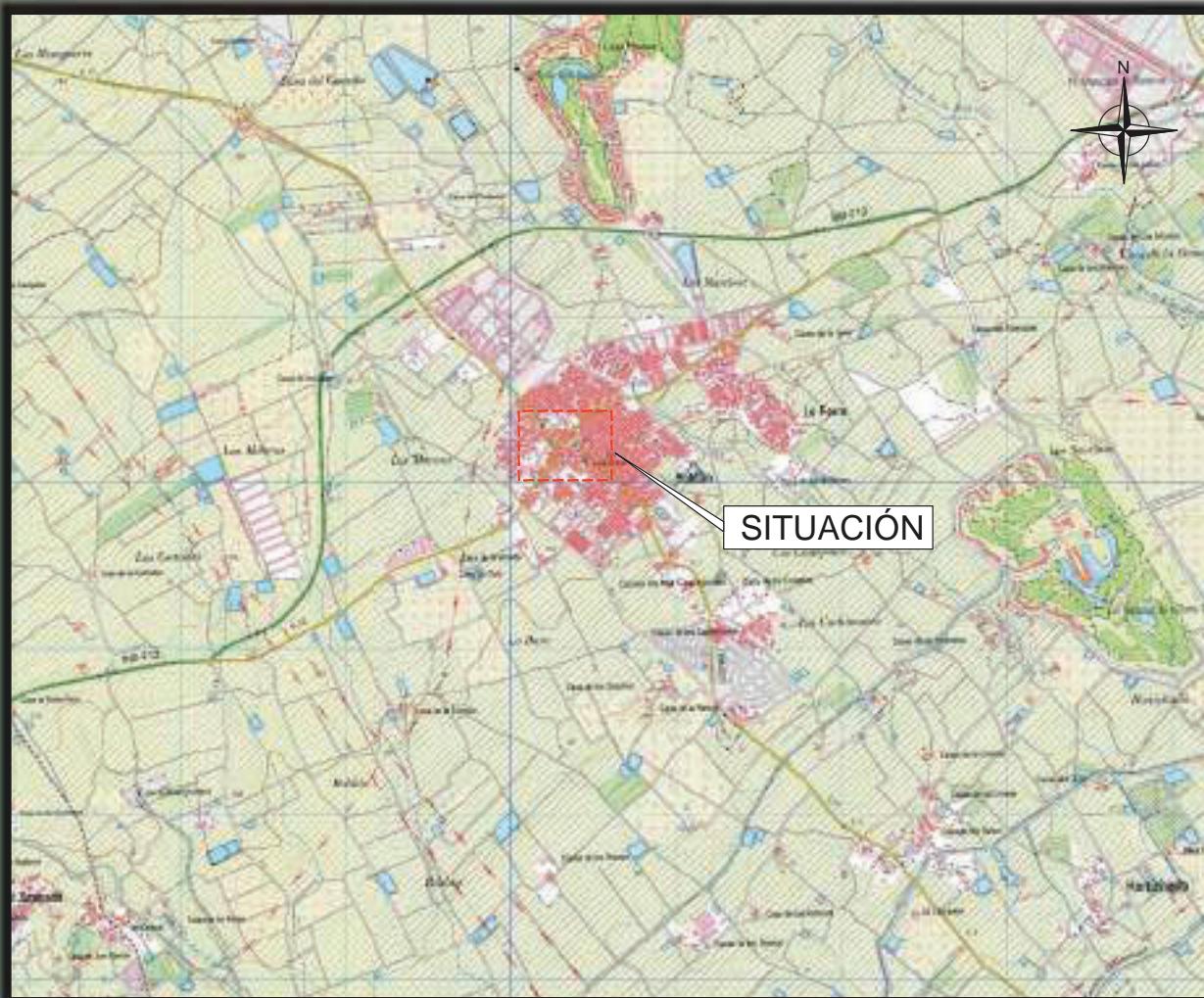




# AYUNTAMIENTO DE TORRE PACHECO

TITULO..-

## PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL CASCO URBANO DE ROLDÁN. TERMINO MUNICIPAL DE TORRE PACHECO.



TERMINO MUNICIPAL.-

**TORRE PACHECO (MURCIA).**

FECHA:

**JUNIO DE 2025**

CONSULTOR:

**GETNISA**  
INGENIERIA CIVIL



Edificio

Firmado por \*\*\*3625\*\* ANTONIO JOSE  
GOMEZ (R: \*\*\*\*5277\*) el día  
13/06/2025 con un certificado  
c/ Fernando Alonso Navarro nº12  
Planta 6º P.O. 30009 - MURCIA  
Telef. 968 23 25 62 - Fax 968 23 25 10  
www.getnisa.com - ingenieriacivil@getnisa.com

**MBC**

## ÍNDICE

**DOCUMENTO N°1: MEMORIA**

**DOCUMENTO N°2: PLANOS**

**DOCUMENTO N°3: NORMAS URBANÍSTICAS**

**DOCUMENTO N°4: PLAN DE ACTUACIÓN**

**DOCUMENTO N°5: ESTUDIO ECONÓMICO**

**DOCUMENTO N°6: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

ÍNDICE

|   |    |
|---|----|
| 1.- ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS .....  | 1  |
| 2.- MEMORIA INFORMATIVA .....   | 2  |
| 2.1 INTRODUCCIÓN Y OBJETO.....  | 2  |
| 2.2 PROMOCIÓN .....   | 3  |
| 2.3 MARCO TERRITORIAL. ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL .....   | 3  |
| 2.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. DATOS CATASTRALES Y REGISTRALES.....  | 3  |
| 2.5 USOS DEL SUELO E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES .....  | 4  |
| 2.6 CONDICIONES NATURALES DEL TERRENO.....  | 4  |
| 2.7 FIGURAS AMBIENTALES DE PROTECCIÓN .....   | 4  |
| 2.8 REDES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES .....                                    | 5  |
| 2.9 CONDICIONES DE INUNDABILIDAD .....  | 5  |
| 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.....  | 5  |
| 3.1 JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN.....   | 5  |
| 3.2 FUNDAMENTACIÓN LEGAL.....   | 8  |
| 3.3 INICIATIVA Y TRAMITACIÓN DEL PLAN .....   | 9  |
| 3.4 CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN .....   | 11 |
| 3.5 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE .....  | 11 |
| 3.6 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA LOTURM Y<br>DEMÁS LEGISLACIÓN SECTORIAL ..... | 11 |
| 3.6.1 MEDIDAS DE RENATURALIZACIÓN DE LAS CIUDADES .....   | 11 |
| 4.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.....  | 12 |
| 4.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS .....   | 12 |
| 4.2 UNIDADES DE ACTUACIÓN Y FASES DE EJECUCIÓN .....  | 12 |
| 4.3 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA .....  | 12 |
| 5.- CONCLUSIONES .....  | 13 |

**ANEXO I: FICHAS CATASTRALES Y NOTAS SIMPLES DEL REGISTRO****ANEO II: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA**

## 1.- ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

Con fecha 23 de febrero de 2022, el Concejal-Delegado del Ayuntamiento de Torre Pacheco, dicta resolución sobre la formulación del Avance de Plan Especial de Ordenación Urbana en el Casco Urbano de Roldán, dentro del término municipal de Torre Pacheco.

Asimismo, se da traslado del Avance a la D.G. de Medio Ambiente, para que se formulen las consultas previas previstas en la legislación ambiental, se somete el mismo al trámite de información pública previsto en la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia por plazo de veinte días, se remite el documento a la Dirección General competente en materia de Urbanismo a efectos informativos y se da traslado a la D.G. de Carreteras para informe vinculante en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.2 de la Ley 2/2008.

La Dirección General de Territorio y Arquitectura, emite informe de fecha 15 de noviembre de 2022 sobre cuestiones de índole general, indicando al final del citado informe que “*El documento deberá someterse a informe de esta dirección tras la aprobación inicial, momento en el que se valorarán, conforme determina la LOTURM, los aspectos de legalidad y oportunidad territorial del plan.*”

La Dirección General de Carreteras emite informe de fecha 9 de marzo de 2022, indicando que “*No existe inconveniente en informar favorablemente la propuesta del Plan Especial objeto del presente informe*”.

Tras el trámite ambiental previsto en la legislación, la Dirección General de Medio Ambiente dictó resolución de fecha 4 de julio de 2023 (BORM 18 de julio de 2023), sobre informe ambiental estratégico en relación con el Plan Especial de Ordenación Urbana en el casco urbano de Roldán, del término municipal de Torre Pacheco, a instancias del Ayuntamiento de Torre Pacheco (EAE20220004). Las consideraciones del informe ambiental han sido incluidas en la Normativa del Plan, tal y como indicaba la resolución.

Con fecha 15 de julio de 2024, se recibe informe por parte del Ayuntamiento de Torre Pacheco relativo al cambio de titularidad de las parcelas 1 y 2 por compraventa.

Con fecha 12 de Diciembre de 2024, la Dirección General del Territorio y Arquitectura, emite informe sobre el Plan Especial indicando lo siguiente:

*En relación con la documentación remitida por el Ayuntamiento de Torre Pacheco, (RE 06/11/2024), el Servicio de Urbanismo de esta Consejería ha emitido informe técnico, de fecha 15 de noviembre de 2024, cuyas conclusiones literales trasladamos a continuación:*

*“Revisada documentación remitida con aprobación inicial del PE, se hacen las siguientes consideraciones de carácter urbanístico:*

*1. Se recuerda contenido de informe de esta Dirección General sobre esta actuación de fecha 15/07/2020, según el cual la delimitación del ámbito del Plan Especial ha de incluir todo el espacio sobre el que se realizan cambios de ordenación, en especial redistribución de edificabilidades. Por tanto ha de incluir la nueva profundidad edificable de 14 metros que genera la alineación corregida a Avd. De Balsicas. En este sentido, ha de cuantificarse comparativamente la edificabilidad del ámbito vigente y la propuesta por este PE, aspecto independiente de las superficies catastrales.*

2. En relación con la normativa del PE, se han de incluir normas de urbanización en las que:

- Se ha de hacer alusión a las medidas de renaturalización de las ciudades en cumplimiento del art.128.5 LOTURM (rehabilitación de espacios públicos con criterios de sostenibilidad, medidas contra la impermeabilización de suelo urbanos existentes mediante soluciones basadas en la Naturaleza y sistemas de drenaje urbano sostenible).
- Así mismo, se debe aludir cumplimiento de la Ley 4/2017, de 27 de junio, de accesibilidad universal de la Región de Murcia, y Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso. Ley 5/1995, de 7 de abril, de condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y de promoción de la accesibilidad general, salvo en sus aspectos técnicos para los que rige el Decreto nº 177/2024, de 12 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad Universal de la Región de Murcia (BORM 17/09/2024) con entrada en vigor el 17/03/2025.

3. De acuerdo con art.22.4 TRLSRU/ y art.143.c LOTURM, al plantear este PE actuaciones de reforma de la urbanización, se ha de aportar Informe de Sostenibilidad económica.”

Con fecha 24 de marzo de 2025, se presenta nueva versión del Plan para su revisión por los servicios técnicos municipales.

Con fecha 8 de abril de 2025, la arquitecta municipal emite informe indicando la necesidad de subsanar algunos aspectos relacionados con las superficies grafiadas en los planos y el informe de sostenibilidad económica. En el informe jurídico emitido en esa misma fecha, también se hace referencia a la necesidad de subsanar el informe de sostenibilidad económica.

Todas estas consideraciones se han tenido en cuenta en la elaboración del Plan. En el **Anexo II** a la presente memoria se adjuntan los documentos referidos en los párrafos anteriores:

- ✓ Informe ambiental estratégico
- ✓ Informe de la Dirección General del Territorio y Arquitectura de Marzo de 2022
- ✓ Informe de la Dirección General de Carreteras
- ✓ Informe de la Dirección General del Territorio y Arquitectura de Diciembre de 2024
- ✓ Informes municipales de 8 de abril de 2025

## 2.- MEMORIA INFORMATIVA

### 2.1 INTRODUCCIÓN Y OBJETO

La intersección de las calles Avenida de Murcia (RM-F21), Avenida de Balsicas (antigua RM-F12) y Calle Mayor, situadas en pleno casco urbano de la pedanía de Roldán, soporta una importante intensidad de tráfico rodado donde se generan problemas de fluidez y seguridad en la circulación de vehículos y peatones.

El problema viene causado por la existencia de viviendas limítrofes que se encuentran fuera de alineación, lo que supone el estrechamiento de los carriles de la Avenida de Balsicas que obligan al paso alternativo de vehículos regulado semafóricamente.

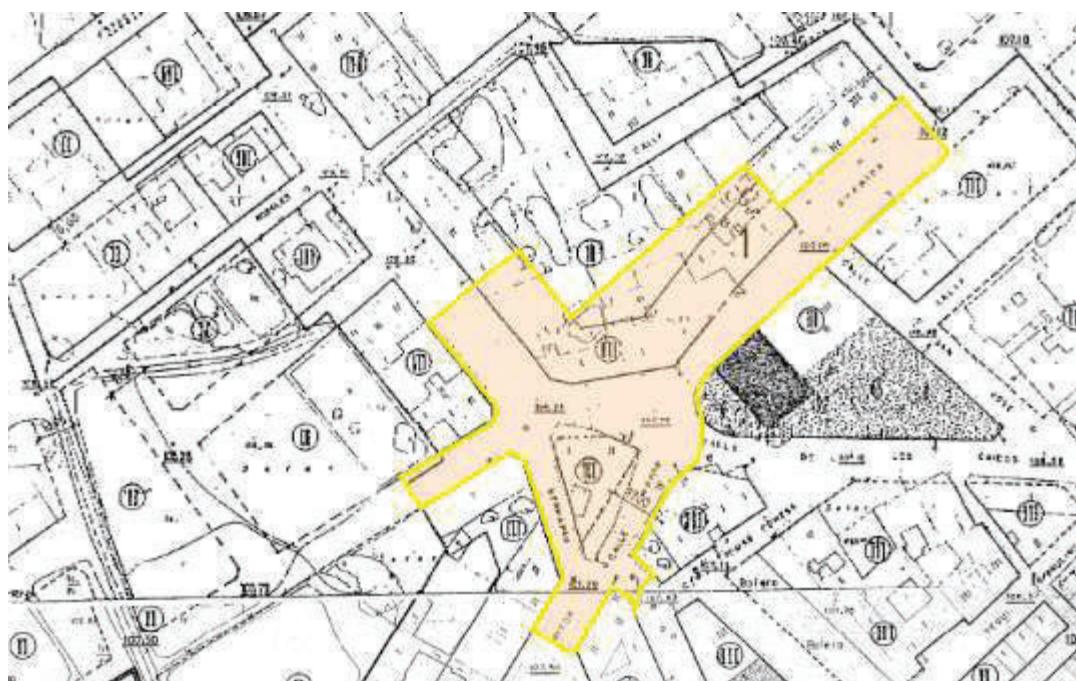
Para descongestionar el centro urbano de Roldán, mejorar su entorno y solucionar los problemas comentados, se hace necesaria la reordenación del tráfico en la intersección mediante la ejecución de una rotonda, lo que implica la eliminación de la manzana residencial situada en la intersección de las vías confluyentes y la modificación de los acerados existentes en las alineaciones de la avenida de Balsicas.

## 2.2 PROMOCIÓN

El promotor de la actuación es el Excelentísimo Ayuntamiento de Torre Pacheco.

## 2.3 MARCO TERRITORIAL. ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

El ámbito territorial del Plan Especial lo conforman todas aquellas parcelas que se ven afectadas por la necesidad de reordenar el tráfico y solucionar los problemas descritos así como el viario existente. Se ha incluido en la delimitación del ámbito del Plan Especial todo el espacio sobre el que se realizan cambios de ordenación, en especial redistribución de edificabilidades. Se ha incluido la nueva profundidad edificable de 14 m que genera la alineación corregida a Avenida de Balsicas. La superficie total es de 5.765,03 m<sup>2</sup>.



Ámbito del Plan Especial sobre plano de Normas Subsidiarias de Torre Pacheco

## 2.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. DATOS CATASTRALES Y REGISTRALES

La superficie de cada una de las parcelas privadas afectadas por el Plan se indica en la siguiente tabla junto a sus referencias catastrales y propietarios. En el Anexo I se adjuntan fichas catastrales y notas simples de las parcelas de las parcelas incluidas en el ámbito.

| Parcela | Ref. Catastral       | Finca registral | Tomo/Libro/Folio | Uso ppal.   | Propietario                            | Sup. parcela (m <sup>2</sup> ) | Sup. construida (m <sup>2</sup> ) | Superficie incluida en Plan Especial (m <sup>2</sup> ) |
|---------|----------------------|-----------------|------------------|-------------|--|--------------------------------|-----------------------------------|--|
| 1       | 5355011XG7855E0001GG | 12353           | 3356-996-45      | Residencial | [REDACTED]                             | 228                            | 126                               | 228  |
| 2       | 5355012XG7855E0001QG | 15047           | 3241-881-149     | Industrial  | [REDACTED]                             | 139                            | 98                                | 139  |
| 3       | 5355013XG7855E0001PG | 12649           | 2693-607-164     | Residencial | [REDACTED]<br>[REDACTED]               | 1.270                          | 454                               | 785  |
|         |                      | 16094           | 2693-607-166     |             | [REDACTED]                             |                                |                                   |  |
| 4       | 5355014XG7855E0001LG | 6002            | 3368-1008-14     | Residencial | [REDACTED]<br>[REDACTED]               | 570                            | 157                               | 528  |
| 6       | 5354101XG7855C0001BB | 3177            | 2087-353-22      | Comercial   | [REDACTED]<br>[REDACTED]<br>[REDACTED] | 449                            | 524                               | 449  |
| 7       | 5355003XG7855E0001HG |                 |                  | Industrial  | [REDACTED]<br>[REDACTED]               | 210                            | 161                               | 56   |
|         |                      |                 |                  |             | [REDACTED]                             |                                |                                   |  |
| 8       | 5355004XG7855E0001WG |                 |                  | Residencial | [REDACTED]                             | 177                            | 364                               | 35   |

El resto del suelo incluido en el ámbito del Plan Especial se corresponde con viarios y aceras de uso y dominio público.

En el Documento nº4. Plan de Actuación, se adjunta la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos cuya ocupación o disposición se hace necesaria para la materialización de las determinaciones del Plan Especial.

## 2.5 USOS DEL SUELO E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Todas las parcelas se ubican en el centro urbano de Roldán, tratándose por tanto de suelo urbano consolidado según las vigentes Normas Subsidiarias de planeamiento. Algunas de las parcelas afectadas están destinadas al uso residencial; en el resto, se localizan actividades relacionadas con el pequeño comercio.

Las infraestructuras existentes son las características del centro urbano y calles de una población: viales, aceras, alumbrado, señalización, semaforización, etc.

## 2.6 CONDICIONES NATURALES DEL TERRENO

El ámbito se encuentra integrado en la trama urbana de la pedanía de Roldán.

## 2.7 FIGURAS AMBIENTALES DE PROTECCIÓN

No se han identificado figuras ambientales con algún tipo de protección en los terrenos que constituyen el objeto del Plan Especial ni en zonas próximas.

## 2.8 REDES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES

El ámbito del Plan Especial se sitúa en pleno casco urbano de la pedanía de Roldán, en la intersección de la Avenida de Balsicas y Calle Mayor (antigua carretera autonómica RM-F12) y la Avenida de Murcia (antigua carretera autonómica RM-F21).

Las infraestructuras y servicios existentes son los característicos de una zona netamente urbana: aceras, mobiliario urbano, alumbrado, redes de abastecimiento y saneamiento, redes semafóricas, etc.

En la zona central del ámbito se ubica una edificación de unos 524 m<sup>2</sup> construidos, cuyo uso principal es el comercial y que ha de ser demolida en su totalidad.

## 2.9 CONDICIONES DE INUNDABILIDAD

Consultada la cartografía de zonas inundables de la Confederación Hidrográfica del Segura, la zona no es inundable para ningún periodo de retorno.



## 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 3.1 JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN

La configuración de la intersección de las calles Avenida de Murcia (RM-F21), Avenida de Balsicas (antigua RM-F12) y Calle Mayor y su entorno cercano, viene condicionada desde hace décadas por la existencia de una edificación que dificulta la continuidad del viario indicado.



Ortofotos del ámbito correspondientes al año 1997 (izquierda) y al año 2020 (derecha)

Como consecuencia de lo anterior, son plausibles los problemas de seguridad, fluidez y movilidad que se generan, además de impedir la mejora del aspecto estético y paisajístico y la modernización de esta zona situada en pleno casco urbano de la población.

Los vehículos han de realizar paradas prolongadas en los semáforos, aumentando el ruido y las emisiones frente a otras soluciones que pudieran adoptarse.

La accesibilidad para los peatones resulta muy complicada, especialmente para personas con movilidad reducida, con aceras de ancho reducido o inexistente y discontinuidades en los itinerarios peatonales.

La solución a los problemas expuestos anteriormente, viene dada por la generación de una intersección tipo rotonda para la reordenación del tráfico, la redelimitación de las zonas para la circulación de vehículos y la ejecución de aceras de ancho suficiente para garantizar la accesibilidad de los viandantes.

Para ello, se ha de eliminar la manzana residencial delimitada por las vías anteriores y la modificación de las alineaciones en la Avenida de Balsicas. Se procederá a la demolición de las edificaciones fuera de alineación y a la modificación de los acerados existentes.

Al existir distintas alternativas técnico-jurídicas para acometer las actuaciones pretendidas, se formuló consulta a la Dirección General de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda, con fecha 15-7-2020, emitiéndose informe por dicha Dirección General el 15-10-2020, en el que se concluye que:

*"En relación con la consulta formulada por el Ayuntamiento de Torre Pacheco sobre la actuación prevista en el casco de Roldán para la ejecución de una rotonda en la intersección de las calles Mayor, y avenidas de Balsicas y de Murcia, proponiendo la tramitación de un plan especial de reforma interior, dado que el instrumento que revisa las normas subsidiarias vigentes no ha avanzado en su tramitación desde la aprobación inicial de 26/02/2009, se admite como solución para la ordenación del tráfico en el núcleo de Roldán la elaboración de un PERI, siempre que se delimite una unidad de actuación que permita asumir las cargas de urbanización y redistribuya la edificabilidad que se altera con la supresión de suelo urbano de uso residencial."*

En todo el ámbito incluido dentro del Plan Especial de Ordenación Urbana, es de aplicación la Sección 2ª: Ordenanza 1: Casco Urbano, artículos 293 a 297, de las Normas Subsidiarias de planeamiento del municipio de Torre Pacheco .

El artículo 295 indica que "Las alineaciones y rasantes son las fijadas en los planos correspondientes de las NN.SS. y sólo podrán ser modificadas mediante la aprobación de un Plan Especial de Reforma Interior. Las calles de nueva apertura tendrán un ancho mínimo de 10 m."

Las alturas máximas en número de plantas y metros para cada calle quedarán definidas por las reglas generales que se establecen en el siguiente cuadro:

| <u>ANCHO DE CALLE</u> |                      |                      |                     |
|-----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| Núcleo                | A > 10 m             | 10 m > A > 6 m.      | 6 m < A             |
| Torre Pacheco         | 13 m.<br>(4 plantas) | 10 m.<br>(3 plantas) | 7 m.<br>(2 plantas) |
| Roldán.               |                      |                      |                     |
| Dolores.              | 10 m.                | 7 m.                 |                     |
| Balsicas.             | (3 plantas)          | (2 plantas)          |                     |
| Restantes núcleos     |                      | 7 m (2 plantas)      |                     |

El ancho del viario fijado por el Plan en aquellas zonas donde se reordena el mismo es superior a los 10 m, tal y como se recoge en los planos del documento.

Para poder modificar las condiciones relativas a altura y fondo máximo edificable, se podrá redactar un Plan Especial con las condiciones fijadas en el artículo 295.5 de las Normas:

"5.- Podrán alterarse las condiciones relativas a altura y fondo máximo edificable mediante la redacción de Planes Especiales con los siguientes requisitos:

- La superficie mínima del Plan Especial será de 4.000 m<sup>2</sup>. y afectará a manzanas completas. (Corrección de Error, BORM nº 262, 11 de noviembre de 2004).
- La edificabilidad resultante no será superior a la que se obtenga de la edificación directa de la ordenanza 1 a la parcela primitiva.
- La altura máxima edificable se podrá aumentar en tres (3) plantas respecto a la máxima en cualquiera de sus frentes.
- La parte de edificación en la que se haya producido el incremento de altura se separará de la alineación de las manzanas limítrofes una distancia igual o superior a la altura permitida en estas últimas.
- El espacio que quede libre de edificación se destinará a espacio libre público y será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

- Se destinará a espacio libre público, como mínimo, un 20% de la superficie de la manzana previa a la reordenación.
- En el caso de agrupación de manzanas se podrá proponer la supresión de viales o su modificación sin alterar la funcionalidad viaria del entorno. (Modificación Normas Subsidiarias nº 60, BORM nº 87, de 16 de abril de 2004).

Como consecuencia de la modificación de las alineaciones, se hace necesaria la *redelimitación* de las zonas donde se establecen las alturas máximas permitidas en la manzana, de tal forma que se puedan cumplir los fondos máximos edificables fijados por las Normas Subsidiarias para cada altura máxima (en plantas altas será de 14 m, según artículo 295.4).

De esta manera, tal y como se justifica en la memoria de ordenación, se establecen tres (3) alturas con fondo de 14 m, criterio actual fijado en las Normas Subsidiarias, y dos (2) alturas como máximo en el resto de la manzana.

### 3.2 FUNDAMENTACIÓN LEGAL

Las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Torre Pacheco, aprobadas con fecha de 30 de junio de 1995 (BORM n° 137, de 13-10-1995) califican los terrenos objeto de la actuación como Zona 1: Casco urbano, en su Capítulo XIII, Sección 2<sup>a</sup>, artículos 293 al 297.

Teniendo en consideración, el tipo de suelo, así como el informe emitido por Dirección General de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda y en virtud de lo dispuesto por el art. 125 en concordancia con el art. 127 d) de la Ley 13/2015, de 30-3, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, (en adelante LOTURM), el instrumento adecuado para la actuación urbanística pretendida, sería un Plan Especial de Ordenación Urbanística.

Los Planes especiales, como regla general tienen por finalidad actuaciones urbanísticas especiales en las distintas clases y categorías de suelo, en desarrollo del planeamiento general o, en el caso de no estar previsto en el mismo, cuando se justifique su procedencia, en cualquier caso no podrán sustituir a los Planes Generales en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que, en ningún caso, podrán clasificar suelo, aunque sí introducir modificaciones y limitaciones a los usos previstos.

Así pues, cuando se trate de actuaciones no previstas en el planeamiento general (NNSS), como el caso que nos ocupa, las determinaciones recogidas en el Plan Especial, han de partir de la estructura fundamental de dicho planeamiento general, límite fundamental que la ordenación del plan especial no puede sobrepasar, debiendo justificarse por ello la incidencia y coherencia de la reforma con dicha estructura fundamental. La Jurisprudencia del Tribunal Supremo es clarificadora en este aspecto, entre otras STS 8 de marzo de 2010, Sección 5<sup>a</sup>, dictada en recurso de casación 934/2006; STS 18 de febrero de 2011, Sección 5<sup>a</sup>, dictada en recurso de casación 5784/2006; STS 3 de julio de 2014, Sección 5<sup>a</sup>, dictada en recurso de casación 4801/2011; etc., así valga por todas lo fijado en el Fundamento de Derecho Tercero de la STS de 3 de julio de 2014 citada ut supra, que señala:

*"(...) como recuerda la Sentencia de esta Sala de 29 de junio de 2012 (recurso de casación 1572/2009) EDJ 2012/143653, las relaciones entre el Plan General y el Plan Especial no responden únicamente al principio de jerarquía normativa, como dijimos en Sentencias de 26 de junio de 2009 (recurso de casación núm. 1079/2005) y 21 de enero de 2010 (recurso de casación 5951/2005), y otras de 8 de marzo y 1 de junio de 2010 (recursos de casación núm. 934/2006 y 2368/2006 respectivamente). Si así fuera, no sería posible dictar un Plan Especial sin previo Plan General o sin Plan Director Territorial (artículos 76.3 y 145 del Reglamento de Planeamiento), ni se permitiría modificar lo regulado en el Plan General, como es el caso de los planes especiales de reforma interior, con el límite del respeto a la "estructura fundamental" (artículo 83.3 del Reglamento del Planeamiento).*

*Todo sistema normativo tiene ordenadas sus normas en una escala de rangos, clasificación vertical, en las que cada norma puede disponer sobre las de nivel inferior, mientras que las inferiores han de respetar en todo caso el contenido de la regulación establecida en las de nivel superior. Ahora bien, las normas del sistema no se relacionan sólo en virtud del principio jerárquico, sino también atendiendo a la especialidad de su objeto por el concreto ámbito sobre el que inciden, lo que hace que gocen de cierta autonomía respecto a las demás normas ordenadas jerárquicamente, lo que prefigura una vertiente horizontal.*

*Pues bien, el ordenamiento urbanístico, no resulta ajeno a tal estructura, y así los planes generales, planes parciales y los estudios de detalle, por ejemplo, resultan ordenados en virtud del principio jerárquico, aunque tienen su propio ámbito y contenido que gana en concreción según descendemos en la escala, mientras que los planes especiales tienen una relación con el plan general no sólo explicada por dicho principio.*

*Los planes especiales, a diferencia de los demás instrumentos de planeamiento, no ordenan el territorio desde una perspectiva integral y global, sino que su punto de vista es más limitado y singular porque atiende a un sector concreto y determinado, como sucede en este caso con el recinto ferial. Esta diferencia tiene su lógica consecuencia en las relaciones con el plan general, pues si su subordinación fuera puramente jerárquica quedaría el plan especial sin ámbito propio sobre el que proyectarse, toda vez que no puede limitarse a reproducir lo ya ordenado en el plan general. Téngase en cuenta que el plan especial precisa un campo concreto de actuación en función de los valores que persiga y de los objetivos que se haya propuesto.*

*Ahora bien, su relación no es explicable exclusivamente por el principio de jerarquía, sino que introduce en sus relaciones normativas con el plan general el principio de especialidad, lo que no quiere decir que la jerarquía no tenga aplicación en tal relación y que la autonomía o independencia del plan especial sea plena, que no lo es. En efecto, el ámbito sectorial que regula el plan especial no puede alcanzar hasta sustituir el planeamiento general en la función que le es propia (...)."*

### 3.3 INICIATIVA Y TRAMITACIÓN DEL PLAN

De acuerdo a lo recogido en el artículo 146.1 de la LOTURM, el Ayuntamiento está facultado para la elaboración y tramitación del Plan y le compete además su aprobación definitiva.

En cuanto a la tramitación, hay que estar a lo dispuesto por art. 164 de la LOTURM en concordancia con los artículos 21.1.j), art. 22.2.c) y art. 47.1 de la Ley 7/1985, 2-4, reguladora de las Bases de Régimen Local y Resolución De Alcaldía n ° 1265, de 19-6-2019, BORM n ° 164, de 18-7-2019, apartado 5 i), siendo el procedimiento el siguiente:

- a) Se formulará un Avance (presente documento) junto con el documento ambiental estratégico que se someterá al trámite de consultas previsto en la legislación ambiental. Potestativamente, se podrá someter al trámite de información pública y se remitirá a la dirección general competente en materia de urbanismo a efectos informativos.
- b) La aprobación inicial, que incorporará el informe ambiental estratégico, se otorgará por Junta de Gobierno Local, sometiéndolo a información pública durante un mes.

Simultáneamente, el plan se someterá a informe de la Dirección General competente en materia de urbanismo, sobre aspectos de legalidad y oportunidad territorial, y de todos los organismos que resulten afectados conforme a la legislación sectorial específica; informes que deberán emitirse en el plazo de un mes.

- c) A la vista del resultado de la información pública, y previo informe de las alegaciones y de los informes emitidos, el ayuntamiento Pleno, acordará sobre su aprobación definitiva.
- d) El plan aprobado y copia del expediente completo se remitirán a la dirección general competente para su archivo, notificándose a todos los interesados que consten en el expediente.

Mención aparte merece la afección ambiental de la actuación urbanística pretendida; en cumplimiento de los dispuesto por el art.62b) en concordancia con el art 23 de la Ley 21/2013 y Disposición adicional 1ª Decreto-Ley 3/2020, de 23-4, estaría sometido a Evaluación ambiental estratégica simplificada, cuyo iter procedural someramente, sería el siguiente:

1. Acuerdo de inicio: promotor Ayuntamiento.
2. Consultas previas: Administraciones y personas afectadas.
3. Informe ambiental estratégico. Documento que finaliza el expediente ambiental, debe incluirse en la documentación a la aprobación inicial del PEOU.

En cuanto a la gestión urbanística del PEOU, si bien en el informe Dirección General de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda se establece que: “*la viabilidad de tramitar un PERI (PEOU) con el fin de reordenar el ámbito urbano afectado por la posible realización de una rotonda que mejore el tráfico en el núcleo de Roldán, es admisible delimitando una unidad de actuación, que será asimilable al propio ámbito definido en el PERI, de manera que se puedan asumir las cargas derivadas de la actuación, con redistribución de la edificabilidad que las nuevas alineaciones y la supresión de la manzana existente suponen*”, el Ayuntamiento, ante las especiales razones de urgencia y necesidad de las actuaciones previstas, va a proceder a la adquisición o en su caso expropiación (art 222 1. a) LOTURM) de los terrenos afectados.

### 3.4 CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN

El Plan incluye el contenido mínimo fijado por los artículos 143 en concordancia con el art. 155 LOTURM y art 77 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de aplicación supletoria Disposición Transitoria 6<sup>a</sup> LOTURM.

El Plan Especial está constituido por los siguientes documentos:

- Documento n°1: Memoria
- Documento n°2: Planos
- Documento n°3: Normas urbanísticas
- Documento n°4: Plan de actuación
- Documento n°5: Estudio económico
- Documento n°6: Informe de sostenibilidad económica

Para su tramitación conjunta, se ha elaborado el Documento Ambiental Estratégico que se acompaña como documento independiente.

### 3.5 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Torre Pacheco, aprobadas con fecha de 30 de junio de 1995 (BORM n ° 137, de 13-10-1995) califican los terrenos objeto de la actuación como Zona 1: Casco urbano, en su Capítulo XIII, Sección 2<sup>a</sup>, artículos 293 al 297.

### 3.6 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA LOTURM Y DEMÁS LEGISLACIÓN SECTORIAL

Dada la naturaleza y características del Plan, no se hace necesario el establecimiento de cesiones o la justificación de estándares.

#### 3.6.1 MEDIDAS DE RENATURALIZACIÓN DE LAS CIUDADES

El artículo 128.5 de la LOTURM indica que los Planes Especiales deberán establecer medidas de renaturalización de las ciudades.

Dado el reducido ámbito y las características del Plan, que tiene como objetivo final la ejecución de una intersección tipo rotonda que contribuya a solucionar los problemas identificados, y de cara a dar cumplimiento al citado artículo, se establecen las siguientes medidas de renaturalización de las ciudades a incorporar en el proyecto de construcción a elaborar posteriormente:

- Inclusión de criterios estéticos y paisajísticos en el diseño de detalle de los elementos que conforman proyecto de construcción, especialmente en la isleta central de la intersección y las aceras, de forma que esta medida contribuya a la rehabilitación y mejora del espacio público.
- Implantación, en la medida de lo posible dado el reducido ámbito del Plan, de Soluciones Basadas en la Naturaleza (SBN) y Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible (SUDs) en la gestión de escorrentías. Estas soluciones podrían pasar por la disposición de zonas drenantes en el interior de la intersección tipo rotonda y el ajardinamiento de la misma y de su entorno próximo (aceras).

- Inclusión en el proyecto de construcción, y siempre que no sea incompatible con la normativa de aplicación en cada caso, de materiales procedentes de la reutilización y reciclado de residuos de la construcción (RCD). Algunas de estas medidas podrían ser el empleo de este tipo de materiales en rellenos intermedios de zanjas, rellenos en zonas que no vayan a soportar tráfico rodado, suelos estabilizados, etc.

#### 4.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

##### 4.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS

Los problemas de seguridad, fluidez, movilidad, etc que provoca la situación actual existente en la intersección de la Calle Mayor con las Avenidas de Balsicas y Murcia de Roldán, traen como consecuencia la necesidad de generar una intersección tipo rotonda para reordenar el tráfico.

Para ello, se ha de eliminar la manzana residencial delimitada por las vías anteriores y la modificación de las alineaciones en la Avenida de Balsicas demolición de las edificaciones fuera de alineación y a la modificación de los acerados existentes.

##### 4.2 UNIDADES DE ACTUACIÓN Y FASES DE EJECUCIÓN

Se delimita una única Unidad de Actuación a ejecutar en una única fase.

##### 4.3 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Especial formarán parte de la denominada Zona 1: Casco Urbano; en este caso, como viario destinado al tránsito de vehículos y peatones. Serán por tanto de aplicación las determinaciones recogidas en las NN.SS. para esta zona (artículos 293 a 297).

La ordenación propuesta se ha reflejado en los planos de ordenación y surge como consecuencia de la implantación de la rotonda y sus ramales de acceso, incluyendo en este apartado tanto la zona destinada al tráfico rodado como las aceras dispuestas para el tránsito de peatones.

Los carriles de circulación tienen anchos habituales de 3,25 o 3,5 m, según el espacio disponible. Se da gran importancia a la movilidad y accesibilidad peatonal, creando itinerarios seguros para los peatones y disponiendo anchos en acera iguales o superiores a los 2 m y, cuando se ha dispuesto de espacio, aumentando estas dimensiones por encima de los 3 m.

En la manzana que resulta tras la variación de alineaciones, se permitirá un máximo de tres alturas con fondo de 14 m y dos (2) alturas como máximo en el resto de la manzana, criterio fijado actualmente por las Normas Subsidiarias, lo que no supone un aumento de edificabilidad respecto a las determinaciones actuales del planeamiento, tal y como se justifica a continuación:

| EDIFICABILIDAD ÁMBITO SEGÚN NN.SS |                              |         |                                  |
|-----------------------------------|------------------------------|---------|----------------------------------|
|                                   | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Alturas | Edificabilidad (m <sup>2</sup> ) |
|                                   | 308,19                       | 3       | 924,57                           |
| 14 m de fondo                     | 1.328,02                     | 3       | 3.984,06                         |
| Planta baja solo                  | 460                          | 1       | 460,00                           |

Total

5.368,63

| EDIFICABILIDAD ÁMBITO SEGÚN PLAN ESPECIAL |                 |         |                     |
|---|-----------------|---------|---------------------|
|   | Superficie (m2) | Alturas | Edificabilidad (m2) |
| 14 m de fondo                             | 1.278,45        | 3       | 3.835,35            |

## 5.- CONCLUSIONES

Se considera que el presente **Plan Especial de Ordenación Urbana en el casco urbano de Roldán. T.M. de Torre Pacheco**, cumple todos los requerimientos recogidos en la LOTURM, por lo que se eleva a la superioridad para su aprobación conforme a la legislación vigente.

Torre Pacheco, Junio de 2025

El Ingeniero de Caminos, C. y P. autor del documento:

Fdo. Antonio Gómez Prieto

(Documento firmado electrónicamente)

**ANEXO I: FICHAS CATASTRALES, NOTAS SIMPLES DEL REGISTRO  
Y DOCUMENTOS JUSTIFICATIVOS DE LA PROPIEDAD DE LOS  
TERRENOS**

# **CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 5354101XG7855C0001BB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

۱۷

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

**Localización:** CL MAYOR 2  
3030709 TORRE-PACHECO [ROLDAN] [MURCIA]

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Comercial  
**Superficie construida:** 524 m<sup>2</sup>  
**Año construcción:** 1950

**Construcción**

**Destino**

**OCCIO HOSTEL.**

**ALMACEN**

**VIVIENDA**

**Escalera / Planta / Puerta**

1/00/0A  
1/00/0B  
1/01/0A

PARCELA

**Superficie gráfica:** 449 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:** Parcela construida sin división horizontal

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Comercial  
**Superficie construida:** 524 m<sup>2</sup>  
**Año construcción:** 1950

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

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5355011XG7855E0001GG

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
AV BALSICAS [ROLDAN] 3  
30709 TORRE-PACHECO [ROLDAN] [MURCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 126 m<sup>2</sup>

Año construcción: 1952

### Construcción

Destino

VIVIENDA

ALMACEN

Escalera / Planta / Puerta

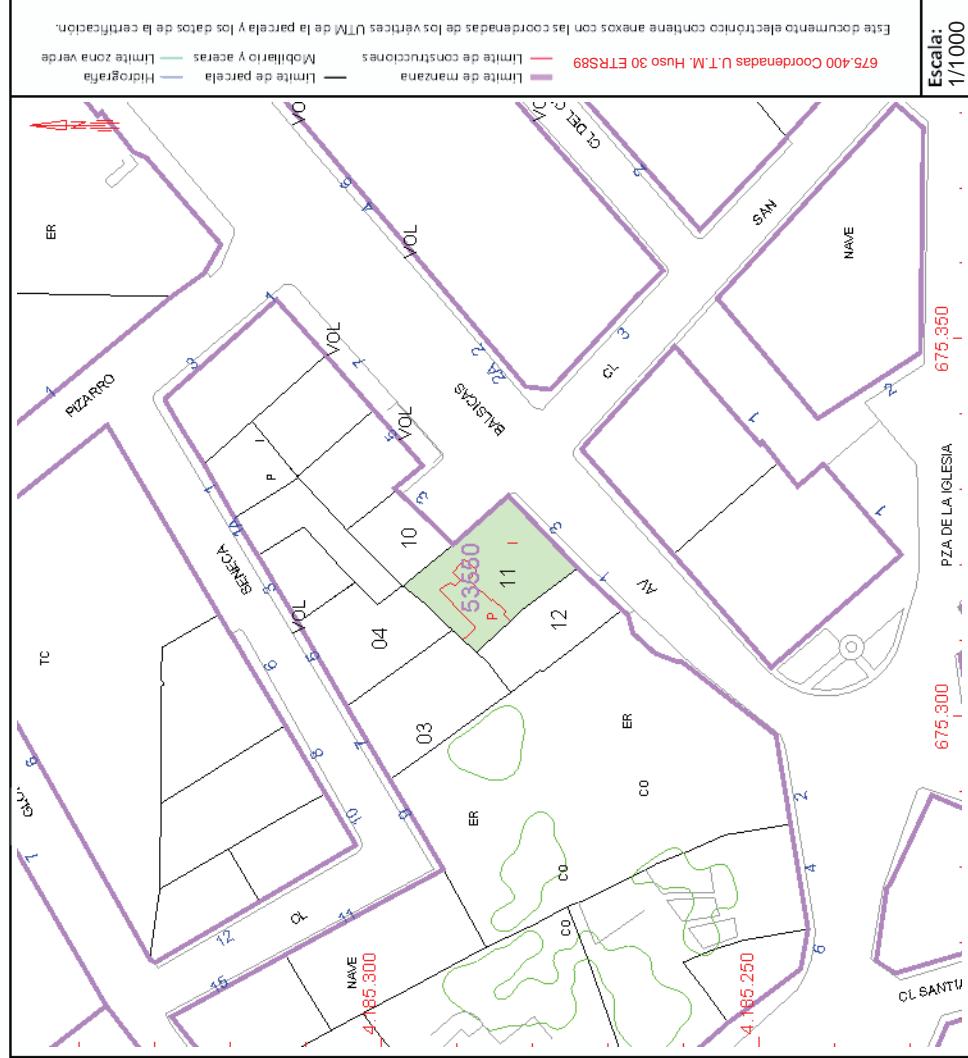
1/00/0A

1/00/0B

Superficie m<sup>2</sup>  
106  
20

## PARCELA

Superficie gráfica: 228 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Escala:

1/1000

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

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5355012XG7855E0001QG

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
AV BALSICAS [ROLDAN] 1 e/p/p/ 1/00/0A  
30709 TORRE-PACHECO [ROLDAN] [MURCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 98 m<sup>2</sup>

Año construcción: 1970

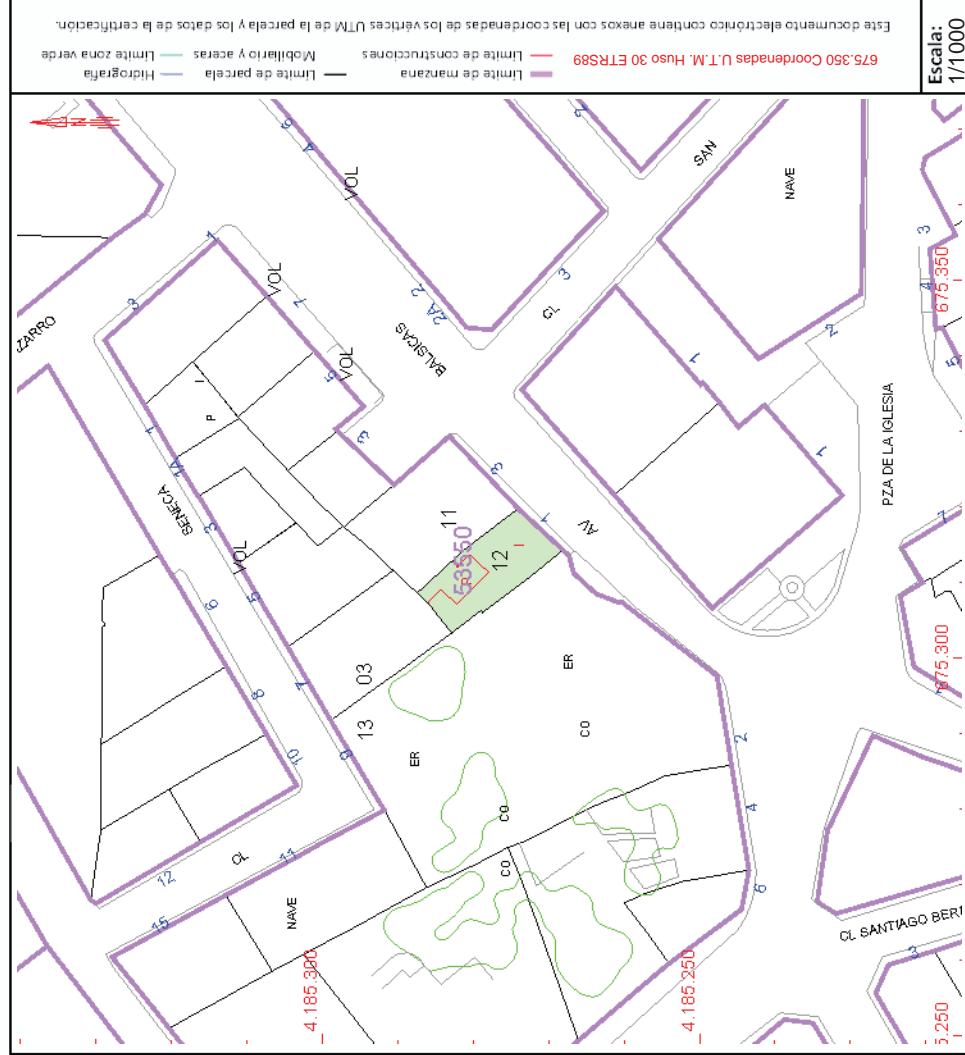
### Construcción

Destino

ALMACEN

## PARCELA

Superficie gráfica: 139 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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

# **CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 5355013XG7855E0001PG

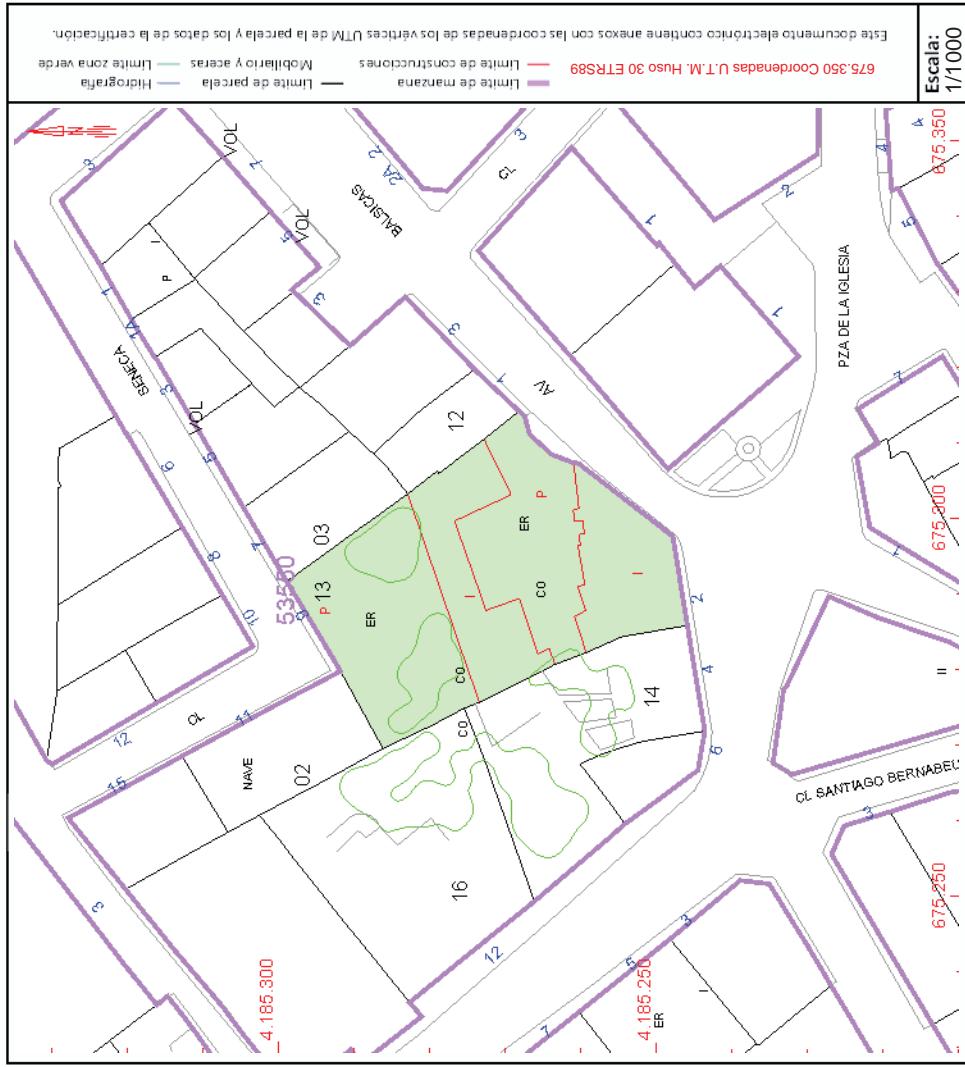
## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:** AV MURCIA [ROLDAN] 2  
3030709 TORRE-PACHECO [ROLDAN] [MURCIA]

|  |
|--|
| <b>Clase:</b> URBANO                             |
| <b>Uso principal:</b> Residencial                |
| <b>Superficie construida:</b> 454 m <sup>2</sup> |
| <b>Año construcción:</b> 1930                    |
| <b>Construcción</b>                              |
| <b>Destino</b>                                   |
| VIVIENDA   |
| ALMACEN  |

PARCELA

**Superficie gráfica:** 1.270 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:** Parcela construida sin división horizontal



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

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5355014XG7855E0001LG

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
AV MURCIA [ROLDAN] 4  
30709 TORRE-PACHECO [ROLDAN] [MURCIA]

Clase: URBANO  
Uso principal: Residencial  
Superficie construida: 157 m<sup>2</sup>  
Año construcción: 1920

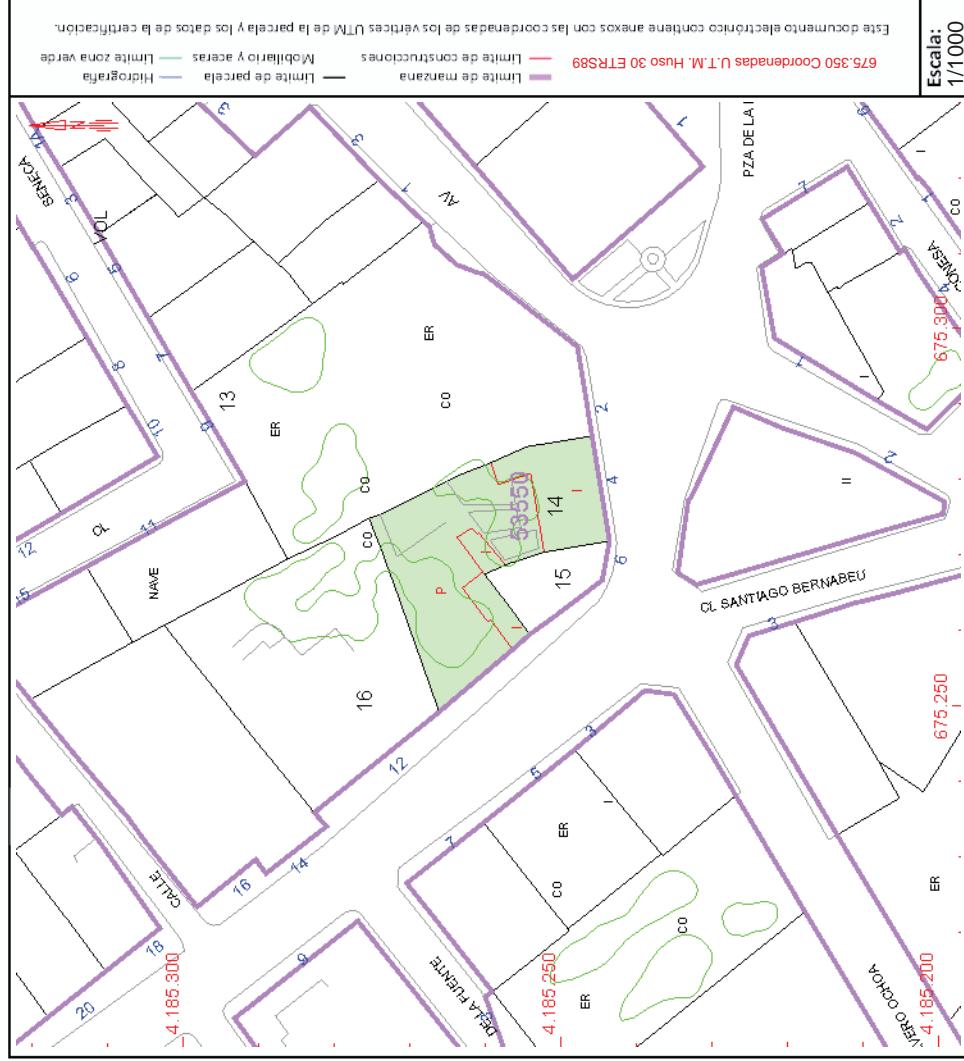
Construcción  
Destino  
VIVIENDA  
ALMACEN

Escalera / Planta / Puerta  
1/00/0A  
1/00/0B

Superficie m<sup>2</sup>  
142  
15

## PARCELA

Superficie gráfica: 570 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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

## Consulta y certificación de Bien Inmueble

### FECHA Y HORA

Fecha

13/6/2025

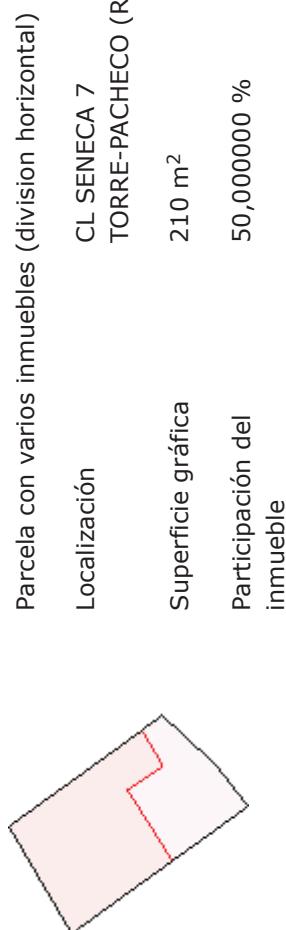
Hora

11:43:22

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Referencia catastral              | 5355003XG7855E0001HG  |
| Localización                      | CL SENECA 7 e/p/p/ 1/00/0A<br>30709 TORRE-PACHECO (ROLDAN) (MURCIA) |
| Clase                             | Urbano  |
| Uso principal                     | Industrial  |
| Superficie construida(*)          | 161 m <sup>2</sup>  |
| Año construcción                  | 1982  |
| Valor catastral                   | 33.024,63 €   |
| Año valor                         | 2025  |
| Valor catastral suelo             | 19.238,19 €   |
| Valor catastral construcción      | 13.786,44 €   |
| Fecha de modificación en Catastro | 13/11/2006  |
| Fecha de la alteración            | 31/12/2003  |

### PARCELA CATASTRAL



|  |  |
|--|--|
| Parcela con varios inmuebles (division horizontal) |  |
| Localización                                       | CL SENECA 7<br>TORRE-PACHECO (ROLDAN) (MURCIA) |
| Superficie gráfica                                 | 210 m <sup>2</sup>                             |
| Participación del inmueble                         | 50,000000 %                                    |

## TITULARIDAD

Apellidos Nombre/Razón Social

[REDACTED]  
[REDACTED]

NIF/NIE

Domicilio

CL SENECA 9 PI:01 ROLDAN  
30709 TORRE-PACHECO (ROLDAN) (MURCIA)

Derecho

50,00% de Propiedad

Fecha de modificación en Catastro

21/12/2008

Fecha de la alteración

28/12/2001

Apellidos Nombre/Razón Social

[REDACTED]  
[REDACTED] P

NIF/NIE

Domicilio

CL SENECA 9 PI:01 ROLDAN  
30709 TORRE-PACHECO (ROLDAN) (MURCIA)

Derecho

50,00% de Propiedad

Fecha de modificación en Catastro

21/12/2008

Fecha de la alteración

28/12/2001

**CONSTRUCCIÓN**

| Uso principal | Escalera | Planta | Puerta | Superficie m <sup>2</sup> |
|---------------|----------|--------|--------|---------------------------|
| ALMACEN       | 1        | 00     | 0A     | 161                       |

## Consulta y certificación de Bien Inmueble

### FECHA Y HORA

Fecha

13/6/2025

Hora

11:49:10

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

5355004XG7855E0001WG  
CL SENECA 5 PI:00 Pt:01 VIVIENDA UNIFAMILIAR  
30709 TORRE-PACHECO (ROLDAN) (MURCIA)

Clase

Urbano

Uso principal

Residencial

Superficie construida(\*)

364 m<sup>2</sup>

Año construcción

2008

Valor catastral

145.499,42 €

Año valor

2025

Valor catastral suelo

43.495,05 €

Valor catastral construcción

102.004,37 €

Fecha de modificación en Catastro

12/03/2009

Fecha de la alteración

24/06/2007

### PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización  
CL SENECA 5  
TORRE-PACHECO (ROLDAN) (MURCIA)

Superficie gráfica 177 m<sup>2</sup>**TITULARIDAD**

Apellidos Nombre/Razón Social [REDACTED]

NIF/NIE [REDACTED]

Domicilio

CL SENECA 5 PI:00 Pt:01  
30709 TORRE-PACHECO (ROLDAN) (MURCIA)

Derecho

Fecha de modificación en Catastro

Fecha de la alteración

25/09/2014

07/02/2008

**CONSTRUCCIÓN**

| Uso principal | Escalera | Planta | Puerta | Superficie m <sup>2</sup> |
|---------------|----------|--------|--------|---------------------------|
| APARCAMIENTO  | 00       | 01     | 01     | 122                       |
| ALMACEN       | 00       | 01     | 01     | 29                        |
| VIVIENDA      | 00       | 01     | 01     | 13                        |
| VIVIENDA      | 01       | 01     | 01     | 148                       |
| VIVIENDA      | 02       | 01     | 01     | 10                        |

|                      |                      |                      |                      |
|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| ALMACEN              | 02                   | 01                   | 42                   |

**DOÑA MARIA PILAR VILLAR DEL SAZ NAVARRO**, mayor de edad, provista de DNI nº [REDACTED] en nombre y representación de la mercantil **GRAMINA HOMES S.L.**, domiciliada en Madrid, Paseo de la Castellana nº 189, provista de CIF B-88367727, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 39.099, Folio 140, Hoja M-694666, inscripción 1<sup>a</sup>, en virtud de la escritura de subapoderamiento otorgada ante la Notario Doña María Jesús Pinedo Úbeda, en Cornellá de Llobregat, el 18 de marzo de 2021, nº 150 de su protocolo.

Se acompaña copia de dicha escritura de subapoderamiento como Documento nº 1.

**EXPONE que**

**Primero.-** La mercantil que represento era propietaria de las siguientes parcelas incluidas en el ámbito del Plan Especial de Ordenación Urbana en el Caso Urbano de Roldán T.M. de Torre Pacheco:

| Referencia catastral | Finca registral |
|----------------------|-----------------|
| 5355011XG7855E0001GG | 12.353          |
| 5355012XG7855E0001QG | 15.047          |

**Segundo.-** Las referidas parcelas se han transmitido por la mercantil que represento en fecha diecisiete de marzo de dos mil veintidós, ante el Notario del Ilustre Colegio de Murcia, DON JUAN ISIDRO GANCEDO DEL PINO, nº 514/22 de su protocolo, con domicilio social en Plaza de la Libertad nº5 – 1º de Torre Pacheco, NIF 02521439H.

Como consecuencia de ello solicitamos remitan cualquier notificación del Plan Especial de Ordenación Urbana en el Caso Urbano de Roldán T.M. de Torre Pacheco (o similares) referida a las fincas registrales 12353 y 15047 a los actuales propietarios.

Por lo expuesto,

**SOLICITO** que teniendo por presentado este escrito lo admita a trámite, y en mérito de lo en él expuesto remitan cualquier notificación del Plan Especial de Ordenación Urbana en el Caso Urbano de Roldán T.M. de Torre Pacheco referida a las fincas registrales 12353 y 15047 a los actuales propietarios.

Torre Pacheco, a 30 de marzo de 2022

Mª Pilar Villar del Saz Navarro

-SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE TORRE PACHECO-



JUAN ISIDRO GANCEDO DEL PINO  
NOTARIO  
Plaza de la Libertad, 5-1º (30700)  
Torre Pacheco (MURCIA)  
T: 968 57 70 12 F: 968 57 81 50  
E: jigancedo@notariado.org

## COMPROBANTE

NÚMERO QUINIENTOS CATORCE.

En **TORRE PACHECO**, a diecisiete de marzo de dos mil veintidós.

Ante mí, **JUAN ISIDRO GANCEDO DEL PINO**, Notario del Ilustre Colegio de **Murcia**, con residencia en **Torre Pacheco**.

~~~ COMPARCEN ~~~

DE UNA PARTE, COMO REPRESENTANTE DE LA SOCIEDAD  
TRANSMITENTE:

**DOÑA SILVIA MORA CAMPILLO**, mayor de edad, casada, de profesión empleada de gestoría, con domicilio a estos efectos en Murcia, [REDACTED] número [REDACTED], entresuelo A (30001), con D.N.I. y N.I.F. número [REDACTED].

Y DE OTRA, COMO ADQUIRENTE:

**DON [REDACTED]**, mayor de edad, soltero, de profesión hostelero, vecino de Torre-Pacheco, provincia de Murcia, domiciliado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

(30709) y con D.N.I y N.I.F. número [REDACTED]-E .

**DOÑA** [REDACTED] mayor de edad,  
soltera, de profesión hostelera, vecina de Torre-Pacheco, provincia de Murcia, domiciliada en  
[REDACTED] número [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]ldán,  
[REDACTED] y con D.N.I y N.I.F. número [REDACTED].4.4.81-T .

~~~ **INTERVIENEN** ~~~

**DON** [REDACTED] **RTAS** [REDACTED]

(PARTE COMPRADORA) en su propio nombre y derecho.-

**DOÑA SILVIA MORA CAMPILLO** en nombre y representación, como **subapoderado**, de la mercantil "**GRAMINA HOMES, S.L.U.**" (SOCIEDAD TRANSMITENTE) con C.I.F. B88367727, domiciliada en Madrid, Paseo de la Castellana, número 189, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada en Madrid, el día 12 de Abril de 2019, ante el Notario Don Antonio Morenés Giles, número 1.576 de protocolo; siendo su objeto la compra, tenencia, gestión, administración, permuta, arrendamiento y venta de activos inmobiliarios de todas clases, junto con sus elementos mobiliarios basados o anejos, así como la promoción y ejecución de todo tipo de promociones inmobiliarias (CNAE 3810); inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 39099,



folio 140, sección 8, hoja M-694666, inscripción  
1<sup>a</sup>. -----

**Señala GRAMINA HOMES. S.L. como domicilio a efectos de notificaciones el de Carretera d'Esplugues, 225 pl. 7 08940 Cornellà de Llobregat.**

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, sobre prevención de blanqueo de capitales y financiación de terrorismo, la representante de la sociedad manifiesta que los titulares reales de la entidad jurídica aquí representada son los que figuran relacionados en el acta de manifestaciones otorgada el día 26 de julio de 2019, ante el Notario de Madrid, Don Antonio Morenes Giles, bajo el número 2.990 de protocolo, sin que se haya producido alteración, variación ni modificación en dicha estructura accionarial. -----

Verificada asimismo la base de datos de titular real, el contenido que en la misma consta como manifestado es coincidente con la información que

los comparecientes me aportan.-----

La mercantil "**GRAMINA HOMES, S.L.**" mediante escritura otorgada en Madrid, el día 21 de Mayo de 2019, ante el Notario Don Antonio Morenés Giles, bajo el número 2.015 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 39099, folio 140, sección 8, hoja M-694666 y que causó la inscripción 2<sup>a</sup>, confirió poder a favor de **"SERVIHABITAT SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L."**, domiciliada en Madrid, Avenida de Burgos, número 12, con C.I.F. B-66082629; constituida por tiempo indefinido, con la denominación de "Abington Invest, S.L.", mediante escritura autorizada el día 9 de Julio de 2.013, por el Notario de Barcelona, Don Miguel Tarragona Corominas, bajo el número 2.378 de su protocolo; declarada la unipersonalidad, cambiando su objeto social y trasladado su domicilio al consignado en escritura autorizada el día 20 de Septiembre de 2.013 por la Notario de Madrid, Doña María del Rosario de Miguel Roses, bajo el número 1.396 de su protocolo; adoptada la actual denominación en escritura otorgada ante el Notario de Barcelona, Don Tomás Giménez Duart, el día 17 de Octubre de 2.013;



inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 43872, folio 105, hoja B-440593, inscripción 1<sup>a</sup>.-----

La entidad "**SERVIHABITAT SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**", por vía de subapoderamiento en virtud de escritura otorgada en Madrid, el día 25 de Junio de 2019, ante el Notario Don Antonio Morenés Giles, bajo el número 2.473 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 39136, folio 192, hoja M-694666, inscripción 10<sup>a</sup>, confirió poder a favor de "**DIAGONAL COMPANY SERVICES & SOLUTIONS, S.L.**", (**apoderada de la entidad transmitente**), para que en nombre y representación de la sociedad poderdante, con la forma de actuación que se dirá y a través, en su caso, de sus legales representantes o de apoderados por ellas designados por vía de sustitución y/o apoderamiento, en nombre y representación de "**GRAMINA HOLMES, S.L.**" puedan vender toda clase de bienes inmuebles con el límite máximo de **VEINTE**

**MILLONES DE EUROS (20.000.000,00 €) en ventas a personas jurídicas, y DOS MILLONES DE EUROS (2.000.000,00 €) en ventas a personas físicas.**----

La Mercantil "**DIAGONAL COMPANY SERVICES & SOLUTIONS, S.L.**", domiciliada en Barcelona, Rambla de Catalunya, número 18, quinta planta, constituida por tiempo indefinido, con la denominación de "**GESTINOVA 97, S.L.**", y posteriormente con la denominación de "**DIAGONALGEST, S.L.**", mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don José Eloy Valencia Docasar, el día 25 de Junio de 1.997, cambiada su denominación por la actual mediante escritura autorizada por el mismo Notario, el día 3 de Mayo de 2.000, siendo su objeto social la realización de toda clase de actividades, operaciones, actos, contratos y servicios propios de las actividades de una entidad de crédito y del negocio bancario y financiero en general o que con él se relacione directa o indirectamente o sean complementarios del mismo, siempre que su realización por una entidad de crédito esté permitida o no prohibida por la legislación vigente; inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 30.188, folio 59, hoja B-167794,



inscripción 4º. Tiene C.I.F. B-61425682.-----

Cambiada su denominación a la actual, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Barcelona, Don Enrique Beltrán Ruiz, el día 9 de Marzo de 2015, bajo el número 300 de orden de Protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al folio 180, tomo 44456, hoja B-167794.-----

Manifiesta el compareciente que respecto a esta sociedad, no existe titular real a los efectos de lo dispuesto en la legislación sobre el Blanqueo de Capitales y Financiación del terrorismo.-----

Dicho poder faculta a la apoderada para que, a través de sus legales representantes o de apoderados por ella designados por vía de sustitución y/o subapoderamiento, pueda, con un límite de veinte millones de euros, vender a personas jurídicas toda clase de bienes inmuebles, percibir el precio y suscribir cuantos documentos públicos y privados sean necesarios, y con un límite de dos millones de euros en ventas a

personas físicas, toda clase de bienes inmuebles, percibir el precio y suscribir cuantos documentos públicos y privados sean necesarios.-----

A efectos internos, el apoderado deberá aportar una certificación en los términos reseñados en dicho poder.-----

A su vez la entidad "**DIAGONAL COMPANY SERVICES & SOLUTIONS, S.L.**", en escritura autorizada en Madrid, el día 23 de junio de 2021, ante el Notario Don Pedro Antonio Mateos Salgado, bajo el número 5.318 de protocolo e inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona al Tomo 47463, folio 204, hoja B-167794, inscripción 848<sup>a</sup>, confirió poder a

or, entre otros, de la persona compareciente **VIA MORA CAMPILLO**, con DNI/NIF número **78. 6-H**, entre otras, la facultad transcrita, para que pueda ejercitarlas en representación de la entidad "**GRAMINA HOMES, S.L.**".-----

De dicha copia autorizada que he tenido a la vista resultan a mi juicio y bajo mi responsabilidad, facultades representativas suficientes del **Apoderado** para el otorgamiento de esta escritura de **COMPRAVENTA**.-----

A los efectos de los dispuesto en el artículo



160, apartado f), de la Ley 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de sociedades de Capital, manifiesta la parte transmitente que el inmueble objeto de la presente escritura no tiene la consideración de activo esencial, en los términos recogidos en dicho precepto. -----

A efectos meramente internos, y sin trascendencia frente a terceros incorporo a la presente escritura copia del correo electrónico recibido desde la cuenta de correo formalizacioncompraventas@servihabitat.com en el que se determina la descripción de la finca objeto de la compraventa, los datos del comprador o/y vendedor y el precio de la transmisión. -----

**CONSULTA REGISTRO PÚBLICO CONCURSAL.** -----

Respecto de la parte transmitente o disponente se ha realizado la consulta al Registro Público Concursal, cuyo resultado se incorpora a esta matriz, formando parte integrante de la misma. ----

**CONSULTA REGISTRO DE CIFs REVOCADOS.**

Respecto de la sociedad interveniente se ha realizado la consulta al Registro Público de CIFs REVOCADOS, cuyo resultado se incorpora a esta matriz, formando parte integrante de la misma.

Les identifico por sus documentos de identidad anteriormente reseñados.

Les juzgo según intervienen, con capacidad legal suficiente para formalizar la presente escritura de **COMPROVENTA**, y a dicho fin,

**==== EXPONEN ===**

I.- Que la mercantil "**GRAMINA HOMES, S.L.U.**" es dueña del pleno dominio, de la siguiente finca:

1.- **URBANA.**- Trozo de terreno solar, en el paraje de la Ermita, partido de Roldán, término municipal de Torre Pacheco. Ocupa una superficie de ciento setenta metros cuadrados. Linda: sur o frente, carretera de Balsicas; Norte o espalda y Este, propiedad de Don José García Peñafiel; y Oeste, Don José García Peñafiel.

**INSCRIPCIÓN:** Tomo 3241, libro 881, folio 149, finca número **15047**, inscripción 9<sup>a</sup>, del Registro de la Propiedad de Torre Pacheco.

**VALOR: QUINCE MIL EUROS (15.000,00 €).**



**REFERENCIA CATASTRAL:** Yo el Notario doy fe bajo mi responsabilidad de que se ha obtenido por los procedimientos telemáticos seguros habilitados al efecto y conforme al artículo 6.6 de la Resolución de 28 de Abril de 2003, de la Dirección General del Catastro) la Certificación Catastral Telemática (Oficina Virtual del Catastro) de la finca objeto de la presente escritura, acreditativa de la referencia catastral solicitada a efectos de este otorgamiento, documento que dejo unido a esta matriz para reproducir en sus copias.-----

De dicho documento resulta que la referencia catastral del inmueble es **5355012XG7855E0001QG**. ---

Se ha intentado obtener de la Sede electrónica del Catastro el valor de referencia de este inmueble, sin que se haya obtenido un resultado positivo, con los datos facilitados por los otorgantes.-----

**2.- URBANA.-** En el término de Pacheco, partido de Roldán, paraje de la Ermita, una casa de planta

baja, de tres habitaciones, comedor, cocina y patio, además al frente de dicha casa una habitación destinada a fragua, que mide doscientos treinta y nueve metros cuarenta decímetros cuadrados. Linda: frente o Sur, carretera de Balsicas; derecha entrando, Ángel Conesa Caballero; izquierda, Don José García Peñafiel; y al fondo, Doña Norberta García Pérez.-----

**INSCRIPCIÓN:** Tomo 3356, libro 996, folio 45, finca número **12353**, inscripción 13<sup>a</sup>, del Registro de la Propiedad de Torre Pacheco.-----

**VALOR:** VEINTICINCO MIL EUROS (25.000,00 €).---

**REFERENCIA CATASTRAL:** Yo el Notario doy fe bajo mi responsabilidad de que se ha obtenido por los procedimientos telemáticos seguros habilitados al efecto y conforme al artículo 6.6 de la Resolución de 28 de Abril de 2003, de la Dirección General del Catastro) la Certificación Catastral Telemática (Oficina Virtual del Catastro) de la finca objeto de la presente escritura, acreditativa de la referencia catastral solicitada a efectos de este otorgamiento, documento que dejo unido a esta matriz para reproducir en sus copias.-----

De dicho documento resulta que la referencia



catastral del inmueble es **5355011XG7855E0001GG**. -----

Se ha intentado obtener de la Sede electrónica del Catastro el valor de referencia de este inmueble, sin que se haya obtenido un resultado positivo, con los datos facilitados por los otorgantes. -----

**TÍTULO.** - Para ambas fincas por título de aportación mediante escritura otorgada en Madrid, el día 4 de junio de 2019, ante el Notario Don Antonio Morenés Giles, bajo el número 2.303 de protocolo. -----

La parte compradora declara conocer y aceptar la existencia de discrepancias entre el tipo de inmuebles que consta en la descripción de las notas simples de las citadas fincas y la contenida en la certificación catastral descriptiva y gráfica que se protocoliza a la presente, siendo en la realidad física la finca objeto de venta unos **TERRENOS URBANOS**, manifestando la parte vendedora que adquirió la finca en dicha situación. Asimismo, la

parte compradora exonera a la parte vendedora de cualquier obligación o responsabilidad que pueda derivarse al respecto y acepta adquirir la finca sin la respectiva regularización registral.-----

**ESTADO DE CARGAS:** En cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 1558/92, se ha solicitado por el infrascrito Notario, del Registro de la Propiedad de Torre Pacheco, nota simple informativa del estado de cargas de las fincas antes descritas, habiéndose recibido la oportuna información de dicho Registro de la Propiedad, con fecha **14 de marzo de 2022**, que incorporo por fotocopia, por final a esta matriz y de la que resulta que las mismas se hallan libres de cargas y gravámenes, salvo afecciones fiscales.-----

Como quiera que las fincas se transmiten en el concepto de libre de cargas y gravámenes, queda obligada la vendedora a cancelar a sus costas las cargas propias de las fincas, salvo las urbanísticas relativas al deber de conservación de la urbanización y las residuales registrales por razón de procedencia consignadas en este documento, que son asumidas por la parte compradora.-----

Manifiestan los comparecientes conocer la



situación registral expresada, advirtiendo yo, el Notario, de que prevalecerá sobre la misma la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la Propiedad de la copia autorizada de la presente escritura.-----

**INFORMACIÓN REGISTRAL:** La descripción de los inmuebles, titularidad y cargas, se ha hecho según las manifestaciones de su titular, del título de propiedad reseñado y de notas simples informativas del Registro de la Propiedad, obtenidas vía telefax, único cauce de comunicación operativo en la actualidad con el Registro de la Propiedad, **vigentes**, de las que extraigo fotocopia que a modo de testimonio dejo unidas a esta matriz.-----

Advierto no obstante, yo el Notario, que prevalece la situación registral preexistente al tiempo de la presentación de copia autorizada de esta escritura en el Registro de la Propiedad.----

**SITUACION ARRENDATICIA.**— Libre de arrendatarios, precaristas u otros ocupantes, según

manifiesta la sociedad vendedora.-----

**II.-** Y que, expuesto cuanto antecede, los señores comparecientes, según intervienen, tienen convenida la compraventa de la finca descrita y la llevan a efecto con arreglo a las siguientes:-----

**====ESTIPULACIONES : ==**

**PRIMERA.- OBJETO.**-----

**La mercantil "GRAMINA HOMES, S.L.",** representada en este acto por sus apoderados, VENDE Y TRANSIERE las fincas antes descritas, con todos sus derechos y accesorios, usos, servicios y servidumbres que le sean inherentes, en el concepto de al corriente en el pago de impuestos, arbitrios, y Comunidad de Propietarios, y en el estado de cargas que se refleja en el apartado correspondiente a esta escritura, a favor de **DOÑA CAROLINA PUERTAS IZQUIERDO y DON NORBERTO PUERTAS IZQUIERDO**, que las compra y adquieren, por mitad y proindiviso.-----

**SEGUNDA.- PRECIO.**-----

El precio de esta compraventa es la cantidad de **CUARENTA MIL EUROS (40.000,00 €)**, más su IVA correspondiente que la parte compradora satisface a la vendedora en este acto.-----



Manifiestan las partes contratantes que, en la fijación del precio de esta transmisión, se han considerado las circunstancias concurrentes en la finca de que se trata y el estado físico y jurídico en que se encuentra, y muy especialmente la de haber sido adquirida la misma por "GRAMINA HOMES, S.L." en virtud del título mencionado en el Expositivo I, razón por la que la Entidad vendedora sólo puede responder frente a la compradora de evicción y saneamiento en los casos y forma que se expresan en las Cláusulas de este otorgamiento.---

**TERCERA.- FORMA DE PAGO.** -----

La parte compradora satisfará el precio de la compraventa de la siguiente forma:-----

**A.-** En cuanto a **QUINIENTOS EUROS (500,00 €)**, declara la vendedora haberlas recibido con anterioridad a este acto, mediante transferencia efectuada el día 2 de marzo de 2022 desde la cuenta titularidad del comprador número ES50.2100.8210.5313.0011.0685, y abono a la cuenta

de la Sociedad vendedora número  
ES11.2100.2931.9902.0066.1482, me entregan  
resguardo de dicha transferencia que dejo unido a  
esta matriz formando parte integrante de la misma,  
por cuyo recibí constituye este instrumento la más  
eficaz carta de pago.-----

**B.- En cuanto a TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS  
EUROS (39.500,00 €), se hacen efectivas en este  
acto mediante un cheque bancario nominativo contra  
la cuenta titularidad del comprador núm.  
xxxxxxxxxxxxxxxxxx, del que deduzco fotocopia que  
incorporo a la presente matriz, a su entera  
satisfacción, por lo que le otorga la más eficaz y  
cabal CARTA DE PAGO.**-----

**CUARTA.- TRIBUTOS Y GASTOS.**-----  
Todos los tributos, honorarios y suplidos  
notariales y registrales, arbitrios, y demás gastos  
que se deriven de la presente escritura de  
compraventa, serán de cargo y cuenta de la parte  
compradora. El Impuesto sobre el Incremento del  
Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plus  
Valía), si se devengase, **será de cargo y cuenta de  
la parte vendedora.**-----

En cuanto a servicios y suministros de la



finca, ésta se entrega a la parte compradora en el estado en que se encuentran, que ésta declara conocer. Por consiguiente, cualquier actuación que tenga que realizarse para dotar de suministros a la finca, o mantener la continuidad de los que ya existan, será de cuenta y cargo de la parte compradora, con entera indemnidad para la vendedora. -----

Esta asunción de la parte compradora sobre servicios y suministros de la finca, con exoneración de responsabilidad de la vendedora, comprende, entre otras: la contratación de los que no existan; y el pago de los consumos anteriores, si fuere requisito exigido para la continuación de los servicios y suministros que ya existan contratados, para el caso de que la parte compradora optara por la continuidad de los mismos.

De haber intervenido en esta operación inmobiliaria algún agente o intermediario por parte de la vendedora, las partes manifiestan que la

comisión o derechos de intermediación que correspondan a dicho profesional, son de cuenta y cargo de la vendedora, por lo que la compradora no deberá abonarle cantidad alguna por dicha gestión.

**QUINTA. - GASTOS POSTERIORES.**

La parte compradora adquiere por este acto la calidad de propietaria de la finca transmitida, quedando sujeta por tanto a los derechos y obligaciones que le son inherentes a dicha calidad, en especial al pago de las tasas, arbitrios e impuestos que gravan la propiedad, y el de todos los recibos de Comunidad de Propietarios que se pongan al cobro a partir del día de hoy inclusive.

En el caso de los recibos de la Comunidad de Propietarios ello es así aunque correspondan a obras, derramas o gastos extraordinarios que hubieran sido aprobados con anterioridad, o tengan que ver con el fondo de reserva y la liquidación anual que resulte.

El importe del Impuesto de Bienes Inmuebles del año en curso (que por no haberse girado todavía por el Ayuntamiento, se han determinado en base a una estimación sobre la base de los importes correspondientes al ejercicio anterior, realizada



En este sentido, la parte compradora se obliga a obtener lo antes posible, y como máximo antes de

final del actual periodo impositivo, de los organismos públicos competentes, el cambio de titularidad a su nombre de todas aquellas tasas, arbitrios e impuestos, en especial el de Bienes Inmuebles, respondiendo frente a la parte vendedora de cualquier perjuicio que a esta última le pudiera ocasionar el incumplimiento de aquellas obligaciones fiscales.-----

La parte vendedora responde y queda obligada del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, por los ejercicios devengados con anterioridad al día de hoy, una vez que el Ayuntamiento correspondiente, expida expediente de insolvencia y derivación necesario para poder efectuar el pago, con entera indemnidad para la parte compradora y para la propia finca.-----

Serán de cuenta y cargo de la parte vendedora aquellos gastos, tributos y cuotas de Comunidad de Propietarios, anteriores a este Contrato, y que legalmente sean exigibles a la parte compradora; de producirse éstos, la parte compradora vendrá obligada a comunicar a la vendedora, de forma inmediata y en un plazo no superior a cinco días desde su recepción, cualquier acto o reclamación



que le sea notificada por dichos conceptos; al propio tiempo, la parte compradora autoriza ya desde ahora a la vendedora, en la forma más amplia a que haya lugar en derecho, para que en tal caso pueda gestionar cuanto proceda para la liberación de dichas responsabilidades; en el supuesto de que la parte compradora no cumpliera con dicha notificación, la parte vendedora quedaría liberada de cualquier responsabilidad. -----

La parte compradora expresamente exonera a la vendedora de la obligación de aportar la Certificación sobre el estado de deudas con la Comunidad de Propietarios, a que se refiere el art. 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal, según redacción dada por la Ley 8/1999. Esta exoneración no modifica la obligación que expresamente asume la parte vendedora, de responder frente a la Comunidad de Propietarios de los gastos que le sean legalmente exigibles y que se adeuden a fecha de la Escritura de venta, con entera indemnidad para la

parte compradora.-----

**SEXTA.- SITUACION FISICA Y JURIDICA.**-----

La parte compradora manifiesta, que con anterioridad al otorgamiento de esta escritura ha tenido ocasión de visitar ampliamente la finca que se le transmite, y tantas veces le ha convenido. Asimismo, la parte compradora declara conocer y aceptar la situación y estado físico, jurídico y urbanístico y posesorio actuales de la finca que se transmite, circunstancias que la parte compradora acepta con entera indemnidad para la entidad vendedora. También, que la parte vendedora adquirió la propiedad de dicha finca **por APORTACIÓN** expresado en el Antecedente I de este otorgamiento; por ello, la parte compradora renuncia a cualquier reclamación, por vicios ocultos o manifiestos de la propia finca, referidos a una falta, defecto o vicio de su construcción, instalaciones y servicios, como por su situación urbanística.-----

La finca objeto de este otorgamiento es vendida como cuerpo cierto, delimitado por los linderos, que lo concretan y lo determinan; en consecuencia, las partes contratantes renuncian desde ahora en lo menester a las acciones que pudieran



corresponderles, en los casos en que hubiere diferencia en más o en menos, entre la realidad física y la superficie reseñada en la descripción de la finca, según consta en el Antecedente I.----

En relación a la situación urbanística, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, aprobatorio del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la parte COMPRADORA manifiesta haber realizado las gestiones, consultas e indagaciones ante los registros, organismos y entidades que ha estimado oportunas, por lo que declara expresamente conocer y aceptar la situación jurídica y urbanística en la que se encuentra la FINCA.-----

La parte COMPRADORA asume expresamente cuantas cargas, deberes y/u obligaciones de naturaleza jurídico-urbanística resulten exigibles con motivo de la FINCA (con independencia del momento del devengo de las mismas), quedando subrogada en

cualesquiera cargas, deberes y/u obligaciones urbanísticas de la parte VENDEDORA o sus causantes, así como en las obligaciones por éstos asumidas frente a la Administración competente; todo ello con total indemnidad para la parte VENDEDORA.-----

La parte COMPRADORA renuncia expresamente al contenido de lo dispuesto en el apartado tercero del artículo 27 del texto legislativo anteriormente reseñado (Ley de Suelo), respecto a la facultad rescisoria e indemnizatoria que dicho precepto contiene.-----

**SÉPTIMA.**.- A los efectos de levantar el cierre registral previsto en el art. 254-5 de la Ley Hipotecaria, mientras no se acredite el pago o presentación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, la parte transmitente me requiere a mí el Notario para que remita telemáticamente al Ayuntamiento correspondiente, por los medios habilitados al efecto, copia autorizada electrónica de esta escritura, con el valor de la comunicación a que se refiere el art. 110-6-b de la Ley reguladora de las Haciendas Locales. En caso de imposibilidad técnica para la comunicación telemática anteriormente



referida, daré cumplimiento a este requerimiento enviando copia simple mediante correo postal certificado, incorporando por testimonio el correspondiente resguardo.-----

**OCTAVA O NOVENA. - FISCALIDAD.**-----

El/los representantes/s de la entidad vendedora hace/n constar que por la presente transmisión se ha devengado, con ocasión del importe total del Precio y, en su caso, de los tributos repercutidos al comprador, el correspondiente Impuesto sobre el valor Añadido, que asciende a la cantidad de **OCHO MIL CUATROCIENTOS EUROS (8.400,00 €)**, calculado al tipo del **VEINTIÚN ENTEROS POR CIENTO (21 %)**, cuya cantidad ha sido percibida de la parte compradora, por todo lo cual se solicita la no sujeción del presente contrato al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.-----

**OCTAVA.-** Los comparecientes aceptan el contenido de esta escritura y sus efectos jurídicos.-----

~~~ OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN ~~~

**CLÁUSULA DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES:** -----

Quedan los/las comparecientes informados/as de lo siguiente:-----

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

La finalidad del tratamiento de los datos es cumplir la normativa para autorizar/intervenir el presente documento, su facturación, seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad



notarial de obligado cumplimiento, de las que pueden derivarse la existencia de decisiones automatizadas, autorizadas por la Ley, adoptadas por las Administraciones Públicas y entidades cesionarias autorizadas por Ley, incluida la elaboración de perfiles precisos para la prevención e investigación por las autoridades competentes del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo.-----

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

En caso de que la gestión de la escritura se encomiende a la Notaría, autorizan y consienten expresamente los otorgantes la cesión de datos a la persona física o jurídica que lleve a cabo dicha gestión en la medida necesaria para su

cumplimiento.-----

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

Pueden ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición al tratamiento por correo postal ante la Notaría autorizante, sita en Plaza de la Libertad, 30700 Torre Pacheco (Murcia). Asimismo, tienen el derecho a presentar una reclamación ante una autoridad de control.-----

Los datos serán tratados y protegidos según la Legislación Notarial, la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal (o la Ley que la sustituya) y su normativa de desarrollo, y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE.-----

**Hago las reservas y advertencias legales.** En especial, y a efectos fiscales, advierto a los



comparecientes: -----

- del régimen jurídico del "valor de referencia" previsto en la legislación del Catastro para los inmuebles y de las consecuencias de su aplicación para la liquidación fiscal de este negocio jurídico, conforme a la Ley 11/2021.-----
- de las obligaciones y responsabilidades tributarias que les incumben en sus aspectos material, formal y sancionador.-----
- del plazo dentro del cual están obligados a presentar liquidación por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y por el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (de ser este el caso).-----
- y de las consecuencias que podrían derivarse para las partes de la inexactitud de sus declaraciones, así como de las afecciones legales.

Renuncian a leer esta escritura que les leo, después de advertirles, del derecho que tenían para

hacerlo por sí, que no usan.-----

Les explico expresamente las consecuencias que se derivan de las cláusulas de este instrumento público.-----

Les pregunto expresamente si tienen alguna duda sobre el contenido del documento y me ofrezco a prestarles el asesoramiento que precisen.-----

Manifiestan quedar enterados y conformes, prestan su consentimiento y firman.-----

De su contenido, de que el consentimiento ha sido libremente prestado, de que el otorgamiento se adecua, a mi entender, a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes o intervenientes, y de quedar extendida en dieciséis folios, el presente en el que firmo y los quince siguientes en orden correlativo de papel de uso exclusivo notarial, **DOY FE.**.-----

Están las firmas de los señores comparecientes.

Signado y Firmado. J.I. GANCEDO.-----

Rubricado y sellado.-----

|                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ARANCEL NOTARIAL. DERECHOS DEVENGADOS. <b>Arancel aplicable, números: 2,4</b><br>Base(s) : .= TOTAL (IVA excluido) : |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**SIGUEN DOCUMENTOS UNIDOS**



## REGISTRO TORREPACHECO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TORRE-PACHECO  
AVDA/ DE LA ESTACION 32, 1H  
TELEFONO: 968578297  
FAX: 968576384

Fecha de Petición: 14/03/2022  
Notario de Torrepacheco, Juan Isidro Gancedo del Pino  
Número de Petición: 325-M  
NºPax Notario: 968.578.150  
FINCA DE TORRE-PACHECO N°: 15047  
C.R.U.: 30030000160528

### DESCRIPCION DE LA FINCA:

**URBANA.** Trozo de terreno solar, en el paraje de la Ermita, partido de Roldán, término municipal de Torre Pacheco. Ocupa una superficie de ciento setenta metros cuadrados. Linda: sur o frente, carretera de Balsicas; Norte o espalda y Este, propiedad de Don José García Peñafiel; y Oeste, Don José García Peñafiel.

**Ref.Catastral:** NO CONSTA  
No coordinada gráficamente con el catastro

### TITULARIDADES:

| TITULAR                                                                                                                                    | N.I.F.    | TOMO LIBRO FOLIO ALTA |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------|
| GRAMINA HOMES SL                                                                                                                           | B88367727 | 3241 881 149 9        |
| 100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio, por título de aportación.                                                                       |           |                       |
| Formalizada en virtud de Escritura Pública autorizada en MADRID, por DON ANTONIO MORENES GILES, con fecha 04/06/19, nº de protocolo 2.303. |           |                       |

**CARGAS**, además de las posibles afecciones fiscales, en su caso:

NO TIENE

### DOCUMENTOS PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO:

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:  
NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores:  
No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

Consultas de contenido de los libros pendientes de aceptar:

Consultas de contenido de los libros activas:

---

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de Torre Pacheco a 14 de Marzo de 2022.

REGISTRO  
ESTADÍSTICO  
DE LA PROPIEDAD

## REGISTRO TORREPACHEC

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TORRE-PACHECO  
AVDA/ DE LA ESTACION 32. 1H  
TELEFONO: 968578297  
FAX: 968576384

Fecha de Petición: 14/03/2022  
Notario de Torrepacheco, Juan Isidro Gancedo del Pino  
Número de Petición: 326-M  
NºFax Notario: 968.578.150  
FINCA DE TORRE-PACHECO Nº: 12353  
C.R.U.: 30030000155791

### DESCRIPCION DE LA FINCA:

URBANA.- En el término de Pacheco, partido de Roldán, paraje de la Ermita, una casa de planta baja, de tres habitaciones, comedor, cocina y patio, además al frente de dicha casa una habitación destinada a fragua, que mide doscientos treinta y nueve metros cuarenta decímetros cuadrados. Situa: frente o Sur, carretera de Balsicas; derecha entrando, Ángel Conesa Caballero; izquierda, Don José García Peñafiel; y al fondo, Doña Norberta García Pérez.  
Ref.Catastral: NO CONSTA  
No coordinada gráficamente con el catastro

### TITULARIDADES:

| TITULAR                                                                                                                                    | N.I.F.    | TOMO | LIBRO | FOLIO | ALTA |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------|-------|-------|------|
| GRAMINA HOMES SL                                                                                                                           | B88367727 | 3356 | 996   | 45    | 13   |
| 100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio, por título de aportación.                                                                       |           |      |       |       |      |
| Formalizada en virtud de Escritura Pública autorizada en MADRID, por DON ANTONIO MORENÉS GILES, con fecha 04/06/19, nº de protocolo 2.303. |           |      |       |       |      |

CARGAS, además de las posibles afecciones fiscales, en su caso:

NO TIENE

### DOCUMENTOS PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO:

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:  
NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores:  
No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

Consultas de contenido de los libros pendientes de aceptar:

Consultas de contenido de los libros activas:



REGISTRO TORREPACHEC

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de  
Torre Pacheco a 14 de Marzo de 2022.

ES COPIA SIMPLA  
ELECTRÓNICA PARA  
ADMINISTRACIONES  
PÚBLICAS

GOBIERNO  
DE ESPAÑAMINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCIÓN PÚBLICAMINISTERIO DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTROCERTIFICACIÓN CATASTRAL  
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5355012XG7855E0001QG

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV BALSICAS [ROLDAN] 1 e/p/p/ 1/00/0/A 30709 TORRE-PACHECO [ROLDAN] [MURCIA]

Clase: Urbano

Valor catastral [2022]: 57.174,48 €

Uso principal: Industrial

Valor catastral suelo: 48.922,73 €

Superficie construida: 98 m<sup>2</sup>

Valor catastral construcción: 8.251,75 €

Año construcción: 1970

## Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social  
GRAMINA HOMES, SL

NIF/NIE

086387727

Derecho

100,00% de

propiedad

Domicilio fiscal

AV DE BURGOS 12

28036

MADRID

(MADRID)

## Construcción

Ext./Pta./Pta. Destino  
1/00/0/A ALMACENSuperficie m<sup>2</sup>

Ext./Pta./Pta. Destino

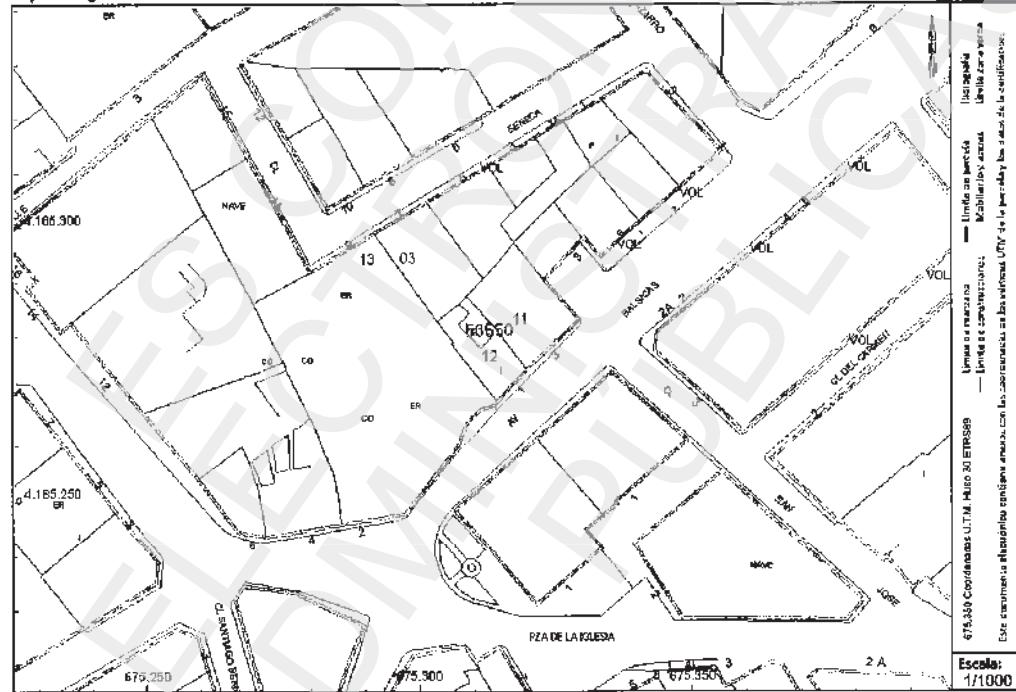
98

Superficie m<sup>2</sup>

## PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 139 m<sup>2</sup>

Parcela construida sin división horizontal



Este documento es fruto de la gestión electrónica realizada en la Dirección General del Catastro y sujeta a la legislación en vigor.

y sujeta a la Dirección General del Catastro

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

Solicitante: NOTARIA 48 DE TORREPACHECO [Murcia]

Finalidad: acreditar referencia catastral en documento público

Fecha de emisión: 14/03/2022



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

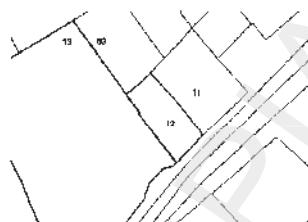
MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5355012XG7855E0001QG

### RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 5355013XG7855E0001PG

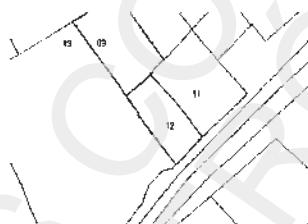
Localización: AV MURCIA [ROLDAN] 2  
TORRE-PACHECO [ROLDAN] [MURCIA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio fiscal



Referencia catastral: 5355003XG7855E----

Localización: CL SENECA 7  
TORRE-PACHECO [ROLDAN] [MURCIA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio fiscal

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS



Referencia catastral: 5355011XG7855E0001GG

Localización: AV BALSICAS [ROLDAN] 3  
TORRE-PACHECO [ROLDAN] [MURCIA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio fiscal

GRAMINA HOMES, SL

888367727 AV DE BURGOS 12  
28036 MADRID [MADRID]





GOMBRUNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCIÓN PÚBLICA

**SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA**

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5355011XG7855E0001GG

## DAIOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:** AV BALSICAS [ROLDAN] 3 30709 TORRE-PACHECO [ROLDAN] [MURCIA]

**Clase:** Urbano  
**Uso principal:** Residencial  
**Superficie construida:** 126 m<sup>2</sup>

Año construcción: 1952

**Valor catastral [ 2022 ]:** 99.096,09 €  
**Valor catastral suelo:** 88.984,57 €  
**Valor catastral construcción:** 10.111,52 €

## **Titularidad**

**Apellidos Nombre / Razón social**  
GRAMINA HOMES, SL

**NIF/NIE** Derecho **Domicilio Social**  
B66367727 100,00% de AVDE BURGOS 12  
propiedad. 28036 MADRID (MADRID)

## Construcción

Ex./Fila./Pta. Detalle  
1/00/QA V/MIENDA

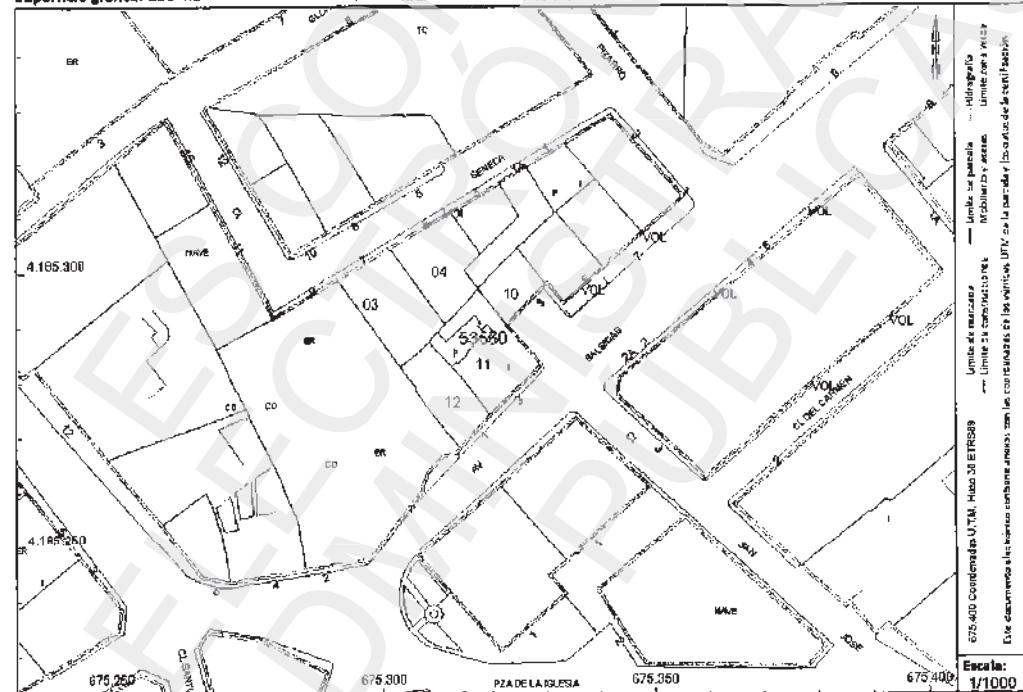
Superficie m<sup>2</sup> Rec./Mts./Prix. Duracion  
108 1/00/0B ALMACEN

Superficie m<sup>2</sup>

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 228 m<sup>2</sup>

Parcela construida sin división horizontal



Sello de la Dirección General del Catastro  
verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 14/03/2022

卷之三

**Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.**  
**Solicitante: NOTARIA 48 DE TORREPACHECO (Murcia)**  
**Finalidad: acreditar referencia catastral en documento público**  
**Fecha de emisión: 14/03/2022**



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5355011XG7855E0001GG

### RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 5355003XG7855E-----

Localización: CL SENECA 7  
TORRE-PACHECO [ROLDAN] [MURCIA]

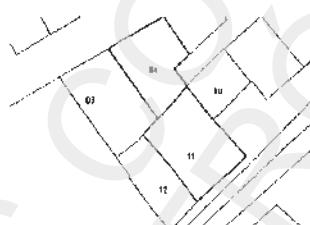
**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio fiscal

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS



Referencia catastral: 5355004XG7855E0001WG

Localización: CL SENECA 5  
TORRE-PACHECO [ROLDAN] [MURCIA]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio fiscal

PEREZ RODRIGUEZ MARIANO

2314322A



Referencia catastral: 5355010XG7855E0001YG

Localización: AV BALSICAS [ROLDAN] 3[A]  
TORRE-PACHECO [ROLDAN] [MURCIA]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social

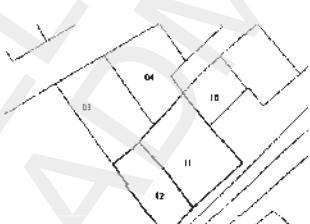
NIF

Domicilio fiscal

CAIXABANK SA

A08063619

CL PINTOR. SOROLLA 2 BI:2  
46002 VALENCIA [VALENCIA]



Referencia catastral: 5355012XG7855E0001QG

Localización: AV BALSICAS [ROLDAN] 1  
TORRE-PACHECO [ROLDAN] [MURCIA]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio fiscal

GRAMINA HOMES, SL

B88367727

AV DE BURGOS 12  
28036 MADRID [MADRID]



AYUNTAMIENTO DE TORRE PACHECO  
(FAX: 968579196)  
SERVICIO DE RECAUDACIÓN  
SOLICITUD SITUACIÓN PAGO DE IBI

**DESCRIPCIÓN BREVE FINCA REGISTRAL:**

URBANA.- Trozo de terreno solar, en el paraje de la Ermita, partido de Roldán, término municipal de Torre Pacheco. Ocupa una superficie de ciento setenta metros cuadrados. Linda: sur o frente, carretera de Balsicas; Norte o espalda y Este, propiedad de Don José García Peñafiel; y Oeste, Don José García Peñafiel.

INSCRIPCIÓN: Tomo 3241, libro 881, folio 149, finca número 15047, inscripción 9<sup>a</sup>, del Registro de la Propiedad de Torre Pacheco.

REFERENCIA CATASTRAL: 5355012XG7855E0001QG

TITULAR: GRAMINA HOMES SL  
C.I.F. B88367727

**NOTARIA:**

NOTARÍA DE TORRE PACHECO  
Plaza De La Libertad, nº5-1<sup>o</sup>  
FAX: 968 579578 o 578150

e-mail: marebollo@despacho.notariado.org

**INFORMACIÓN CUMPLIMENTADA**

- La finca está al corriente en el pago del IBI en esta Recaudación  
 No está al corriente en el pago, tiene una deuda de:  
Por los ejercicios:  
 Existe pendiente ejecutivo acumulado:  
 No obran datos sobre dicha finca, no pudiéndose cursada

FECHA: 15/03/2022





AYUNTAMIENTO DE TORRE PACHECO  
(FAX: 968579196)  
SERVICIO DE RECAUDACIÓN  
SOLICITUD SITUACIÓN PAGO DE IBI

**DESCRIPCIÓN BREVE FINCA REGISTRAL:**

URBANA.- En el término de Pacheco, partido de Roldán, paraje de la Ermita, una casa de planta baja, de tres habitaciones, comedor, cocina y patio, además al frente de dicha casa una habitación destinada a fragua, que mide doscientos treinta y nueve metros cuarenta decímetros cuadrados. Linda: frente o Sur, carretera de Balsicas; derecha entrando, Ángel Coresa Caballero; Izquierda, Don José García Peñalver; y al fondo, Doña Norberta García Pérez.

INSCRIPCIÓN: Tomo 3356, libro 996, folio 45, finca número 12353, inscripción 13<sup>a</sup>, del Registro de la Propiedad de Torre Pacheco.

REFERENCIA CATASTRAL: 5356011XG7855E0001GG

TITULAR: GRAMINA HOMES SL  
C.I.F. B88367727

**NOTARIA:**

NOTARIA DE TORRE PACHECO  
Plaza De La Libertad, nº5-1<sup>o</sup>  
FAX: 968 579578 o 578150

e-mail: [marebollo@despacho.notariado.org](mailto:marebollo@despacho.notariado.org)

**INFORMACIÓN CUMPLIMENTADA**

- La finca está al corriente en el pago del IBI en esta Recaudación  
 No está al corriente en el pago, tiene una deuda de:  
Por los ejercicios:  
 Existe pendiente ejecutivo acumulado:  
 No obran datos sobre dicha finca, no pudiéndose cursada

FECHA: 15/03/2022





17 de marzo de 2022

**Consulta Lista:** NIFs revocados

**Parámetros de consulta**

|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| <b>Nombre / Razón social:</b> | GRAMINA HOMES SL |
| <b>Apellidos:</b>             |                  |
| <b>Documento:</b>             | B88367727        |
| <b>Nacionalidad:</b>          |                  |

**Resultados consulta:**

Con los datos introducidos no hay coincidencias en la lista



REGISTRADORES DE ESPAÑA

## Resultado de la búsqueda

Fecha de emisión: 17-03-2022 07:34:09

Criterios de búsqueda aportados

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| Nombre                           | GRAMINA HOMES SL |
| Documento identificativo         | B88367727        |
| Sección I -                      | Seleccionado     |
| Sección II -                     | Seleccionado     |
| Sección III -                    | Seleccionado     |
| Provincia                        | ---              |
| Juzgado / Tribunal               | ---              |
| Juez / Autoridad                 | ---              |
| Nº Expediente / Nº Procedimiento | ---              |
| NIG                              | ---              |

Resultado de la búsqueda

No existen resultados para los criterios de búsqueda indicados

**ADVERTENCIA:**

Se advierte que los datos y documentos que se tratan y publican en este portal, han sido publicados directamente por los Juzgados de lo Mercantil, Procuradores, Registradores Mercantiles, Notarios, Administradores Concursales, Cámaras de Comercio y por los registros públicos de personas en los que se realicen los asientos previstos en la Ley Concursal.

El Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España presta sus servicios tecnológicos para la correcta gestión del portal, no aportando ni modificando datos ni documentos en ningún momento, por tanto, NO PUEDE GARANTIZAR LA INTEGRIDAD DE LA INFORMACIÓN PUBLICADA ya que ésta depende del cumplimiento de las obligaciones de terceros ajenos al Colegio de Registradores.

Por todo lo anterior, en caso de encontrar alguna discrepancia en la información publicada, o no se encontrase información que legal o reglamentariamente debiera estar publicada, rogamos se dirijan a quien remitió o debió remitir la información al Registro Público Concursal (en su caso, a los Juzgados de lo Mercantil, Procuradores, Registradores Mercantiles, Notarios y los registros públicos de personas en los que se realicen los asientos previstos en la Ley Concursal).



GRAMINA HOMES, S.L. en relación a la presente compraventa, CERTIFICA que la misma debe otorgarse de conformidad con las siguientes estipulaciones:

UR: 60580913  
UR: 60580921  
Gestoria: DIAGONAL COMPANY SERV. & SOL.

**DESCRIPCIÓN DE LAS FINCA/S OBJETO DE LA VENTA**

Dirección: AV. DE BALSICAS, N.3

Población: ROLDAN

Provincia: MURCIA

Dirección: AV. BALSICAS, N.1, P.PB

Población: ROLDAN

Provincia: MURCIA

**DATOS REGISTRALES**

Finca: 12353  
Registro: TORRE - N° 01  
PACHECO  
Finca: 15047  
Registro: TORRE - N° 01  
PACHECO

**DATOS DEL COMPRADOR**

**DATOS DEL USUFRUCTUARIO**

**FISCALIDAD DE LA COMPROVENTA**

IVA General ( 21,00 % )

**PRECIO DE LA COMPROVENTA**

|                           |                  |     |              |
|---------------------------|------------------|-----|--------------|
| Terreno urbano - solar:   | 25.000,00        | Eur | UR: 60580913 |
| Terreno urbano - solar:   | 15.000,00        | Eur | UR: 60580921 |
| <b>TOTAL:</b>             | <b>40.000,00</b> | Eur |              |
| <b>RESERVA:</b>           | <b>500,00</b>    | Eur |              |
| <b>ARRAS:</b>             | <b>0,00</b>      | Eur |              |
| <b>IMPORTE A SUBROGAR</b> | <b>0,00</b>      | Eur |              |
| IVA:                      | 8.400,00         | Eur |              |
| <b>RESTO A PERCIBIR:</b>  | <b>47.900,00</b> | EUR |              |



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

Sede Electrónica  
del Catastro

## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE VALOR DE REFERENCIA

Referencia catastral: 5355012XG7855E0001QG

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV BALSICAS [ROLDAN] Nº: 1 Escalera; Planta: Puerta:  
30709 TORRE-PACHECO [MURCIA]

Clase: Urbano

Uso principal: Industrial

Fecha de valor: 16/03/2022

No existe valor de referencia

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

Solicitante: NOTARIA 46 DE TORREPACHECO [Murcia]

Finalidad: Tributación en Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

Fecha de emisión: 16/03/2022





GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

Sede Electrónica  
del Catastro

## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE VALOR DE REFERENCIA

Referencia catastral: 5356011XG7855E0001GG

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV BALSICAS [ROLDAN] Nº: 3 Escalera: Planta: Puerta:  
30709 TORRE-PACHECO [MURCIA]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Fecha de valor: 16/03/2022

No existe valor de referencia

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

Solicitante: NOTARIA 48 DE TORREPACHECO [Murcia]

Finalidad: Tributación en Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

Fecha de emisión: 16/03/2022

Sello de la Dirección General del Catastro  
verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 16/03/2022





Transferencia interna/ Traspaso  
Cargo

Fecha: 02-03-2022 | Concepto: DEPOSITO CARGO | Importe: 500,00 € | Referencia: 00000000000000000000000000000000

#### DATOS DEL ORDENANTE

Depósito de cargo: EB50 2100 8210 5313-0011 0685  
Titular ordenante: NORBERTO PUERTAS, IZQUIERDO

#### DATOS DEL INGRESO

Fecha operación: 02-03-2022 14:19:34

Destinatario: GRAMINA HOMES

Concepto: 60580921  
Importe: 500,00  
NIF: 15484680E  
Nºm. de control: 0220541-62  
Ref. ingreso: 90J 36772799803027 16267700203220007

#### PRECIO DEL SERVICIO

Gratis

#### Localidad y fecha

ROLDAN, a 02 de marzo de 2022

Sello y firma de la oficina





## Emisión de cheque bancario

### Características del servicio

El cheque bancario es un cheque en el que librador y librado es CaixaBank, la cual asume, con su propio patrimonio, el pago del cheque.

### Datos del cheque

| Número      | Importe       | Fecha emisión | Oficina emisión |
|-------------|---------------|---------------|-----------------|
| 1.540.379-6 | 39.500,00 EUR | 17-03-2022    | 8210            |

### Beneficiario

GRAMINA HOMES S.L.

### Datos de la operación

Concepto: IRAN [REDACTED]

| Precio del servicio | Importe condonado | Importe líquido |
|---------------------|-------------------|-----------------|
| 60,00 EUR           | 60,00 EUR         | 0,00 EUR        |

Se devenga por el estudio de la solicitud, la emisión y entrega, de un cheque bancario emitido por CaixaBank y se liquida con carácter simultáneo a la entrega del cheque mediante cargo en el depósito (IBAN) indicado por el solicitante.

Provisión de fondos:  
39.500,00

El importe indicado se corresponde con el nominal del cheque bancario a emitir. Este importe se liquida con carácter simultáneo a la entrega del cheque mediante cargo en el depósito (IBAN) indicado.  
La provisión de fondos será devuelta mediante abono en efectivo al solicitante siempre que CaixaBank no haya pagado el cheque y que sea devuelto el cheque bancario por su legítimo tenedor.

### Datos del solicitante

Nombre [REDACTED] NIF [REDACTED]

### Otras condiciones del servicio:

Salvo que haya sido reclamado su pago, CaixaBank considerará revocado el cheque y, en su caso, prescrito, a los seis meses y quince días a partir de la fecha de emisión del cheque (plazo de prescripción). No obstante, CaixaBank quedará autorizada por el solicitante para poder pagar el cheque en los cinco años siguientes a la fecha de su entrega el cliente aunque el cheque sea presentado al cobro una vez haya transcurrido el mencionado plazo de prescripción.

El cheque se extenderá cruzado (pagadero a una entidad de crédito o a un cliente de la misma) salvo que nos indique lo contrario, asumiendo usted en este último caso las consecuencias de que el cheque sea pagadero a su legítimo tenedor sin que necesariamente éste sea una entidad de crédito o un cliente de la misma.

1.- **TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES.** El responsable del tratamiento es CaixaBank, S.A., con NIF A-08663819. Datos de contacto del Delegado de Protección de datos: [www.caixabank.com/delegadoproteccióndedatos](http://www.caixabank.com/delegadoproteccióndedatos). Los datos solicitados son necesarios para la gestión y ejecución de la operación, servicio y/o contratación, y serán tratados con dicha finalidad; asimismo, serán tratados para cumplir con las obligaciones normativas requeridas. Estos datos podrán ser comunicados a autoridades y organismos públicos, para el cumplimiento de una obligación legal requerida, así como a proveedores de servicios y a terceros necesarios para la gestión y ejecución de las relaciones derivadas del servicio y/o contractuales establecidas, y serán conservados durante el plazo de prescripción de las acciones derivadas de dichas relaciones a los únicos efectos de cumplir las obligaciones legales requeridas, y para la formulación, ejercicio o defensa de reclamaciones. **Ejercicio de derechos y reclamaciones ante la Autoridad de protección de datos:** El titular de los datos podrá ejercer los derechos en relación a sus datos de carácter personal de acuerdo con la normativa vigente, en las oficinas de CaixaBank, en el APARTADO DE CORREOS 209 de 46080 VALENCIA o en [www.caixabank.com/ejerciciodesderechos](http://www.caixabank.com/ejerciciodesderechos). Así mismo, puede dirigir las reclamaciones derivadas del tratamiento de sus datos de carácter personal a la Agencia Española de Protección de Datos ([www.agpd.es](http://www.agpd.es)).

2.- **RECLAMACIONES.** Puede dirigir sus quejas o reclamaciones al Servicio de Atención al Cliente del Grupo CaixaBank través de los siguientes canales: (I) Por correo postal, dirigido al Servicio de Atención al Cliente de CaixaBank, ubicado en calle Pintor Sorolla, 2-4, 46002 -Valencia (II) por correo electrónico a la dirección: [servicio.cliente@caixabank.com](mailto:servicio.cliente@caixabank.com); (III) formulario especialmente habilitado para ello que puede encontrar en el apartado «Reclamaciones» de la página web de CaixaBank: [www.caixabank.es](http://www.caixabank.es); o (IV) en cualquiera de nuestras oficinas abiertas al público. El Servicio de Atención al Cliente del Grupo CaixaBank emitirá un pronunciamiento sobre las reclamaciones relacionadas con este contrato en el plazo de un mes si usted es un consumidor y dos meses si usted es un no consumidor. Si transcurrido el plazo procedente la reclamación no ha sido resueta o no está de acuerdo con la misma, puede presentarla ante el Departamento de Conducta de Entidades del Banco de España, calle Alcalá, 48, 28014 Madrid, o a través de la página web de esta institución: [www.bde.es](http://www.bde.es), antes del transcurso de un año desde la contestación emitida por el Servicio de Atención al Cliente o desde la fecha en que la misma debería haber sido.

### Conformidad y entrega del cheque

Localidad y fecha

ROLDAN, 17 de marzo de 2022

CaixaBank, S.A. Carrer Pintor Sorolla, 2-4, 46002-Valencia-NIF A08663819  
Inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, tomo 10370, folio 1, hoja número V-178351, inscripción 2º



Emisión de cheque bancario

**Características del servicio**

El cheque bancario es un cheque en el que librador y librado es CaixaBank, la cual asume, con su propio patrimonio, el pago del cheque.

**Datos del cheque**

| Número      | Importe    | Fecha emisión | Oficina emisión |
|-------------|------------|---------------|-----------------|
| 1.854.861-6 | 779,52 EUR | 17-03-2022    | 8210            |

**Beneficiario**

GRAMINA HOMES S.L.

**Datos de la operación**

IBAN [REDACTED]

| Precio del servicio | Importe condonado | Importe líquido |
|---------------------|-------------------|-----------------|
| 10,00 EUR           | 10,00 EUR         | 0,00 EUR        |

Se devenga por el estudio de la solicitud, la emisión y entrega, de un cheque bancario emitido por CaixaBank y se liquida con carácter simultáneo a la entrega del cheque mediante cargo en el depósito (IBAN) indicado por el solicitante.

Provisión de fondos  
779,52

El importe indicado se corresponde con el nominal del cheque bancario a emitir. Este importe se liquida con carácter simultáneo a la entrega del cheque mediante cargo en el depósito (IBAN) indicado.  
La provisión de fondos será devuelta mediante abono en efectivo al solicitante siempre que CaixaBank no haya pagado el cheque y que sea devuelto el cheque bancario por su legítimo tenedor.

**Datos del solicitante**

Nombre [REDACTED] NIF [REDACTED]

**Otras condiciones del servicio**

Salvo que haya sido reclamado su pago, CaixaBank considerará revocado el cheque y, en su caso, prescrito, a los seis meses y quince días a partir de la fecha de emisión del cheque (plazo de prescripción). No obstante, CaixaBank quedará autorizada por el solicitante para poder pagar el cheque en los cinco años siguientes a la fecha de su entrega al cliente aunque el cheque sea presentado al cobro una vez haya transcurrido el mencionado plazo de prescripción.

El cheque se extenderá cruzado (pagadero a una entidad de crédito o a un cliente de la misma) salvo que nos indique lo contrario, asumiendo usted en este último caso las consecuencias de que el cheque sea pagadero a su legítimo tenedor sin que necesariamente éste sea una entidad de crédito o un cliente de la misma.

1.- **TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES.** El responsable del tratamiento es CaixaBank, S.A., con NIF A-08663619. Datos de contacto del Delegado de Protección de datos: [www.caixabank.com/delegadoprotectiondedatos](http://www.caixabank.com/delegadoprotectiondedatos). Los datos solicitados son necesarios para la gestión y ejecución de la operación, servicio y/o contratación, y serán tratados con dicha finalidad; asimismo, serán tratados para cumplir con las obligaciones normativas requeridas. Estos datos podrán ser comunicados a autoridades y organismos públicos, para el cumplimiento de una obligación legal requerida, así como a proveedores de servicios y a terceros necesarios para la gestión y ejecución de las relaciones derivadas del servicio y/o contractuales establecidas. Los datos serán tratados mientras permanezcan vigentes las relaciones derivadas del servicio y/o contractuales establecidas, y serán conservados durante el plazo de prescripción de las acciones derivadas de dichas relaciones a los únicos efectos de cumplir las obligaciones legales requeridas, y para la formulación, ejercicio o defensa de reclamaciones. Ejercicio de derechos y reclamaciones ante la Autoridad de protección de datos: El titular de los datos podrá ejercer los derechos en relación a sus datos de carácter personal de acuerdo con la normativa vigente, en las oficinas de CaixaBank, en el APARTADO DE CORREOS 209 de 46080 VALENCIA o en [www.caixabank.com/ejerciciodemderechos](http://www.caixabank.com/ejerciciodemderechos). Asimismo, puede dirigir las reclamaciones derivadas del tratamiento de sus datos de carácter personal a la Agencia Española de Protección de Datos ([www.agpd.es](http://www.agpd.es)).

2.- **RECLAMACIONES.** Puede dirigir sus quejas o reclamaciones al Servicio de Atención al Cliente del Grupo CaixaBank través de los siguientes canales: (i) Por correo postal, dirigido al Servicio de Atención al Cliente de CaixaBank, ubicado en calle Pintor Sorolla, 2-4, 46002 -Valencia (ii) por correo electrónico a la dirección: [servicio.cliente@caixabank.com](mailto:servicio.cliente@caixabank.com); (iii) formulario especialmente habilitado para ello que puede encontrar en el apartado «Reclamaciones» de la página web de CaixaBank: [www.caixabank.es](http://www.caixabank.es); o (iv) en cualquiera de nuestras oficinas abiertas al público. El Servicio de Atención al Cliente del Grupo CaixaBank emitirá un pronunciamiento sobre las reclamaciones relacionadas con este contrato en el plazo de un mes si usted es un consumidor y dos meses si usted es un no consumidor. Si transcurrido el plazo procedente la reclamación no ha sido resuelta o no está de acuerdo con la misma, puede presentarla ante el Departamento de Conducta de Entidades del Banco de España, calle Alcalá, 48, 28014 Madrid, o a través de la página web de esta institución: [www.bde.es](http://www.bde.es), antes del transcurso de un año desde la contestación emitida por el Servicio de Atención al Cliente o desde la fecha en que la misma debería haber sido.

**Conformidad y entrega del cheque**

**Localidad y fecha**

ROLDAN, 17 de marzo de 2022



## Emitición de cheque bancario

### Características del servicio

El cheque bancario es un cheque en el que librador y librero es CaixaBank, la cual asume, con su propio patrimonio, el pago del cheque.

### Datos del cheque

| Número      | Importe      | Fecha emisión | Oficina emisión |
|-------------|--------------|---------------|-----------------|
| 1.540.380-0 | 8.400,00 EUR | 17-03-2022    | 8210            |

### Beneficiario

GRAMINA HOMES S.L.

### Datos de la operación

| Contrapartida | IBAN       |
|---------------|------------|
|               | [REDACTED] |

| Precio del servicio | Importe condonado | Importe líquido |
|---------------------|-------------------|-----------------|
| 33,60 EUR           | 33,60 EUR         | 0,00 EUR        |

Se devengará por el estudio de la solicitud, la emisión y entrega, de un cheque bancario emitido por CaixaBank y se liquida con carácter simultáneo a la entrega del cheque mediante cargo en el depósito (IBAN) indicado por el solicitante.

### Provisión de fondos

El importe indicado se corresponde con el nominal del cheque bancario a emitir. Este importe se liquida con carácter simultáneo a la entrega del cheque mediante cargo en el depósito (IBAN) indicado. La provisión de fondos será devuelta mediante abono en efectivo al solicitante siempre que CaixaBank no haya pagado el cheque y que sea devuelto el cheque bancario por su legítimo tenedor.

### Datos del solicitante

| Nombre     | NIF        |
|------------|------------|
| [REDACTED] | [REDACTED] |

### Otras condiciones del servicio

Salvo que haya sido reclamado su pago, CaixaBank considerará revocado el cheque y, en su caso, prescrito, a los seis meses y quince días a partir de la fecha de emisión del cheque (plazo de prescripción). No obstante, CaixaBank quedará autorizada por el solicitante para poder pagar el cheque en los cinco años siguientes a la fecha de su entrega al cliente aunque el cheque sea presentado al cobro una vez haya transcurrido el mencionado plazo de prescripción.

El cheque se extenderá cruzado (pagadero a una entidad de crédito o a un cliente de la misma) salvo que nos indique lo contrario, asumiendo usted en este último caso las consecuencias de que el cheque sea pagadero a su legítimo tenedor sin que necesariamente éste sea una entidad de crédito o un cliente de la misma.

1.- **TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES.** El responsable del tratamiento es CaixaBank, S.A., con NIF A-08669519. Datos de contacto del Delegado de Protección de datos: [www.caixabank.com/delegadodeprivacidaddedatos](http://www.caixabank.com/delegadodeprivacidaddedatos). Los datos solicitados son necesarios para la gestión y ejecución de la operación, servicio y/o contratación, y serán tratados con dicha finalidad; asimismo, serán tratados para cumplir con las obligaciones normativas requeridas. Estos datos podrán ser comunicados a autoridades y organismos públicos, para el cumplimiento de una obligación legal requerida, así como a proveedores de servicios y a terceros necesarios para la gestión y ejecución de las relaciones derivadas del servicio y/o contractuales establecidas, y serán conservados durante el plazo de prescripción de las acciones derivadas de dichas relaciones, a los únicos efectos de cumplir las obligaciones legales requeridas, y para la formulación, ejercicio o defensa de reclamaciones. Ejercicio de derechos y reclamaciones ante la Autoridad de protección de datos: El titular de los datos podrá ejercer los derechos en relación a sus datos de carácter personal de acuerdo con la normativa vigente, en las oficinas de CaixaBank, en el APARTADO DE CORREOS 209 de 46080 VALENCIA o en [www.caixabank.com/ejerciciodderechos](http://www.caixabank.com/ejerciciodderechos). Así mismo, puede dirigir las reclamaciones derivadas del tratamiento de sus datos de carácter personal a la Agencia Española de Protección de Datos ([www.agpd.es](http://www.agpd.es)).

2.- **RECLAMACIONES.** Puede dirigir sus quejas o reclamaciones al Servicio de Atención al Cliente del Grupo CaixaBank través de los siguientes canales: (I) Por correo postal, dirigido al Servicio de Atención al Cliente de CaixaBank, ubicado en calle Pintor Sorolla, 2-4, 46002 Valencia; (II) por correo electrónico a la dirección: [servicio.cliente@caixabank.com](mailto:servicio.cliente@caixabank.com); (III) formulario especialmente habilitado para ello que puede encontrar en el apartado «Reclamaciones» de la página web de CaixaBank: [www.caixabank.es](http://www.caixabank.es); o (IV) en cualquiera de nuestras oficinas abiertas al público. El Servicio de Atención al Cliente del Grupo CaixaBank emitirá un pronunciamiento sobre las reclamaciones relacionadas con este contrato en el plazo de un mes si usted es un consumidor y dos meses si usted es un no consumidor. Si transcurrido el plazo procedente la reclamación no ha sido resuelta o no está de acuerdo con la misma, puede presentarla ante el Departamento de Conducta de Entidades del Banco de España, calle Alcalá, 48, 28014 Madrid, o a través de la página web de esta institución: [www.bde.es](http://www.bde.es), antes del transcurso de un año desde la contestación emitida por el Servicio de Atención al Cliente o desde la fecha en que la misma debería haber sido.

### Conformidad y entrega del cheque

#### Localidad y fecha

ROLDAN, 17 de marzo de 2022

CaixaBank, S.A., Ctra Pintor Sorolla, 2-4, 46002-Valencia, NIF A08669519  
Inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, tomo 10370, folio 1, hoja número V-178361, Inscripción 2º



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



GJ0787844

10/2021



Cheque bancario

IBAN ES07 30 8210 5799 5

|                                                  |                                                 |               |                                                  |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------|
| Oficina y fecha de emisión                       | OF. ROLDÁN                                      | Eur.          | **                                               |
| Páguese, por este cheque y por nuestra cuenta, a | GRAMINA HOMES S.L.                              | 17-03-2022    | *****39.500,00 ** €                              |
| Euros (en letras)                                | TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS EUROS *****      |               |                                                  |
| Entidad pagadora                                 | Caixabank, S.A.<br>C. CARMEN, 1<br>30709 ROLDAN |               |                                                  |
| Serie 382 n.º 1.540.379-6 7501-4                 | Caduce a los seis meses de su emisión           | Clave entidad | Caixabank, S.A.<br>P.P. 2100 - 8210 17 MAR. 2022 |

Roldan - 8210  
C. Carmen, 1  
30709 ROLDAN

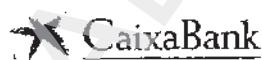


Cheque bancario

IBAN ES09

|                                                  |                                                                    |               |                                                  |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------|
| Oficina y fecha de emisión                       | ROLDAN                                                             | Eur.          | **                                               |
| Páguese, por este cheque y por nuestra cuenta, a | GRAMINA HOMES S.L.                                                 | 17-03-2022    | *****779.52 ** €                                 |
| Euros (en letras)                                | SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y DOS CENTIMOS *** |               |                                                  |
| Entidad pagadora                                 | Caixabank, S.A.<br>C. CARMEN, 1<br>30709 ROLDAN                    |               |                                                  |
| Serie 382 n.º 1.854.861-6 7501-4                 | Caduce a los seis meses de su emisión                              | Clave entidad | Caixabank, S.A.<br>P.P. 2100 - 8210 17 MAR. 2022 |

Roldan - 8210  
C. Carmen, 1  
30709 ROLDAN



Cheque bancario

IBAN

|                                                  |                                                 |               |                                                  |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------|
| Oficina y fecha de emisión                       | OF. ROLDÁN                                      | Eur.          | **                                               |
| Páguese, por este cheque y por nuestra cuenta, a | GRAMINA HOMES S.L.                              | 17-03-2022    | *****8.400,00 ** €                               |
| Euros (en letras)                                | OCHO MIL CUATROCIENTOS EUROS *****              |               |                                                  |
| Entidad pagadora                                 | Caixabank, S.A.<br>C. CARMEN, 1<br>30709 ROLDAN |               |                                                  |
| Serie 382 n.º 1.540.380-0 7501-4                 | Caduce a los seis meses de su emisión           | Clave entidad | Caixabank, S.A.<br>P.P. 2100 - 8210 17 MAR. 2022 |

Roldan - 8210  
C. Carmen, 1  
30709 ROLDAN

ES COPIA SIMPLE ELECTRÓNICA EXACTA de su matriz, donde queda anotada. Yo, Notario autorizante del documento, la expido conforme al artículo 110.1 de la Ley 24/2001, para su remisión al Ayuntamiento competente para liquidación del Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos Urbanos. Esta COPIA sólo tiene validez para la concreta finalidad para la que fue solicitada, y que es facilitar la liquidación del Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos Urbanos. En TORRE PACHECO, el mismo día de su otorgamiento. -----



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TORRE-PACHECO**  
AVDA/ DE LA ESTACION 32. 1H  
TELEFONO: 968578297  
FAX: 968576384



**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

**FINCA DE TORRE-PACHECO N°: 12649**  
**C.R.U.: 30030000672724**

**DESCRIPCION DE LA FINCA:**

URBANA: Una casa de planta baja, compuesta de entrada, alcobas, cocina, despensa y cuadra, pajar y patio, todo de una superficie de trescientos metros cuadrados, sita en el partido de Roldán, término de la Villa de Pacheco, paraje de la Ermita Nueva, según se manifiesta en Avenida de Murcia, donde está marcada con el número 2 de policia.- Linda: Sur o frente, carretera de Los Martínez a Pacheco, hoy denominada Avenida de Murcia; Norte o espalda, resto de donde fue segregada, de Doña Matilde Pacheco Hernández; Este o derecha, carretera de Balsicas a Fuente Alamo y finca de Doña Matilde Pacheco Hernández; y Oeste o izquierda, otra finca de la misma Doña Matilde Pacheco.- Esta finca tiene derecho a verter aguas de sus vertientes sobre el resto de la finca de que fue segregada.- Tiene derecho de algibe.- Referencia Catastral: 5355013XG7855E0001PG. Finca no coordinada gráficamente en catastro.

**TITULARIDADES:**

| <b>TITULAR</b>                                                                              | <b>N.I.F.</b> | <b>TOMO</b> | <b>LIBRO</b> | <b>FOLIO</b> | <b>ALTA</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|--------------|--------------|-------------|
| [REDACTED]                                                                                  | [REDACTED]    | 2693        | 607          | 164          | 3           |
| 50,000000% (1/2) de la nuda propiedad, por título de legado con carácter privativo.         |               |             |              |              |             |
| [REDACTED]                                                                                  | [REDACTED]    | 2693        | 607          | 164          | 4           |
| 50,000000% (1/2) de la nuda propiedad, por título de donación con carácter privativo.       |               |             |              |              |             |
| [REDACTED]                                                                                  | 2239          | [REDACTED]  |              |              |             |
| 50,000000% (1/2) del usufructo, [REDACTED] o de extinción usufructo con carácter privativo. |               |             |              |              |             |
| [REDACTED]                                                                                  | [REDACTED]    | 2693        | 607          | 164          | 5           |
| 50,000000% (1/2) del usufructo, por título de extinción usufructo con carácter privativo.   |               |             |              |              |             |

**CARGAS,** además de las posibles afecciones fiscales, en su caso:

NO hay cargas registradas

**DOCUMENTOS PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO:**

NO hay documentos pendientes de despacho

**AVISO:** Esta nota tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos" (art 222.5 de la Ley Hipotecaria).

Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de TREINTA Y UNO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, antes de la apertura del Libro Diario.

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

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TORRE-PACHECO  
AVDA/ DE LA ESTACION 32. 1H  
TELEFONO: 968578297  
FAX: 968576384

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FINCA DE TORRE-PACHECO N°: 16094  
C.R.U.: 30030000659619



DESCRIPCION DE LA FINCA:

RUSTICA: Un trozo de tierra secano, situado en el término municipal de Torre-Pacheco, partido de Roldán, paraje La Ermita Nueva, que tiene una extensión superficial de cinco áreas.- Linda: por el Poniente, Doña Concepción García Peñafiel; Mediodía, tierras de Don Juan García Rosique; Levante, las de Doña Matilde Pacheco Hernández; y Norte, otras de José García Gabriel.-Ref.Catastral: NO CONSTA, Finca no coordinada gráficamente en catastro.

TITULARIDADES:

| TITULAR                                                                       | N.I.F.       | TOMO | LIBRO | FOLIO | ALTA |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------|------|-------|-------|------|
| [REDACTED]<br>50,000000% (1/2) de la nuda propiedad, por                      | [REDACTED]   | 2693 | 607   | 166   | 3    |
| titulo de legado con carácter privativo.                                      |              |      |       |       |      |
| [REDACTED], [REDACTED]<br>50,000000% (1/2) de la nud[REDACTED] propiedad, por | [REDACTED]   | 2693 | 607   | 166   | 4    |
| titulo de donación con carácter privativo.                                    |              |      |       |       |      |
| [REDACTED], [REDACTED]<br>50,000000% (1/2) del usufructo, por                 | [REDACTED]   | 2693 | 607   | 166   | 5    |
| titulo de extinción usufructo con carácter privativo.                         |              |      |       |       |      |
| [REDACTED], [REDACTED]<br>50,000000% (1/2) del us[REDACTED] ucto, por         | 4 [REDACTED] | 2693 | 607   | 166   | 5    |
| titulo de extinción usufructo con carácter privativo.                         |              |      |       |       |      |

AVISO: De conformidad con el art. 207 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de Enero 1973 y a los efectos que la misma prevee, se pone en conocimiento de los interesados la existencia del PROCESO DE CONCENTRACION PARCELARIA en el TERMINO MUNICIPAL DE TORRE-PACHECO

CARGAS, además de las posibles afecciones fiscales, en su caso:

NO HAY CARGAS REGISTRADAS.

DOCUMENTOS PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO:

NO hay documentos pendientes de despacho

**AVISO:** Esta nota tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos" (art 222.5 de la Ley Hipotecaria).

Los datos consignados en la presente nota se refieren al dia de TREINTA Y UNO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, antes de la apertura del Libro Diario.

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

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TORRE-PACHECO  
AVDA/ DE LA ESTACION 32. 1H  
TELEFONO: 968578297  
FAX: 968576384

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FINCA DE TORRE-PACHECO N°: 6002  
C.R.U.: 30030000701868

DESCRIPCION DE LA FINCA:

**URBANA.**- Casa para morada en bajo constituida en seis habitaciones, tejadas, con cuarenta y cinco vigadas, y patio al Norte, con una superficie de doscientos treinta y cinco metros cuadrados, carece de número, y tiene su puerta de entrada al Sur. Como accesorio y al Norte de dicho patio, un pequeño trozo de tierra secano en blanco, de cabida tres cuartillas, cinco estadales, equivalentes a cuatro áreas, setenta y cinco centíáreas y veinticinco pesetas de participación en un pozo de agua perenne existente al Sur de aquella casa y en terreno propiedad de Don Juan Guillén Castejón. Está situado todo en término de Pacheco, partido de Roldán y paraja de la Ermita de Morericas. La casa linda: al Este o derecha entrando, otra de Don Juan García Rosique; Sur o Frente, Camino de Pacheco; Oeste o izquierda, casa de Don Francisco Roca Tomás; y Norte o espalda, el trozo de tierra expresado. A su vez, el trozo de tierra expresado linda: por Sur, con la casa deslindada y tierra de Don Juan Guillén Castejón; Este, Don Juan García Rosique; Oeste, camino de Pacheco; y Norte, casa de Don Benigno Ruiz Espinosa. **REFERENCIA CATASTRAL:** 5355014XG7855E0001LG

**COORDINACIÓN CON CATASTRO:** Esta finca no está coordinada gráficamente con el catastro, conforme a lo dispuesto en los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria.

TITULARIDADES:

| TITULAR                                                                                                                                                                                                                                                                | N.I.F.    | TOMO | LIBRO | FOLIO | ALTA |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------|-------|-------|------|
| PROMOCIONES Y EXCLUSIVAS GRANFA SL<br>100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio, por título de compra.<br>Formalizada en virtud de Escritura Pública autorizada en TORREPACHECO, por DON FRANCISCO JOSÉ TEJERINA FERNÁNDEZ, con fecha 29/11/19, nº de protocolo 1.816. | B30362644 | 3368 | 1008  | 14    | 16   |

CARGAS, además de las posibles afecciones fiscales, en su caso:

Por razon de procedencia la finca 3177 se halla afecta a una Servidumbre constituida en la Prohibición de Obrar, plantar arbolado, poner bardiza, parapezar, ni obra alguna por el viento del norte que perjudique la entrada de los vientos para el Molino harinero que posee Jose Alvarez Carrión.

DOCUMENTOS PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO:

NO hay documentos pendientes de despacho

**AVISO:** Esta nota tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos" (art 222.5 de la Ley Hipotecaria).

Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIEZ DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, antes de la apertura del Libro Diario.

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

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TORRE-PACHECO  
AVDA/ DE LA ESTACION 32. 1H  
TELEFONO: 968578297  
FAX: 968576384



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FINCA DE TORRE-PACHECO N°: 3177  
C.R.U.: 30030000622699

DESCRIPCION DE LA FINCA:

URBANA: Una casa sin número con dos crujias y cincuenta vigadas cubierta de tejado, con dos puertas al Mediodia y otra al Norte, y su correspondiente patio, en la superficie todo de ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados; y como accesorio un trozo de tierra de cuatro áreas, noventa y siete centíreas y diecisiete decímetros, que formando todo una sola finca, se halla situada en el partido de Roldán, y casa de la Ermita de Las Moreras, término de Pacheco, que linda: la casa, por Levante, otra de Isidro Garcia Paredes, y por los demás vientos con tierra ya indicada; y esta, linda por Levante, con Isidro Garcia Paredes; Mediodia, camino de Fuente-Alamo; Poniente, camino de Murcia y en parte otro camino boquera y Norte, más tierra de Don José Alvarez, divide ésta finca el camino de Murcia a Pacheco. Ref.Catastral: NO CONSTA, Finca no coordinada gráficamente en catastro.

TITULARIDADES:

| TITULAR                                                                                                                                                                               | N.I.F.       | TOMO | LIBRO | FOLIO | ALTA |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------|-------|-------|------|
| MARTINEZ SANCHEZ, PEDRO<br>33,33333% (1/3) del pleno dominio, por título de compraventa con carácter privativo.                                                                       | [REDACTED]   | 2087 | 353   | 22    | 6    |
| Formalizada en virtud de Escritura Pública autorizada en TORREPACHECO, por DON JUAN ISIDRO GANCEDO DEL PINO, con fecha 28/06/01, nº de protocolo 1.815.                               |              |      |       |       |      |
| MARTINEZ PEÑAFIEL, JUSTO<br>SANCHEZ SEGURA, CLOTILDE<br>33,33333% (1/3) del pleno dominio, por título de compraventa con carácter ganancial.                                          | [REDACTED]   | 2087 | 353   | 22    | 6    |
| Formalizada en virtud de Escritura Pública autorizada en TORREPACHECO, por DON JUAN ISIDRO GANCEDO DEL PINO, con fecha 28/06/01, nº de protocolo 1.815.                               |              |      |       |       |      |
| SANCHEZ ZABALA, ANA MARIA<br>Casada con Albaladejo Galindo, Antonio<br>33,33333% (3333333/1000) del pleno dominio, por título de capitulaciones matrimoniales con carácter privativo. | [REDACTED] R | 2087 | 353   | 22    | 7    |
| Formalizada en virtud de Escritura Pública autorizada en MURCIA, por DON ANTONIO YAGO ORTEGA, con fecha 14/02/14, nº de protocolo 233.                                                |              |      |       |       |      |

CARGAS, además de las posibles afecciones fiscales, en su caso:

Por razón de procedencia, gravada con una servidumbre.

DOCUMENTOS PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO:

Número 592 del Diario 101 de fecha 20/05/2021, OBRA NUEVA TERMINADA del notario DON JUAN ISIDRO GANCEDO DEL PINO.

**POR VIA TELEMATICA**, Juan Isidro Gancedo Del Pino, Notario de Torrepacheco, presenta en el día de hoy a las nueve horas, copia de escritura otorgada en la referida ciudad, el dia diecinueve de mayo del año dos mil veintiuno, número de protocolo 993/2.021, por la que, JUSTO MARTINEZ PEÑAFIEL, PEDRO MARTINEZ SANCHEZ, Y ANA MARIA SANCHEZ ZABALA, DECLARAN la obra nueva terminada de un edificio de planta baja y alta, sobre la finca registral número 3177 de Torre Pacheco.

**AVISO:** Esta nota tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos" (art 222.5 de la Ley Hipotecaria).

Los datos consignados en la presente nota se refieren al dia de TREINTA Y UNO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, antes de la apertura del Libro Diario.

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



## ANEXO II: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA



|                                                                                                     |                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>UNIDAD:</b> Servicio de Información e Integración Ambiental                                      |                                |
| Expte.: EAE20220004                                                                                 | Ref. O. Sustantivo: 2021/3933S |
| <b>ASUNTO:</b> <i>Plan Especial de Ordenación Urbana en el casco urbano de Roldán .- RESOLUCIÓN</i> |                                |
| <b>DESTINATARIO:</b><br><br>AYUNTAMIENTO DE TORRE PACHECO                                           |                                |

Se ha dictado la Resolución de fecha 4 de julio de 2023, sobre informe ambiental estratégico en relación con el *Plan Especial de Ordenación Urbana en el casco urbano de Roldán*, del término municipal de Torre Pacheco, a instancias del Ayuntamiento de Torre Pacheco (EAE20220004), cuya copia se adjunta.

El informe ambiental estratégico se remitirá para su publicación en el plazo de diez días hábiles al Boletín Oficial de la Región de Murcia, requisito imprescindible para su eficacia, y se publicará así mismo en la sede electrónica del órgano ambiental, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Una vez publicada, su contenido íntegro podrá consultarse en la página web de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia:

[https://sede.carm.es/jAD/PAE\\_PUBLICO/AccesoPublico.xhtml?URLParam.iddoc=ES\\_A14028280\\_2023\\_DOC179897352M1688552928204REM](https://sede.carm.es/jAD/PAE_PUBLICO/AccesoPublico.xhtml?URLParam.iddoc=ES_A14028280_2023_DOC179897352M1688552928204REM)

También podrá consultar la documentación publicada del citado expediente en la web <https://calidadambiental.carm.es/>.

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 31.5 de la Ley 21/2013, el informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa.

EL DIRECTOR GENERAL DE MEDIO AMBIENTE  
Francisco Marín Arnaldos





## RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO AMBIENTE POR LA QUE SE FORMULA INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO EN RELACIÓN CON EL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL CASCO URBANO DE ROLDÁN, Término Municipal de Torre Pacheco.

EXPTE EAE20220004

### ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha 24 de febrero de 2022 el Ayuntamiento de Torre Pacheco remite a la Dirección General de Medio Ambiente oficio adjuntando documentación correspondiente al Plan Especial de Ordenación Urbana en el casco urbano de Roldán, término municipal de Torre Pacheco, para inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

A la vista de la documentación aportada y los informes técnicos obrantes en el expediente, el órgano ambiental ha seguido el procedimiento legalmente previsto en el artículo 29 y siguientes de la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, tramitando el expediente EAE20220004 de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada referente al Plan Especial de Ordenación Urbana en el casco urbano de Roldán, en el término municipal de Torre Pacheco, por encuadrarse en el artículo 6.2.b) de la citada ley, en el que el Ayuntamiento de Torre Pacheco actúa como promotor y órgano sustantivo.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

La Dirección General de Medio Ambiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 6 del Decreto 9/2023, de 23 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se establecen los Órganos Directivos de la Consejería de Medio Ambiente, Mar Menor, Universidades e Investigación es el órgano competente para actuar en el presente procedimiento como órgano ambiental, y por tanto para emitir el informe ambiental estratégico.

En su virtud y,

A la vista del informe técnico de fecha 20 de marzo de 2023, emitido por el Servicio de Información e Integración Ambiental de este centro directivo, una vez seguido el procedimiento legalmente previsto en el artículo 29 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, que ha concluido:

"A la vista de las consultas realizadas y el subsiguiente análisis de los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, para establecer si el "PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL CASCO URBANO DE ROLDÁN.





TERMINO MUNICIPAL DE TORRE PACHECO", debe someterse a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, se concluye lo siguiente:

- Ninguna de las administraciones públicas consultadas ha puesto de manifiesto que el "PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL CASCO URBANO DE ROLDÁN. TERMINO MUNICIPAL DE TORRE PACHECO", pueda tener efectos significativos sobre los factores ambientales de su competencia.
- Tras el análisis de los criterios del Anexo V de la Ley de evaluación ambiental realizado a la luz del contenido de los informes recabados en las consultas, y la información aportada por el sustantivo y el promotor, se considera que el "PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL CASCO URBANO DE ROLDÁN. TERMINO MUNICIPAL DE TORRE PACHECO", no debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria".

Y actuando la Dirección General de Medio Ambiente como órgano ambiental del procedimiento,

#### RESUELVO

Emitir el Informe Ambiental Estratégico que se anexa, concluyendo que el "PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL CASCO URBANO DE ROLDÁN. TERMINO MUNICIPAL DE TORRE PACHECO", no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en dicho Informe, y por tanto, no debe ser sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

El informe ambiental estratégico se remitirá en el plazo de diez días hábiles siguientes a su formulación para su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y se publicará así mismo en la sede electrónica del órgano ambiental, de conformidad con el artículo 31.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

De conformidad con el artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, en el supuesto previsto en el apartado 2.b el informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan o programa.

El informe ambiental estratégico tiene la naturaleza de informe preceptivo y determinante, y contra el mismo no procederá recurso alguno sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa.





Región de Murcia  
Consejería de Medio Ambiente,  
Mar Menor, Universidades e Investigación

Dirección General de Medio Ambiente



En Murcia, en la fecha indicada en la firma electrónica.

EL DIRECTOR GENERAL DE MEDIO AMBIENTE

Francisco Marín Arnaldos

MARIN ARNALDOS, FRANCISCO 04/07/2023 13:53:51

Este es un documento electrónico impresible de un documento electrónico administrativo archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.3.d) de la Ley 39/2015. Los firmantes y las fechas de firma se muestran en los recuadros.  
Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: <https://sede.carm.es/verificardocumentos> e introduciendo el código seguro de verificación (CSV) CARM-74545E91-1d61-9e92-ef59-0020569134e7





## INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

### 1. CARACTERÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N°32 DE LAS NNSS DE LA UNIÓN

La información contenida en este apartado se extrae del documento "DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO - PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL CASCO URBANO DE ROLDÁN. TERMINO MUNICIPAL DE TORRE PACHECO" con fecha de firma en mayo de 2022 y del "DOCUMENTO DE AVANCE - PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL CASCO URBANO DE ROLDÁN. TERMINO MUNICIPAL DE TORRE PACHECO." con fecha de firma 07/02/22, ambos realizados por Antonio Gómez (Ingeniero de Caminos - GETNISA INGENIERIA S.L.P.) así como en los documentos anexos a ambos.

#### 1.1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

El objeto de este "PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL CASCO URBANO DE ROLDÁN", es dar solución a los problemas de seguridad, fluidez, movilidad, etc que provoca la situación actual existente en la intersección de la Calle Mayor con las Avenidas de Balsicas y Murcia de Roldán.

Esta intersección de las calles Avenida de Murcia (RM-F21), Avenida de Balsicas (antigua RM-F12) y Calle Mayor, situadas en pleno casco urbano de la pedanía de Roldán, soporta una importante intensidad de tráfico rodado donde se generan problemas de fluidez y seguridad en la circulación de vehículos y peatones.

El problema viene causado por la existencia de viviendas limítrofes que se encuentran fuera de alineación, lo que supone el estrechamiento de los carriles de la Avenida de Balsicas que obligan al paso alternativo de vehículos regulado semafóricamente.

Para descongestionar el centro urbano de Roldán, mejorar su entorno y solucionar los problemas comentados, se hace necesaria la reordenación del tráfico en la intersección mediante la ejecución de una rotonda, lo que implica la eliminación de la manzana residencial situada en la intersección de las vías confluyentes y la modificación de los acerados existentes en las alineaciones de la avenida de Balsicas.

Los carriles de circulación tienen anchos habituales de 3,25 o 3,5 m, según el espacio disponible. Se da gran importancia a la movilidad y accesibilidad peatonal, creando itinerarios seguros para los peatones y disponiendo anchos en acera iguales o superiores a los 2 m y, cuando se ha dispuesto de espacio, aumentando estas dimensiones por encima de los 3 m.





## 1.2 ÁMBITO TERRITORIAL

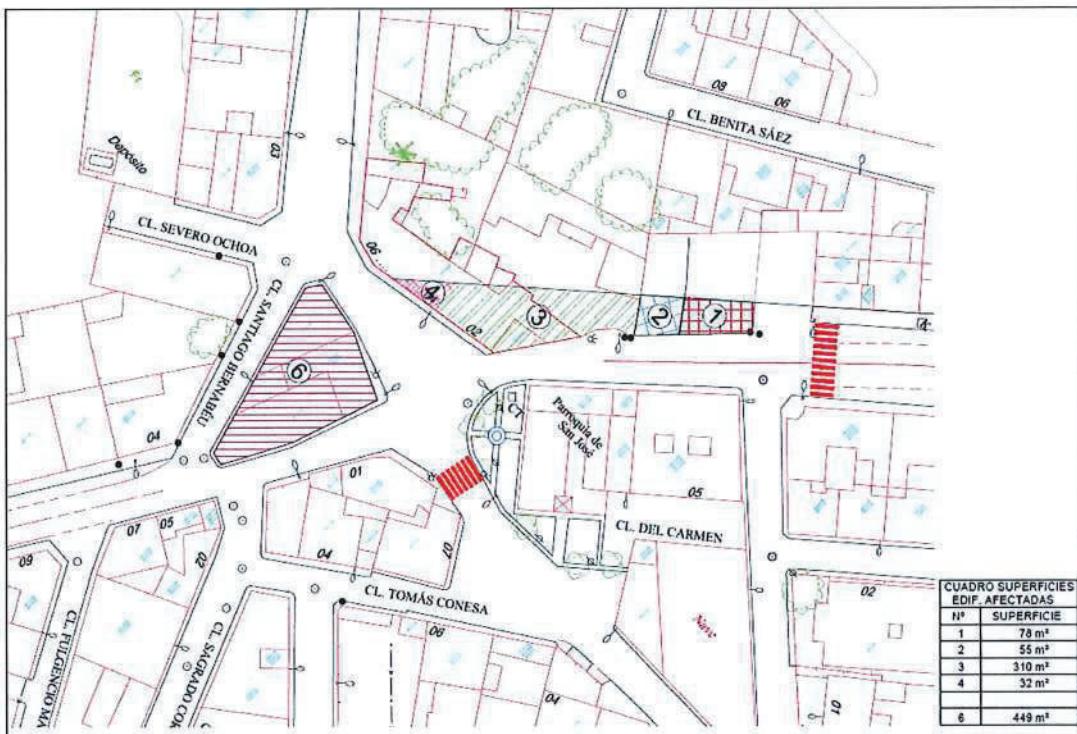


Figura 1. Ámbito del Plan Especial antes de la actuación

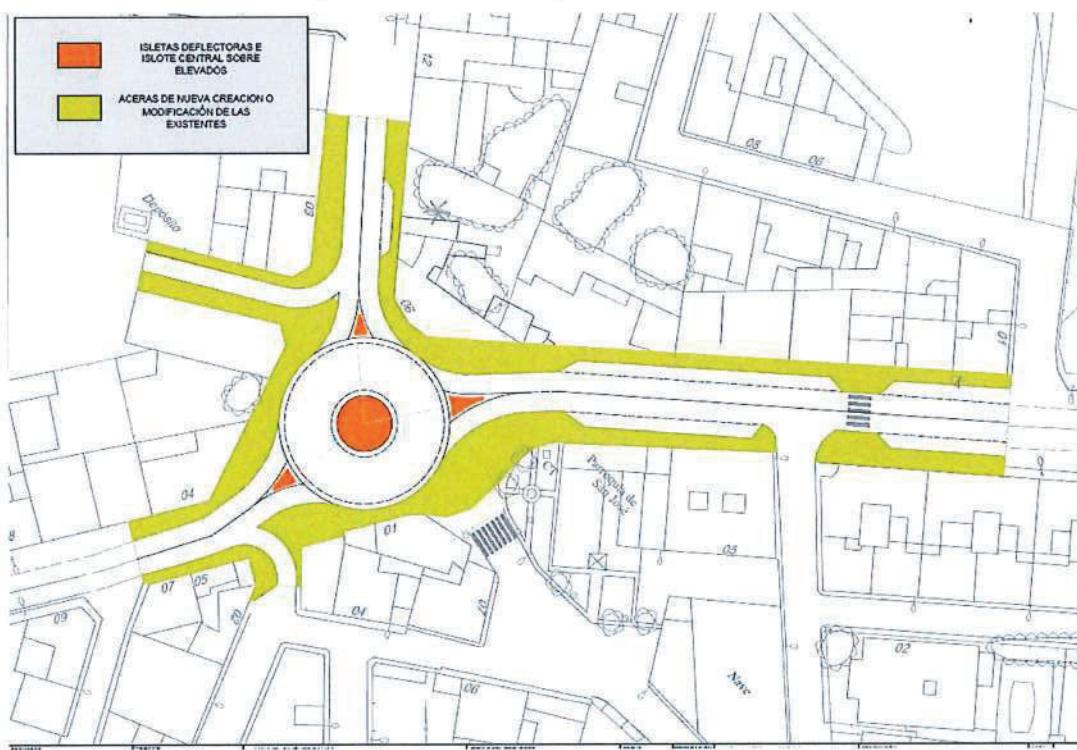


Figura 2. Ámbito del Plan Especial después de la actuación





El ámbito del Plan Especial viene recogido en los planos y se circscribe a la superficie necesaria para la ejecución de la rotonda en la intersección de las calles Avenida de Murcia, Avenida de Básicas y Calle Mayor, en el centro de la pedanía de Roldán, término municipal de Torre Pacheco.

## 2. FASE DE CONSULTAS PREVIAS Y RESULTADO EN RELACIÓN A OTRAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS Y PERSONAS INTERESADAS.

De las consultas efectuadas y respuestas recibidas durante la fase de consultas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 30 de la LEA, resulta la información contenida en la siguiente tabla:

| D.G. TERRITORIO Y ARQUITECTURA | F. Consulta | F. Informe |
|--------------------------------|-------------|------------|
|                                | 29/07/2022  | 15/11/2022 |

En informe remitido a esta Dirección General se informa que:

*"El Documento Ambiental Estratégico debe incluir mapas de peligrosidad y de riesgos, cuyo contenido puede consultarse en la Guía metodológica para la elaboración de cartografías de riesgos naturales en España, <https://www.icog.es/TyT/index.php/2015/04/guia-metodologica-para-la-elaboracion-de-cartografias-de-riesgos-naturales-en-espana/>, y la delimitación de la zonificación acústica del ámbito. En la fase de consultas deberán recabarse al menos lo siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior de conformidad con su legislación reguladora: El de la Administración hidrológica sobre la existencias de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico, y los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras. En relación con el marco urbanístico, la propuesta deberá justificar su coherencia con las determinaciones del planeamiento general, y el cumplimiento de la siguiente normativa:*

- La Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (LOTURM).
- El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana.
- El Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.
- La Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados

*El documento deberá someterse a informe de esta dirección tras la aprobación inicial, momento en el que se valorarán, conforme determina la LOTURM, los aspectos de legalidad y oportunidad territorial del plan."*





En respuesta a este informe, el promotor elabora el documento "ADENDA AL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRÁTÉGICO" de fecha marzo de 2023, en el que justifica el cumplimiento de lo señalado en el informe de la DG de Territorio y Arquitectura.

| D.G. DE PATRIMONIO CULTURAL | F. Consulta | F. Informe |
|-----------------------------|-------------|------------|
|                             | 29/07/2022  | 28/09/2022 |

En informe remitido a esta Dirección General se expone que:

*"Una vez examinada la documentación recibida y emitidos los correspondientes informes técnicos por el Servicio de Patrimonio Histórico, esta Dirección General le comunica lo siguiente:*

*El proyecto consiste en la eliminación de una manzana en la confluencia de las calles Avenida de Murcia y Balsicas para la construcción de una rotonda que mejore el tránsito en esta vía central de la localidad de Roldán. Consultada la Carta Arqueológica Regional se constata que en este sector de la localidad no hay registrados ningún yacimiento arqueológico ni ningún otro elemento catalogado.*

*A la vista de lo expuesto estimamos que no resulta necesaria la ejecución de un estudio específico de evaluación de impacto sobre el patrimonio cultural".*

| D.G. DE CARRETERAS | F. Consulta | F. Informe |
|--------------------|-------------|------------|
|                    | 29/07/2022  | 08/08/2022 |

En informe remitido a esta Dirección General se expone que:

*"La afección y el impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de las carreteras afectadas por las actuaciones se considera admisible.*

*Se recuerda que el Promotor de la actuación en cumplimiento de la legislación sectorial de carreteras (Ley 2/2008 de 21 de abril de carreteras de la Región de Murcia) deberá solicitar autorización a esta Dirección General para la realización de todas las obras nuevas que pretenda realizar, incluidas en la zona de afección de las carreteras regionales afectadas, al objeto de que se le impongan las debidas condiciones técnicas en cuanto a distancias respecto a la carretera, condiciones de los vallados o cerramientos que pretenda construir y de los accesos a la instalación desde dichas carreteras.*

*En relación con los accesos a la instalación y previamente a la solicitud de autorización deberá solicitar a esta Dirección General un Estudio de Viabilidad de dichos accesos con el fin de constatar el cumplimiento de la Norma 3.1 IC Trazado de Carreteras".*

La medida aportada por este órgano queda recogida en el Anexo I de este documento.

| D.G. DE SALUD PÚBLICA Y ADICIONES | F. Consulta | F. Informe |
|-----------------------------------|-------------|------------|
|                                   | 29/07/2022  | 15/11/2022 |

En informe remitido a esta Dirección General se expone que:

*"Tras el estudio de la documentación aportada se indica la colocación de una fuente ornamental en el centro de dicha rotonda, por lo que tendrá, si se producen aerosoles y puedan convertirse en focos para la propagación de la Legionelosis, que cumplir con el Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la Legionelosis."*





La medida aportada por este órgano queda recogida en el Anexo I de este documento.

| D.G. DE SEGURIDAD CIUDADANA Y EMERGENCIAS | F. Consulta | F. Informe |
|-------------------------------------------|-------------|------------|
|                                           | 29/07/2022  | 06/09/2022 |

En comunicación interior remitida a esta Dirección General se concluye lo siguiente:

*"De acuerdo con su comunicación interior con nº de salida 223934/2022, referente al trámite de consultas del órgano ambiental en el procedimiento de evaluación ambiental del Plan Especial de Ordenación Urbana en el casco urbano de Roldan para la generación de una redonda, desde esta Dirección General no hay comentarios a aportar".*

| AYUNTAMIENTO DE TORRE PACHECO | F. Consulta | F. Informe |
|-------------------------------|-------------|------------|
|                               | 29/07/2022  | 05/08/2022 |

En informe técnico del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Torre Pacheco remitido a esta Dirección General se concluye que:

*"Revisado el Plan de Ordenación y el Documento de inicio, se comprueba que la actuación se centra en una zona urbana consolidada dentro de la pedanía de Roldán en el término municipal de Torre Pacheco, ensanchando el espacio público.*

*En relación a su incidencia ambiental la técnico que suscribe considera que las afecciones ambientales que se producirán serán a mejor, al reducir edificaciones y ampliar espacios que serán verdes y drenantes.*

*Deberá tenerse en cuenta las posibles afecciones por polvo y ruido durante la fase de ejecución de las obras.*

*Con todo ello se considera que la actuación sería muy positiva, estimando que las actuaciones indicadas serían adecuadas, no teniendo nada más que informar al respecto."*

| ECOLOGISTAS EN ACCIÓN | F. Consulta | F. Informe |
|-----------------------|-------------|------------|
|                       | 29/07/2022  | ---        |

|                                           |             |            |
|-------------------------------------------|-------------|------------|
| No consta respuesta                       | F. Consulta | F. Informe |
| ASOCIACION NATURALISTA DEL SURESTE (ANSE) | 29/07/2022  | ---        |

|                     |  |  |
|---------------------|--|--|
| No consta respuesta |  |  |
|---------------------|--|--|





### 3. APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS DEL ANEXO V DE LEY 21/2013 PARA DETERMINAR SU SOMETIMIENTO A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA.

| 1. Las características de los planes y programas, considerando en particular:                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CRITERIO                                                                                                                                                                                                                                                    | JUSTIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                        |
| a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.                 | El marco establecido por el Plan Especial de Ordenación Urbana de Roldan no justifica sometimiento a EAE Ordinaria, y ningún Organismo consultado informa de lo contrario siempre que se tengan en cuenta las medidas preventivas del Informe Ambiental Estratégico. |
| b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.                                                                                                                                          | Según se extrae del informe del Ayuntamiento de Torre Pacheco, la modificación prevista no ocasionará efectos o afecciones a otros planes sectoriales y/o territoriales concurrentes, ni a las NNSS de Torre Pacheco.                                                |
| c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible                                                                                                | Se estima adecuado.                                                                                                                                                                                                                                                  |
| d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa                                                                                                                                                                                 | No se prevén problemas ambientales significativos, siempre que se adopten las medidas preventivas expuestas en el Informe Ambiental Estratégico.                                                                                                                     |
| e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos | Se estima adecuado.                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos                                                                                                                                                                                    | La repercusión de los usos en ese Suelo Urbano ya se adoptó en el trámite de aprobación de las NNSS de Torre Pacheco.                                                                                                                                                |
| b) El carácter acumulativo de los efectos                                                                                                                                                                                                                   | No aplica                                                                                                                                                                                                                                                            |
| c) El carácter transfronterizo de los efectos                                                                                                                                                                                                               | No aplica                                                                                                                                                                                                                                                            |
| d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes)                                                                                                                                                                | Se deberán adoptar las medidas preventivas expuestas en el Informe Ambiental Estratégico y en el Documento Ambiental Estratégico.                                                                                                                                    |
| e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas)                                                                                                                                   | El alcance queda delimitado al ámbito del Plan Especial. Los distintos organismos consultados no han manifestado afecciones fuera del ámbito del Plan Especial.                                                                                                      |
| f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                      |





|                                                                                                                             |                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 1º. Las características naturales especiales                                                                                | No aplica                                                                          |
| 2º. Los efectos en el patrimonio cultural.                                                                                  | No aplica según lo informado por la DG Patrimonio Cultural                         |
| 3º. La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.                                                    | No hay evidencia de superación de valores límite u objetivos de calidad ambiental. |
| 4º. La explotación intensiva del suelo.                                                                                     | No aplica                                                                          |
| 5º. Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional | No aplica.                                                                         |





## ANEXO I

### MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR LO QUE, DE OTRO MODO, PODRÍAN HABER SIDO EFECTOS ADVERSOS SIGNIFICATIVOS PARA EL MEDIO AMBIENTE

El promotor deberá cumplir todas las medidas preventivas y correctoras contempladas en el documento ambiental, en tanto no contradigan lo establecido en el presente informe.

A continuación, se indican aquellas medidas del documento ambiental que deben ser modificadas, así como aquellas medidas adicionales establecidas como respuesta a los informes recibidos en el procedimiento, así como las que se desprenden del análisis técnico realizado. Todas ellas son de obligado cumplimiento para el promotor, y serán objeto de seguimiento por el órgano sustantivo, de conformidad con lo establecido en el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental:

#### A) GENERALES.

1. Únicamente se podrán realizar las actuaciones derivadas del "PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL CASCO URBANO DE ROLDÁN. TERMINO MUNICIPAL DE TORRE PACHECO", tal y como están descritas en la documentación aportada, y éstas deberán ajustarse a lo establecido en el presente informe y condicionado. En el caso de que se produzcan modificaciones derivadas de las siguientes fases hasta su aprobación, en función de su entidad, el Ayuntamiento analizará si éstas requerirían iniciar un nuevo procedimiento de evaluación ambiental.
2. En la Normativa Urbanística y de edificación de este "PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL CASCO URBANO DE ROLDÁN. TERMINO MUNICIPAL DE TORRE PACHECO", se deberán recoger todas las especificaciones sobre las medidas de carácter ambiental (preventivas, correctoras y de seguimiento) recogidas en el documento ambiental estratégico, así como las indicadas en este Informe, incluidas las que se especifican en los apartados siguientes derivadas de la fase de consulta en relación a otras Administraciones Públicas afectadas.
3. Deberá realizarse un plan de seguimiento por parte del órgano sustantivo, en este caso el Ayuntamiento de Torre Pacheco, del presente informe y las medidas registradas conforme al artículo 51.1 de la ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.





## B) MEDIDAS DERIVADAS DE LA FASE DE CONSULTA EN RELACIÓN A OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.

### D.G. SALUD PÚBLICA Y ADICCIONES

4. La colocación de una fuente ornamental en el centro de la rotonda objeto de la actuación tendrá que cumplir con el Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la Legionelosis, en el caso de que se produzcan aerosoles y puedan convertirse en focos para la propagación de la Legionelosis.

### D.G. CARRETERAS

5. En cumplimiento de la legislación sectorial de carreteras (Ley 2/2008 de 21 de abril de carreteras de la Región de Murcia) se deberá solicitar autorización a la Dirección General de Carreteras de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para la realización de todas las obras nuevas que pretenda realizar, incluidas en la zona de afección de las carreteras regionales afectadas, al objeto de que se le impongan las debidas condiciones técnicas en cuanto a distancias respecto a la carretera, condiciones de los vallados o cerramientos que pretenda construir y de los accesos a la instalación desde dichas carreteras.

En relación con los accesos a la instalación y previamente a la solicitud de autorización deberá solicitar a esta Dirección General un Estudio de Viabilidad de dichos accesos con el fin de constatar el cumplimiento de la Norma 3.1 IC Trazado de Carreteras.

04/07/2023 13:53:51

MARÍN ARNALDO, FRANCISCO

Este es una copia auténtica impresible de un documento electrónico administrativo archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.3.c) de la Ley 39/2015. Los firmantes y las fechas de firma se muestran en los recuadros.  
Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: <https://sede.carm.es/verificar-documento> e introduciendo el código seguro de verificación (CSV) CARM-7455281-1a61-9e92-4929-0050569b34e7





Región de Murcia  
Consejería de Fomento  
e Infraestructuras

Dirección General de Carreteras

Servicio de Explotación y  
Seguridad Vial

**ASUNTO: Informe sobre Plan Especial de Ordenación Urbana de Roldán  
Para construcción de rotonda en intersección Avda. Balsicas, Avda.  
Murcia y C/ Mayor de Roldán.**

A la vista de la Documentación remitida por el Ayuntamiento de Torre Pacheco en relación con el expediente de referencia, el Técnico que suscribe informa lo siguiente:

No existe inconveniente en informar favorablemente la propuesta del Plan Especial objeto del presente informe

El presente informe no representa una autorización administrativa para realizar las obras de la glorieta.

Todas las obras comprendidas dentro de las zonas de dominio público de la carretera RM-F21 afectada, deberán ser objeto de autorización por parte de esta Dirección General, mediante la presentación del proyecto de construcción suscrito por profesional competente.

EL JEFE DEL SERVICIO DE EXPLOTACIÓN  
Y SEGURIDAD VIAL

Fdo: Luis García González.

GARCÍA GONZÁLEZ, LUIS JOSÉ  
09/03/2022 08:45:08  
Este es un copia auténtica impresible de un documento electrónico administrativo firmado digitalmente por la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.3.d) de la Ley 39/2015. Los firmantes y los fechados y los datos de firma se muestran en los recuadros.  
Su autenticidad puede ser comprobada accediendo a la siguiente dirección: <https://sede.carm.es/verificardocumentos> e introduciendo el código seguro de verificación (CSV) CARM-3016711-9183-4008-2301-40256934e7





|                |                                                                                                  |          |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| PLAN ESPECIAL: | Construcción de rotonda en intersección avda. de Balsicas, avda. de Murcia y calle Mayor, Roldán | Nº EXPTE |
| MUNICIPIO:     | Torre Pacheco                                                                                    | 12/22    |

### INFORME

Con fecha 08/11/2022 se ha recibido Comunicación Interior de la Dirección General de Medio Ambiente – Servicio de Información e Integración Ambiental solicitando informe sobre el asunto de referencia, conforme con el art. 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. A salvo del informe que corresponde realizar a esta administración tras la aprobación inicial, se señala lo siguiente.

El Documento Ambiental Estratégico debe incluir mapas de peligrosidad y de riesgos, cuyo contenido puede consultarse en la *Guía metodológica para la elaboración de cartografías de riesgos naturales en España*, <https://www.icog.es/TyT/index.php/2015/04/guia-metodologica-para-la-elaboracion-de-cartografias-de-riesgos-naturales-en-espana/>, y la delimitación de la zonificación acústica del ámbito. En la fase de consultas deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior de conformidad con su legislación reguladora: El de la Administración hidrológica sobre la existencias de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico, y los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

En relación con el marco urbanístico, la propuesta deberá justificar su coherencia con las determinaciones del planeamiento general, y el cumplimiento de la siguiente normativa:

- La Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (LOTURM).
- El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana.
- El Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.
- La Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados

El documento deberá someterse a informe de esta dirección tras la aprobación inicial, momento en el que se valorarán, conforme determina la LOTURM, los aspectos de legalidad y oportunidad territorial del plan.

El Jefe del Servicio de Urbanismo

Domingo Luis Caravaca Rueda



Nuestra Referencia: 12/22 Planeamiento

Su Referencia: 2021/3933S

Asunto: Aprobación Inicial del Plan Especial construcción de rotonda en intersección Avd. Balsicas, Avd. Murcia y C/ Mayor en Roldán. Torre Pacheco.

Trámite: Informe aprobación inicial, art. 164 LOTURM.

### Ayuntamiento de Torre Pacheco

Plaza Alcalde Pedro Jiménez, nº 1  
30700 TORRE-PACHECO (MURCIA)

En relación con la documentación remitida por el Ayuntamiento de Torre Pacheco, (RE 06/11/2024), el Servicio de Urbanismo de esta Consejería ha emitido informe técnico, de fecha 15 de noviembre de 2024, cuyas conclusiones literales trasladamos a continuación:

*"Revisada documentación remitida con aprobación inicial del PE, se hacen las siguientes consideraciones de carácter urbanístico:*

*1. Se recuerda contenido de informe de esta Dirección General sobre esta actuación de fecha 15/07/2020, según el cual la delimitación del ámbito del Plan Especial ha de incluir todo el espacio sobre el que se realizan cambios de ordenación, en especial redistribución de edificabilidades. Por tanto ha de incluir la nueva profundidad edificable de 14 metros que genera la alineación corregida a Avd. De Balsicas. En este sentido, ha de cuantificarse comparativamente la edificabilidad del ámbito vigente y la propuesta por este PE, aspecto independiente de las superficies catastrales.*

*2. En relación con la normativa del PE, se han de incluir normas de urbanización en las que:*

*• Se ha de hacer alusión a las medidas de renaturalización de las ciudades en cumplimiento del art.128.5 LOTURM (rehabilitación de espacios públicos con criterios de sostenibilidad, medidas contra la impermeabilización de suelo urbano existentes mediante soluciones basadas en la Naturaleza y sistemas de drenaje urbano sostenible).*

*• Así mismo, se debe aludir cumplimiento de la Ley 4/2017, de 27 de junio, de accesibilidad universal de la Región de Murcia, y Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso. Ley 5/1995, de 7 de abril, de condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y de promoción de la accesibilidad general, salvo en sus aspectos técnicos para los que rige el Decreto nº 177/2024, de 12 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad Universal de la Región de Murcia (BORM 17/09/2024) con entrada en vigor el 17/03/2025.*

*3. De acuerdo con art.22.4 TRLSRU/ y art.143.c LOTURM, al plantear este PE actuaciones de reforma de la urbanización, se ha de aportar Informe de Sostenibilidad económica."*

El presente informe se emite de conformidad con lo establecido en el art. 164 de la Ley 13/2015 de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia sobre aspectos de legalidad y oportunidad territorial. Según este mismo artículo corresponde al ayuntamiento la aprobación definitiva. El plan aprobado y copia del expediente completo se



remitirán a la dirección general competente para su archivo, notificándose a todos los interesados que consten en el expediente.

De acuerdo con lo previsto en el art. 156 de la LOTURM, la documentación integrante de los instrumentos de planeamiento debe presentarse en formato digital, firmada y diligenciada, con firma o sello electrónico, por la administración que haya adoptado el acuerdo de aprobación definitiva, y debe remitirse por medios electrónicos conforme dispone el 56 del RD 203/2021, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de actuación y funcionamiento del sector público por medios electrónicos.

Además debe remitirse una copia en papel, debidamente diligenciada (art. 156 LOTURM).

**DIRECTOR GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y ARQUITECTURA**

Francisco Javier Rollán Sánchez

(En Murcia, firmado electrónicamente en la fecha consignada al margen)



|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Referencia:      | 2021/3933S                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Procedimiento:   | Planes especiales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Interesado:      | GETNISA INGENIERIA CIVIL, GRAMINA HOMES, SL, DIRECCION GENERAL DE CARRETERAS, PEDRO JOSE (HDROS DE RUIPEREZ BULEO, ICA INGENIERIA Y PROYECTOS SL, FRANCISCO ROCA GARCIA, FRANCISCO JAVIER ROCA MARTIN, PROMOCIONES Y EXCLUSIVAS GRANFA SL, PEDRO MARTINEZ SANCHEZ, JUSTO MARTINEZ PEÑAFIEL, CLOTILDE SANCHEZ SEGURA, ANA MARIA SANCHEZ ZABALA, DIRECCION GENERAL DE MEDIO AMBIENTE, DIRECCION GENERAL DE TERRITORIO Y ARQUITECTURA, AMSTRO LEGAL SERVICES, S.A., SERVIHABITAT SERVICIOS INMOBILIARIOS SL, GARCIA DE LOS REYES ARQUITECTOS ASOCIADOS, SLPU, CAROLINA PUERTAS IZQUIERDO, NOBERTO PUERTAS IZQUIERDO, CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL SEGURA, CONSEJERIA DE FOMENTO E INFRAESTRUCTURAS, AYUNTAMIENTO DE TORRE PACHECO |
| Representante:   | FLORENTINA PEDREÑO ROSIQUE, ANTONIO JOSE GOMEZ PRIETO, JOAN PIÑOL ARNAL, JUAN CARLOS GARCIA DE LOS REYES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>URBANISMO</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

A la vista del expediente que se sigue para la tramitación del plan Especial de Ordenación Urbana promovido por el Ayuntamiento de Torre Pacheco en el casco urbano de Roldan, en la intersección de la Avd. Murcia, Avd. de Balsicas y C/Mayor. Procede continuar el trámite para la aprobación Definitiva.

## **INFORME TÉCNICO**

### **1. ANTECEDENTES**

Se presenta el Plan Especial de Ordenación Urbana, redactado por la mercantil Getnisa Ingeniería Civil, S.L.P. en base al Contrato Menor de Servicios de asistencia técnica para la redacción del Plan Especial de Ordenación Urbana de Roldán (en adelante PEOU), resolución de 27 de enero de 2021, del Sr. Concejal Delegado de Urbanismo y Agricultura, notificado el 1-2-2021. Firmado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Antonio Gómez Prieto.

Dicho plan se ha redactado de conformidad con las determinaciones y preceptos de la Ley 13/2015 de 30 marzo de Ordenación territorial y Urbanística de la Región de Murcia, en adelante LOTURM, y demás reglamentación, así como conforme a las NNSS de Torre Pacheco.

Estableciéndose para su gestión, sistema de expropiación.

El objeto del Plan Especial es la generación de una redonda en la intersección entre la Avd. de Balsicas, Avd. Murcia y C/ Mayor para lo que es necesario ensanchar el espacio de vial, siendo necesario la demolición de una manzana residencial. Tratándose de una reordenación urbana del



espacio, para resolver los problemas existentes de accesibilidad y circulación de la población de Roldán.

En base a los art. 125 y siguientes este supuesto encajaría como en Plan Especial y dentro de estos del tipo de Ordenación y reordenación Urbana.

Por resolución nº2022000431 del Concejal-Delegado del Ayuntamiento de Torre Pacheco, dicta resolución sobre la formulación del Avance de Plan Especial de Ordenación Urbana en el

adjudicado por Casco Urbano de Roldán, dentro del término municipal de Torre Pacheco, con fecha 23 febrero 2022.

Se procede al trámite de exposición pública de 28/02 al 28/03/22 y se publica en el BORM el 11 marzo 2022.

Se da traslado del Avance a la D.G. de Medio Ambiente, para que se formulen las consultas previas previstas en la legislación ambiental, se remite el documento para los informes sectoriales pertinentes.

Con fecha 9 marzo de 2022 se emite informe de la D.G. Carreteras.

Con fecha 15 noviembre 2022 se emite informe del Servicio de Salud Pública e Informe de la D. General de Territorio y Arquitectura solicitando requerimiento.

Con fecha 8 marzo de 2023 se presenta adenda justificando lo solicitado.

Con fecha 4 julio 2023 existe resolución por la que se formula I.A.E., publicándose en el BORM 18 Julio 2023.

Revisada la documentación para la aprobación inicial se requiere subsanación, por lo que se aporta nuevo documento con fecha 19/07/2024.

Por acuerdo de la JGL de fecha 24/09/24 se aprueba inicialmente el PEOU, sometiéndose a exposición publica y a informes sectoriales.

Con fecha 16/12/24 se recibe informe de la D.G. Ordenación del Territorio donde se indica que se subsanen varios aspectos para la aprobación Definitiva.

Con fecha 12/03/25 se recibe informe favorable de la CHS



Aportado documento técnico con las subsanaciones de la D.G: Ordenación del Territorio se procede a su comprobación previo a la A.D.

## 2. CONSIDERACIONES

Revisada la documentación del documento técnico en cuanto a lo establecido por la D.G. Territorio, cabe indicar:

*"1. Se recuerda contenido de informe de esta Dirección General sobre esta actuación de fecha 15/07/2020, según el cual la delimitación del ámbito del Plan Especial ha de incluir todo el espacio sobre el que se realizan cambios de ordenación, en especial redistribución de edificabilidades. Por tanto ha de incluir la nueva profundidad edificable de 14 metros que genera la alineación corregida a Avd. De Balsicas. En este sentido, ha de cuantificarse comparativamente la edificabilidad del ámbito vigente y la propuesta por este PE, aspecto independiente de las superficies catastrales."*

En cuanto al ámbito del PEOU se ajusta a las actuaciones, no obstante, y dado que se amplía el ámbito en todos los planos y superficies del plan deben ajustarse.

- En el plano I-4 debe recogerse la superficie de las parcelas incluidas completas.
- En el plano O-1 la unidad de actuación debe recoger todo el ámbito.
- En la memoria deben modificarse las superficies.

Se aporta la comparativa de las edificabilidades con el plan especial.

*"2. En relación con la normativa del PE, se han de incluir normas de urbanización"*

Se incorporan los apartados de las normas de urbanización.

*" 3. De acuerdo con art.22.4 TRLSRU/ y art.143.c LOTURM, al plantear este PE actuaciones de reforma de la urbanización, se ha de aportar Informe de Sostenibilidad económica."*

-Se aporta I.S.E. pero deberá analizarse más detalladamente de conformidad a la legislación aplicable.

## 3. CONCLUSION



El informe pues sobre el Avance del PEOU no resulta ajustado a la normativa vigente en cuanto a los considerandos expuestos. Por lo que se informa **Desfavorable** para continuar con su tramitación. Debiendo subsanarse las consideraciones establecidas.

Es cuanto puedo informar a los efectos oportunos requeridos.  
Lo que comunico para su conocimiento y efectos.

En Torre Pacheco, a 08/04/2025

Arquitecto Municipal



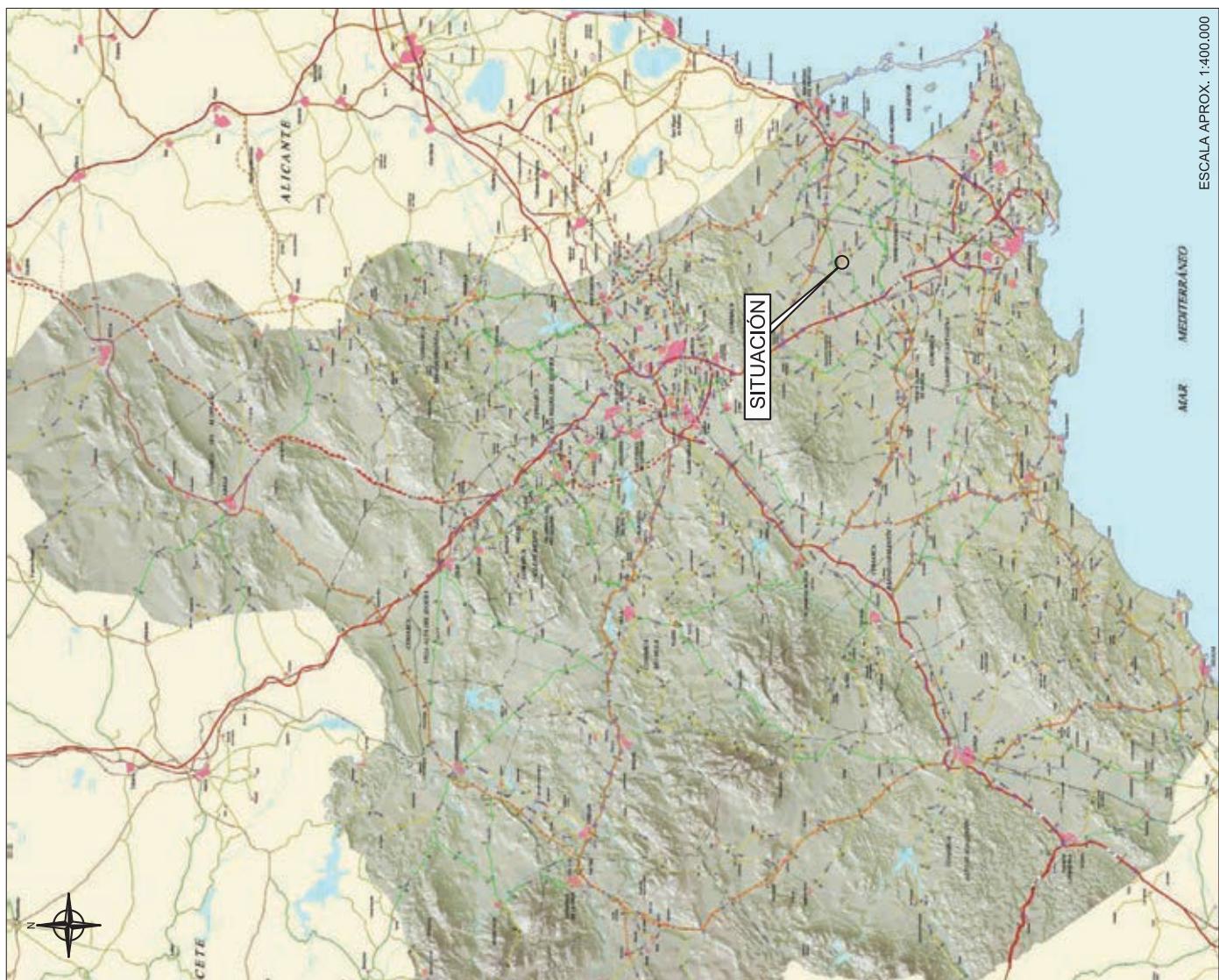
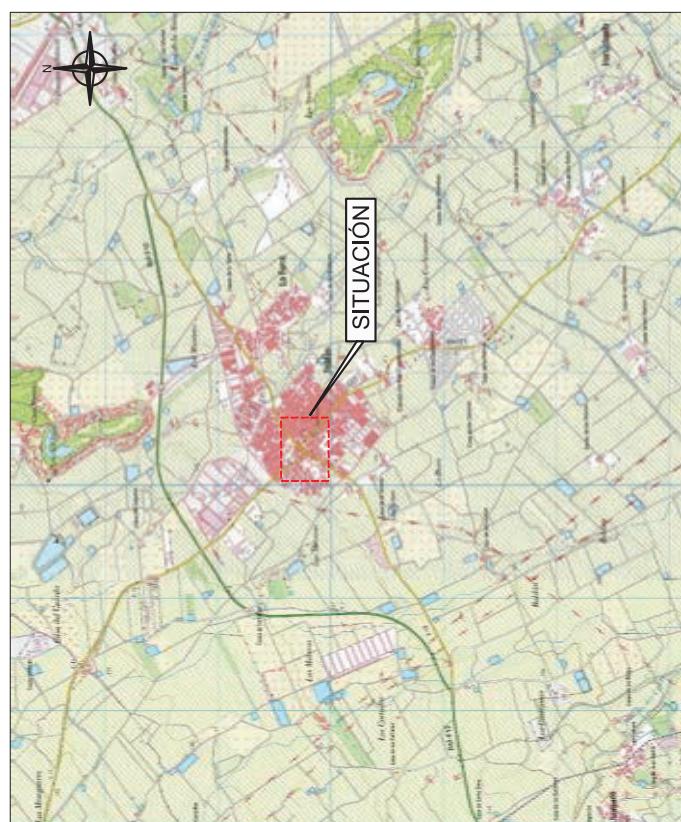
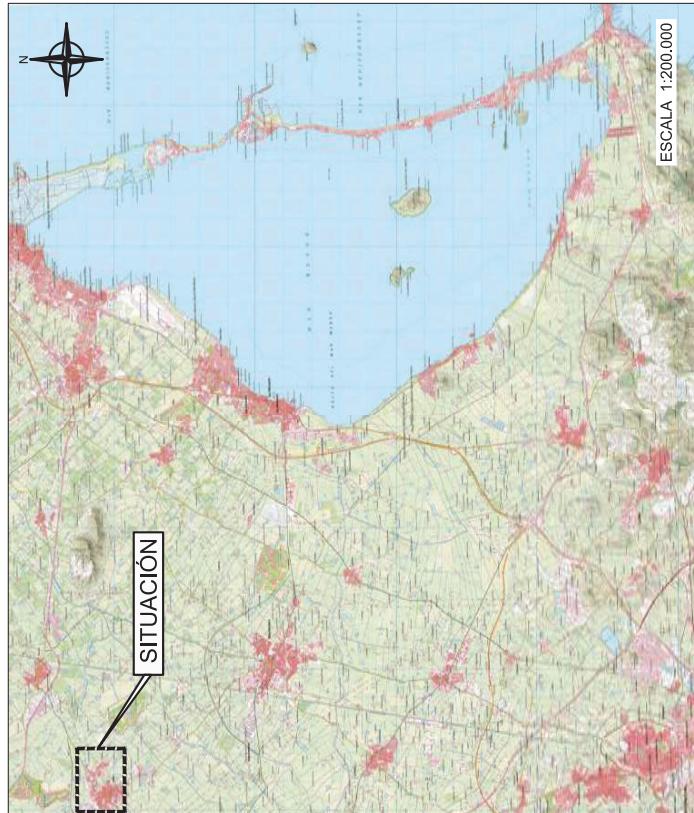
## **DOCUMENTO N°2: PLANOS**

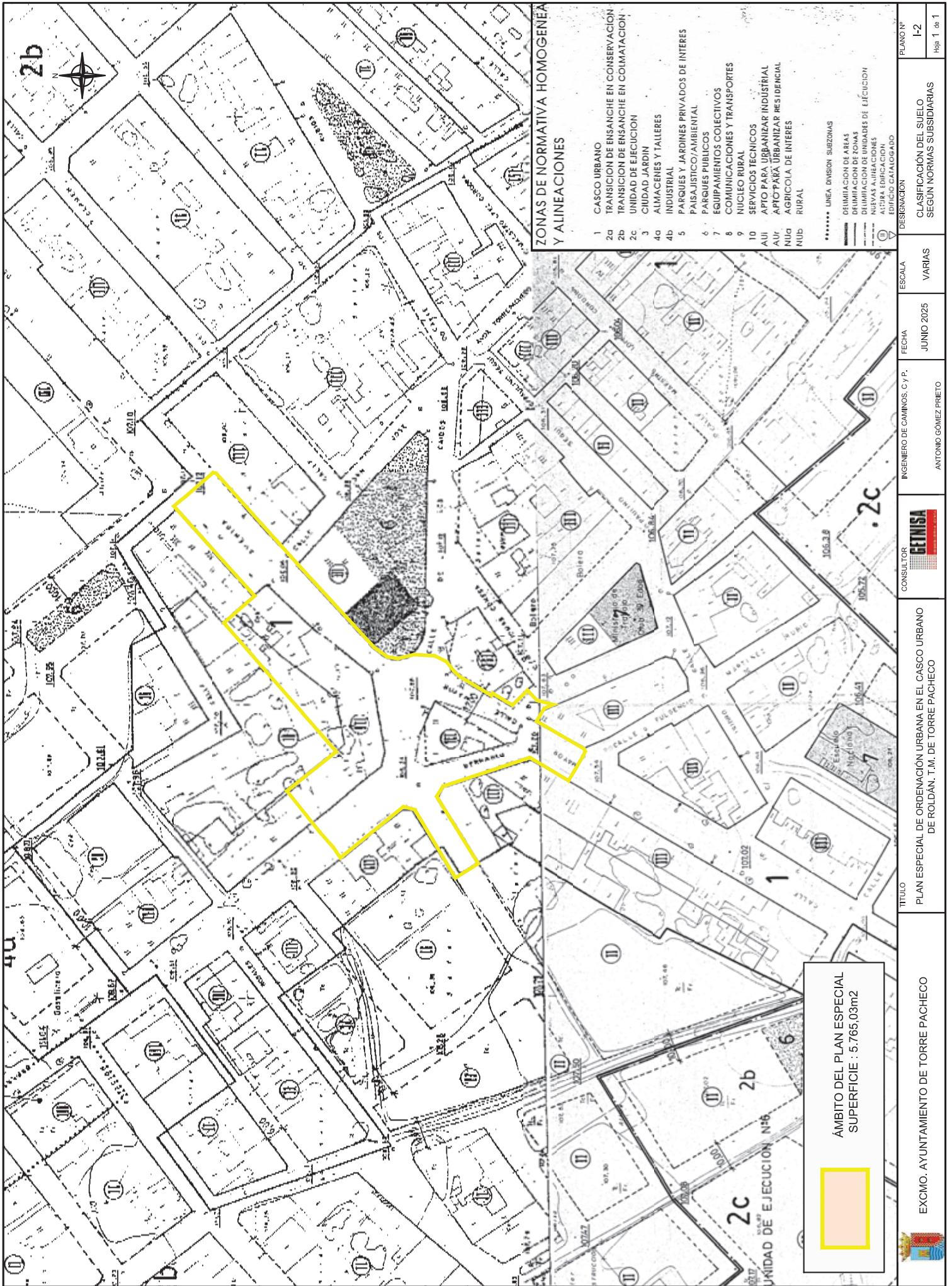
### **PLANOS DE INFORMACIÓN**

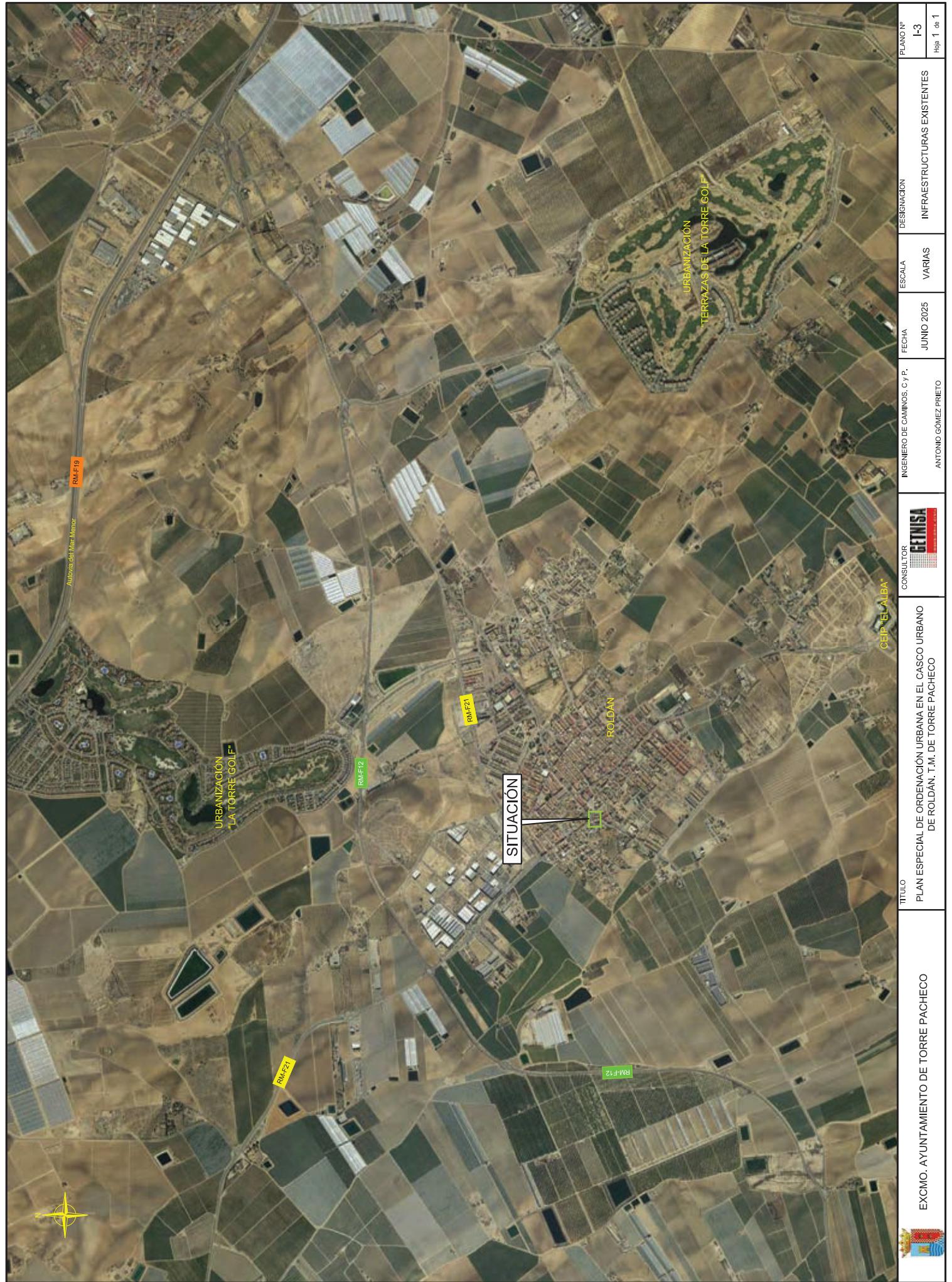
- I.1- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- I.2- CLASIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN NORMAS SUBSIDIARIAS
- I.3- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- I.4- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. FINCAS AFECTADAS

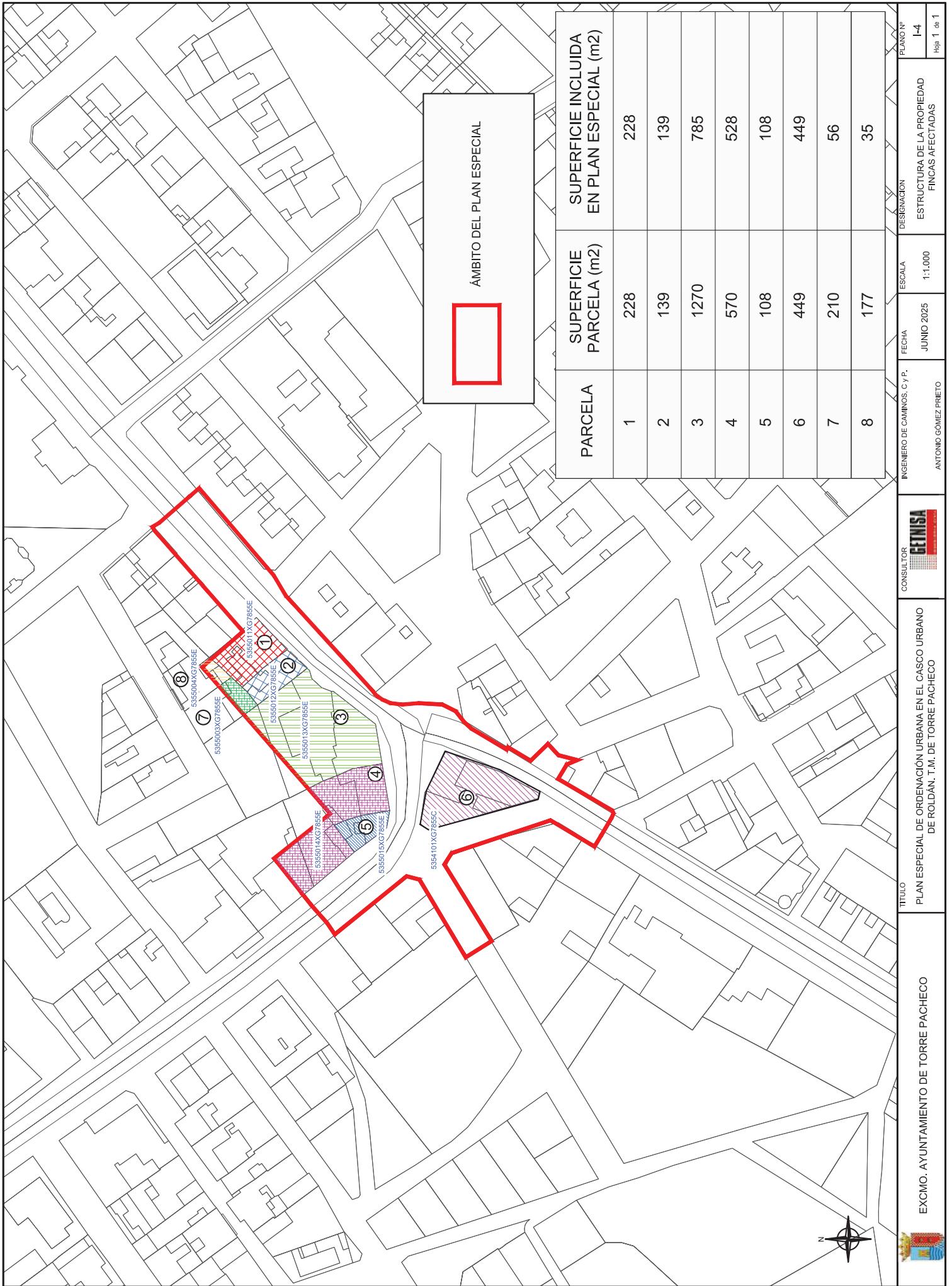
### **PLANOS DE ORDENACIÓN**

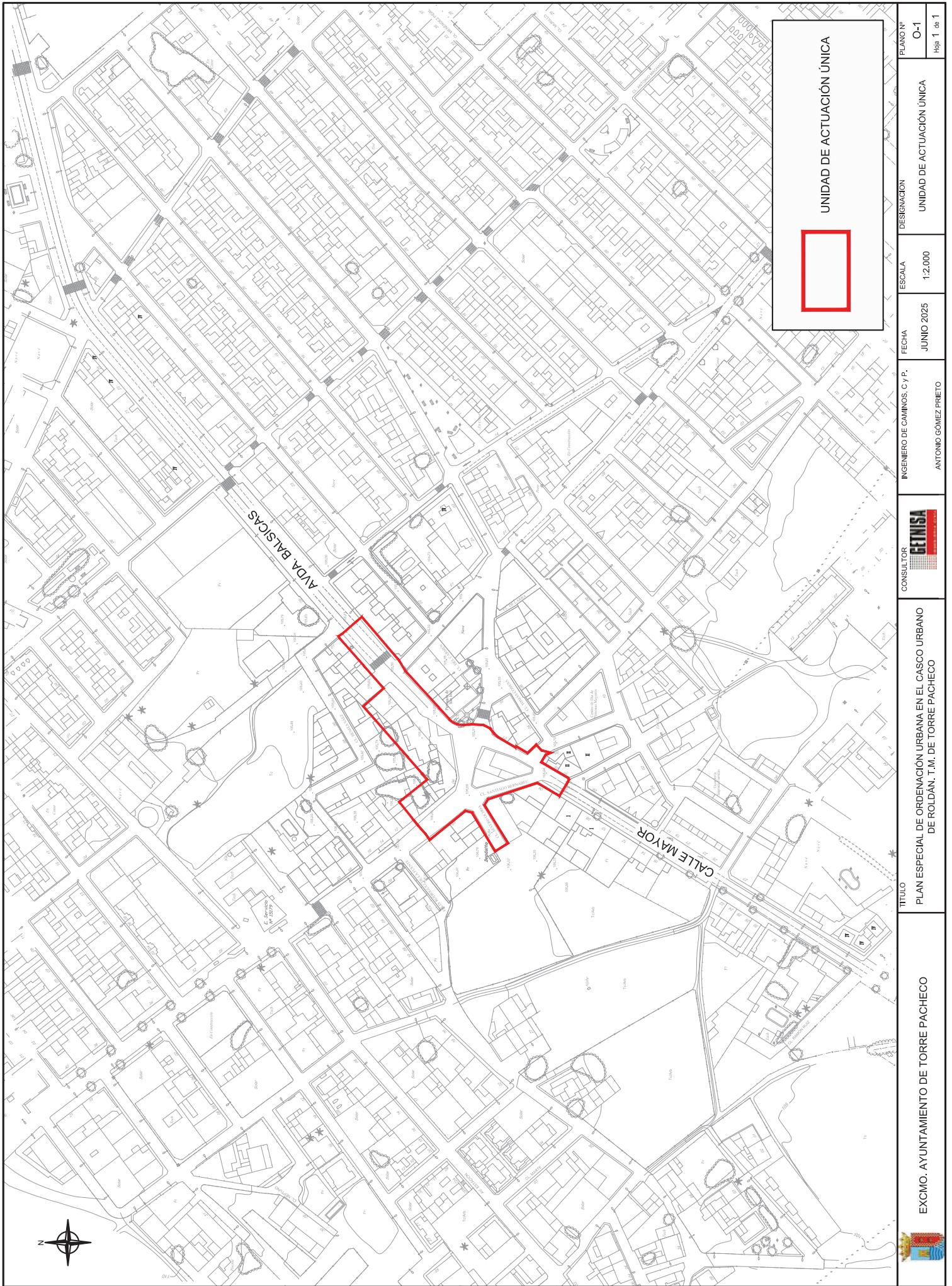
- O.1- UNIDADES DE ACTUACIÓN
- O.2- INTERSECCIÓN PROYECTADA
- O.3- ORDENACIÓN PROPUESTA

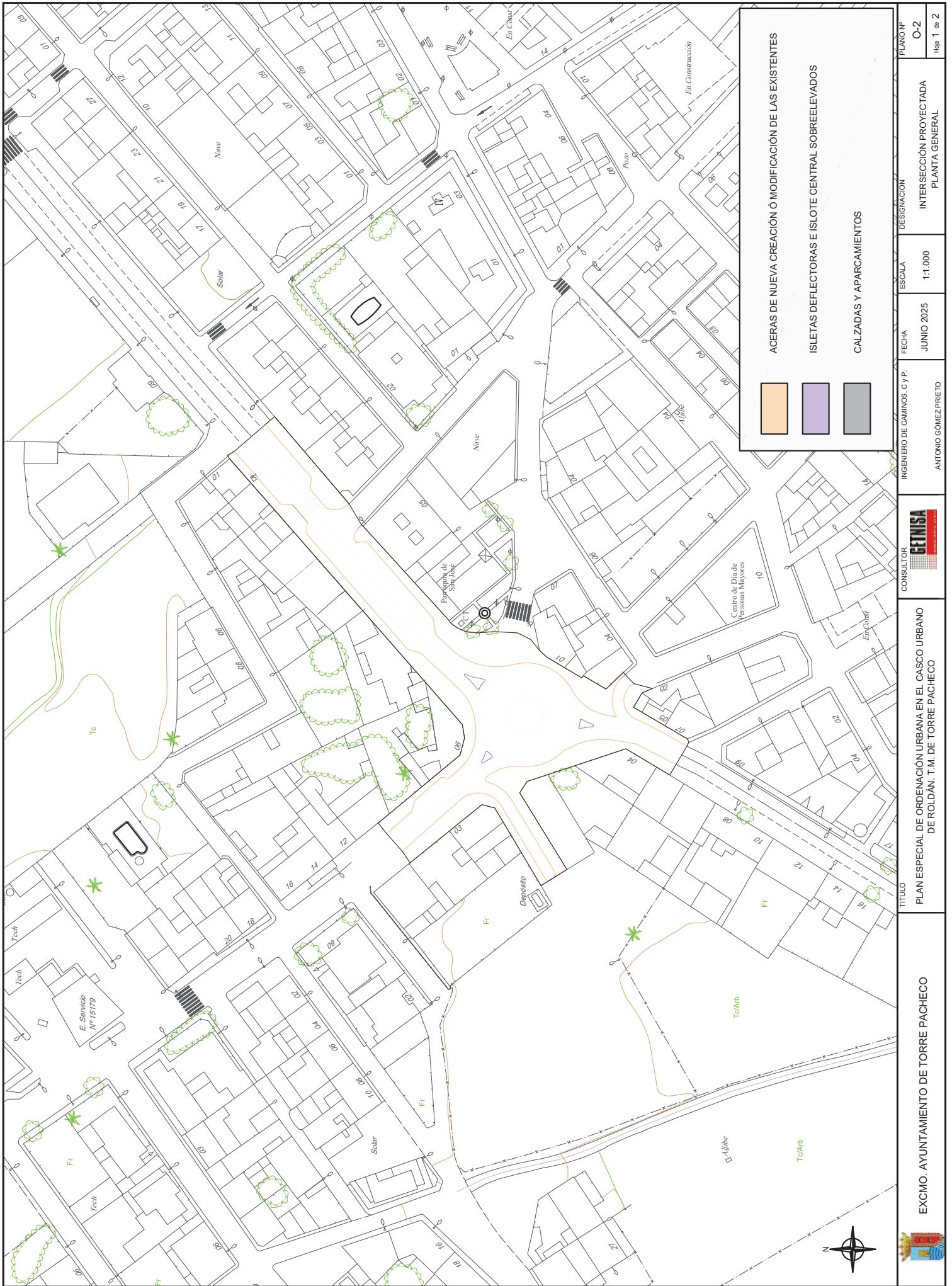












PLANO N°  
O-2  
Hojas 1 de 2



TITULO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORRE PACHECO  
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL CASCO URBANO  
DE ROLDÁN, T.M. DE TORRE PACHECO

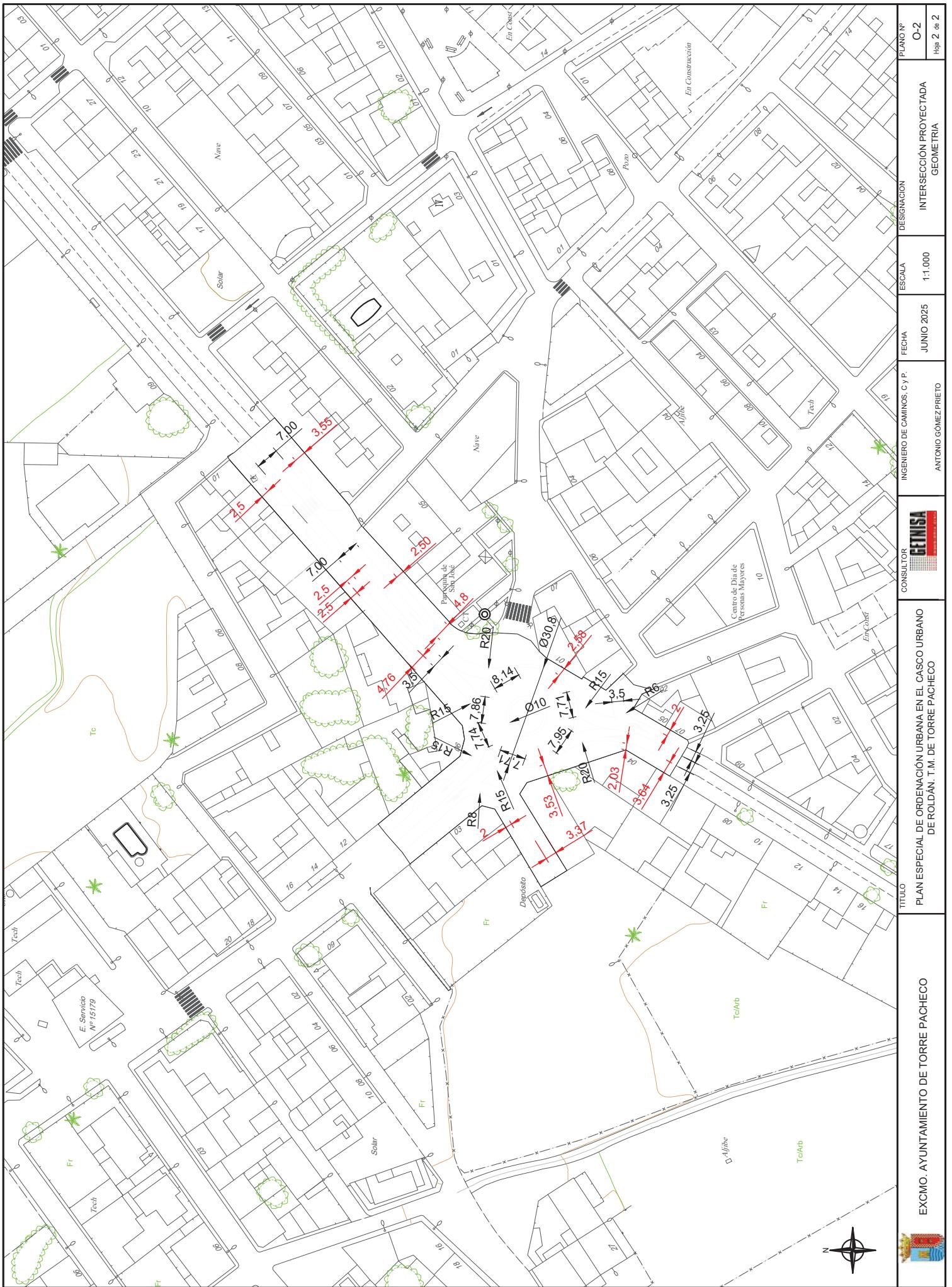


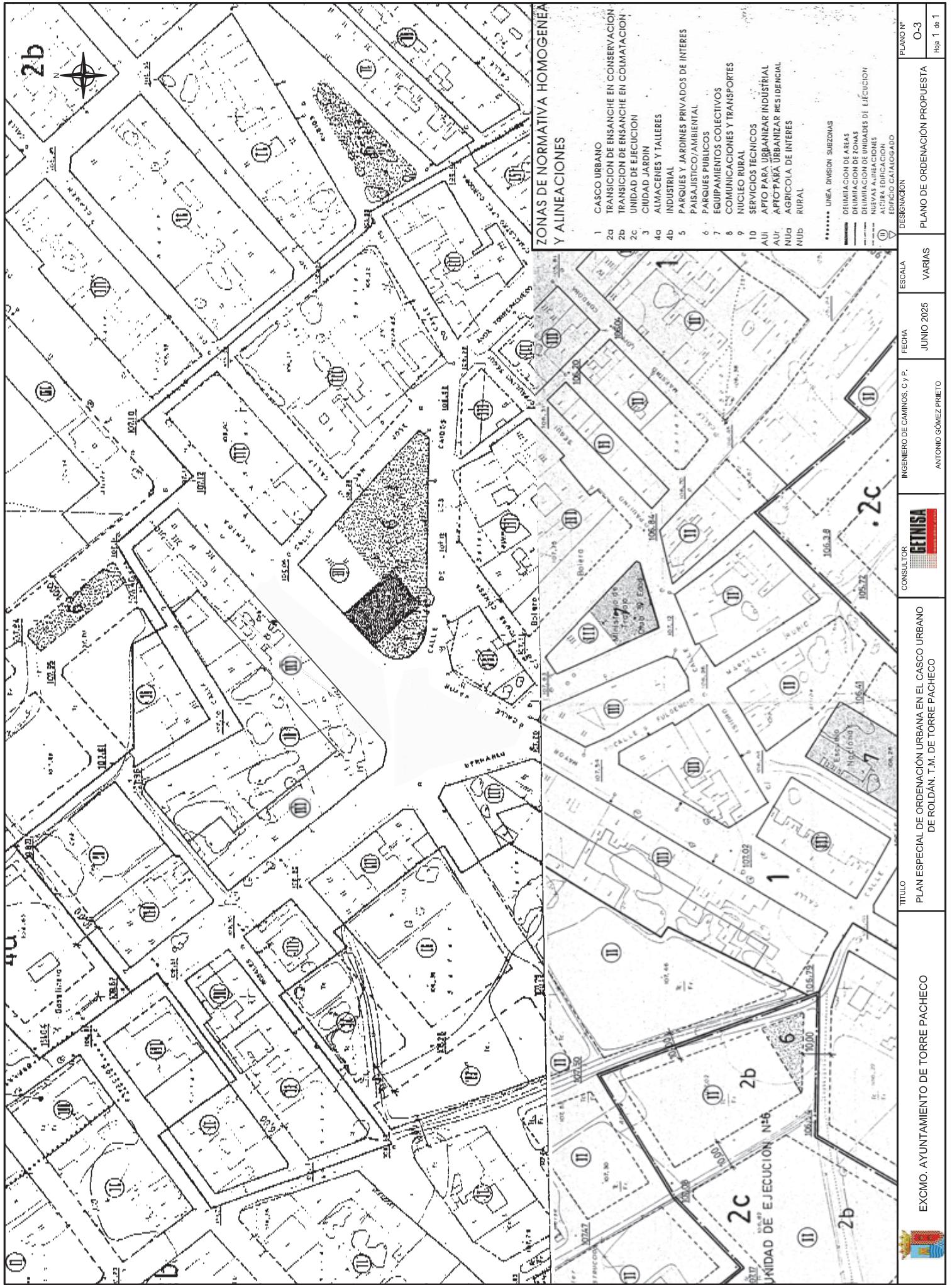
INGENIERO DE CAMINOS, C.Y.P.  
ANTONIO GÓMEZ PRIETO

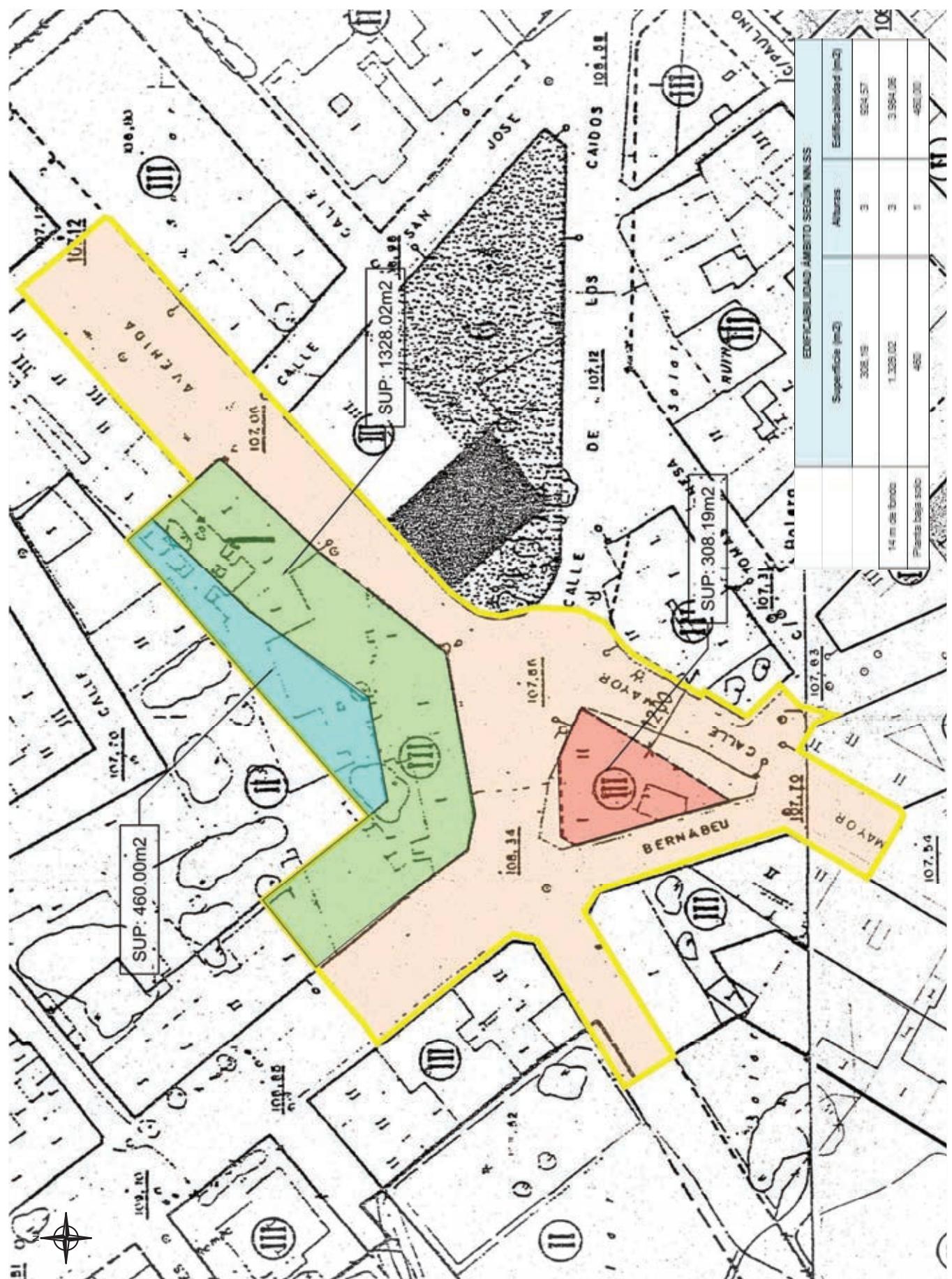
FECHA  
JUNIO 2025

ESCALA  
1:1000

DISEÑACIÓN  
INTERSECCIÓN PROYECTADA  
PLANTA GENERAL







**TÍTULO**  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORRE PACHECO

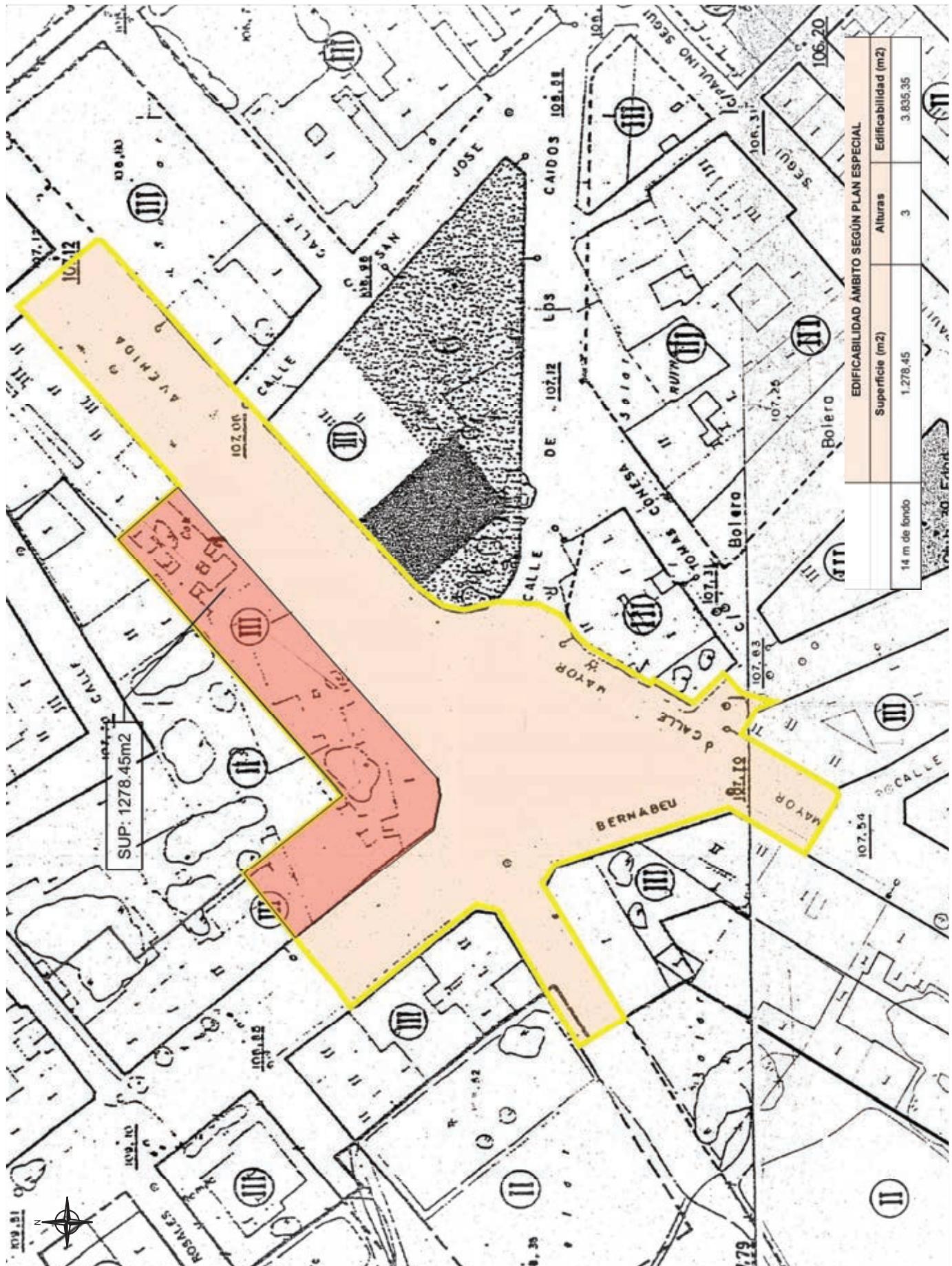
**PLAN N°**  
O-4  
**FECHA**  
JUNIO 2025  
**ESCALA**  
SIE  
**DISEÑACIÓN**  
COMPARATIVA DE EDIFICABILIDADES  
EDIFICABILIDAD ÁMBITO SEGÚN NN SS

**PLANO N°**  
Hojas 1 de 2



**CONSULTOR**  
**GENISA**  
ANTONIO GÓMEZ PRIETO

**TÍTULO**  
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL CASCO URBANO  
DE ROLDÁN, T.M. DE TORRE PACHECO



TITULO

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL CASCO URBANO

DE ROLDÁN, T.M. DE TORRE PACHECO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORRE PACHECO

FECHA

JUNIO 2025

ESCALA

SIE

DESIGNACIÓN

COMPARATIVA DE EDIFICABILIDADES

EDIFICABILIDAD ÁMBITO SEGÚN

PLANEZPECIAL

PLANO N°  
O-4  
HOJA 2 de 2



CONSULTOR

GENISA

INGENIERO DE CAMINOS, C.Y.P.

ANTONIO GÓMEZ PRIETO

FECHA

2025

ESCALA

SIE

DESIGNACIÓN

EDIFICABILIDAD ÁMBITO SEGÚN

PLANEZPECIAL

**EDIFICABILIDAD ÁMBITO SEGÚN PLAN ESPECIAL**

|               | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Alturas | Edificabilidad (m <sup>2</sup> ) |
|---------------|------------------------------|---------|----------------------------------|
| 14 m de fondo | 1.278,45                     | 3       | 3.835,35                         |
|               |                              |         |                                  |



DOCUMENTO N°3: NORMAS URBANÍSTICAS

**DOCUMENTO N°3: NORMAS URBANÍSTICAS**

ÍNDICE

|     |                                                                                               |   |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1.- | ORDENANZA 1: CASCO URBANO .....                                                               | 1 |
| 2.- | ARTÍCULO 293. CONCEPTO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.....                                            | 1 |
| 3.- | ARTÍCULO 294. TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN .....                                                 | 1 |
| 4.- | ARTÍCULO 295. CONDICIONES DE VOLUMEN .....                                                    | 1 |
| 5.- | ARTÍCULO 296. CONDICIONES ESTÉTICAS.....                                                      | 2 |
| 6.- | ARTÍCULO 297. CONDICIONES DE USO .....                                                        | 2 |
| 7.- | NORMAS DE URBANIZACIÓN .....                                                                  | 3 |
| 7.1 | <i>NORMAS RELATIVAS A LA RENATURALIZACIÓN DE LAS CIUDADES.....</i>                            | 3 |
| 7.2 | <i>NORMAS RELATIVAS A LA ACCESIBILIDAD .....</i>                                              | 3 |
| 8.- | NORMAS AMBIENTALES .....                                                                      | 3 |
| 8.1 | <i>NORMAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS SOBRE LA ATMÓSFERA .....</i>                              | 3 |
| 8.2 | <i>NORMAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS SOBRE LA FAUNA .....</i>                                  | 4 |
| 8.3 | <i>NORMAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO.....</i>                        | 4 |
| 8.4 | <i>NORMAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS SOBRE EL PAISAJE.....</i>                                 | 5 |
| 8.5 | <i>NORMAS DE SEGUIMIENTO.....</i>                                                             | 5 |
| 9.- | NORMAS DERIVADAS DE LA FASE DE CONSULTA EN RELACIÓN A OTRAS<br>ADMINISTRACIONES PÚBLICAS..... | 8 |
| 9.1 | <i>PROTECCIÓN DE LA SALUD PÚBLICA .....</i>                                                   | 8 |
| 9.2 | <i>AFECCIÓN A LAS CARRETERAS DE LA RED AUTONÓMICA.....</i>                                    | 8 |

## 1.- ORDENANZA 1: CASCO URBANO

En todo el ámbito incluido dentro del Plan Especial de Ordenación Urbana, seguirá siendo de aplicación la Sección 2ª: *Ordenanza 1: Casco Urbano*, artículos 293 a 297, de las Normas Subsidiarias de planeamiento del municipio de Torre Pacheco que a continuación se recogen.

## 2.- ARTÍCULO 293. CONCEPTO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

- 1.- La zona de Casco Urbano comprende la parte central, generalmente antigua y consolidada, de los diversos núcleos urbanos del término municipal.
- 2.- El ámbito de esta Ordenanza será el suelo grafiado como zona 1 en los correspondientes Planos de estas NN.SS.

## 3.- ARTÍCULO 294. TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

Serán de aplicación:

- Edificación en manzana cerrada.
- Edificación en manzana abierta.
- Edificación adosada.
- Edificación aislada

## 4.- ARTÍCULO 295. CONDICIONES DE VOLUMEN

1.- Se consideran edificables todas las parcelas actualmente existentes. No se autorizarán parcelaciones de las que resulten parcelas de superficie inferior a 100 m<sup>2</sup>, con menos de 6 m. de fachada o en las que no pueda inscribirse un círculo de diámetro igual o superior a 6 m., excepto en solares residuales entre edificios en zonas consolidadas.

2.- Las alineaciones y rasantes son las fijadas en los planos correspondientes de las NN.SS. y sólo podrán ser modificadas mediante la aprobación de un Plan Especial de Reforma Interior. Las calles de nueva apertura tendrán un ancho mínimo de 10 m.

3.- Las alturas máximas en número de plantas y metros para cada calle quedarán definidas por las reglas generales que se establecen en el siguiente cuadro:

| <u>ANCHO DE CALLE</u> |                      |                      |                     |
|-----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| Núcleo                | A > 10 m             | 10 m > A > 6 m.      | 6 m < A             |
| Torre Pacheco         | 13 m.<br>(4 plantas) | 10 m.<br>(3 plantas) | 7 m.<br>(2 plantas) |
| Roldán.               |                      |                      |                     |
| Dolores.              | 10 m.                | 7 m.                 |                     |
| Balsicas.             | (3 plantas)          | (2 plantas)          |                     |
| Restantes núcleos     |                      | 7 m (2 plantas)      |                     |

## DOCUMENTO N°3: NORMAS URBANÍSTICAS

No obstante la regla general establecida en el cuadro anterior, las alturas máximas permitidas se reflejan en cada una de las manzanas con números romanos en los planos de Zonas de Normativa Homogénea y Alineaciones.

4.- Fondo máximo edificable: en plantas altas será de 14 m. En planta baja será el mismo si su uso es el de vivienda, y total si el uso es distinto del de vivienda. En solares con fachadas opuestas a dos calles, con distancia entre ellas igual o inferior a 31 m podrá edificarse sin la condición de límite de profundidad máxima, de forma que no se aumente la edificabilidad.

5.- Podrán alterarse las condiciones relativas a altura y fondo máximo edificable mediante la redacción de Planes Especiales con los siguientes requisitos:

- La superficie mínima del Plan Especial será de 4.000 m<sup>2</sup>. y afectará a manzanas completas. (Corrección de Error, BORM nº 262, 11 de noviembre de 2004).
- La edificabilidad resultante no será superior a la que se obtenga de la edificación directa de la ordenanza 1 a la parcela primitiva.
- La altura máxima edificable se podrá aumentar en tres (3) plantas respecto a la máxima en cualquiera de sus frentes.
- La parte de edificación en la que se haya producido el incremento de altura se separará de la alineación de las manzanas limítrofes una distancia igual o superior a la altura permitida en estas últimas.
- El espacio que quede libre de edificación se destinará a espacio libre público y será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.
- Se destinará a espacio libre público, como mínimo, un 20% de la superficie de la manzana previa a la reordenación.
- En el caso de agrupación de manzanas se podrá proponer la supresión de viales o su modificación sin alterar la funcionalidad viaria del entorno. (Modificación Normas Subsidiarias nº 60, BORM nº 87, de 16 de abril de 2004).

#### **5.- ARTÍCULO 296. CONDICIONES ESTÉTICAS**

1.- Todas las edificaciones que se construyan en los cascos antiguos no desentonarán del ambiente.

2.- Se prohibirá el empleo de materiales y colores que entren en conflicto con los dominantes en la zona, así como se tendrán en cuenta en la composición de fachadas la escala general, decoración y proporción de huecos, de acuerdo con el carácter de las edificaciones existentes.

3.- Las medianeras que queden al descubierto, aunque sea provisionalmente, se revocarán o cubrirán de materiales que armonicen con la fachada y con el aspecto general de la población. Se prohíben en las medianeras los tendidos de cemento bruñido y el asfalto y otros impermeabilizantes bituminosos al descubierto.

#### **6.- ARTÍCULO 297. CONDICIONES DE USO**

Se autorizarán los siguientes:

- Residencial en todas sus categorías.

## DOCUMENTO N°3: NORMAS URBANÍSTICAS

- Garaje-aparcamiento en categoría 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup>
- Industrial, categoría 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>, situaciones A, B y C.
- De oficinas en todas sus categorías.
- Comercial en todas sus categorías.
- De espectáculos en clases A y B en todas sus categorías y grados
- Docente y asistencial en todas sus clases, categorías y grados.
- Sanitario en categorías 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup>.
- Deportivo en categorías 4<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup>.
- Religioso en todas sus categorías.
- De esparcimiento en todas sus clases.

## 7.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

### 7.1 NORMAS RELATIVAS A LA RENATURALIZACIÓN DE LAS CIUDADES

Los proyectos de desarrollo del presente Plan Especial, deberán incluir medidas para la renaturalización de las ciudades como las siguientes:

1. Rehabilitación del espacio público con criterios de sostenibilidad
2. Implantación de medidas contra la impermeabilización del suelo urbano existente mediante la aplicación de Soluciones Basadas en la Naturaleza y Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible.
3. Empleo de materiales procedentes de la reutilización y reciclado de residuos de la construcción (RCD)

### 7.2 NORMAS RELATIVAS A LA ACCESIBILIDAD

Los proyectos de desarrollo del Plan Especial deben cumplir la Ley 4/2017, de 27 de junio, de accesibilidad universal de la Región de Murcia, y Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso; Ley 5/1995, de 7 de abril, de condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y de promoción de la accesibilidad general, salvo en sus aspectos técnicos para los que rige el Decreto nº 177/2024, de 12 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad Universal de la Región de Murcia (BORM 17/09/2024).

## 8.- NORMAS AMBIENTALES

### 8.1 NORMAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS SOBRE LA ATMÓSFERA

#### 8.1.1 NORMAS APLICABLES EN FASE DE CONSTRUCCIÓN

##### Polvo

- Detención de las obras en días de situaciones climatológicas adversas, como son los momentos con vientos superiores a 60 km/h.
- Para evitar las molestias que el polvo generado durante las demoliciones y construcción de la intersección pudieran generar sobre los habitantes de la zona, se procederá al riego de caminos y zonas desescombradas.
- Planificar la obra para minimizar, en la medida de lo posible, la población expuesta.

## DOCUMENTO N°3: NORMAS URBANÍSTICAS

- Iniciar la obra en contra del viento dominante en la zona y si fuera posible construir una barrera de protección que evite la dispersión del polvo generado.
- Ubicar la carga y descarga de material en una zona protegida del viento.
- En la carga de materiales en la bañera de camiones, empezar por los material más finos, y finalmente con material más grueso.
- Cubrir con lonas suficientemente tupidas las cargas de los camiones.
- La altura desde la que se carga el material en los camiones debe ser la mínima posible.
- Antes de abandonar el recinto de la obra, lavar las ruedas y bajos de camiones y vehículos de la obra.
- Algunas actividades tales como el corte de materiales, el pavimentado y la carga de los camiones generan gran cantidad de polvo. En estas ocasiones puede utilizarse agua (bien mediante su aplicación directa o con aspersores) para disminuir las emisiones producidas.

**Gases**

- Se realizarán revisiones periódicas para que los motores tengan una puesta a punto adecuada, a fin de disminuir entre otros gases de emisión de CO por la mala combustión de los motores.
- Se formará a los conductores y operadores de la maquinaria para que los motores estén en marcha cuando sea necesario y se desconecten cuando no necesiten trabajar.
- Utilización de filtros de partículas

**Ruidos**

- La maquinaria empleada en la fase de construcción se deberá dotar de los silenciadores y cuantas medidas sean necesarias para minimizar los ruidos que generan.
- Realización de un mantenimiento preventivo adecuado.
- Con objeto de evitar molestias durante la fase de construcción en el núcleo de Roldán no se realizarán obras ruidosas ni se permitirá la circulación de maquinaria de obra entre las veintidós y las siete horas.

**8.1.2 NORMAS APLICABLES EN FASE DE FUNCIONAMIENTO****Ruidos**

- Limitación de la velocidad de circulación.

**8.2 NORMAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS SOBRE LA FAUNA****8.2.1 NORMAS APLICABLES EN FASE DE CONSTRUCCIÓN**

- En cuanto a los ruidos, se tendrán en cuenta las medidas correctoras aplicadas en el apartado de Atmósfera.
- En cuanto a la producción de polvo, se tendrán en cuenta las medidas correctoras aplicadas en el apartado de Atmósfera.

**8.3 NORMAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO**

Si bien las actuaciones contenidas en el Plan tienen un impacto casi nulo sobre el cambio climático, se han previsto las siguientes medidas a este respecto:

- Cumplimiento de las medidas recogidas en el apartado de atmósfera.

## DOCUMENTO N°3: NORMAS URBANÍSTICAS

- Los residuos de la construcción deberán ser entregados para su depósito o valorización a gestor autorizado, quien deberá trasladarlos a vertedero autorizado o planta de tratamiento autorizada. El proyecto constructivo contendrá el correspondiente Estudio de Gestión de Residuos.
- El alumbrado público se ejecutará con modelos que eviten la contaminación lumínica nocturna e incorporen dispositivos que mejoren la eficiencia energética de las instalaciones.

**8.4 NORMAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS SOBRE EL PAISAJE****8.4.1 NORMAS APLICABLES EN FASE DE CONSTRUCCIÓN**

- Ocultación con mallas o elementos similares de la edificación objeto de demolición.

**8.5 NORMAS DE SEGUIMIENTO****8.5.1 CONTROL DE LOS NIVELES DE RUIDO**Objetivos de control

Garantizar el cumplimiento de los niveles de ruido dentro de los valores permitidos por la Normativa.

Actuaciones derivadas del control

Medición de los niveles de ruido

Periodicidad y lugares de inspección

Dos veces al día en la propia obra cuando se produzcan las actividades de demolición.

Parámetros de control y umbrales de actuación

R.D. 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas y el Decreto 48/1998, de 30 de julio, sobre protección del medio ambiente frente al ruido, ordenanzas municipales.

**8.5.2 CONTROL DE LA GESTIÓN DE RESIDUOS NO PELIGROSOS**Objetivos de control

Garantizar el cumplimiento de la legislación vigente (comunitaria, estatal y autonómica) en materia de residuos.

Garantizar la minimización de las alteraciones producidas por las actuaciones generadoras de residuos.

Uso racional de los materiales empleados en las obras a fin de optimizar el consumo de las materias primas y los recursos.

Actuaciones derivadas del control

Se realizará un control y vigilancia de la gestión ambiental de materiales y suministros así como de generación de residuos a fin de poder evaluar los objetivos de control.

Periodicidad y lugares de inspección

Serán los lugares donde se realicen aquellas actuaciones que impliquen generación de residuos.

## DOCUMENTO N°3: NORMAS URBANÍSTICAS

Residuos asimilables a urbanos:

- Suministro de materiales; recipientes y embalajes de materias primas y productos
- Aseos y zonas de estancia de los trabajadores

Residuos inertes:

- Residuos de la demolición y construcción

La periodicidad será quincenal y durante toda la fase de obra.

#### Parámetros de control y umbrales de actuación

Los parámetros de control serán:

- Generación de residuos asimilables a urbanos
- Generación de residuos inertes

El umbral de actuación será el incumplimiento de la legislación medioambiental en materia de residuos.

#### Medidas de prevención y corrección

Instalación de puntos limpios en obra

Segregación en origen y recogida selectiva de los residuos asimilables a urbanos y entrega a gestor autorizado o valorización económica.

Reutilización de los residuos inertes siempre y cuando la calidad y adecuación lo permitan o entrega a gestor autorizado.

### 8.5.3 CONTROL DE LA EMISIÓN DE POLVO Y PARTÍCULAS A LA ATMÓSFERA

#### Objetivos de control

Evitar que las emisiones de polvo y partículas en suspensión generadas por la actividad en la zona de obras por el paso de vehículos o el uso de maquinaria pesada lleguen a producir impactos significativos.

#### Actuaciones derivadas del control

Durante la ejecución de la obra, se evaluará el grado de las molestias ocasionadas por el polvo.

#### Periodicidad y lugares de inspección

Los puntos de inspección serán tanto las superficies y localizaciones que puedan generar emisiones de polvo o partículas como las zonas sensibles receptoras.

- Zonas donde se estén efectuando movimientos de tierra, carga y descarga de materiales, etc.
- Emisiones procedentes del tránsito de vehículos
- Maquinaria que no esté en perfectas condiciones de funcionamiento.
- Todas las superficies desprovistas de vegetación susceptibles de emitir polvo con la acción del viento.

#### DOCUMENTO N°3: NORMAS URBANÍSTICAS

Las inspecciones serán diarias, pudiendo suprimirse en los periodos en los que se produzcan precipitaciones reiteradas.

##### Parámetros de control y umbral de actuación

El umbral de actuación quedará fijado en la detección por parte del responsable de la inspección de molestias importantes debidas al polvo.

La detección de in situ por parte del responsable de las inspecciones de un contenido excesivo de polvo en la atmósfera, aplicando para ello su criterio personal, y como consecuencia de la actividad en la zona de obras. En este caso las medidas que se apliquen lo serán con fines preventivos.

#### 8.5.4 CONTROL DE LAS EMISIONES DE LA MAQUINARIA

##### Objetivos de control

Controlar que la maquinaria empleada en la obra esté en condiciones adecuadas para el uso al que está destinada y que ha satisfecho los oportunos controles técnicos reglamentarios que se le exigen (Inspección Técnica de Vehículos).

##### Actuaciones derivadas de control

Se comprobará que todas y cada una de las máquinas y vehículos utilizados en la obra han superado favorablemente las Inspecciones Técnicas de Vehículos (ITV) que les sean de aplicación y dentro de los plazos legales establecidos.

##### Periodicidad y lugares de inspección

Se realizará un control al comienzo de las obras. Despues, las inspecciones se realizarán con periodicidad quincenal.

##### Parámetros de control y umbral de actuación

No se emplearán máquinas o vehículos que no hayan superado con dictamen favorable las inspecciones reglamentarias.

#### 8.5.5 CONTROL DE LOS NIVELES ACÚSTICOS DE LA MAQUINARIA

##### Objetivos de control

Protección de los habitantes y fauna del entorno.

Verificar el correcto estado de la maquinaria utilizada en las obras en lo que a generación de ruidos se refiere.

##### Actuaciones derivadas del control

Se exigirá la ficha de Inspección Técnica de Vehículos a todas las máquinas que vayan a ser empleadas.

Se realizará un control inicial de los niveles de emisión acústica de la maquinaria mediante la identificación del tipo de máquina al que corresponde cada unidad, así como del campo acústico que origina en condiciones normales de trabajo.

##### Periodicidad y lugares de inspección

## DOCUMENTO N°3: NORMAS URBANÍSTICAS

Zona de obras.

Se realizará un control al comienzo de las obras. Después, las inspecciones se realizarán siempre que se consideren necesarias.

Parámetros de control y umbral de actuación

R.D. 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas y el Decreto 48/1998, de 30 de julio, sobre protección del medio ambiente frente al ruido, ordenanzas municipales.

**8.5.6 CONTROL DE LA AFECCIÓN A LA FAUNA**

Objetivos de control

Garantizar una incidencia mínima de la actuación sobre la fauna

Actuaciones derivadas del control

Se comprobará el balizado de todo el perímetro de la actuación y la vigilancia de que éstas se desarrollan efectivamente sin sobrepasar el área delimitada.

Periodicidad y lugares de inspección

Lugar de las obras y entorno próximo

La periodicidad de las inspecciones generales será de dos días al mes durante el periodo que duran las obras.

Durante la fase de ejecución de las obras se atenderán todas aquellas notificaciones, avisos o quejas que se formulen por escrito sobre actuaciones que puedan afectar a la fauna, verificándose este extremo.

Parámetros de control y umbral de actuación

Se considera inadmisible la destrucción de nidadas, camadas o puestas de especies amenazadas.

**9.- NORMAS DERIVADAS DE LA FASE DE CONSULTA EN RELACIÓN A OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS**

**9.1 PROTECCIÓN DE LA SALUD PÚBLICA**

La colocación de una fuente ornamental en el centro de la rotonda objeto de la actuación tendrá que cumplir con el Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico sanitarios para la prevención y control de la legionelosis, en el caso de que se produzcan aerosoles y puedan convertirse en focos para la propagación de la legionelosis.

**9.2 AFECCIÓN A LAS CARRETERAS DE LA RED AUTONÓMICA**

En cumplimiento de la legislación sectorial de carreteras (Ley 2/2008 de 21 de abril de carreteras de la Región de Murcia) se deberá solicitar autorización a la Dirección General de Carreteras de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para la realización de todas las obras nuevas que pretenda realizar, incluidas en la zona de afección de las carreteras regionales afectadas, al objeto de que se le impongan

DOCUMENTO N°3: NORMAS URBANÍSTICAS

las debidas condiciones técnicas en cuanto a distancias respecto a la carretera, condiciones de los vallados o cerramientos que pretenda construir y de los accesos a la instalación desde dichas carreteras.

Torre Pacheco, Junio de 2025

El Ingeniero de Caminos, C. y P. autor del documento:

Fdo: Antonio Gómez Prieto  
(Documento firmado electrónicamente)



## **DOCUMENTO N°4: PLAN DE ACTUACIÓN**

## DOCUMENTO N°4: PLAN DE ACTUACIÓN

ÍNDICE

|                                                         |   |
|---------------------------------------------------------|---|
| 1.- INTRODUCCIÓN Y OBJETO.....                          | 1 |
| 2.- FASES DE EJECUCIÓN.....                             | 1 |
| 3.- SISTEMA DE ACTUACIÓN .....                          | 1 |
| 4.- CONSERVACIÓN DE LAS INSTALACIONES Y SERVICIOS ..... | 2 |
| 5.- ANEXO I: EXPROPIACIONES .....                       | 3 |

## DOCUMENTO Nº4: PLAN DE ACTUACIÓN

**1.- INTRODUCCIÓN Y OBJETO**

De acuerdo con lo recogido en la LOTURM, se establece a continuación el Plan de Actuación relativo a la gestión del plan, plazos de construcción de las dotaciones públicas, fases de urbanización y modo de conservación de instalaciones y servicios.

**2.- FASES DE EJECUCIÓN**

El Plan se desarrollará mediante una única Unidad de Actuación y una sola fase de ejecución. Los plazos previstos para el desarrollo de la misma se exponen a continuación.

Tras la aprobación del Plan Especial y la tramitación de las expropiaciones, se aprobará el proyecto de construcción de la intersección tipo rotonda.

Tras la aprobación definitiva del proyecto de construcción, se licitarán y adjudicarán las obras en un plazo estimado de 5 meses. La duración de las obras se calcula en 5 meses desde su adjudicación. Una vez terminadas las obras, se procederá a su recepción definitiva transcurridos doce meses desde su finalización.

Las obras comprenden todas aquellas actuaciones tendentes a la materialización de las determinaciones del Plan:

- Demolición de edificaciones y acerados
- Demolición y levantado de pavimentos
- Pavimentación de aceras y afirmado en calzadas
- Dotaciones viarias
- Ejecución de isletas y obras complementarias

Los plazos arriba mencionados son estimativos y estarán sujetos a los condicionantes que aparezcan durante la ejecución de las obras. En cualquier caso, los plazos indicados anteriormente se podrán acortar y simultanear.

**3.- SISTEMA DE ACTUACIÓN**

El sistema de actuación será, de entre los de iniciativa pública, el de expropiación, recogido en los artículos 222 a 224 de la LOTURM.

El Ayuntamiento de Torre Pacheco ejerce la potestad expropiatoria, ante las especiales razones de urgencia y necesidad de las actuaciones. Asimismo, es el propio Ayuntamiento el que actúa como urbanizador.

En virtud de lo dispuesto por el artículo 176 de la LOTURM, la aprobación de los planes urbanísticos y la delimitación de unidades de actuación que afecten a sectores a desarrollar por el sistema de expropiación, implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

En concordancia con lo dispuesto por el artículo 17 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa y Artículo 16 Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento

**DOCUMENTO N°4: PLAN DE ACTUACIÓN**

de la Ley de Expropiación forzosa, se acompaña a este documento un Anexo de expropiaciones, donde se contiene una relación concreta e individualizada de los bienes y derechos cuya ocupación o disposición se hace necesaria.

**4.- CONSERVACIÓN DE LAS INSTALACIONES Y SERVICIOS**

Debido a que las superficies incluidas en el ámbito quedarán integradas en el entramado viario de la población, su conservación y mantenimiento será responsabilidad municipal.

Torre Pacheco, Junio de 2025

El Ingeniero de Caminos, C. y P. autor del documento:

Fdo. Antonio Gómez Prieto

(Documento firmado electrónicamente)



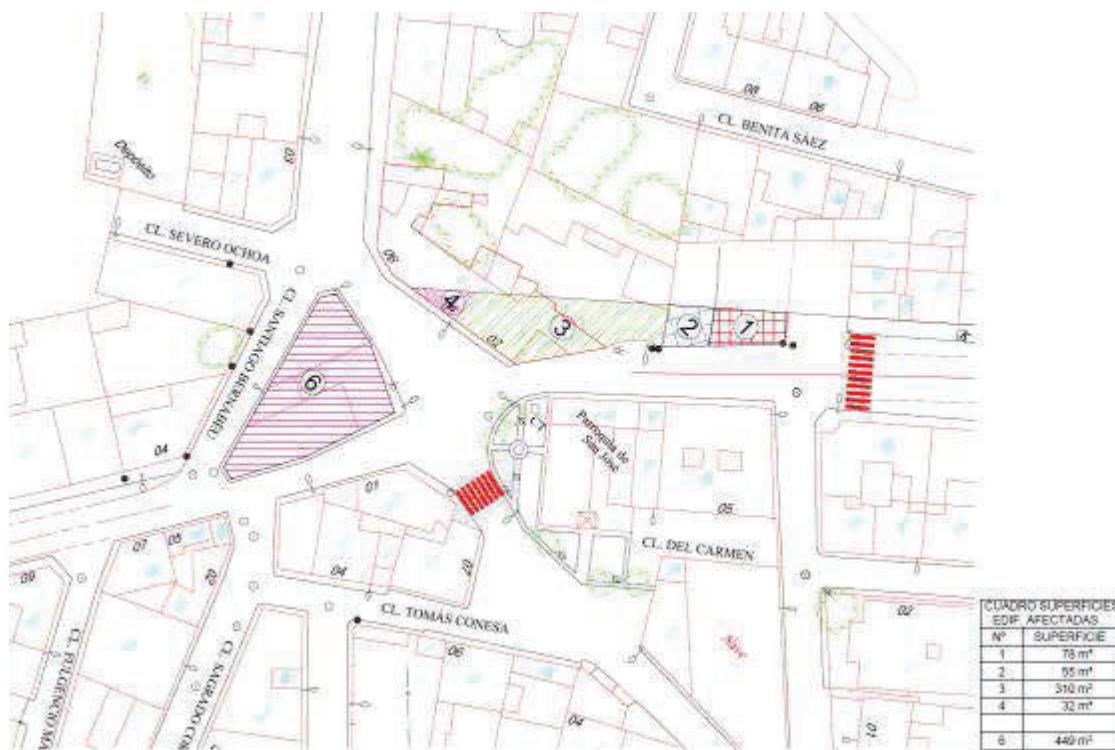
**5.- ANEXO I: EXPROPIACIONES**

## ÍNDICE

|                                                                                       |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.- INTRODUCCIÓN Y OBJETO.....</b>                                                 | <b>1</b>  |
| <b>2.- MARCO LEGISLATIVO .....</b>                                                    | <b>1</b>  |
| <b>3.- VALORACIONES.....</b>                                                          | <b>3</b>  |
| <b>3.1 DATOS DE LAS PARCELAS SUJETAS A EXPROPIACIÓN .....</b>                         | <b>3</b>  |
| <b>3.2 VALORACIÓN DE PARCELAS 1, 2, 3 y 4 .....</b>                                   | <b>6</b>  |
| 3.2.1 MÉTODO RESIDUAL .....                                                           | 6         |
| 3.2.2 MÉTODO DE TASACIÓN CONJUNTA.....                                                | 7         |
| 3.2.3 REHABILITACIÓN DE EDIFICACIÓN CONSERVADA.....                                   | 8         |
| 3.2.4 AUMENTO DE EDIFICABILIDAD EN PARTE DE LAS PARCELAS SUJETAS A EXPROPIACIÓN ..... | 9         |
| <b>3.3 VALORACIÓN PARCELA 6.....</b>                                                  | <b>10</b> |
| 3.3.1 INFORMACIÓN DE MERCADO.....                                                     | 10        |
| 3.3.2 CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO .....                                | 12        |
| 3.3.3 CÁLCULO DEL VALOR DE REPOSICIÓN Y MERCADO.....                                  | 12        |
| 3.3.4 VALORACIÓN DEFINITIVA .....                                                     | 12        |
| <b>3.4 RESUMEN.....</b>                                                               | <b>13</b> |

## 1.- INTRODUCCIÓN Y OBJETO

En concordancia con lo dispuesto por el artículo 17 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa y Artículo 16 Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación forzosa, el presente documento contiene la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos cuya ocupación o disposición se hace necesaria para la materialización de las determinaciones del Plan Especial de Ordenación Urbana del Casco Urbano de Roldán. T.M. de Torrepacheco.



*Parcelas y superficies afectadas por la expropiación*

## 2.- MARCO LEGISLATIVO

La legislación aplicable, a efectos de valoración, cuando se trata de una expropiación es el **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y su Reglamento RD 1492/2011, de 24 de octubre**.

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 el RDL 7/2015, artículo 34.1.b. , cuando tengan por objeto la fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

El artículo 35.2 del citado RDL 7/2015, indica que el suelo se tasará en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

La Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, actualmente derogada, cambió los criterios de valoración del suelo, desvinculando su tasación de su clasificación urbanística, para atender exclusivamente a su situación. Se atiende, por tanto, a la situación fáctica o real del terreno en el momento de su valoración, distinguiendo dos situaciones posibles: suelo rural o suelo urbanizado; en la actualidad esto mismo queda recogido en el artículo 21 del RDL 7/2015.

En consecuencia, y con independencia de las clases y categorías urbanísticas de suelo, se parte en la Ley de las dos situaciones básicas ya mencionadas: hay un suelo rural, esto es, aquél que no está funcionalmente integrado en la trama urbana y otro urbanizado, entendiendo por tal el que ha sido efectiva y adecuadamente transformado por la urbanización.

El artículo 21.3 del RDL 7/2015 recoge los requisitos que debe cumplir un terreno para considerarse urbanizado:

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

- a) *Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.*
- b) *Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.*
- c) *Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente."*

Por lo expuesto, la condición fundamental es que dicho terreno se encuentre legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población.

Para que un terreno pueda considerarse que está inserto en la malla urbana debe cumplir las siguientes condiciones:

- a) Que exista una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua y energía eléctrica y de saneamiento de que puedan servirse los terrenos
- b) Que el terreno, atendiendo a su ubicación, no esté completamente desligado del entramado urbanístico ya existente. Es decir, no será suelo urbano aquel terreno que, aun contando con los servicios urbanísticos necesarios, se encuentre alejado o aislado de toda urbanización.

- c) Por lo expuesto, la mera existencia en una parcela de los servicios urbanísticos exigidos no es suficiente para su clasificación como suelo urbano si la misma no se halla enclavada en la malla urbana (sentencias del Tribunal Supremo, entre otras muchas, de 3 de febrero y 15 de noviembre de 2003).

La diferencia fundamental entre valorar un terreno como rural o urbanizado, en estos casos que cuentan con edificaciones, es que en la valoración en suelo rural, las edificaciones, construcciones e instalaciones se valoran con independencia del suelo por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad. En el caso de valorarse como urbanizado edificado, el resultado es el mayor valor entre el resultante de la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente ajustada a la legalidad, por el método de comparación, y el determinado por el método residual aplicado exclusivamente al suelo.

Si se valora cómo edificado, el método de tasación conjunta depende de la superficie construida que tenga la edificación, a mayor superficie construida y menor antigüedad mayor valor, independientemente de la superficie total que tenga la parcela, puesto que los testigos tienen que ser similares al inmueble que se valora, corregidos con los coeficientes de homogeneización.

### **3.- VALORACIONES**

#### **3.1 DATOS DE LAS PARCELAS SUJETAS A EXPROPIACIÓN**

| Parcela | Ref. Catastral       | Fincas registradas | Tomo/Libro/Folio | Localización                                                                       | Clase  | Uso ppal.           | Sup. Const. (m <sup>2</sup> ) | Año Const. | Valor catastral (2021) | Propietario                                                                                                                                                                                | Sup. parcela (m <sup>2</sup> ) |
|---------|----------------------|--------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------|-------------------------------|------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 1       | 5355011XG7855E0001GG | 12353              | 3356-986-45      | AV BALSICAS (ROLDAN) 3<br>30709 TORRE-PACHECO (ROLDAN) (MURCIA)                    | Urbano | Residencial         | 126                           | 19552      | 99.096,09 €            | Carolina Puertas Izquierdo [REDACTED]                                                                                                                                                      | 228                            |
| 2       | 5355012XG7855E0001QG | 15047              | 3241-881-149     | AV BALSICAS (ROLDAN) 1<br>e/p/p / 100/0/A<br>30709 TORRE-PACHECO (ROLDAN) (MURCIA) | Urbano | Industrial          | 98                            | 1970       | 57.174,48 €            | Carolina Puertas Izquierdo [REDACTED]<br>iso [REDACTED]                                                                                                                                    | 139                            |
| 3       | 5355013XG7855E0001PG | 12649              | 2693-607-164     | AV BALSICAS (ROLDAN) 2<br>30709 TORRE-PACHECO (ROLDAN) (MURCIA)                    | Urbano | Residencial         | 454                           | 1930       | 293.131,33 €           | Francisco Roca García [REDACTED]                                                                                                                                                           | 1.270                          |
| 3       | 5355013XG7855E0001PG | 16094              | 2693-607-166     | AV BALSICAS (ROLDAN) 4<br>30709 TORRE-PACHECO (ROLDAN) (MURCIA)                    | Urbano | Residencial         | 157                           | 1920       | 89.692,97 €            | PROMOCIONES Y EXCLUSIVAS GRANFA SL B30362644                                                                                                                                               | 570                            |
| 4       | 5355014XG7855E0001LG | 6002               | 3368-1008-14     | CL MAYOR 2<br>30709 TORRE-PACHECO (ROLDAN) (MURCIA)                                | Urbano | Residencial/Almacén | 524                           | 19550      | 236.594,40 €           | Pedro Martínez Sánchez (33,33% pleno dominio)<br>Justo Martínez Peñafiel [REDACTED]<br>Clotilde Sánchez Segura [REDACTED]<br>(33,33% pleno dominio)<br>Ana María Sánchez Zabala [REDACTED] | 449                            |
| 6       | 5354101XG7855C0001BB | 3177               | 2087-353-22      |                                                                                    |        |                     |                               |            |                        |                                                                                                                                                                                            |                                |

La forma de acometer la valoración va a depender del tipo de parcela y los usos que tengan las superficies afectadas, así como si existe o no construcción en la misma.

Debido a que las cuatro primeras superficies afectadas tienen uso residencial o están sin edificar, las valoraciones de éstas se corresponderán con el máximo de los valores obtenidos entre el método residual (orientado a la superficie de suelo afectada) y el método de comparación (valorando el coste de la vivienda construida según el mercado actual).

Por su parte, la parcela 6, totalmente edificada, incluye tres usos distintos (comercial, residencial y almacén). Ante esta pluralidad de usos, se va a realizar una valoración independiente al resto de parcelas, empleando para ello el método de coste.

### 3.2 VALORACIÓN DE PARCELAS 1, 2, 3 y 4

#### 3.2.1 MÉTODO RESIDUAL

El método residual viene regulado en el artículo 22 del Reglamento RD 1492/2011, de 24 de octubre, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

El valor del suelo se obtendrá de acuerdo a la siguiente expresión:

$$VS = \sum E \times VRS$$

Dónde:

**E** - Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, en la cual se establece una altura máxima 3 plantas para la edificación, con una profundidad máxima de 14 m sin retranqueos, por lo que se ocuparía la totalidad de la superficie. Así, el valor de la edificabilidad correspondiente es de 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**VRS** – Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado.

El valor de repercusión se determinará por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = [Vv / K] - Vc$$

Siendo:

**Vv**.- Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre un estudio de mercado estadísticamente significativo. **Cómo valor en venta se toma el valor tasado medio de vivienda libre hasta cinco años de antigüedad que publica el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para el año 2020 en la Región de Murcia, siendo 1.135,90 €/ m<sup>2</sup>. ([www.fomento.gob.es/BE2/sedal/35101500.xls](http://www.fomento.gob.es/BE2/sedal/35101500.xls))**

**K**.- Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40 podrá ser reducido o aumentado, en este caso se considera **1,30** al tratarse de una zona destinada a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria.

**Vc**.- Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble. Cómo valor de EM se considera el publicado en el Presupuesto de Ejecución Material - Metodología del Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia (actualizados a 2007), última referencia encontrada. **VEM = 523,01 €/ m<sup>2</sup>**. Cómo gastos se consideran un 32 % del valor de ejecución

material, por lo tanto,  $VC = 1,32 \times 523,01 \text{ €/ m}^2 = 690,37 \text{ €/ m}^2$ .

#### Cálculo del valor de repercusión:

El valor del suelo para estas parcelas se obtiene con el valor de repercusión de la zona multiplicado por la edificabilidad que tienen asignada estas parcelas:

$$VS = \sum E \times VRS = 3 \times 183,40 \text{ €/ m}^2 = 550.20 \text{ €/ m}^2$$

| Nº de<br>parcela | Referencia Catastral | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) |            |          | EDIFICABILIDAD<br>BRUTA (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> ) | MÉTODO<br>RESIDUAL |                 |
|------------------|----------------------|------------------------------|------------|----------|------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|
|                  |                      | TOTAL                        | CONSTRUIDA | AFECTADA |                                                            | €/m <sup>2</sup>   | TOTAL €         |
| 1                | 5355011XG7855E0001GG | 228                          | 126        | 78       | 3                                                          | 550,20             | 42,915.42<br>€  |
| 2                | 5355012XG7855E0001QG | 139                          | 98         | 55       | 3                                                          | 550,20             | 30,260.87<br>€  |
| 3                | 5355013XG7855E0001PG | 1270                         | 454        | 310      | 3                                                          | 550,20             | 170,561.28<br>€ |
| 4                | 5355014XG7855E0001LG | 570                          | 157        | 32       | 3                                                          | 550,20             | 17,606.33<br>€  |

#### 3.2.2 MÉTODO DE TASACIÓN CONJUNTA

El método de comparación viene recogido en el artículo 24 del Real Decreto 1492/2011, allí se recoge que tiene que haber un conjunto de muestras significativo cuyo número sea igual o superior a seis, teniendo en cuenta unas condiciones de semejanza o equivalencia básica.

El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos u homogeneizados, en su caso, de acuerdo con lo establecido en este artículo.

A través de consulta a páginas web de mercado inmobiliarias <https://www.habitaclia.com>, <https://www.servihabitat.com>, se obtienen seis muestras de ofertas inmobiliarias, en las que se ha tenido en cuenta la localización, calidad de construcción, superficie, antigüedad, etc. A continuación se tabulan las muestras observadas con su correspondiente homogeneización:

| Muestra | Anunciante | Ubicación en Roldán | Superficie (m <sup>2</sup> ) | €/m <sup>2</sup> | Año  | Antigüedad (años) |
|---------|------------|---------------------|------------------------------|------------------|------|-------------------|
| 1       | Habitaclia | C/Cervantes         | 134                          | 644              | 1993 | 28                |
| 2       | Habitaclia | C/Ortega y Gasset   | 165                          | 464              | 1973 | 48                |
| 3       | Habitaclia | C/Menéndez Pidal    | 177                          | 427              | 1962 | 59                |
| 4       | Habitaclia | C/Isaac peral       | 75                           | 505              | 1973 | 48                |
| 5       | Habitaclia | C/Murillo           | 72                           | 604              | 1950 | 71                |

|                    |              |                    |               |               |      |              |
|--------------------|--------------|--------------------|---------------|---------------|------|--------------|
| 6                  | Servihabitat | C/Colon (LO FERRO) | 92            | 510.87        | 1938 | 83           |
| <b>Valor medio</b> |              |                    | <b>119.17</b> | <b>525.75</b> |      | <b>56.17</b> |

| Muestra            | €/m <sup>2</sup> | Homogeneización |              |         |            | PRECIO<br>HOMOGENEIZADO |
|--------------------|------------------|-----------------|--------------|---------|------------|-------------------------|
|                    |                  | Superficie      | Localización | Calidad | Antigüedad |                         |
| 1                  | 644              | 1.03            | 1            | 0.89    | 0.9        | 531.32                  |
| 2                  | 464              | 1.07            | 1            | 0.91    | 0.95       | 429.26                  |
| 3                  | 427              | 1.07            | 1            | 0.97    | 1          | 442.72                  |
| 4                  | 505              | 1.07            | 1            | 0.9     | 0.95       | 462.00                  |
| 5                  | 604              | 1.07            | 1            | 0.91    | 1.02       | 599.88                  |
| 6                  | 511              | 0.95            | 0.95         | 0.91    | 1.05       | 440.54                  |
| <b>Valor medio</b> |                  |                 |              |         |            | <b>484,29</b>           |

| Nº de<br>parcela | €/m <sup>2</sup> | SUPERFICIE AFECTADA (m <sup>2</sup> ) |            | Antigüedad<br>(años) | METODO COMPARATIVO |                    |
|------------------|------------------|---------------------------------------|------------|----------------------|--------------------|--------------------|
|                  |                  | TOTAL                                 | CONSTRUIDA |                      | €/m <sup>2</sup>   | TOTAL €            |
| 1                | -                | 78                                    | 0          | 69                   | -                  | -                  |
| 2                | -                | 55                                    | 0          | 51                   | -                  | -                  |
| 3                | 484,29           | 310                                   | 192        | 91                   | 392.27             | <b>75,316.15 €</b> |
| 4                | 484,29           | 32                                    | 32         | 101                  | 435.86             | <b>13,947.44 €</b> |

### 3.2.3 REHABILITACIÓN DE EDIFICACIÓN CONSERVADA

Para aquellos casos que vayan a sufrir una expropiación parcial de una edificación existente se expone a continuación la valoración de la rehabilitación necesaria para permitir la conservación de la edificación no expropiada.

Como base para estas valoraciones, se ha contemplado el **Método sintético del Colegio de Arquitectos de Murcia**, mediante el cual se determinan estadísticamente presupuestos de ejecución material en proyectos de arquitectura y urbanismo, a través de la siguiente ecuación:

$$(M \quad )$$

- Pr = Presupuesto de referencia/estadístico
- Mr = Módulo de referencia/estadístico según usos
- Ag = Área geográfica (1,00/0,95/0,90).
- Kc = Coeficiente calidad (1,00/1,15/1,30)
- Sc = Superficie construida.

En este caso únicamente va a ser necesario aplicar este coste de rehabilitación a la parcela número 4 que se va a expropiar, por lo que vamos a calcular el coste que supondría esta actuación:

- i. Módulo de referencia

El módulo correspondiente a esta actuación es el incluido el (*R4*) – *M/2 Reforma o Rehabilitación de viviendas conservando únicamente la cimentación y estructura*, para el cuál se arroja un valor de **389,51 €/m<sup>2</sup>**.

ii. Área geográfica

Respecto al área geográfica, la vivienda se encuentra en la pedanía de Roldán, en el municipio de Torre Pacheco, por lo que se obtiene un valor de **1,00** según el método establecido.

iii. Coeficiente de calidad

Este coeficiente diferencia entre calidad media, calidad alta y calidad de lujo. La vivienda en cuestión presenta unas calidades medias por lo que el coeficiente tomará el valor de **1,00**.

iv. Superficie construida

Respecto a la superficie construida, se va a considerar la superficie conservada de dicha edificación, la cual supone un total de **91 m<sup>2</sup>**.

Una vez se tiene los datos, se pasa a calcular la valoración de la rehabilitación necesaria.

(389                  1)

Este valor se sumará al obtenido por el método de tasación conjunta.

#### 3.2.4 AUMENTO DE EDIFICABILIDAD EN PARTE DE LAS PARCELAS SUJETAS A EXPROPIACIÓN

En este apartado se ha tenido en cuenta la redistribución de altura máxima edificable de las distintas parcelas afectadas. Tras la aplicación de las condiciones de fondo edificable de 14 m para la zona de edificación de tres alturas en la manzana redelimitada, hay superficies dentro de las parcelas sujetas a expropiación que pasan a tener tres alturas, frente a las dos alturas fijadas actualmente en las Normas Subsidiarias.

Se ha realizado una medición de la superficie que cambia de dos a tres alturas como consecuencia del PEOU en cada una de las parcelas afectadas, con objeto de calcular el valor del incremento de edificabilidad y que deberá descontarse del valor de la expropiación. Para ello se ha empleado el Valor Residual de Suelo (VRS) utilizado en el “Apartado 3.2.1. MÉTODO RESIDUAL”.

En la siguiente tabla se detallan los resultados obtenidos:

| Nº de parcela | Valor residual €/m <sup>2</sup> | Afección por cambio de altura máx. edificable m <sup>2</sup> | Edificabilidad aumentada m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | TOTAL       |
|---------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------|
| 1             | 183.4                           | 55.56                                                        | 1                                                       | 10,189.70 € |
| 2             | 183.4                           | 30.66                                                        | 1                                                       | 5,623.04 €  |
| 3             | 183.4                           | 295.69                                                       | 1                                                       | 54,229.55 € |
| 4             | 183.4                           | 44.65                                                        | 1                                                       | 8,188.81 €  |

Este valor se debe descontar del valor definitivo de la expropiación.

### 3.3 VALORACIÓN PARCELA 6

La valoración del inmueble 6 se calcula con el *Método de Coste Directo* debido a que gran parte de la misma se encuentra fuera de ordenación ubicado en suelo calificado como Viario.

#### 3.3.1 INFORMACIÓN DE MERCADO

Ante la variedad de usos de las parcelas previstas, se ha hecho una recopilación de información de valores de venta de la zona para locales comerciales y pisos.

##### I. Locales comerciales

|           | Dirección                                 | Fuente     | Año constr. | Año Rehab. | C.T.F. | Superf. Construida (m <sup>2</sup> ) |
|-----------|-------------------------------------------|------------|-------------|------------|--------|--------------------------------------|
| Muestra 1 | AV. Torre Pacheco 34, Bajo, ROLDÁN        | API        | 1990        | -          | 0.98   | 172                                  |
| Muestra 2 | AV Balsicas 54, Bajo, ROLDÁN              | Particular | 1987        | -          | 0.98   | 100                                  |
| Muestra 3 | C/Lope de Vega 70, Bajo, ROLDÁN           | Particular | 1987        | 1996       | 0.95   | 140                                  |
| Muestra 4 | C/Vista alegre 34, Bajo, BALSICAS         | Particular | 1996        | -          | 0.93   | 150                                  |
| Muestra 5 | C/Panadero Jose Cegarra 6, Bajo, BALSICAS | Particular | 1985        | -          | 0.93   | 113                                  |
| Muestra 6 | C/Cartagena 75, Bajo, TORRE PACHECO       | API        | 2001        | -          | 1      | 190                                  |

|             | Precio<br>(€/m <sup>2</sup> ) | Situación | Accesibilidad | Zona-Visibilidad | Coef. Tabla Fondo | Coef. Homog. | Peso muestra | Valor homog.<br>en peso |
|-------------|-------------------------------|-----------|---------------|------------------|-------------------|--------------|--------------|-------------------------|
| Muestra 1   | 750                           | Igual     | Mejor         | Igual            | Igual             | 0.95         | 16.67%       | 118.75 €                |
| Muestra 2   | 677                           | Igual     | Igual         | Igual            | Igual             | 1            | 16.67%       | 112.83 €                |
| Muestra 3   | 621.93                        | Peor      | Igual         | Peor             | Igual             | 1.0506       | 16.67%       | 108.90 €                |
| Muestra 4   | 795.33                        | Igual     | Mejor         | Igual            | Mejor             | 0.9025       | 16.67%       | 119.63 €                |
| Muestra 5   | 610.62                        | Peor      | Peor          | Mucho peor       | Igual             | 1.1032       | 16.67%       | 112.27 €                |
| Muestra 6   | 763.16                        | Mejor     | Mejor         | Igual            | Igual             | 0.9025       | 16.67%       | <b>114.79 €</b>         |
| Valor medio |                               |           |               |                  |                   |              |              | <b>687.18 €</b>         |

## II. Piso

|           | Dirección                          | Fuente     | Año constr. | Año Rehab. | Superf. Construida (m <sup>2</sup> ) |
|-----------|------------------------------------|------------|-------------|------------|--------------------------------------|
| Muestra 1 | C/Sancho Panza 11, 2º,<br>ROLDÁN   | API        | 2000        | -          | 120                                  |
| Muestra 2 | C/Ernesto Sabato 14, 2º,<br>ROLDÁN | Particular | 1990        | -          | 127                                  |
| Muestra 3 | C/Murillo 43, 1º, ROLDÁN           | API        | 1980        | 1993       | 110                                  |
| Muestra 4 | AV Torre Pacheco 63, 2º,<br>ROLDÁN | API        | 1991        | -          | 110                                  |
| Muestra 5 | C/Carrascoy 30, 1º, ROLDÁN         | API        | 1977        | 1990       | 105                                  |
| Muestra 6 | AV Balsicas 22, 2º, ROLDÁN         | Particular | 1993        | -          | 120                                  |

|             | Precio<br>(€/m <sup>2</sup> ) | Ubicación  | Acabados | Zona-Entorno | Antigüedad | Coef. Homog. | Peso muestra | Valor homog.<br>en peso |
|-------------|-------------------------------|------------|----------|--------------|------------|--------------|--------------|-------------------------|
| Muestra 1   | 681.6667                      | Igual      | Igual    | Igual        | Peor       | 1.025        | 16.95%       | <b>118.43 €</b>         |
| Muestra 2   | 801.5748                      | Igual      | Mejor    | Igual        | Mejor      | 0.9025       | 16.95%       | <b>122.62 €</b>         |
| Muestra 3   | 788.1818                      | Igual      | Mejor    | Igual        | Mejor      | 0.9025       | 16.95%       | <b>120.57 €</b>         |
| Muestra 4   | 671.8182                      | Peor       | Igual    | Peor         | Igual      | 1.0506       | 15.25%       | <b>107.64 €</b>         |
| Muestra 5   | 633.333                       | Peor       | Igual    | Peor         | Peor       | 1.0769       | 16.95%       | <b>115.61 €</b>         |
| Muestra 6   | 577.5                         | Mucho peor | Peor     | Peor         | Igual      | 1.1032       | 16.95%       | <b>107.99 €</b>         |
| Valor medio |                               |            |          |              |            |              |              | <b>692.85 €</b>         |

### 3.3.2 CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO

Método Residual Estático

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

**F** = Repercusión de suelo.

**VM** = Valor de Mercado del Inmueble.

**b** = Mayor de 1'5 x (TLR+PR) y el margen sin financiación ni impuestos sobre la renta de Sociedades (IRS) que desglosa la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo.

**Ci** = Costes Necesarios Considerados.

**TLR** = Tasa Libre de Riesgo.

**PR** = Prima de Riesgo.

| Descripción | VM (€/m2) | Ci (€/m2) | TLR | PR | F (€/m2) |
|-------------|-----------|-----------|-----|----|----------|
|-------------|-----------|-----------|-----|----|----------|

### 3.3.3 CÁLCULO DEL VALOR DE REPOSICIÓN Y MERCADO

| MÉTODO COSTE DIRECTO                        | Comercial |              | Piso  |               | Almacén |               |
|---------------------------------------------|-----------|--------------|-------|---------------|---------|---------------|
|                                             | %         | Valor (€/m2) | %     | Valor (€/m2)  | %       | Valor (€/m2)  |
| Repercusión de suelo                        | -         | 262          | -     | 187.5         | -       | 262           |
| GG                                          | -         | 0            | -     | 0             | -       | 0             |
| Coste construcción                          | -         | 350          | -     | 500           | -       | 200           |
| GG Construcción                             | 15%       | 52.5         | 15%   | 75            | 15%     | 30            |
| <b>Valor de reemplazamiento bruto (VRB)</b> | -         | <b>664.5</b> | -     | <b>762.5</b>  | -       | <b>492</b>    |
| Depreciación del edificio                   | 24%       | 84           | 12%   | 60            | 39%     | 78            |
| Depreciación del elemento                   | 24%       | 84           | 12%   | 60            | 39%     | 78            |
| Depreciación Elem.<br>Recuepables           | 0%        | 0            | 0%    | 0             | 0%      | 0             |
| Depreciación funcional                      | 0%        | 0            | 3.37% | 16.87         | 26.86%  | 53.71         |
| <b>Valor de reemplazamiento neto (VRN)</b>  | -         | <b>496.5</b> | -     | <b>625.63</b> | -       | <b>282.29</b> |

### 3.3.4 VALORACIÓN DEFINITIVA

| METODO COSTE DIRECTO |           |                            |               |                     |
|----------------------|-----------|----------------------------|---------------|---------------------|
| Parcela              | Uso       | Superficie construida (m2) | Precio (€/m2) | Valor (€)           |
| 6                    | Comercial | 225.16                     | 496.50        | 111,791.94 €        |
|                      | Piso      | 118.53                     | 625.63        | 74,155.53 €         |
|                      | Almacén   | 167.56                     | 282.29        | 47,300.16 €         |
| <b>TOTAL</b>         |           | <b>511.25</b>              |               | <b>233,247.63 €</b> |

### 3.4 RESUMEN

Tras el cálculo de ambos métodos, se expone tabla comparativa en la que se muestran los valores obtenidos:

| Nº PARCEL A | REFERENCIA CATASTRAL | MÉTODO RESIDUAL | MÉTODO TASACIÓN CONJUNTA + REHABILITACI ÓN | MÉTODO DE COSTE DIRECTO | VALOR DE TASACIÓN   |
|-------------|----------------------|-----------------|--------------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| 1           | 5355011XG7855E0001GG | 42,915.42 €     | -                                          | -                       | <b>42,915.42 €</b>  |
| 2           | 5355012XG7855E0001QG | 30,260.87 €     | -                                          | -                       | <b>30,260.87 €</b>  |
| 3           | 5355013XG7855E0001PG | 170,561.28 €    | 75.316,15 €                                | -                       | <b>170,561.28 €</b> |
| 4           | 5355014XG7855E0001LG | 17,606.33 €     | 49.003,34 €                                | -                       | <b>49,003.34 €</b>  |
| 6           | 5354101XG7855C0001BB | -               | -                                          | 233.247,63 €            | <b>233,247.63 €</b> |

Una vez se ha calculado el valor de tasación, se va a restar el valor obtenido por el aumento de edificabilidad en aquellas parcelas en las que proceda, por lo que el valor definitivo se calculará restando este valor al valor de tasación de la tabla anterior:

| Nº PARCELA | VALOR DE TASACIÓN | DIFERENCIA POR AUMENTO DE EDIFICABILIDAD | VALOR DE TASACIÓN DEFINITIVO |
|------------|-------------------|------------------------------------------|------------------------------|
| 1          | 42,915.42 €       | 10,189.704 €                             | <b>32,725.72 €</b>           |
| 2          | 30,260.87 €       | 5,623.044 €                              | <b>24,637.83 €</b>           |
| 3          | 170,561.28 €      | 54,229.546 €                             | <b>116,331.73 €</b>          |
| 4          | 49,003.34 €       | 8,188.81 €                               | <b>40,814.53 €</b>           |
| 6          | 233,247.63 €      | 0 €                                      | <b>233,247.63 €</b>          |

Torre Pacheco, Junio de 2025

El Ingeniero de Caminos, C. y P. autor del documento:

Fdo. Antonio Gómez Prieto  
(Documento firmado electrónicamente)

## NOTAS SIMPLES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TORRE-PACHECO  
AVDA/ DE LA ESTACION 32. 1H  
TELEFONO: 968578297  
FAX: 968576384



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FINCA DE TORRE-PACHECO N°: 15047  
C.R.U.: 30030000160528

DESCRIPCION DE LA FINCA:

URBANA.- Trozo de terreno solar, en el paraje de la Ermita, partido de Roldán, término municipal de Torre Pacheco. Ocupa una superficie de ciento setenta metros cuadrados. Linda: sur o frente, carretera de Balsicas; Norte o espalda y Este, propiedad de Don José García Peñafiel; y Oeste, Don José García Peñafiel. -

Ref.Catastral: NO CONSTA.

Finca no coordinada gráficamente en catastro.

TITULARIDADES:

| TITULAR                                                        | N.I.F.    | TOMO | LIBRO | FOLIO | ALTA |
|----------------------------------------------------------------|-----------|------|-------|-------|------|
| GRAMINA HOMES SL<br>100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio, | B88367727 | 3241 | 881   | 149   | 9    |
| por título de aportación.                                      |           |      |       |       |      |

Formalizada en virtud de Escritura Pública autorizada en MADRID, por DON ANTONIO MORENÉS GILES, con fecha 04/06/19, nº de protocolo 2.303.

CARGAS, además de las posibles afecciones fiscales, en su caso:

NO HAY CARGAS REGISTRDAS.

DOCUMENTOS PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO:

NO hay documentos pendientes de despacho

**AVISO:** Esta nota tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos" (art 222.5 de la Ley Hipotecaria).

Los datos consignados en la presente nota se refieren al dia de VEINTITRÉS DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, antes de la apertura del Libro Diario.

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

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TORRE-PACHECO  
AVDA/ DE LA ESTACION 32. 1H  
TELEFONO: 968578297  
FAX: 968576384



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FINCA DE TORRE-PACHECO N°: 12353  
C.R.U.: 30030000155791

DESCRIPCION DE LA FINCA:

**URBANA.**- En el término de Pacheco, partido de Roldán, paraje de la Ermita, una casa de planta baja, de tres habitaciones, comedor, cocina y patio, además al frente de dicha casa una habitación destinada a fragua, que mide doscientos treinta y nueve metros cuarenta decímetros cuadrados. Linda: frente o Sur, carretera de Balsicas; derecha entrando, Ángel Conesa Caballero; izquierda, Don José García Peñafiel; y al fondo, Doña Norberta García Pérez. -

**Ref.Catastral:** NO CONSTA.

Finca no coordinada gráficamente en catastro.

TITULARIDADES:

| TITULAR                                                        | N.I.F.    | TOMO | LIBRO | FOLIO | ALTA |
|----------------------------------------------------------------|-----------|------|-------|-------|------|
| GRAMINA HOMES SL<br>100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio, | B88367727 | 3356 | 996   | 45    | 13   |
| por título de aportación.                                      |           |      |       |       |      |

Formalizada en virtud de Escritura Pública autorizada en MADRID, por DON ANTONIO MORENÉS GILES, con fecha 04/06/19, nº de protocolo 2.303.

CARGAS, además de las posibles afecciones fiscales, en su caso:

NO HAY CARGAS REGISTRADAS.

DOCUMENTOS PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO:

NO hay documentos pendientes de despacho

**AVISO:** Esta nota tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos" (art 222.5 de la Ley Hipotecaria).

Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de VEINTITRÉS DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, antes de la apertura del Libro Diario.

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

**DOÑA MARIA PILAR VILLAR DEL SAZ NAVARRO**, mayor de edad, provista de DNI nº [REDACTED] K, en nombre y representación de la mercantil **GRAMINA HOMES S.L.**, domiciliada en Madrid, Paseo de la Castellana nº 189, provista de CIF B-88367727, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 39.099, Folio 140, Hoja M-694666, inscripción 1<sup>a</sup>, en virtud de la escritura de subapoderamiento otorgada ante la Notario Doña María Jesús Pinedo Úbeda, en Cornellá de Llobregat, el 18 de marzo de 2021, nº 150 de su protocolo.

Se acompaña copia de dicha escritura de subapoderamiento como Documento nº 1.

**EXPONE que**

**Primero.-** La mercantil que represento era propietaria de las siguientes parcelas incluidas en el ámbito del Plan Especial de Ordenación Urbana en el Caso Urbano de Roldán T.M. de Torre Pacheco:

| Referencia catastral | Finca registral |
|----------------------|-----------------|
| 5355011XG7855E0001GG | 12.353          |
| 5355012XG7855E0001QG | 15.047          |

**Segundo.-** Las referidas parcelas se han transmitido por la mercantil que represento en fecha diecisiete de marzo de dos mil veintidós, ante el Notario del Ilustre Colegio de Murcia, DON JUAN ISIDRO GANCEDO DEL PINO, nº 514/22 de su protocolo, con domicilio social en Plaza de la Libertad nº5 – 1º de Torre Pacheco, NIF 02521439H.

Como consecuencia de ello solicitamos remitan cualquier notificación del Plan Especial de Ordenación Urbana en el Caso Urbano de Roldán T.M. de Torre Pacheco (o similares) referida a las fincas registrales 12353 y 15047 a los actuales propietarios.

Por lo expuesto,

**SOLICITO** que teniendo por presentado este escrito lo admita a trámite, y en mérito de lo en él expuesto remitan cualquier notificación del Plan Especial de Ordenación Urbana en el Caso Urbano de Roldán T.M. de Torre Pacheco referida a las fincas registrales 12353 y 15047 a los actuales propietarios.

Torre Pacheco, a 30 de marzo de 2022

Mª Pilar Villar del Saz Navarro

-SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE TORRE PACHECO-



JUAN ISIDRO GANCEDO DEL PINO  
NOTARIO  
Plaza de la Libertad, 5-1º (30700)  
Torre Pacheco (MURCIA)  
T: 968 57 70 12 F: 968 57 81 50  
E: jigancedo@notariado.org

## COMPROBANTE

NÚMERO QUINIENTOS CATORCE.

En **TORRE PACHECO**, a diecisiete de marzo de dos mil veintidós.

Ante mí, **JUAN ISIDRO GANCEDO DEL PINO**, Notario del Ilustre Colegio de **Murcia**, con residencia en **Torre Pacheco**.

~~~ COMPARCEN ~~~

DE UNA PARTE, COMO REPRESENTANTE DE LA SOCIEDAD TRANSMITENTE:

**DOÑA SILVIA MORA CAMPILLO**, mayor de edad, casada, de profesión empleada de gestoría, con domicilio a estos efectos en Murcia, Plaza Fontes, número 4, entresuelo A (30001), con D.N.I. y N.I.F. número 7 [REDACTED].

Y DE OTRA, COMO ADQUIRENTE:

**DON NORBERTO PUERTAS IZQUIERDO**, mayor de edad, soltero, de profesión hostelero, vecino de Torre-Pacheco, provincia de Murcia, domiciliado en [REDACTED],

(30709) y con D.N.I y N.I.F. número [REDACTED] -E .

**DOÑA CAROLINA PUERTAS IZQUIERDO**, mayor de edad, soltera, de profesión hostelera, vecina de Torre-Pacheco, provincia de Murcia, domiciliada en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] H, [REDACTED] án, (30709) y con D.N.I y N.I.F. número [REDACTED] 6 [REDACTED] T .

~~~ **INTERVIENEN** ~~~

**DON NORBERTO Y DOÑA CAROLINA PUERTAS IZQUIERDO**

(PARTE COMPRADORA) en su propio nombre y derecho.-

**DOÑA SILVIA MORA CAMPILLO** en nombre y representación, como **subapoderado**, de la mercantil "**GRAMINA HOMES, S.L.U.**" (SOCIEDAD TRANSMITENTE) con C.I.F. B88367727, domiciliada en Madrid, Paseo de la Castellana, número 189, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada en Madrid, el día 12 de Abril de 2019, ante el Notario Don Antonio Morenés Giles, número 1.576 de protocolo; siendo su objeto la compra, tenencia, gestión, administración, permuta, arrendamiento y venta de activos inmobiliarios de todas clases, junto con sus elementos mobiliarios basados o anejos, así como la promoción y ejecución de todo tipo de promociones inmobiliarias (CNAE 3810); inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 39099,



folio 140, sección 8, hoja M-694666, inscripción  
1<sup>a</sup>. -----

**Señala GRAMINA HOMES. S.L. como domicilio a efectos de notificaciones el de Carretera d'Esplugues, 225 pl. 7 08940 Cornellà de Llobregat.**

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, sobre prevención de blanqueo de capitales y financiación de terrorismo, la representante de la sociedad manifiesta que los titulares reales de la entidad jurídica aquí representada son los que figuran relacionados en el acta de manifestaciones otorgada el día 26 de julio de 2019, ante el Notario de Madrid, Don Antonio Morenes Giles, bajo el número 2.990 de protocolo, sin que se haya producido alteración, variación ni modificación en dicha estructura accionarial. -----

Verificada asimismo la base de datos de titular real, el contenido que en la misma consta como manifestado es coincidente con la información que

los comparecientes me aportan.-----

La mercantil "**GRAMINA HOMES, S.L.**" mediante escritura otorgada en Madrid, el día 21 de Mayo de 2019, ante el Notario Don Antonio Morenés Giles, bajo el número 2.015 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 39099, folio 140, sección 8, hoja M-694666 y que causó la inscripción 2<sup>a</sup>, confirió poder a favor de "**SERVIHABITAT SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**", domiciliada en Madrid, Avenida de Burgos, número 12, con C.I.F. B-66082629; constituida por tiempo indefinido, con la denominación de "Abington Invest, S.L.", mediante escritura autorizada el día 9 de Julio de 2.013, por el Notario de Barcelona, Don Miguel Tarragona Corominas, bajo el número 2.378 de su protocolo; declarada la unipersonalidad, cambiando su objeto social y trasladado su domicilio al consignado en escritura autorizada el día 20 de Septiembre de 2.013 por la Notario de Madrid, Doña María del Rosario de Miguel Roses, bajo el número 1.396 de su protocolo; adoptada la actual denominación en escritura otorgada ante el Notario de Barcelona, Don Tomás Giménez Duart, el día 17 de Octubre de 2.013;



inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 43872, folio 105, hoja B-440593, inscripción 1<sup>a</sup>.-----

La entidad "**SERVIHABITAT SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.**", por vía de subapoderamiento en virtud de escritura otorgada en Madrid, el día 25 de Junio de 2019, ante el Notario Don Antonio Morenés Giles, bajo el número 2.473 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 39136, folio 192, hoja M-694666, inscripción 10<sup>a</sup>, confirió poder a favor de "**DIAGONAL COMPANY SERVICES & SOLUTIONS, S.L.**", (**apoderada de la entidad transmitente**), para que en nombre y representación de la sociedad poderdante, con la forma de actuación que se dirá y a través, en su caso, de sus legales representantes o de apoderados por ellas designados por vía de sustitución y/o apoderamiento, en nombre y representación de "**GRAMINA HOLMES, S.L.**" puedan vender toda clase de bienes inmuebles con el límite máximo de **VEINTE**

**MILLONES DE EUROS (20.000.000,00 €) en ventas a personas jurídicas, y DOS MILLONES DE EUROS (2.000.000,00 €) en ventas a personas físicas.**----

La Mercantil "**DIAGONAL COMPANY SERVICES & SOLUTIONS, S.L.**", domiciliada en Barcelona, Rambla de Catalunya, número 18, quinta planta, constituida por tiempo indefinido, con la denominación de "**GESTINOVA 97, S.L.**", y posteriormente con la denominación de "**DIAGONALGEST, S.L.**", mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don José Eloy Valencia Docasar, el día 25 de Junio de 1.997, cambiada su denominación por la actual mediante escritura autorizada por el mismo Notario, el día 3 de Mayo de 2.000, siendo su objeto social la realización de toda clase de actividades, operaciones, actos, contratos y servicios propios de las actividades de una entidad de crédito y del negocio bancario y financiero en general o que con él se relacione directa o indirectamente o sean complementarios del mismo, siempre que su realización por una entidad de crédito esté permitida o no prohibida por la legislación vigente; inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 30.188, folio 59, hoja B-167794,



inscripción 4º. Tiene C.I.F. B-61425682.-----

Cambiada su denominación a la actual, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Barcelona, Don Enrique Beltrán Ruiz, el día 9 de Marzo de 2015, bajo el número 300 de orden de Protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al folio 180, tomo 44456, hoja B-167794.-----

Manifiesta el compareciente que respecto a esta sociedad, no existe titular real a los efectos de lo dispuesto en la legislación sobre el Blanqueo de Capitales y Financiación del terrorismo.-----

Dicho poder faculta a la apoderada para que, a través de sus legales representantes o de apoderados por ella designados por vía de sustitución y/o subapoderamiento, pueda, con un límite de veinte millones de euros, vender a personas jurídicas toda clase de bienes inmuebles, percibir el precio y suscribir cuantos documentos públicos y privados sean necesarios, y con un límite de dos millones de euros en ventas a

personas físicas, toda clase de bienes inmuebles, percibir el precio y suscribir cuantos documentos públicos y privados sean necesarios.-----

A efectos internos, el apoderado deberá aportar una certificación en los términos reseñados en dicho poder.-----

A su vez la entidad "**DIAGONAL COMPANY SERVICES & SOLUTIONS, S.L.**", en escritura autorizada en Madrid, el día 23 de junio de 2021, ante el Notario Don Pedro Antonio Mateos Salgado, bajo el número 5.318 de protocolo e inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona al Tomo 47463, folio 204, hoja B-167794, inscripción 848<sup>a</sup>, confirió poder a favor, entre otros, de la persona compareciente **DOÑA SILVIA MORA CAMPILLO**, con DNI/NIF número **[REDACTED] 18.■76-■**, entre otras, la facultad transcrita, para que pueda ejercitarlas en representación de la entidad "**GRAMINA HOMES, S.L.**".-----

De dicha copia autorizada que he tenido a la vista resultan a mi juicio y bajo mi responsabilidad, facultades representativas suficientes del **Apoderado** para el otorgamiento de esta escritura de **COMPRAVENTA**.-----

A los efectos de los dispuesto en el artículo



160, apartado f), de la Ley 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de sociedades de Capital, manifiesta la parte transmitente que el inmueble objeto de la presente escritura no tiene la consideración de activo esencial, en los términos recogidos en dicho precepto. -----

A efectos meramente internos, y sin trascendencia frente a terceros incorporo a la presente escritura copia del correo electrónico recibido desde la cuenta de correo formalizacioncompraventas@servihabitat.com en el que se determina la descripción de la finca objeto de la compraventa, los datos del comprador o/y vendedor y el precio de la transmisión. -----

**CONSULTA REGISTRO PÚBLICO CONCURSAL.** -----

Respecto de la parte transmitente o disponente se ha realizado la consulta al Registro Público Concursal, cuyo resultado se incorpora a esta matriz, formando parte integrante de la misma. ----

**CONSULTA REGISTRO DE CIFs REVOCADOS.**

Respecto de la sociedad interveniente se ha realizado la consulta al Registro Público de CIFs REVOCADOS, cuyo resultado se incorpora a esta matriz, formando parte integrante de la misma.

Les identifico por sus documentos de identidad anteriormente reseñados.

Les juzgo según intervienen, con capacidad legal suficiente para formalizar la presente escritura de **COMPRAVENTA**, y a dicho fin,

**~~~ EXPONEN ~~~**

I.- Que la mercantil "**GRAMINA HOMES, S.L.U.**" es dueña del pleno dominio, de la siguiente finca:

1.- **URBANA.**- Trozo de terreno solar, en el paraje de la Ermita, partido de Roldán, término municipal de Torre Pacheco. Ocupa una superficie de ciento setenta metros cuadrados. Linda: sur o frente, carretera de Balsicas; Norte o espalda y Este, propiedad de Don José García Peñafiel; y Oeste, Don José García Peñafiel.

**INSCRIPCIÓN:** Tomo 3241, libro 881, folio 149, finca número **15047**, inscripción 9<sup>a</sup>, del Registro de la Propiedad de Torre Pacheco.

**VALOR: QUINCE MIL EUROS (15.000,00 €).**



**REFERENCIA CATASTRAL:** Yo el Notario doy fe bajo mi responsabilidad de que se ha obtenido por los procedimientos telemáticos seguros habilitados al efecto y conforme al artículo 6.6 de la Resolución de 28 de Abril de 2003, de la Dirección General del Catastro) la Certificación Catastral Telemática (Oficina Virtual del Catastro) de la finca objeto de la presente escritura, acreditativa de la referencia catastral solicitada a efectos de este otorgamiento, documento que dejo unido a esta matriz para reproducir en sus copias.-----

De dicho documento resulta que la referencia catastral del inmueble es **5355012XG7855E0001QG**. ---

Se ha intentado obtener de la Sede electrónica del Catastro el valor de referencia de este inmueble, sin que se haya obtenido un resultado positivo, con los datos facilitados por los otorgantes.-----

**2.- URBANA.-** En el término de Pacheco, partido de Roldán, paraje de la Ermita, una casa de planta

baja, de tres habitaciones, comedor, cocina y patio, además al frente de dicha casa una habitación destinada a fragua, que mide doscientos treinta y nueve metros cuarenta decímetros cuadrados. Linda: frente o Sur, carretera de Balsicas; derecha entrando, Ángel Conesa Caballero; izquierda, Don José García Peñafiel; y al fondo, Doña Norberta García Pérez.-----

**INSCRIPCIÓN:** Tomo 3356, libro 996, folio 45, finca número **12353**, inscripción 13<sup>a</sup>, del Registro de la Propiedad de Torre Pacheco.-----

**VALOR:** VEINTICINCO MIL EUROS (25.000,00 €). ---

**REFERENCIA CATASTRAL:** Yo el Notario doy fe bajo mi responsabilidad de que se ha obtenido por los procedimientos telemáticos seguros habilitados al efecto y conforme al artículo 6.6 de la Resolución de 28 de Abril de 2003, de la Dirección General del Catastro) la Certificación Catastral Telemática (Oficina Virtual del Catastro) de la finca objeto de la presente escritura, acreditativa de la referencia catastral solicitada a efectos de este otorgamiento, documento que dejo unido a esta matriz para reproducir en sus copias.-----

De dicho documento resulta que la referencia



catastral del inmueble es **5355011XG7855E0001GG**. ---

Se ha intentado obtener de la Sede electrónica del Catastro el valor de referencia de este inmueble, sin que se haya obtenido un resultado positivo, con los datos facilitados por los otorgantes. -----

**TÍTULO.**- Para ambas fincas por título de aportación mediante escritura otorgada en Madrid, el día 4 de junio de 2019, ante el Notario Don Antonio Morenés Giles, bajo el número 2.303 de protocolo. -----

La parte compradora declara conocer y aceptar la existencia de discrepancias entre el tipo de inmuebles que consta en la descripción de las notas simples de las citadas fincas y la contenida en la certificación catastral descriptiva y gráfica que se protocoliza a la presente, siendo en la realidad física la finca objeto de venta unos **TERRENOS URBANOS**, manifestando la parte vendedora que adquirió la finca en dicha situación. Asimismo, la

parte compradora exonera a la parte vendedora de cualquier obligación o responsabilidad que pueda derivarse al respecto y acepta adquirir la finca sin la respectiva regularización registral.-----

**ESTADO DE CARGAS:** En cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 1558/92, se ha solicitado por el infrascrito Notario, del Registro de la Propiedad de Torre Pacheco, nota simple informativa del estado de cargas de las fincas antes descritas, habiéndose recibido la oportuna información de dicho Registro de la Propiedad, con fecha **14 de marzo de 2022**, que incorporo por fotocopia, por final a esta matriz y de la que resulta que las mismas se hallan libres de cargas y gravámenes, salvo afecciones fiscales.-----

Como quiera que las fincas se transmiten en el concepto de libre de cargas y gravámenes, queda obligada la vendedora a cancelar a sus costas las cargas propias de las fincas, salvo las urbanísticas relativas al deber de conservación de la urbanización y las residuales registrales por razón de procedencia consignadas en este documento, que son asumidas por la parte compradora.-----

Manifiestan los comparecientes conocer la



situación registral expresada, advirtiendo yo, el Notario, de que prevalecerá sobre la misma la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la Propiedad de la copia autorizada de la presente escritura.-----

**INFORMACIÓN REGISTRAL:** La descripción de los inmuebles, titularidad y cargas, se ha hecho según las manifestaciones de su titular, del título de propiedad reseñado y de notas simples informativas del Registro de la Propiedad, obtenidas vía telefax, único cauce de comunicación operativo en la actualidad con el Registro de la Propiedad, **vigentes**, de las que extraigo fotocopia que a modo de testimonio dejo unidas a esta matriz.-----

Advierto no obstante, yo el Notario, que prevalece la situación registral preexistente al tiempo de la presentación de copia autorizada de esta escritura en el Registro de la Propiedad.----

**SITUACION**      **ARRENDATICIA.**.-      Libre      de arrendatarios, precaristas u otros ocupantes, según

manifiesta la sociedad vendedora.-----

**II.-** Y que, expuesto cuanto antecede, los señores comparecientes, según intervienen, tienen convenida la compraventa de la finca descrita y la llevan a efecto con arreglo a las siguientes:-----

**====ESTIPULACIONES : ==**

**PRIMERA.- OBJETO.**-----

**La mercantil "GRAMINA HOMES, S.L.",** representada en este acto por sus apoderados, VENDE Y TRANSIERE las fincas antes descritas, con todos sus derechos y accesorios, usos, servicios y servidumbres que le sean inherentes, en el concepto de al corriente en el pago de impuestos, arbitrios, y Comunidad de Propietarios, y en el estado de cargas que se refleja en el apartado correspondiente a esta escritura, a favor de **DOÑA CAROLINA PUERTAS IZQUIERDO y DON NORBERTO PUERTAS IZQUIERDO**, que las compra y adquieren, por mitad y proindiviso.-----

**SEGUNDA.- PRECIO.**-----

El precio de esta compraventa es la cantidad de **CUARENTA MIL EUROS (40.000,00 €)**, más su IVA correspondiente que la parte compradora satisface a la vendedora en este acto.-----



Manifiestan las partes contratantes que, en la fijación del precio de esta transmisión, se han considerado las circunstancias concurrentes en la finca de que se trata y el estado físico y jurídico en que se encuentra, y muy especialmente la de haber sido adquirida la misma por "GRAMINA HOMES, S.L." en virtud del título mencionado en el Expositivo I, razón por la que la Entidad vendedora sólo puede responder frente a la compradora de evicción y saneamiento en los casos y forma que se expresan en las Cláusulas de este otorgamiento. ---

**TERCERA.- FORMA DE PAGO.** -----

La parte compradora satisfará el precio de la compraventa de la siguiente forma:-----

**A.-** En cuanto a **QUINIENTOS EUROS (500,00 €)**, declara la vendedora haberlas recibido con anterioridad a este acto, mediante transferencia efectuada el día 2 de marzo de 2022 desde la cuenta titularidad del comprador número ES50.2 [REDACTED], y abono a la cuenta

de la Sociedad vendedora número  
ES11.210 [REDACTED], me entregan  
resguardo de dicha transferencia que dejo unido a  
esta matriz formando parte integrante de la misma,  
por cuyo recibí constituye este instrumento la más  
eficaz carta de pago.-----

**B.- En cuanto a TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS  
EUROS (39.500,00 €), se hacen efectivas en este  
acto mediante un cheque bancario nominativo contra  
la cuenta titularidad del comprador núm.  
xxxxxxxxxxxxxxxxx, del que deduzco fotocopia que  
incorporo a la presente matriz, a su entera  
satisfacción, por lo que le otorga la más eficaz y  
cabal CARTA DE PAGO.**-----

**CUARTA.- TRIBUTOS Y GASTOS.**-----  
Todos los tributos, honorarios y suplidos  
notariales y registrales, arbitrios, y demás gastos  
que se deriven de la presente escritura de  
compraventa, serán de cargo y cuenta de la parte  
compradora. El Impuesto sobre el Incremento del  
Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plus  
Valía), si se devengase, **será de cargo y cuenta de  
la parte vendedora.**-----

En cuanto a servicios y suministros de la



finca, ésta se entrega a la parte compradora en el estado en que se encuentran, que ésta declara conocer. Por consiguiente, cualquier actuación que tenga que realizarse para dotar de suministros a la finca, o mantener la continuidad de los que ya existan, será de cuenta y cargo de la parte compradora, con entera indemnidad para la vendedora.

Esta asunción de la parte compradora sobre servicios y suministros de la finca, con exoneración de responsabilidad de la vendedora, comprende, entre otras: la contratación de los que no existan; y el pago de los consumos anteriores, si fuere requisito exigido para la continuación de los servicios y suministros que ya existan contratados, para el caso de que la parte compradora optara por la continuidad de los mismos.

De haber intervenido en esta operación inmobiliaria algún agente o intermediario por parte de la vendedora, las partes manifiestan que la

comisión o derechos de intermediación que correspondan a dicho profesional, son de cuenta y cargo de la vendedora, por lo que la compradora no deberá abonarle cantidad alguna por dicha gestión.

**QUINTA. - GASTOS POSTERIORES.**-----

La parte compradora adquiere por este acto la calidad de propietaria de la finca transmitida, quedando sujeta por tanto a los derechos y obligaciones que le son inherentes a dicha calidad, en especial al pago de las tasas, arbitrios e impuestos que gravan la propiedad, y el de todos los recibos de Comunidad de Propietarios que se pongan al cobro a partir del día de hoy inclusive.

En el caso de los recibos de la Comunidad de Propietarios ello es así aunque correspondan a obras, derramas o gastos extraordinarios que hubieran sido aprobados con anterioridad, o tengan que ver con el fondo de reserva y la liquidación anual que resulte.-----

El importe del Impuesto de Bienes Inmuebles del año en curso (que por no haberse girado todavía por el Ayuntamiento, se han determinado en base a una estimación sobre la base de los importes correspondientes al ejercicio anterior, realizada



por la Vendedora y aprobada por la Compradora), más su IVA correspondiente (en su caso), se prorranean entre la Vendedora y la Compradora, correspondiendo a esta última **el pago de los días que van desde la fecha de esta Escritura hasta el 31 de diciembre del año en curso, ambos inclusive.** En este acto, la Compradora entrega a la Vendedora un cheque bancario en pago de la parte de los mencionados tributos que le corresponden, por los cuales la Vendedora da carta de pago, salvo buen fin del cheque. La cuenta origen de los fondos de dicho cheque [REDACTED] o es el número ES56. [REDACTED] 003.3528, titularidad de la Compradora. De que en la fecha de la Escritura todavía no se han girado estos tributos, la Vendedora se compromete a destinar las cantidades recibidas al pago de los tributos, cuando le sean girados los correspondientes recibos.-----

En este sentido, la parte compradora se obliga a obtener lo antes posible, y como máximo antes de

final del actual periodo impositivo, de los organismos públicos competentes, el cambio de titularidad a su nombre de todas aquellas tasas, arbitrios e impuestos, en especial el de Bienes Inmuebles, respondiendo frente a la parte vendedora de cualquier perjuicio que a esta última le pudiera ocasionar el incumplimiento de aquellas obligaciones fiscales.-----

La parte vendedora responde y queda obligada del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, por los ejercicios devengados con anterioridad al día de hoy, una vez que el Ayuntamiento correspondiente, expida expediente de insolvencia y derivación necesario para poder efectuar el pago, con entera indemnidad para la parte compradora y para la propia finca.-----

Serán de cuenta y cargo de la parte vendedora aquellos gastos, tributos y cuotas de Comunidad de Propietarios, anteriores a este Contrato, y que legalmente sean exigibles a la parte compradora; de producirse éstos, la parte compradora vendrá obligada a comunicar a la vendedora, de forma inmediata y en un plazo no superior a cinco días desde su recepción, cualquier acto o reclamación



que le sea notificada por dichos conceptos; al propio tiempo, la parte compradora autoriza ya desde ahora a la vendedora, en la forma más amplia a que haya lugar en derecho, para que en tal caso pueda gestionar cuanto proceda para la liberación de dichas responsabilidades; en el supuesto de que la parte compradora no cumpliera con dicha notificación, la parte vendedora quedaría liberada de cualquier responsabilidad. -----

La parte compradora expresamente exonera a la vendedora de la obligación de aportar la Certificación sobre el estado de deudas con la Comunidad de Propietarios, a que se refiere el art. 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal, según redacción dada por la Ley 8/1999. Esta exoneración no modifica la obligación que expresamente asume la parte vendedora, de responder frente a la Comunidad de Propietarios de los gastos que le sean legalmente exigibles y que se adeuden a fecha de la Escritura de venta, con entera indemnidad para la

parte compradora.-----

**SEXTA.- SITUACION FISICA Y JURIDICA.**-----

La parte compradora manifiesta, que con anterioridad al otorgamiento de esta escritura ha tenido ocasión de visitar ampliamente la finca que se le transmite, y tantas veces le ha convenido. Asimismo, la parte compradora declara conocer y aceptar la situación y estado físico, jurídico y urbanístico y posesorio actuales de la finca que se transmite, circunstancias que la parte compradora acepta con entera indemnidad para la entidad vendedora. También, que la parte vendedora adquirió la propiedad de dicha finca **por APORTACIÓN** expresado en el Antecedente I de este otorgamiento; por ello, la parte compradora renuncia a cualquier reclamación, por vicios ocultos o manifiestos de la propia finca, referidos a una falta, defecto o vicio de su construcción, instalaciones y servicios, como por su situación urbanística.-----

La finca objeto de este otorgamiento es vendida como cuerpo cierto, delimitado por los linderos, que lo concretan y lo determinan; en consecuencia, las partes contratantes renuncian desde ahora en lo menester a las acciones que pudieran



corresponderles, en los casos en que hubiere diferencia en más o en menos, entre la realidad física y la superficie reseñada en la descripción de la finca, según consta en el Antecedente I.----

En relación a la situación urbanística, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, aprobatorio del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la parte COMPRADORA manifiesta haber realizado las gestiones, consultas e indagaciones ante los registros, organismos y entidades que ha estimado oportunas, por lo que declara expresamente conocer y aceptar la situación jurídica y urbanística en la que se encuentra la FINCA.-----

La parte COMPRADORA asume expresamente cuantas cargas, deberes y/u obligaciones de naturaleza jurídico-urbanística resulten exigibles con motivo de la FINCA (con independencia del momento del devengo de las mismas), quedando subrogada en

cualesquiera cargas, deberes y/u obligaciones urbanísticas de la parte VENDEDORA o sus causantes, así como en las obligaciones por éstos asumidas frente a la Administración competente; todo ello con total indemnidad para la parte VENDEDORA.-----

La parte COMPRADORA renuncia expresamente al contenido de lo dispuesto en el apartado tercero del artículo 27 del texto legislativo anteriormente reseñado (Ley de Suelo), respecto a la facultad rescisoria e indemnizatoria que dicho precepto contiene.-----

**SÉPTIMA.**.- A los efectos de levantar el cierre registral previsto en el art. 254-5 de la Ley Hipotecaria, mientras no se acredite el pago o presentación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, la parte transmitente me requiere a mí el Notario para que remita telemáticamente al Ayuntamiento correspondiente, por los medios habilitados al efecto, copia autorizada electrónica de esta escritura, con el valor de la comunicación a que se refiere el art. 110-6-b de la Ley reguladora de las Haciendas Locales. En caso de imposibilidad técnica para la comunicación telemática anteriormente



referida, daré cumplimiento a este requerimiento enviando copia simple mediante correo postal certificado, incorporando por testimonio el correspondiente resguardo.-----

**OCTAVA O NOVENA. - FISCALIDAD.**-----

El/los representantes/s de la entidad vendedora hace/n constar que por la presente transmisión se ha devengado, con ocasión del importe total del Precio y, en su caso, de los tributos repercutidos al comprador, el correspondiente Impuesto sobre el valor Añadido, que asciende a la cantidad de **OCHO MIL CUATROCIENTOS EUROS (8.400,00 €)**, calculado al tipo del **VEINTIÚN ENTEROS POR CIENTO (21 %)**, cuya cantidad ha sido percibida de la parte compradora, por todo lo cual se solicita la no sujeción del presente contrato al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.-----

**OCTAVA.** - Los comparecientes aceptan el contenido de esta escritura y sus efectos jurídicos.-----

~~~ OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN ~~~

**CLÁUSULA DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES:** -----

Quedan los/las comparecientes informados/as de lo siguiente:-----

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

La finalidad del tratamiento de los datos es cumplir la normativa para autorizar/intervenir el presente documento, su facturación, seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad



notarial de obligado cumplimiento, de las que pueden derivarse la existencia de decisiones automatizadas, autorizadas por la Ley, adoptadas por las Administraciones Públicas y entidades cesionarias autorizadas por Ley, incluida la elaboración de perfiles precisos para la prevención e investigación por las autoridades competentes del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo.-----

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

En caso de que la gestión de la escritura se encomiende a la Notaría, autorizan y consienten expresamente los otorgantes la cesión de datos a la persona física o jurídica que lleve a cabo dicha gestión en la medida necesaria para su

cumplimiento.-----

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

Pueden ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición al tratamiento por correo postal ante la Notaría autorizante, sita en Plaza de la Libertad, 30700 Torre Pacheco (Murcia). Asimismo, tienen el derecho a presentar una reclamación ante una autoridad de control.-----

Los datos serán tratados y protegidos según la Legislación Notarial, la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal (o la Ley que la sustituya) y su normativa de desarrollo, y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE.-----

**Hago las reservas y advertencias legales.** En especial, y a efectos fiscales, advierto a los



comparecientes: -----

- del régimen jurídico del "valor de referencia" previsto en la legislación del Catastro para los inmuebles y de las consecuencias de su aplicación para la liquidación fiscal de este negocio jurídico, conforme a la Ley 11/2021.-----

- de las obligaciones y responsabilidades tributarias que les incumben en sus aspectos material, formal y sancionador.-----

- del plazo dentro del cual están obligados a presentar liquidación por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y por el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (de ser este el caso).-----

- y de las consecuencias que podrían derivarse para las partes de la inexactitud de sus declaraciones, así como de las afecciones legales.

Renuncian a leer esta escritura que les leo, después de advertirles, del derecho que tenían para

hacerlo por sí, que no usan.-----

Les explico expresamente las consecuencias que se derivan de las cláusulas de este instrumento público.-----

Les pregunto expresamente si tienen alguna duda sobre el contenido del documento y me ofrezco a prestarles el asesoramiento que precisen.-----

Manifiestan quedar enterados y conformes, prestan su consentimiento y firman.-----

De su contenido, de que el consentimiento ha sido libremente prestado, de que el otorgamiento se adecua, a mi entender, a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes o intervenientes, y de quedar extendida en dieciséis folios, el presente en el que firmo y los quince siguientes en orden correlativo de papel de uso exclusivo notarial, **DOY FE.**.-----

Están las firmas de los señores comparecientes.

Signado y Firmado. J.I. GANCEDO.-----

Rubricado y sellado.-----

|  |
|--|
| ARANCEL NOTARIAL. DERECHOS DEVENGADOS. <b>Arancel aplicable, números: 2,4</b><br>Base(s) : .= TOTAL (IVA excluido) : |
|--|

**SIGUEN DOCUMENTOS UNIDOS**



## REGISTRO TORREPACHECO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TORRE-PACHECO  
AVDA/ DE LA ESTACION 32, 1H  
TELEFONO: 968578297  
FAX: 968576384

Fecha de Petición: 14/03/2022  
Notario de Torrepacheco, Juan Isidro Gancedo del Pino  
Número de Petición: 325-M  
NºPax Notario: 968.578.150  
FINCA DE TORRE-PACHECO N°: 15047  
C.R.U.: 30030000160528

### DESCRIPCION DE LA FINCA:

**URBANA.** Trozo de terreno solar, en el paraje de la Ermita, partido de Roldán, término municipal de Torre Pacheco. Ocupa una superficie de ciento setenta metros cuadrados. Linda: sur o frente, carretera de Balsicas; Norte o espalda y Este, propiedad de Don José García Peñafiel; y Oeste, Don José García Peñafiel.

**Ref.Catastral:** NO CONSTA  
No coordinada gráficamente con el catastro

### TITULARIDADES:

| TITULAR  | N.I.F.    | TOMO LIBRO FOLIO ALTA |
|--|-----------|-----------------------|
| GRAMINA HOMES SL   | B88367727 | 3241 881 149 9        |
| 100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio, por título de aportación.   |           |                       |
| Formalizada en virtud de Escritura Pública autorizada en MADRID, por DON ANTONIO MORENES GILES, con fecha 04/06/19, nº de protocolo 2.303. |           |                       |

**CARGAS**, además de las posibles afecciones fiscales, en su caso:

NO TIENE

### DOCUMENTOS PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO:

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:  
NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores:  
No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

Consultas de contenido de los libros pendientes de aceptar:

Consultas de contenido de los libros activas:

---

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de Torre Pacheco a 14 de Marzo de 2022.

REGISTRO  
ESTADÍSTICO  
MUNICIPAL

## REGISTRO TORREPACHEC

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TORRE-PACHECO  
AVDA/ DE LA ESTACION 32. 1H  
TELEFONO: 968578297  
FAX: 968576384

Fecha de Petición: 14/03/2022  
Notario de Torrepacheco, Juan Isidro Gancedo del Pino  
Número de Petición: 326-M  
NºFax Notario: 968.578.150  
FINCA DE TORRE-PACHECO Nº: 12353  
C.R.U.: 30030000155791

### DESCRIPCION DE LA FINCA:

URBANA.- En el término de Pacheco, partido de Roldán, paraje de la Ermita, una casa de planta baja, de tres habitaciones, comedor, cocina y patio, además al frente de dicha casa una habitación destinada a fragua, que mide doscientos treinta y nueve metros cuarenta decímetros cuadrados. Sitúa: frente o Sur, carretera de Balsicas; derecha entrando, Ángel Conesa Caballero; izquierda, Don José García Peñafiel; y al fondo, Doña Norberta García Pérez.  
Ref.Catastral: NO CONSTA  
No coordinada gráficamente con el catastro

### TITULARIDADES:

| TITULAR  | N.I.F.    | TOMO | LIBRO | FOLIO | ALTA |
|--|-----------|------|-------|-------|------|
| GRAMINA HOMES SL   | B88367727 | 3356 | 996   | 45    | 13   |
| 100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio, por título de aportación.   |           |      |       |       |      |
| Formalizada en virtud de Escritura Pública autorizada en MADRID, por DON ANTONIO MORENÉS GILES, con fecha 04/06/19, nº de protocolo 2.303. |           |      |       |       |      |

CARGAS, además de las posibles afecciones fiscales, en su caso:

NO TIENE

### DOCUMENTOS PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO:

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:  
NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores:  
No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

Consultas de contenido de los libros pendientes de aceptar:

Consultas de contenido de los libros activas:



REGISTRO TORREPACHEC

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de  
Torre Pacheco a 14 de Marzo de 2022.

ES COPIA SIMPLA  
ELECTRÓNICA PARA  
ADMINISTRACIONES  
PÚBLICAS





GOBIERNO  
DE ESPAÑA

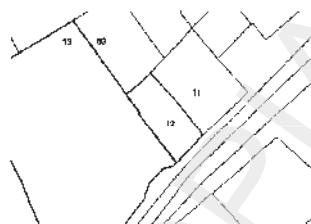
MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5355012XG7855E0001QG

### RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



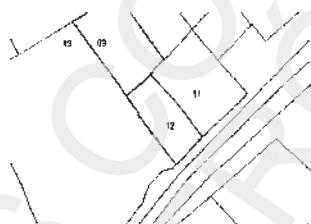
Referencia catastral: 5355012XG7855E0001PG

Localización: AV MURCIA [ROLDAN] 2  
TORRE-PACHECO [ROLDAN] [MURCIA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social  
MR. JA MARTIN FRANCISCO  
JAVIER

NIF  
012  
0802 BARCELONA



Referencia catastral: 5355003XG7855E-----

Localización: CL SENECA 7  
TORRE-PACHECO [ROLDAN] [MURCIA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social  
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

NIF  
Domicilio fiscal



Referencia catastral: 5355011XG7855E0001GG

Localización: AV BALSICAS [ROLDAN] 3  
TORRE-PACHECO [ROLDAN] [MURCIA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social  
GRAMINA HOMES, SL

NIF  
B88367727  
AV DE BURGOS 12  
28036 MADRID [MADRID]

Sello de la Dirección General del Catastro  
Sustituible en <https://www.sedicatastro.gob.es> | Fecha de firma: 14/03/2022



GOBIERNO  
DE ESPAÑAMINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCIÓN PÚBLICASECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTROCERTIFICACIÓN CATASTRAL  
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5355011XG7855E0001GG

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV BALSICAS [ROLDAN] 3 30709 TORRE-PACHECO [ROLDAN] [MURCIA]

Clase: Urbano  
Uso principal: Residencial  
Superficie construida: 126 m<sup>2</sup>

Año construcción: 1952

Valor catastral [2022]: 99.096,09 €  
Valor catastral suelo: 89.984,57 €  
Valor catastral construcción: 10.111,52 €

## Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social  
GRAMINA HOMES, SLNIF/NIE: 868367727 Domicilio fiscal:  
AV DE BURGOS 12  
28036 MADRID [MADRID]

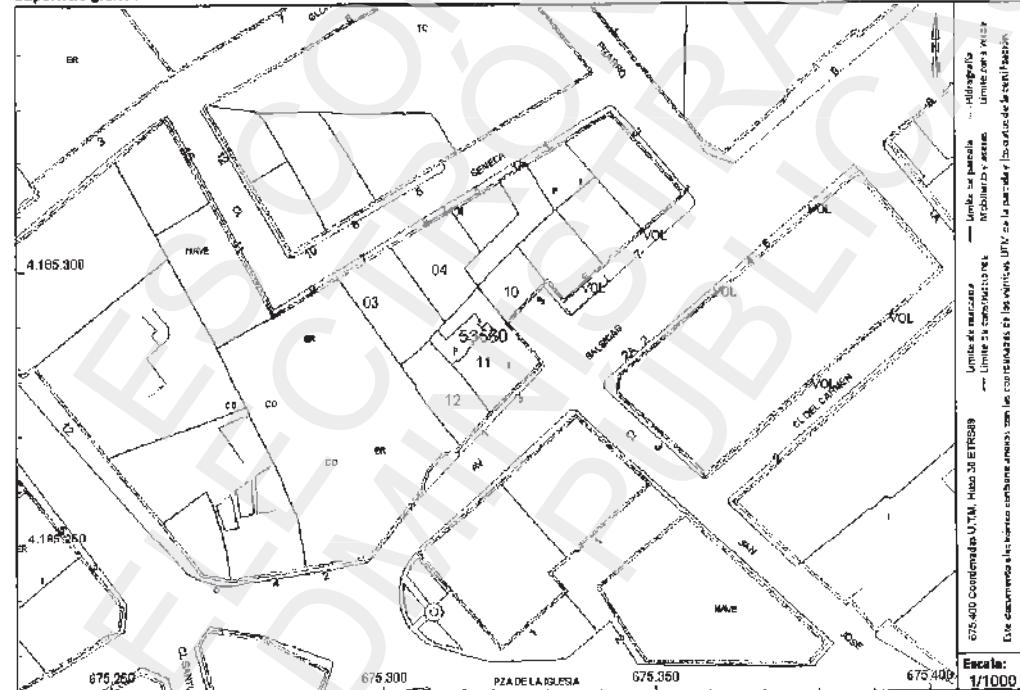
## Construcción

Esc./Pta./Pta. Destino  
1/00/A VIVIENDASuperficie m<sup>2</sup>: 108 Esc./Pta./Pta. Destino  
1/00/B ALMACENSuperficie m<sup>2</sup>: 20

## PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 228 m<sup>2</sup>

Parcela construida sin división horizontal





GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5355011XG7855E0001GG

### RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 5355003XG7855E----

Localización: CL SENECA 7  
TORRE-PACHECO [ROLDAN] [MURCIA]

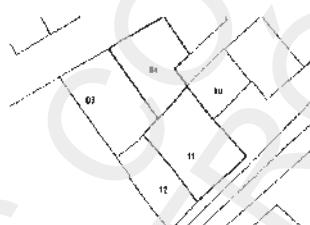
**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio fiscal

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS



Referencia catastral: 5355004XG7855E0001WG

Localización: CL SENECA 5  
TORRE-PACHECO [ROLDAN] [MURCIA]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio fiscal

PEREZ RODRIGUEZ MARIANO



Referencia catastral: 5355010XG7855E0001YG

Localización: AV BALSICAS [ROLDAN] 3[A]  
TORRE-PACHECO [ROLDAN] [MURCIA]

**Titularidad principal**

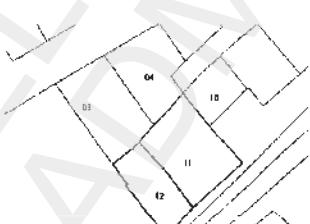
Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio fiscal

CAIXABANK SA

A08063619 CL PINTOR SOROLLA 2 BI:2  
46002 VALENCIA [VALENCIA]



Referencia catastral: 5355012XG7855E0001QG

Localización: AV BALSICAS [ROLDAN] 1  
TORRE-PACHECO [ROLDAN] [MURCIA]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social

NIF

Domicilio fiscal

GRAMINA HOMES, SL

B88367727 AV DE BURGOS 12  
28036 MADRID [MADRID]

AYUNTAMIENTO DE TORRE PACHECO  
(FAX: 968579196)  
SERVICIO DE RECAUDACIÓN  
SOLICITUD SITUACIÓN PAGO DE IBI

**DESCRIPCIÓN BREVE FINCA REGISTRAL:**

URBANA.- Trozo de terreno solar, en el paraje de la Ermita, partido de Roldán, término municipal de Torre Pacheco. Ocupa una superficie de ciento setenta metros cuadrados. Linda: sur o frente, carretera de Balsicas; Norte o espalda y Este, propiedad de Don José García Peñafiel; y Oeste, Don José García Peñafiel.

INSCRIPCIÓN: Tomo 3241, libro 881, folio 149, finca número 15047, inscripción 9<sup>a</sup>, del Registro de la Propiedad de Torre Pacheco.

REFERENCIA CATASTRAL: 5355012XG7855E0001QG

TITULAR: GRAMINA HOMES SL  
C.I.F. B88367727

**NOTARIA:**

NOTARÍA DE TORRE PACHECO  
Plaza De La Libertad, nº5-1<sup>o</sup>  
FAX: 968 579578 o 578150

e-mail: [marebollo@despacho.notariado.org](mailto:marebollo@despacho.notariado.org)

**INFORMACIÓN CUMPLIMENTADA**

- La finca está al corriente en el pago del IBI en esta Recaudación  
 No está al corriente en el pago, tiene una deuda de:  
Por los ejercicios:  
 Existe pendiente ejecutivo acumulado:  
 No obran datos sobre dicha finca, no pudiéndose cursada

FECHA: 15/03/2022





AYUNTAMIENTO DE TORRE PACHECO  
(FAX: 968579196)  
SERVICIO DE RECAUDACIÓN  
SOLICITUD SITUACIÓN PAGO DE IBI

**DESCRIPCIÓN BREVE FINCA REGISTRAL:**

URBANA.- En el término de Pacheco, partido de Roldán, paraje de la Ermita, una casa de planta baja, de tres habitaciones, comedor, cocina y patio, además al frente de dicha casa una habitación destinada a fragua, que mide doscientos treinta y nueve metros cuarenta decímetros cuadrados. Linda: frente o Sur, carretera de Balsicas; derecha entrando, Ángel Coresa Caballero; Izquierda, Don José García Peñalver; y al fondo, Doña Norberta García Pérez.

INSCRIPCIÓN: Tomo 3356, libro 996, folio 45, finca número 12353, inscripción 13<sup>a</sup>, del Registro de la Propiedad de Torre Pacheco.

REFERENCIA CATASTRAL: 5356011XG7855E0001GG

TITULAR: GRAMINA HOMES SL  
C.I.F. B88367727

**NOTARIA:**

NOTARIA DE TORRE PACHECO  
Plaza De La Libertad, nº5-1<sup>o</sup>  
FAX: 968 579578 o 578150

e-mail: [marebollo@despacho.notariado.org](mailto:marebollo@despacho.notariado.org)

**INFORMACIÓN CUMPLIMENTADA**

- La finca está al corriente en el pago del IBI en esta Recaudación  
 No está al corriente en el pago, tiene una deuda de:  
Por los ejercicios:  
 Existe pendiente ejecutivo acumulado:  
 No obran datos sobre dicha finca, no pudiéndose cursada

FECHA: 15/03/2022





17 de marzo de 2022

**Consulta Lista:** NIFs revocados

**Parámetros de consulta**

|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| <b>Nombre / Razón social:</b> | GRAMINA HOMES SL |
| <b>Apellidos:</b>             |                  |
| <b>Documento:</b>             | B88367727        |
| <b>Nacionalidad:</b>          |                  |

**Resultados consulta:**

Con los datos introducidos no hay coincidencias en la lista



REGISTRADORES DE ESPAÑA

## Resultado de la búsqueda

Fecha de emisión: 17-03-2022 07:34:09

### Criterios de búsqueda aportados

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| Nombre                           | GRAMINA HOMES SL |
| Documento identificativo         | B88367727        |
| Sección I -                      | Seleccionado     |
| Sección II -                     | Seleccionado     |
| Sección III -                    | Seleccionado     |
| Provincia                        | ---              |
| Juzgado / Tribunal               | ---              |
| Juez / Autoridad                 | ---              |
| Nº Expediente / Nº Procedimiento | ---              |
| NIG                              | ---              |

### Resultado de la búsqueda

No existen resultados para los criterios de búsqueda indicados

### ADVERTENCIA:

Se advierte que los datos y documentos que se tratan y publican en este portal, han sido publicados directamente por los Juzgados de lo Mercantil, Procuradores, Registradores Mercantiles, Notarios, Administradores Concursales, Cámaras de Comercio y por los registros públicos de personas en los que se realicen los asientos previstos en la Ley Concursal.

El Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España presta sus servicios tecnológicos para la correcta gestión del portal, no aportando ni modificando datos ni documentos en ningún momento, por tanto, NO PUEDE GARANTIZAR LA INTEGRIDAD DE LA INFORMACIÓN PUBLICADA ya que ésta depende del cumplimiento de las obligaciones de terceros ajenos al Colegio de Registradores.

Por todo lo anterior, en caso de encontrar alguna discrepancia en la información publicada, o no se encontrase información que legal o reglamentariamente debiera estar publicada, rogamos se dirijan a quien remitió o debió remitir la información al Registro Público Concursal (en su caso, a los Juzgados de lo Mercantil, Procuradores, Registradores Mercantiles, Notarios y los registros públicos de personas en los que se realicen los asientos previstos en la Ley Concursal).



GRAMINA HOMES, S.L. en relación a la presente compraventa, CERTIFICA que la misma debe otorgarse de conformidad con las siguientes estipulaciones:

UR: 60580913  
UR: 60580921  
Gestoria: DIAGONAL COMPANY SERV. & SOL.

**DESCRIPCIÓN DE LAS FINCA/S OBJETO DE LA VENTA**

Dirección: AV. DE BALSICAS, N.3

Población: ROLDAN

Provincia: MURCIA

Dirección: AV. BALSICAS, N.1, P.PB

Población: ROLDAN

Provincia: MURCIA

**DATOS REGISTRALES**

Finca: 12353

Registro: TORRE - N° 01

PACHECO

Finca: 15047

Registro: TORRE - N° 01

PACHECO

**DATOS DEL COMPRADOR**

JNA PUERTAS IZQUIERDO

[REDACTED] - 50,00

JORBERTO PUERTAS IZQUIERDO

[REDACTED] - 50,00

**DATOS DEL USUFRUCTUARIO**

**FISCALIDAD DE LA COMPRAVENTA**

IVA General ( 21,00 % )

**PRECIO DE LA COMPRAVENTA**

Terreno urbano - solar: 25.000,00 Eur UR: 60580913

Terreno urbano - solar: 15.000,00 Eur UR: 60580921

**TOTAL:** 40.000,00 Eur

**RESERVA:** 500,00 Eur

**ARRAS:** 0,00 Eur

**IMPORTE A SUBROGAR:** 0,00 Eur

**IIVA:** 8.400,00 Eur

**RESTO A PERCIBIR:** 47.900,00 EUR



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

Sede Electrónica  
del Catastro

## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE VALOR DE REFERENCIA

Referencia catastral: 5355012XG7855E0001QG

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV BALSICAS [ROLDAN] Nº: 1 Escalera; Planta: Puerta:  
30709 TORRE-PACHECO [MURCIA]

Clase: Urbano

Uso principal: Industrial

Fecha de valor: 16/03/2022

No existe valor de referencia

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

Solicitante: NOTARIA 46 DE TORREPACHECO [Murcia]

Finalidad: Tributación en Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

Fecha de emisión: 16/03/2022

Este documento es electrónico y equivalente al documento papel -  
sello de la Dirección General del Catastro  
verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es> | Fecha de firma: 16/03/2022





GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

Sede Electrónica  
del Catastro

## CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE VALOR DE REFERENCIA

Referencia catastral: 5356011XG7855E0001GG

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV BALSICAS [ROLDAN] Nº: 3 Escalera: Planta: Puerta:  
30709 TORRE-PACHECO [MURCIA]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Fecha de valor: 16/03/2022

No existe valor de referencia

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

Solicitante: NOTARIA 48 DE TORREPACHECO [Murcia]

Finalidad: Tributación en Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

Fecha de emisión: 16/03/2022

sello de la Dirección General del Catastro | verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es> | Fecha de firma: 16/03/2022





Transferencia interna/ Traspaso  
Cargo

Fecha: 02/03/2022 | Concepto: 60580921 | Importe: 500,00 €

#### DATOS DEL ORDENANTE

Depósito de cargo: EB50 2100 8210 5313-0011 0685  
Titular ordenante: NORBERTO PUEY IZQUIERDO

#### DATOS DEL INGRESO

Fecha operación: 02-03-2022 14:19:34

de abono: [REDACTED]  
destino: [REDACTED]  
Destinatario: GRAMINA HOMES  
Intente: NORBERTO PUEY IZQUIERDO  
Concepto: 60580921  
Importe: 500,00  
NIF: 15484680E  
Nºm. de control: 0220541-62  
Ref. ingreso: [REDACTED]

#### PRECIO DEL SERVICIO

Gratis

#### Localidad y fecha

ROLDAN, a 02 de marzo de 2022

Sello y firma de la oficina





## Emisión de cheque bancario

### Características del servicio

El cheque bancario es un cheque en el que librador y librado es CaixaBank, la cual asume, con su propio patrimonio, el pago del cheque.

### Datos del cheque

| Número      | Importe       | Fecha emisión | Oficina emisión |
|-------------|---------------|---------------|-----------------|
| 1.540.379-6 | 39.500,00 EUR | 17-03-2022    | 8210            |

### Beneficiario

GRAMINA HOMES S.L.

### Datos de la operación

| Concepto/código | IBAN    |
|-----------------|---------|
|                 | J3 3528 |

| Precio del servicio | Importe condonado | Importe líquido |
|---------------------|-------------------|-----------------|
| 60,00 EUR           | 60,00 EUR         | 0,00 EUR        |

Se devenga por el estudio de la solicitud, la emisión y entrega, de un cheque bancario emitido por CaixaBank y se liquida con carácter simultáneo a la entrega del cheque mediante cargo en el depósito (IBAN) indicado por el solicitante.

Provisión de fondos:  
39.500,00

El importe indicado se corresponde con el nominal del cheque bancario a emitir. Este importe se liquida con carácter simultáneo a la entrega del cheque mediante cargo en el depósito (IBAN) indicado. La provisión de fondos será devuelta mediante abono en efectivo al solicitante siempre que CaixaBank no haya pagado el cheque y que sea devuelto el cheque bancario por su legítimo tenedor.

### Datos del solicitante

| Nombre | NIF      |
|--------|----------|
|        | 1548688C |

### Otras condiciones del servicio:

Salvo que haya sido reclamado su pago, CaixaBank considerará revocado el cheque y, en su caso, prescrito, a los seis meses y quince días a partir de la fecha de emisión del cheque (plazo de prescripción). No obstante, CaixaBank quedará autorizada por el solicitante para poder pagar el cheque en los cinco años siguientes a la fecha de su entrega el cliente aunque el cheque sea presentado al cobro una vez haya transcurrido el mencionado plazo de prescripción.

El cheque se extenderá cruzado (pagadero a una entidad de crédito o a un cliente de la misma) salvo que nos indique lo contrario, asumiendo usted en este último caso las consecuencias de que el cheque sea pagadero a su legítimo tenedor sin que necesariamente éste sea una entidad de crédito o un cliente de la misma.

1.- **TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES.** El responsable del tratamiento es CaixaBank, S.A., con NIF A-08663819. Datos de contacto del Delegado de Protección de datos: [www.caixabank.com/delegadoproteccióndedatos](http://www.caixabank.com/delegadoproteccióndedatos). Los datos solicitados son necesarios para la gestión y ejecución de la operación, servicio y/o contratación, y serán tratados con dicha finalidad; asimismo, serán tratados para cumplir con las obligaciones normativas requeridas. Estos datos podrán ser comunicados a autoridades y organismos públicos, para el cumplimiento de una obligación legal requerida, así como a proveedores de servicios y a terceros necesarios para la gestión y ejecución de las relaciones derivadas del servicio y/o contractuales establecidas, y serán conservados durante el plazo de prescripción de las acciones derivadas de dichas relaciones a los únicos efectos de cumplir las obligaciones legales requeridas, y para la formulación, ejercicio o defensa de reclamaciones. Ejercicio de derechos y reclamaciones ante la Autoridad de protección de datos: El titular de los datos podrá ejercer los derechos en relación a sus datos de carácter personal de acuerdo con la normativa vigente, en las oficinas de CaixaBank, en el APARTADO DE CORREOS 209 de 46080 VALENCIA o en [www.caixabank.com/ejerciciodesderechos](http://www.caixabank.com/ejerciciodesderechos). Así mismo, puede dirigir las reclamaciones derivadas del tratamiento de sus datos de carácter personal a la Agencia Española de Protección de Datos ([www.agpd.es](http://www.agpd.es)).

2.- **RECLAMACIONES.** Puede dirigir sus quejas o reclamaciones al Servicio de Atención al Cliente del Grupo CaixaBank través de los siguientes canales: (I) Por correo postal, dirigido al Servicio de Atención al Cliente de CaixaBank, ubicado en calle Pintor Sorolla, 2-4, 46002 -Valencia (II) por correo electrónico a la dirección: [servicio.cliente@caixabank.com](mailto:servicio.cliente@caixabank.com); (III) formulario especialmente habilitado para ello que puede encontrar en el apartado «Reclamaciones» de la página web de CaixaBank: [www.caixabank.es](http://www.caixabank.es); o (IV) en cualquiera de nuestras oficinas abiertas al público. El Servicio de Atención al Cliente del Grupo CaixaBank emitirá un pronunciamiento sobre las reclamaciones relacionadas con este contrato en el plazo de un mes si usted es un consumidor y dos meses si usted es un no consumidor. Si transcurrido el plazo procedente la reclamación no ha sido resueta o no está de acuerdo con la misma, puede presentarla ante el Departamento de Conducta de Entidades del Banco de España, calle Alcalá, 48, 28014 Madrid, o a través de la página web de esta institución: [www.bde.es](http://www.bde.es), antes del transcurso de un año desde la contestación emitida por el Servicio de Atención al Cliente o desde la fecha en que la misma debería haber sido.

### Conformidad y entrega del cheque

Localidad y fecha

ROLDAN, 17 de marzo de 2022

CaixaBank, S.A. Carrer Pintor Sorolla, 2-4, 46002-Valencia-NIF A08663819  
Inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, tomo 10370, folio 1, hoja número V-178351, Inscripción 2º



Emisión de cheque bancario

**Características del servicio**

El cheque bancario es un cheque en el que librador y librado es CaixaBank, la cual asume, con su propio patrimonio, el pago del cheque.

**Datos del cheque**

| Número      | Importe    | Fecha emisión | Oficina emisión |
|-------------|------------|---------------|-----------------|
| 1.854.861-6 | 779,52 EUR | 17-03-2022    | 8210            |

**Beneficiario**

GRAMINA HOMES S.L.

**Datos de la operación**

| Operación realizada | IBAN                       |
|---------------------|----------------------------|
| TA                  | ES56 2100 8210 547 03 3528 |

| Precio del servicio | Importe condonado | Importe líquido |
|---------------------|-------------------|-----------------|
| 10,00 EUR           | 10,00 EUR         | 0,00 EUR        |

Se devenga por el estudio de la solicitud, la emisión y entrega, de un cheque bancario emitido por CaixaBank y se liquida con carácter simultáneo a la entrega del cheque mediante cargo en el depósito (IBAN) indicado por el solicitante.

Provisión de fondos  
779,52

El importe indicado se corresponde con el nominal del cheque bancario a emitir. Este importe se liquida con carácter simultáneo a la entrega del cheque mediante cargo en el depósito (IBAN) indicado.  
La provisión de fondos será devuelta mediante abono en efectivo al solicitante siempre que CaixaBank no haya pagado el cheque y que sea devuelto el cheque bancario por su legítimo tenedor.

**Datos del solicitante**

Nombre NIF  
NOFERTO PUERTAS IZQUIERDO 1548480

**Otras condiciones del servicio**

Salvo que haya sido reclamado su pago, CaixaBank considerará revocado el cheque y, en su caso, prescrito, a los seis meses y quince días a partir de la fecha de emisión del cheque (plazo de prescripción). No obstante, CaixaBank quedará autorizada por el solicitante para poder pagar el cheque en los cinco años siguientes a la fecha de su entrega al cliente aunque el cheque sea presentado al cobro una vez haya transcurrido el mencionado plazo de prescripción.

El cheque se extenderá cruzado (pagadero a una entidad de crédito o a un cliente de la misma) salvo que nos indique lo contrario, asumiendo usted en este último caso las consecuencias de que el cheque sea pagadero a su legítimo tenedor sin que necesariamente éste sea una entidad de crédito o un cliente de la misma.

**1.- TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES.** El responsable del tratamiento es CaixaBank, S.A., con NIF A-08663619. **Datos de contacto del Delegado de Protección de datos:** [www.CaixaBank.com/delegadoprotectiondedatos](http://www.CaixaBank.com/delegadoprotectiondedatos). Los datos solicitados son necesarios para la gestión y ejecución de la operación, servicio y/o contratación, y serán tratados con dicha finalidad; asimismo, serán tratados para cumplir con las obligaciones normativas requeridas. Estos datos podrán ser comunicados a autoridades y organismos públicos, para el cumplimiento de una obligación legal requerida, así como a proveedores de servicios y a terceros necesarios para la gestión y ejecución de las relaciones derivadas del servicio y/o contractuales establecidas. Los datos serán tratados mientras permanezcan vigentes las relaciones derivadas del servicio y/o contractuales establecidas, y serán conservados durante el plazo de prescripción de las acciones derivadas de dichas relaciones a los únicos efectos de cumplir las obligaciones legales requeridas, y para la formulación, ejercicio o defensa de reclamaciones. Ejercicio de derechos y reclamaciones ante la Autoridad de protección de datos: El titular de los datos podrá ejercer los derechos en relación a sus datos de carácter personal de acuerdo con la normativa vigente, en las oficinas de CaixaBank, en el APARTADO DE CORREOS 209 de 46080 VALENCIA o en [www.CaixaBank.com/ejerciciodederechos](http://www.CaixaBank.com/ejerciciodederechos). Asimismo, puede dirigir las reclamaciones derivadas del tratamiento de sus datos de carácter personal a la Agencia Española de Protección de Datos ([www.agpd.es](http://www.agpd.es)).

**2.- RECLAMACIONES.** Puede dirigir sus quejas o reclamaciones al Servicio de Atención al Cliente del Grupo CaixaBank través de los siguientes canales: (i) Por correo postal, dirigido al Servicio de Atención al Cliente de CaixaBank, ubicado en calle Pintor Sorolla, 2-4, 46002 -Valencia (ii) por correo electrónico a la dirección: [servicio.cliente@caixabank.com](mailto:servicio.cliente@caixabank.com); (iii) formulario especialmente habilitado para ello que puede encontrar en el apartado «Reclamaciones» de la página web de CaixaBank: [www.CaixaBank.es](http://www.CaixaBank.es); o (iv) en cualquiera de nuestras oficinas abiertas al público. El Servicio de Atención al Cliente del Grupo CaixaBank emitirá un pronunciamiento sobre las reclamaciones relacionadas con este contrato en el plazo de un mes si usted es un consumidor y dos meses si usted es un no consumidor. Si transcurrido el plazo procedente la reclamación no ha sido resuelta o no está de acuerdo con la misma, puede presentarla ante el Departamento de Conducta de Entidades del Banco de España, calle Alcalá, 48, 28014 Madrid, o a través de la página web de esta institución: [www.bde.es](http://www.bde.es), antes del transcurso de un año desde la contestación emitida por el Servicio de Atención al Cliente o desde la fecha en que la misma debería haber sido.

**Conformidad y entrega del cheque**

**Localidad y fecha**

ROLDAN, 17 de marzo de 2022



## Emisión de cheque bancario

### Características del servicio

El cheque bancario es un cheque en el que librador y librero es CaixaBank, la cual asume, con su propio patrimonio, el pago del cheque.

### Datos del cheque

| Número      | Importe      | Fecha emisión | Oficina emisión |
|-------------|--------------|---------------|-----------------|
| 1.540.380-0 | 8.400,00 EUR | 17-03-2022    | 8210            |

### Beneficiario

GRAMINA HOMES S.L.

### Datos de la operación

| Contrapartida | IBAN     |
|---------------|----------|
|               | J03 3528 |

| Precio del servicio | Importe condonado | Importe líquido |
|---------------------|-------------------|-----------------|
| 33,60 EUR           | 33,60 EUR         | 0,00 EUR        |

Se devengará por el estudio de la solicitud, la emisión y entrega, de un cheque bancario emitido por CaixaBank y se liquida con carácter simultáneo a la entrega del cheque mediante cargo en el depósito (IBAN) indicado por el solicitante.

### Provisión de fondos

El importe indicado se corresponde con el nominal del cheque bancario a emitir. Este importe se liquida con carácter simultáneo a la entrega del cheque mediante cargo en el depósito (IBAN) indicado. La provisión de fondos será devuelta mediante abono en efectivo al solicitante siempre que CaixaBank no haya pagado el cheque y que sea devuelto el cheque bancario por su legítimo tenedor.

### Datos del solicitante

| Nombre | NIF       |
|--------|-----------|
|        | 154...68' |

### Otras condiciones del servicio

Salvo que haya sido reclamado su pago, CaixaBank considerará revocado el cheque y, en su caso, prescrito, a los seis meses y quince días a partir de la fecha de emisión del cheque (plazo de prescripción). No obstante, CaixaBank quedaría autorizada por el solicitante para poder pagar el cheque en los cinco años siguientes a la fecha de su entrega al cliente aunque el cheque sea presentado al cobro una vez haya transcurrido el mencionado plazo de prescripción.

El cheque se extenderá cruzado (pagadero a una entidad de crédito o a un cliente de la misma) salvo que nos indique lo contrario, asumiendo usted en este último caso las consecuencias de que el cheque sea pagadero a su legítimo tenedor sin que necesariamente éste sea una entidad de crédito o un cliente de la misma.

1.- **TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES.** El responsable del tratamiento es CaixaBank, S.A., con NIF A-08689519. Datos de contacto del Delegado de Protección de datos: [www.caixabank.com/delegadodeproteccióndatos](http://www.caixabank.com/delegadodeproteccióndatos). Los datos solicitados son necesarios para la gestión y ejecución de la operación, servicio y/o contratación, y serán tratados con dicha finalidad; asimismo, serán tratados para cumplir con las obligaciones normativas requeridas. Estos datos podrán ser comunicados a autoridades y organismos públicos, para el cumplimiento de una obligación legal requerida, así como a proveedores de servicios y a terceros necesarios para la gestión y ejecución de las relaciones derivadas del servicio y/o contractuales establecidas. Los datos serán tratados mientras permanezcan vigentes las relaciones derivadas del servicio y/o contractuales establecidas, y serán conservados durante el plazo de prescripción de las acciones derivadas de dichas relaciones, a los únicos efectos de cumplir las obligaciones legales requeridas, y para la formulación, ejercicio o defensa de reclamaciones. Ejercicio de derechos y reclamaciones ante la Autoridad de protección de datos: El titular de los datos podrá ejercer los derechos en relación a sus datos de carácter personal de acuerdo con la normativa vigente, en las oficinas de CaixaBank, en el APARTADO DE CORREOS 209 de 46080 VALENCIA o en [www.caixabank.com/ejerciciodderechos](http://www.caixabank.com/ejerciciodderechos). Así mismo, puede dirigir las reclamaciones derivadas del tratamiento de sus datos de carácter personal a la Agencia Española de Protección de Datos ([www.agpd.es](http://www.agpd.es)).

2.- **RECLAMACIONES.** Puede dirigir sus quejas o reclamaciones al Servicio de Atención al Cliente del Grupo CaixaBank través de los siguientes canales: (I) Por correo postal, dirigido al Servicio de Atención al Cliente de CaixaBank, ubicado en calle Pintor Sorolla, 2-4, 46002 -Valencia (II) por correo electrónico a la dirección: [servicio.cliente@caixabank.com](mailto:servicio.cliente@caixabank.com); (III) formulario especialmente habilitado para ello que puede encontrar en el apartado «Reclamaciones» de la página web de CaixaBank: [www.caixabank.es](http://www.caixabank.es); o (IV) en cualquiera de nuestras oficinas abiertas al público. El Servicio de Atención al Cliente del Grupo CaixaBank emitirá un pronunciamiento sobre las reclamaciones relacionadas con este contrato en el plazo de un mes si usted es un consumidor y dos meses si usted es un no consumidor. Si transcurrido el plazo procedente la reclamación no ha sido resuelta o no está de acuerdo con la misma, puede presentarla ante el Departamento de Conducta de Entidades del Banco de España, calle Alcalá, 48, 28014 Madrid, o a través de la página web de esta institución: [www.bde.es](http://www.bde.es), antes del transcurso de un año desde la contestación emitida por el Servicio de Atención al Cliente o desde la fecha en que la misma debería haber sido.

### Conformidad y entrega del cheque

#### Localidad y fecha

ROLDAN, 17 de marzo de 2022

CaixaBank, S.A. Ctra Pintor Sorolla, 2-4, 46002-Valencia, NIF A08689519  
Inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, tomo 10370, folio 1, hoja número V-178361, Inscripción 2º



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



10/2021



GJ0787844



Cheque bancario

|   |  |   |
|---|--|---|
| Oficina<br>y fecha de emisión                       | OF. ROLDÁN   | Euro  |
|   |  | 17-03-2022 **** * 500,00 **                         |
| Pregúntese por este cheque<br>y por nuestra cuenta. | GRAMINA HOMES S.L.   |   |
| Euros (en letras)                                   | TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS EUROS **** *<br>***** CaixaBank ***** |   |
| Entidad pagadora                                    | CaixaBank, S.A.<br>C. CARMEN, 1<br>30709 ROLDÁN                      | Clave actividad<br>P.P. 2100-8210<br>17 MAR 2022 B3 |



Cheque bancario

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| Oficina<br>y fecha de emisión                      | <b>ROLDAN</b>  | 17-03-2022                                 | Eur.<br>*****779.52 **                                       |
| Páguese por este cheque<br>y por nuestra cuenta. A | <b>GRAMINA HOMES S.L.</b>  |  |  |
| Euros (an letras)                                  | <b>SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y DOS CENTIMOS ****</b> |  |  |
|  | *****  | *****                                      | *****  |
| Entidad pagadora                                   | <b>CaixaBank, S.A.</b><br><b>C. CARMEN, 1</b><br><b>30700 ROLDAN</b>       | <b>Clave anidada</b><br><b>2100 - 8210</b> | <b>CaixaBank, S.A.</b><br><b>P.P.</b><br><b>17 MAR. 2022</b> |



### **Cheque bancário**

ES COPIA SIMPLE ELECTRÓNICA EXACTA de su matriz, donde queda anotada. Yo, Notario autorizante del documento, la expido conforme al artículo 110.1 de la Ley 24/2001, para su remisión al Ayuntamiento competente para liquidación del Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos Urbanos. Esta COPIA sólo tiene validez para la concreta finalidad para la que fue solicitada, y que es facilitar la liquidación del Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos Urbanos. En TORRE PACHECO, el mismo día de su otorgamiento. -----



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TORRE-PACHECO**  
AVDA/ DE LA ESTACION 32. 1H  
TELEFONO: 968578297  
FAX: 968576384



**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

**FINCA DE TORRE-PACHECO N°: 12649**  
**C.R.U.: 30030000672724**

**DESCRIPCION DE LA FINCA:**

URBANA: Una casa de planta baja, compuesta de entrada, alcobas, cocina, despensa y cuadra, pajar y patio, todo de una superficie de trescientos metros cuadrados, sita en el partido de Roldán, término de la Villa de Pacheco, paraje de la Ermita Nueva, según se manifiesta en Avenida de Murcia, donde está marcada con el número 2 de policia.- Linda: Sur o frente, carretera de Los Martínez a Pacheco, hoy denominada Avenida de Murcia; Norte o espalda, resto de donde fue segregada, de Doña Matilde Pacheco Hernández; Este o derecha, carretera de Balsicas a Fuente Alamo y finca de Doña Matilde Pacheco Hernández; y Oeste o izquierda, otra finca de la misma Doña Matilde Pacheco.- Esta finca tiene derecho a verter aguas de sus vertientes sobre el resto de la finca de que fue segregada.- Tiene derecho de algibe.- Referencia Catastral: 5355013XG7855E0001PG. Finca no coordinada gráficamente en catastro.

**TITULARIDADES:**

| <b>TITULAR</b>  | <b>N.I.F.</b> | <b>TOMO</b> | <b>LIBRO</b> | <b>FOLIO</b> | <b>ALTA</b> |
|---|---------------|-------------|--------------|--------------|-------------|
| [REDACTED]  | [REDACTED]    | 2693        | 607          | 164          | 3           |
| 50,000000% (1/2) de la nuda propiedad, por título de legado con carácter privativo.   |               |             |              |              |             |
| Formalizada en virtud de Escritura Pública autorizada en TORREPACHECO, por DON JUAN ISIDRO GANCEDO DEL PINO, con fecha 31/07/03, nº de protocolo 2.632. |               |             |              |              |             |
| [REDACTED]  | [REDACTED]    | 2693        | 607          | 164          | 4           |
| 50,000000% (1/2) de la nuda propiedad, por título de donación con carácter privativo.   |               |             |              |              |             |
| Formalizada en virtud de Escritura Pública autorizada en TORREPACHECO, por DON JUAN ISIDRO GANCEDO DEL PINO, con fecha 31/07/03, nº de protocolo 2.634. |               |             |              |              |             |
| [REDACTED]  | 2239          | [REDACTED]  | [REDACTED]   | [REDACTED]   |             |
| 50,000000% (1/2) del usufructo, [REDACTED] o de extinción usufructo con carácter privativo.   |               |             |              |              |             |
| [REDACTED]  | [REDACTED]    | 2693        | 607          | 164          | 5           |
| 50,000000% (1/2) del usufructo, por título de extinción usufructo con carácter privativo.   |               |             |              |              |             |

**CARGAS,** además de las posibles afecciones fiscales, en su caso:

NO hay cargas registradas

**DOCUMENTOS PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO:**

NO hay documentos pendientes de despacho

**AVISO:** Esta nota tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos" (art 222.5 de la Ley Hipotecaria).

Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de TREINTA Y UNO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, antes de la apertura del Libro Diario.

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

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TORRE-PACHECO  
AVDA/ DE LA ESTACION 32. 1H  
TELEFONO: 968578297  
FAX: 968576384

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FINCA DE TORRE-PACHECO N°: 16094  
C.R.U.: 30030000659619



DESCRIPCION DE LA FINCA:

RUSTICA: Un trozo de tierra secano, situado en el término municipal de Torre-Pacheco, partido de Roldán, paraje La Ermita Nueva, que tiene una extensión superficial de cinco áreas.- Linda: por el Poniente, Doña Concepción García Peñafiel; Mediodía, tierras de Don Juan García Rosique; Levante, las de Doña Matilde Pacheco Hernández; y Norte, otras de José García Gabriel.-Ref.Catastral: NO CONSTA, Finca no coordinada gráficamente en catastro.

TITULARIDADES:

TITULAR

N.I.F.

TOMO LIBRO FOLIO ALTA

[REDACTED] 2693 607 166 3  
50,000000% (1/2) de la nuda propiedad, por [REDACTED] título de legado con carácter privativo.

Formalizada en virtud de Escritura Pública autorizada en TORREPACHECO, por DON JUAN ISIDRO GANCEDO DEL PINO, con fecha 31/07/03, nº de protocolo 2.632.

[REDACTED], [REDACTED] 2693 607 166 4  
50,000000% (1/2) de la nuda propiedad, por título de donación con carácter privativo.

Formalizada en virtud de Escritura Pública autorizada en TORREPACHECO, por DON JUAN ISIDRO GANCEDO DEL PINO, con fecha 31/07/03, nº de protocolo 2.634.

[REDACTED], [REDACTED] 2693 607 166 5  
50,000000% (1/2) del usufructo, por título de extinción usufructo con carácter privativo.

[REDACTED], [REDACTED] 41 [REDACTED] 2693 607 166 5  
50,000000% (1/2) del usufructo, por título de extinción usufructo con carácter privativo.

AVISO: De conformidad con el art. 207 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de Enero 1973 y a los efectos que la misma prevee, se pone en conocimiento de los interesados la existencia del PROCESO DE CONCENTRACION PARCELARIA en el TERMINO MUNICIPAL DE TORRE-PACHECO

CARGAS, además de las posibles afecciones fiscales, en su caso:

NO HAY CARGAS REGISTRADAS.

DOCUMENTOS PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO:

NO hay documentos pendientes de despacho

**AVISO:** Esta nota tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos" (art 222.5 de la Ley Hipotecaria).

Los datos consignados en la presente nota se refieren al dia de TREINTA Y UNO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, antes de la apertura del Libro Diario.

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

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TORRE-PACHECO  
AVDA/ DE LA ESTACION 32. 1H  
TELEFONO: 968578297  
FAX: 968576384

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FINCA DE TORRE-PACHECO N°: 6002  
C.R.U.: 30030000701868

DESCRIPCION DE LA FINCA:

**URBANA.**- Casa para morada en bajo constituida en seis habitaciones, tejadas, con cuarenta y cinco vigadas, y patio al Norte, con una superficie de doscientos treinta y cinco metros cuadrados, carece de número, y tiene su puerta de entrada al Sur. Como accesorio y al Norte de dicho patio, un pequeño trozo de tierra secano en blanco, de cabida tres cuartillas, cinco estadales, equivalentes a cuatro áreas, setenta y cinco centíáreas y veinticinco pesetas de participación en un pozo de agua perenne existente al Sur de aquella casa y en terreno propiedad de Don Juan Guillén Castejón. Está situado todo en término de Pacheco, partido de Roldán y paraja de la Ermita de Morericas. La casa linda: al Este o derecha entrando, otra de Don Juan García Rosique; Sur o Frente, Camino de Pacheco; Oeste o izquierda, casa de Don Francisco Roca Tomás; y Norte o espalda, el trozo de tierra expresado. A su vez, el trozo de tierra expresado linda: por Sur, con la casa deslindada y tierra de Don Juan Guillén Castejón; Este, Don Juan García Rosique; Oeste, camino de Pacheco; y Norte, casa de Don Benigno Ruiz Espinosa. **REFERENCIA CATASTRAL:** 5355014XG7855E0001LG

**COORDINACIÓN CON CATASTRO:** Esta finca no está coordinada gráficamente con el catastro, conforme a lo dispuesto en los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria.

TITULARIDADES:

| TITULAR  | N.I.F.    | TOMO | LIBRO | FOLIO | ALTA |
|--|-----------|------|-------|-------|------|
| PROMOCIONES Y EXCLUSIVAS GRANFA SL<br>100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio, por título de compra.<br>Formalizada en virtud de Escritura Pública autorizada en TORREPACHECO, por DON FRANCISCO JOSÉ TEJERINA FERNÁNDEZ, con fecha 29/11/19, nº de protocolo 1.816. | B30362644 | 3368 | 1008  | 14    | 16   |

CARGAS, además de las posibles afecciones fiscales, en su caso:

Por razon de procedencia la finca 3177 se halla afecta a una Servidumbre constituida en la Prohibición de Obrar, plantar arbolado, poner bardiza, parapezar, ni obra alguna por el viento del norte que perjudique la entrada de los vientos para el Molino harinero que posee Jose Alvarez Carrión.

DOCUMENTOS PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO:

NO hay documentos pendientes de despacho

**AVISO:** Esta nota tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos" (art 222.5 de la Ley Hipotecaria).

Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIEZ DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, antes de la apertura del Libro Diario.

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

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TORRE-PACHECO  
AVDA/ DE LA ESTACION 32. 1H  
TELEFONO: 968578297  
FAX: 968576384



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FINCA DE TORRE-PACHECO N°: 3177  
C.R.U.: 30030000622699

DESCRIPCION DE LA FINCA:

URBANA: Una casa sin número con dos crujias y cincuenta vigadas cubierta de tejado, con dos puertas al Mediodia y otra al Norte, y su correspondiente patio, en la superficie todo de ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados; y como accesorio un trozo de tierra de cuatro áreas, noventa y siete centíreas y diecisiete decímetros, que formando todo una sola finca, se halla situada en el partido de Roldán, y casa de la Ermita de Las Moreras, término de Pacheco, que linda: la casa, por Levante, otra de Isidro Garcia Paredes, y por los demás vientos con tierra ya indicada; y esta, linda por Levante, con Isidro Garcia Paredes; Mediodia, camino de Fuente-Alamo; Poniente, camino de Murcia y en parte otro camino boquera y Norte, más tierra de Don José Alvarez, divide ésta finca el camino de Murcia a Pacheco. Ref.Catastral: NO CONSTA, Finca no coordinada gráficamente en catastro.

TITULARIDADES:

| TITULAR   | N.I.F.       | TOMO | LIBRO | FOLIO | ALTA |
|---|--------------|------|-------|-------|------|
| MARTINEZ SANCHEZ, PEDRO<br>33,33333% (1/3) del pleno dominio, por título de compraventa con carácter privativo.   | [REDACTED]   | 2087 | 353   | 22    | 6    |
| Formalizada en virtud de Escritura Pública autorizada en TORREPACHECO, por DON JUAN ISIDRO GANCEDO DEL PINO, con fecha 28/06/01, nº de protocolo 1.815.                               |              |      |       |       |      |
| MARTINEZ PEÑAFIEL, JUSTO<br>SANCHEZ SEGURA, CLOTILDE<br>33,33333% (1/3) del pleno dominio, por título de compraventa con carácter ganancial.  | [REDACTED]   | 2087 | 353   | 22    | 6    |
| Formalizada en virtud de Escritura Pública autorizada en TORREPACHECO, por DON JUAN ISIDRO GANCEDO DEL PINO, con fecha 28/06/01, nº de protocolo 1.815.                               |              |      |       |       |      |
| SANCHEZ ZABALA, ANA MARIA<br>Casada con Albaladejo Galindo, Antonio<br>33,33333% (3333333/1000) del pleno dominio, por título de capitulaciones matrimoniales con carácter privativo. | [REDACTED] R | 2087 | 353   | 22    | 7    |
| Formalizada en virtud de Escritura Pública autorizada en MURCIA, por DON ANTONIO YAGO ORTEGA, con fecha 14/02/14, nº de protocolo 233.  |              |      |       |       |      |

CARGAS, además de las posibles afecciones fiscales, en su caso:

Por razón de procedencia, gravada con una servidumbre.

DOCUMENTOS PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO:

Número 592 del Diario 101 de fecha 20/05/2021, OBRA NUEVA TERMINADA del notario DON JUAN ISIDRO GANCEDO DEL PINO.

**POR VIA TELEMATICA**, Juan Isidro Gancedo Del Pino, Notario de Torrepacheco, presenta en el día de hoy a las nueve horas, copia de escritura otorgada en la referida ciudad, el dia diecinueve de mayo del año dos mil veintiuno, número de protocolo 993/2.021, por la que, JUSTO MARTINEZ PEÑAFIEL, PEDRO MARTINEZ SANCHEZ, Y ANA MARIA SANCHEZ ZABALA, DECLARAN la obra nueva terminada de un edificio de planta baja y alta, sobre la finca registral número 3177 de Torre Pacheco.

**AVISO:** Esta nota tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos" (art 222.5 de la Ley Hipotecaria).

Los datos consignados en la presente nota se refieren al dia de TREINTA Y UNO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, antes de la apertura del Libro Diario.

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

**DOCUMENTO N°5: ESTUDIO ECONÓMICO**

ÍNDICE

|  |   |
|--|---|
| 1.- INTRODUCCIÓN Y OBJETO.....                   | 1 |
| 2.- EVALUACIÓN ECONÓMICA.....                    | 1 |
| 3.- ESTIMACIÓN DEL COSTE DE LA ACTUACIÓN .....   | 1 |
| 3.1    COSTES UNITARIOS ADOPTADOS .....          | 1 |
| 3.2    PRESUPUESTO ESTIMADO PARA LAS OBRAS ..... | 2 |
| 4.- COSTE DE LAS EXPROPIACIONES.....             | 2 |
| 5.- RESUMEN DE COSTES .....                      | 3 |

**ANEXO I: PRESUPUESTO Y MEDICIONES**

## 1.- INTRODUCCIÓN Y OBJETO

El artículo 142. f de la LOTURM establece la necesidad de realizar un estudio económico de los costes de ejecución de las obras de urbanización y servicios, así como de las dotaciones cuya ejecución corresponde al promotor del Plan.

## 2.- EVALUACIÓN ECONÓMICA

Las inversiones a realizar dentro del ámbito del Plan que permiten la ejecución de sus determinaciones, se corresponden con las obras de construcción de la rotonda así como las demoliciones necesarias.

Los conceptos y características tenidas en cuenta a la hora de evaluar los costes son los siguientes:

### 1) Demoliciones

En este apartado se ha incluido el coste de las siguientes demoliciones:

- Demolición de edificaciones
- Demolición de pavimentos y acerados

### 2) Pavimentación y firmes

Para los viales, el coste se ha calculado a partir de la consideración de la sección de firme T4121 del catálogo de secciones de firme de la Instrucción 6.1-IC sobre secciones de firme. Esta sección se corresponde con la categoría de tráfico pesado T41 (entre 25 y 49 vehículos pesados al día en el carril de proyecto) y estará formada por unos 12 cm de MBC sobre 30 cm de zahorra artificial. Para las aceras, se ha considerado su adoquinado sobre 25 cm de zahorra artificial.

El proyecto de obras determinará las secciones de firmes y aceras a disponer finalmente

### 3) Señalización vertical y horizontal

Se ha considerado la implantación de señalización vertical y marcas viales.

### 4) Alumbrado público

Se incluyen en el estudio económico las canalizaciones de alumbrado y la implantación de farolas para el alumbrado de viales y aceras.

### 5) Gestión de residuos y seguridad y salud durante las obras

Se ha incluido una partida para la gestión de residuos y para la seguridad y salud durante la ejecución de las obras.

## 3.- ESTIMACIÓN DEL COSTE DE LA ACTUACIÓN

### 3.1 COSTES UNITARIOS ADOPTADOS

Los costes indicados deben considerarse como precios compuestos e incluyen la totalidad de obras necesarias y medios auxiliares. La definición de los mismos deberá realizarse en el Proyecto de Obras, ya que el alcance y determinaciones de un Plan Especial no permiten su obtención exacta.

#### a) Demoliciones

- Demolición de edificaciones: 9,89 €/m<sup>3</sup>

- Demolición de pavimentos y acerados: 4,40 €/m<sup>2</sup>

b) Pavimentación de calzadas y aceras

Se incluyen todas las operaciones necesarias para pavimentar la calzada, aparcamientos y aceras

- Pavimentación de viales: 23,20 €/m<sup>2</sup>
- Pavimentación de aceras e isletas: 26,89 €/m<sup>2</sup>
- c) Alumbrado
- Línea subterránea de alumbrado: 18,40 €/m
- Báculos y luminarias: 1.050 €/unidad
- d) Seguridad y salud y gestión de residuos

Se han previsto partidas de aproximadamente el 1,5-2 % del presupuesto de ejecución material para ambos conceptos.

### 3.2 PRESUPUESTO ESTIMADO PARA LAS OBRAS

A partir de los precios unitarios adoptados y las mediciones obtenidas, el presupuesto estimado para las obras es el siguiente:

|       |   |                     |
|-------|---|---------------------|
| 1     | DEMOLICIONES .....                          | 43.573,70           |
| 2     | PAVIMENTACIÓN DE FIRMES Y ACERAS .....      | 112.929,68          |
| 3     | ALUMBRADO .....                             | 7.826,00            |
| 4     | GESTIÓN DE RESIDUOS .....                   | 3.800,00            |
| 5     | ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD .....          | 3.200,00            |
| <hr/> |   |                     |
|       | TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL        | 171.329,38          |
|       | 13,00 % Gastos generales .....              | 22.272,82           |
|       | 6,00 % Beneficio industrial .....           | 10.279,76           |
| <hr/> |   |                     |
|       | SUMA DE G.G. y B.I.                         | 32.552,58           |
|       | 21,00 % I.V.A. .....                        | 42.815,21           |
| <hr/> |   |                     |
|       | <b>TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN</b> | <b>246.697,17 €</b> |

Asciende el presupuesto base de licitación a la expresada cantidad de DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON DIECISIETE CÉNTIMOS

### 4.- COSTE DE LAS EXPROPIACIONES

En el Documento nº 4: *Plan de Actuación*, se ha incluido el coste de las expropiaciones necesarias para materializar las determinaciones del Plan, que asciende a la cantidad de 447.757,44 € euros.

## 5.- RESUMEN DE COSTES

| RESUMEN DE COSTES               |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| COSTE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS | 246.697,17 €        |
| COSTE DE LAS EXPROPIACIONES     | 447.757,44 €        |
| <b>COSTE TOTAL</b>              | <b>694.454,61 €</b> |

Torre Pacheco, Junio de 2025

El Ingeniero de Caminos, C. y P. autor del documento:

Fdo. Antonio Gómez Prieto  
(Documento firmado electrónicamente)

## ANEXO I: PRESUPUESTO Y MEDICIONES

## PRESUPUESTO Y MEDICIONES

| CÓDIGO                                    | RESUMEN   | UDS | LONGITUD | ANCHURA | ALTURA | PARCIALES | CANTIDAD | PRECIO | IMPORTE          |
|---|---|-----|----------|---------|--------|-----------|----------|--------|------------------|
| <b>CAPÍTULO 1 DEMOLICIONES</b>            |   |     |          |         |        |           |          |        |                  |
| DEMEDIF                                   | m3 DEMOLICIÓN COMPLETA EDIFICACIÓN<br>Demolición completa de edificación<br>Edificio                              | 1   | 826,00   | 5,00    |        | 4.130,00  |          |        |                  |
|   |   |     |          |         |        |           | 4.130,00 | 9,89   | 40.845,70        |
| DEMPAV                                    | m2 DEMOLICIÓN DE PAVIMENTOS Y ACERADOS<br>Demolición de pavimentos y acerados<br>Demolicion pavimentos y acerados | 1   | 620,00   |         |        | 620,00    |          |        |                  |
|   |   |     |          |         |        |           | 620,00   | 4,40   | 2.728,00         |
| <b>TOTAL CAPÍTULO 1 DEMOLICIONES.....</b> |   |     |          |         |        |           |          |        | <b>43.573,70</b> |

## PRESUPUESTO Y MEDICIONES

| CÓDIGO   | RESUMEN  | UDS | LONGITUD | ANCHURA | ALTURA | PARCIALES | CANTIDAD | PRECIO | IMPORTE           |
|--|--|-----|----------|---------|--------|-----------|----------|--------|-------------------|
| <b>CAPÍTULO 2 PAVIMENTACIÓN DE FIRMES Y ACERAS</b> |  |     |          |         |        |           |          |        |                   |
| SEC3221  | m2 PAVIMENTACIÓN DE VIALES<br>Pavimentación de viales mediante la ejecución de sección de firme T4121 compuesta por 12 cm de MBC y 30 cm de zahorra artificial   | 1   | 2.700,00 |         |        |           | 2.700,00 | 23,20  | 62.640,00         |
| <b>ACERAS</b>                                      |  |     |          |         |        |           |          |        |                   |
|  | m2 PAVIMENTACIÓN DE ACERAS/ISLETAS<br>Pavimentación de aceras/isletas mediante la ejecución de capa de base de 25 cm de zahorra artificial sobre adoquín de 6/8 cm de espesor, incluyendo bordillos rectos de cierre | 1   | 1.768,32 |         |        |           | 1.768,32 |        |                   |
|  | Superficie de aceras   | 1   | 1.768,32 |         |        |           | 1.768,32 |        |                   |
|  | Superficie de isletas  | 1   | 101,88   |         |        |           | 101,88   |        |                   |
|  |  |     |          |         |        |           | 1.870,20 | 26,89  | 50.289,68         |
|  | <b>TOTAL CAPÍTULO 2 PAVIMENTACIÓN DE FIRMES Y ACERAS.....</b>  |     |          |         |        |           |          |        | <b>112.929,68</b> |

## PRESUPUESTO Y MEDICIONES

| CÓDIGO                                 | RESUMEN   | UDS | LONGITUD | ANCHURA | ALTURA | PARCIALES | CANTIDAD | PRECIO | IMPORTE         |
|--|---|-----|----------|---------|--------|-----------|----------|--------|-----------------|
| <b>CAPÍTULO 3 ALUMBRADO</b>            |   |     |          |         |        |           |          |        |                 |
| LSA                                    | m LINEA SUBTERRÁNEA DE ALUMBRADO<br>Linea subterránea de alumbrado, incluso canalizaciones, prismas de hormigón y arquetas<br>Linea alumbrado | 1   | 140,00   |         |        |           | 140,00   |        |                 |
| LUMYBA                                 | ud BÁCULOS, LUMINARIAS Y ARQUETAS<br>Báculos, luminarias y arquetas de la red de alumbrado<br>Báculos, luminarias y arquetas                  | 5   |          |         |        | 5,00      |          |        |                 |
| <b>TOTAL CAPÍTULO 3 ALUMBRADO.....</b> |   |     |          |         |        |           |          |        | <b>7.826,00</b> |

## PRESUPUESTO Y MEDICIONES

## PRESUPUESTO Y MEDICIONES

| CÓDIGO   | RESUMEN  | UDS | LONGITUD | ANCHURA | ALTURA | PARCIALES | CANTIDAD | PRECIO   | IMPORTE           |
|--|--|-----|----------|---------|--------|-----------|----------|----------|-------------------|
| <b>CAPÍTULO 5 ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD</b> |  |     |          |         |        |           |          |          |                   |
| ESYS   | ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD<br>Estudio de Seguridad y Salud |     |          |         |        |           | 1,00     | 3.200,00 | 3.200,00          |
|  | TOTAL CAPÍTULO 5 ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD .....          |     |          |         |        |           |          |          | 3.200,00          |
|  | <b>TOTAL.....</b>  |     |          |         |        |           |          |          | <b>171.329,38</b> |



**DOCUMENTO Nº6: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

ÍNDICE

|   |   |
|---|---|
| 1.- FUNDAMENTOS DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....  | 1 |
| 2.- COSTES PREVISIBLES DE IMPLANTACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS, DOTACIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS ..... | 1 |
| 3.- ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL DEL AÑO 2025 .....   | 2 |
| 4.- ESTIMACIÓN DE INGRESOS DEL AYUNTAMIENTO DE TORRE PACHECO POR LA EJECUCIÓN DEL PLAN.....                           | 3 |
| 5.- CONVENIO SUSCRITO CON LA CONSEJERÍA DE FOMENTO. SUBVENCIÓN DIRECTA .....  | 3 |
| 6.- ANÁLISIS DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA. PLANTEAMIENTO DE ESCENARIOS..  | 4 |
| 7.- ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN .....   | 6 |

ANEXO I. CONVENIO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE TORRE PACHECO Y LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS

ANEXO II. PRESUPUESTO MUNICIPAL AÑO 2025

## 1.- FUNDAMENTOS DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 143.g) de la LOTURM establece lo siguiente en relación al informe de sostenibilidad económica que han de incluir Planes Parciales:

*"g) Informe de sostenibilidad económica que analizará el impacto del desarrollo del plan en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y la prestación de los servicios resultantes. El análisis considerará tres escenarios de desarrollo, el normal con la media de construcción en el municipio de los últimos 10 años, el escenario reducido, a la mitad y el expansivo, el doble de la media. El informe determinará sobre la procedencia de constituir Entidad Urbanística Colaboradora. En el caso de que el plan general ya contenga el informe de sostenibilidad económica referido al sector, solo será precisa su actualización."*

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana tiene como objetivo posibilitar la ejecución de una rotonda para descongestionar el centro urbano de Roldán y mejorar su entorno, lo que implica la eliminación de la manzana residencial situada en la intersección de las vías confluyentes y la modificación de los acerados existentes en las alineaciones de la avenida de Balsicas.

Por otro lado, el artículo *Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano* del 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 indica lo siguiente:

*"4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."*

## 2.- COSTES PREVISIBLES DE IMPLANTACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS, DOTACIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS

La ejecución del Plan supone la implantación de la rotonda así como la modificación de los acerados existentes en las alineaciones de la avenida de Balsicas.

El coste de ejecución de las obras se ha estimado en el Documento nº5. Estudio Económico, siendo el mismo el siguiente:

|   |                                       |            |
|---|---------------------------------------|------------|
| 1 | DEMOLICIONES.....                     | 43.573,70  |
| 2 | PAVIMENTACIÓN DE FIRMES Y ACERAS..... | 112.929,68 |
| 3 | ALUMBRADO .....                       | 7.826,00   |
| 4 | GESTIÓN DE RESIDUOS.....              | 3.800,00   |
| 5 | ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD.....     | 3.200,00   |

TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL 171.329,38  
13,00 % Gastos generales ..... 22.272,82

6,00 % Beneficio industrial ..... 10.279,76

SUMA DE G.G. y B.I. 32.552,58  
21,00 % I.V.A. ..... 42.815,21

**TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN 246.697,17 €**

Por otro lado, para la ejecución de la actuación se hace necesaria la expropiación de distintos terrenos, según se justifica en el Documento nº4. Plan de Actuación. El importe de las expropiaciones es de 447.757,44 €.

A partir de lo anterior, el coste de implantación de las infraestructuras es el siguiente:

| <b>RESUMEN DE COSTES</b>        |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| COSTE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS | 246.697,17 €        |
| COSTE DE LAS EXPROPIACIONES     | 447.757,44 €        |
| <b>COSTE TOTAL</b>              | <b>694.454,61 €</b> |

El coste del mantenimiento de la infraestructura va a depender de distintos factores como: estándares de calidad para los distintos elementos que formen la infraestructura que fije la Administración responsable (Ayuntamiento de Torre Pacheco), tipo de pavimento que se defina en el proyecto de construcción, elementos adicionales como alumbrado, ornamentación, etc.

No obstante lo anterior, la inversión anual recomendada en conservación de carreteras se sitúa en el 2% anual respecto al valor patrimonial de la infraestructura, tal y como se recoge en el *Plan Estratégico de Infraestructuras y Transporte (PEIT)* del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, en el *Estudio de Necesidades de Inversión en Conservación* de la Asociación Española de la Carretera, en la publicación *Algunas reflexiones sobre el modelo de financiación de las carreteras españolas: oportunidad del cambio* del Observatorio de Contratación Pública y otros estudios realizados en la materia.

A partir de lo anterior, se estima el coste de conservación de la infraestructura en distintos horizontes temporales, adoptando un valor para la inflación del 2,5% (previsión del Banco de España para el año 2025):

$$\text{Coste mantenimiento} = \text{Presupuesto} \cdot (1 + 0,025)^n \cdot 0,02$$

| Coste implantación | Coste anual mantenimiento (€/año) | Coste mantenimiento 5 años (€) | Coste mantenimiento 10 años (€) |
|--------------------|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| 246.697,17 €       | 4.933,94 €                        | 26.607,80 €                    | 56.688,54 €                     |

**3.- ANÁLISIS DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL DEL AÑO 2025**

Para analizar el impacto sobre la Hacienda Local, se comienza por estudiar los presupuestos municipales del Ayuntamiento de Torre Pacheco para el año 2.025. El estado de ingresos y gastos se adjunta a continuación:

| ESTADO DE INGRESOS             |                           | Importe en €         |
|--------------------------------|---------------------------|----------------------|
| Cap.                           | Denominación              |                      |
| 1                              | Impuestos directos        | 19.441.200,00        |
| 2                              | Impuestos indirectos      | 3.325.000,00         |
| 3                              | Tasas y otros ingresos    | 6.372.194,68         |
| 4                              | Transferencias corrientes | 12.330.754,70        |
| 5                              | Ingresos patrimoniales    | 634.020,00           |
| <b>OPERACIONES CORRIENTES</b>  |                           | <b>42.103.169,38</b> |
| 6                              | Enajenación inversiones   | 70,00                |
| 7                              | Transferencias de capital | 180,00               |
| <b>OPERACIONES CAPITAL</b>     |                           | <b>250,00</b>        |
| 8                              | Activos financieros       | 50.005,00            |
| 9                              | Pasivos financieros       | 20,00                |
| <b>OPERACIONES FINANCIERAS</b> |                           | <b>50.025,00</b>     |
| <b>TOTAL</b>                   |                           | <b>42.153.444,38</b> |

| ESTADO DE GASTOS               |                               | Importe en €         |
|--------------------------------|-------------------------------|----------------------|
| Cap.                           | Denominación                  |                      |
| 1                              | Personal                      | 17.559.772,33        |
| 2                              | Bienes corrientes y servicios | 19.206.897,76        |
| 3                              | Gastos financieros            | 293.869,38           |
| 4                              | Transferencias corrientes     | 1.850.033,57         |
| 5                              | Fondo de contingencia         | 226.752,85           |
| <b>OPERACIONES CORRIENTES</b>  |                               | <b>39.137.325,89</b> |
| 6                              | Inversiones reales            | 1.085.887,71         |
| 7                              | Transferencias de capital     | 18.156,00            |
| <b>OPERACIONES CAPITAL</b>     |                               | <b>1.104.043,71</b>  |
| 8                              | Activos financieros           | 35.010,00            |
| 9                              | Pasivos financieros           | 1.853.028,40         |
| <b>OPERACIONES FINANCIERAS</b> |                               | <b>1.888.038,40</b>  |
| <b>TOTAL</b>                   |                               | <b>42.129.408,00</b> |

La ejecución de la infraestructura por parte municipal, escenario poco probable, se englobaría dentro del capítulo 6. Inversiones reales, que para el año 2025 asciende a 1.085.887,71 €.

#### **4.- ESTIMACIÓN DE INGRESOS DEL AYUNTAMIENTO DE TORRE PACHECO POR LA EJECUCIÓN DEL PLAN**

Los ingresos que genera la ejecución de un Plan Urbanístico suelen proceder de los siguientes conceptos:

- Impuesto de Bienes Inmuebles
- Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)
- Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica (IVTM)
- Aumento en las transferencias corrientes por aumento de población
- Cesión del aprovechamiento municipal

Teniendo en cuenta las características del presente Plan y su promoción y ejecución por parte del Ayuntamiento, en el escenario más probable con fondos procedentes de la subvención de la Consejería de Fomento, no se generarán ingresos representativos por estos conceptos.

#### **5.- CONVENIO SUSCRITO CON LA CONSEJERÍA DE FOMENTO. SUBVENCIÓN DIRECTA**

El Ayuntamiento de Torre Pacheco ha suscrito un convenio con la Consejería de Fomento e Infraestructuras para la concesión directa de una subvención para la ejecución de obras de mejora de la seguridad vial en las travesías del municipio, como es el caso (BORM de 18 de febrero de 2025). Como consecuencia de lo anterior, el tramo de la RMF-21 donde está incluida la actuación, pasará a ser de titularidad municipal y por tanto habría de asumir los costes de conservación y mantenimiento. En el Anexo I se adjunta el citado convenio.

La cuantía máxima de la subvención es de 1.200.000 €, por lo que si las infraestructuras contempladas en el Plan se ejecutaran, como está previsto, con cargo a la misma, el Ayuntamiento no tendría que sufragar las obras.

El presupuesto de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia se encuentra prorrogado. El resumen de ingresos y gastos del año 2024 es el siguiente:

| <b>Capítulos</b>                           | <b>Presupuesto</b>   | <b>Capítulos</b>                          | <b>Presupuesto</b>   |
|--|----------------------|---|----------------------|
| 1 IMPUESTOS DIRECTOS                       | 1.736.521.007        | 1 GASTOS DE PERSONAL                      | 1.523.664.864        |
| 2 IMPUESTOS INDIRECTOS                     | 2.480.666.849        | 2 GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS | 290.346.745          |
| 3 TASAS, PRECIOS PÚBLICOS Y OTROS INGRESOS | 93.201.978           | 3 GASTOS FINANCIEROS                      | 196.415.333          |
| 4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES                | 1.680.690.187        | 4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES               | 3.748.425.206        |
| 5 INGRESOS PATRIMONIALES                   | 2.921.481            | Total Operaciones Corrientes              | 5.758.852.148        |
| <b>Total Operaciones Corrientes</b>        | <b>5.954.001.502</b> | 5 FONDO DE CONTINGENCIA Y OTROS FONDOS    | 135.076.199          |
| 6 ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES        | 11.085.805           | F.Contingencia y Otros Fondos             | 135.076.199          |
| 7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL                | 234.235.219          | 6 INVERSIONES REALES                      | 336.765.990          |
| <b>Total Operaciones de Capital</b>        | <b>245.321.024</b>   | 7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL               | 203.991.129          |
| <b>Total Operaciones no financieras</b>    | <b>6.199.322.526</b> | <b>Total Operaciones de Capital</b>       | <b>540.757.119</b>   |
| 8 ACTIVOS FINANCIEROS                      | 183.563.909          | <b>Total Operaciones no financieras</b>   | <b>6.434.685.466</b> |
| 9 PASIVOS FINANCIEROS                      | 1.277.528.551        | 8 ACTIVOS FINANCIEROS                     | 44.287.516           |
| <b>Total Operaciones Financieras</b>       | <b>1.461.092.460</b> | 9 PASIVOS FINANCIEROS                     | 1.181.442.004        |
| <b>Total Operaciones Financieras</b>       | <b>1.461.092.460</b> | <b>Total Operaciones Financieras</b>      | <b>1.225.729.520</b> |
| <b>Total</b>                               | <b>7.660.414.986</b> | <b>Total Operaciones Financieras</b>      | <b>1.225.729.520</b> |
|  |                      | <b>Total</b>                              | <b>7.660.414.986</b> |

Según se indica en el convenio, la subvención se realiza con cargo a la partida 14.03.00.513E.767.61, que pertenece al capítulo 4. Transferencias directas.

## 6.- ANÁLISIS DEL IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA. PLANTEAMIENTO DE ESCENARIOS

Para el análisis del impacto en la Hacienda Pública se han contemplado las siguientes hipótesis y escenarios:

- ✓ Ejecución de las infraestructuras previstas por el Plan con cargo a los presupuestos municipales o con cargo al convenio suscrito con la Consejería de Fomento.
- ✓ Costes de mantenimiento de la infraestructura a los 5 y 10 años desde su ejecución

| <b>Escenario 1. Ejecución infraestructuras con cargo subvención convenio</b> |   |                                      |
|--|---|--------------------------------------|
|  | <b>Consejería de Fomento e Infraestructuras</b> | <b>Ayuntamiento de Torre Pacheco</b> |
| <b>Concepto</b>  | <b>Importe (€)</b>                              |                                      |
| 1. Ejecución infraestructura   | 246.697,17 €                                    |                                      |
| 2. Expropiaciones  |   | 447.757,44 €                         |
| 3. Conservación 5 años   |   | 26.607,80 €                          |
| <b>Impacto a los 5 años (1+2+3)</b>  | <b>246.697,17 €</b>                             |                                      |
| 4.Costes de conservación 10 años   |   | 56.688,54 €                          |
| <b>Impacto a los 10 años (1+2+4)</b>   | <b>246.697,17 €</b>                             | <b>504.445,98 €</b>                  |

En el escenario 1, que es el más probable, los costes de ejecución corresponderían a la Consejería de Fomento e Infraestructuras, mientras que el coste de las expropiaciones y el coste del mantenimiento corresponderían al Ayuntamiento de Torre Pacheco, una vez se le ceda la infraestructura.

| <b>Análisis repercusión presupuestaria. Escenario 1. Consejería de Fomento</b> |  |   |
|--|--|---|
| <b>Importe gastos (€)</b>  | <b>Porcentaje respecto al total de gastos del presupuesto regional</b> | <b>Porcentaje respecto al capítulo 4. Transferencias corrientes</b> |
| 246.697,17 €   | 0,003%   | 0,007%  |

La repercusión sobre los presupuestos de la CARM por la ejecución de la actuación no resulta significativa.

| <b>Análisis repercusión presupuestaria. Escenario 1. Ayuntamiento de Torre Pacheco</b> |   |  |        |
|--|---|--|--------|
| <b>Importe gastos (€)</b>  | <b>Porcentaje respecto al total de gastos del presupuesto</b> | <b>Porcentaje respecto al capítulo 6. Inversiones reales</b> |        |
| <b>Expropiaciones</b>  | 447.757,44 €  | 1,06%  | 41,23% |

En este escenario, el coste de las expropiaciones supone un impacto del 41,23% respecto al capítulo de inversiones reales, por lo que si resulta significativo.

El coste anual del mantenimiento, con cargo al capítulo 2. Bienes corrientes y servicios, tiene un impacto muy bajo en la Hacienda Municipal.

|  | <b>Análisis repercusión presupuestaria. Escenario 1. Ayuntamiento de Torre Pacheco</b> |   |   |
|--|--|---|---|
|  | <b>Importe gastos (€)</b>  | <b>Porcentaje respecto al total de gastos del presupuesto</b> | <b>Porcentaje respecto al capítulo 2. Bienes corrientes y servicios</b> |
| <b>Coste medio mantenimiento anual</b> | 5.321,56 €   | 0,013%  | 0,028%  |

En el escenario 2, poco probable, todos los costes serían asumidos por el Ayuntamiento de Torre Pacheco.

| <b>Escenario 2. Ejecución infraestructuras con cargo presupuestos Ayuntamiento de Torre Pacheco</b> |   |                                      |
|---|---|--------------------------------------|
|   | <b>Consejería de Fomento e Infraestructuras</b> | <b>Ayuntamiento de Torre Pacheco</b> |
| <b>Concepto</b>   | <b>Importe (€)</b>                              |                                      |
| 1. Ejecución infraestructura  |   | 246.697,17 €                         |
| 2. Expropiaciones   |   | 447.757,44 €                         |
| 3. Conservación 5 años  |   | 26.607,80 €                          |
| <b>Impacto a los 5 años (1+2+3)</b>   | -   | <b>721.062,41 €</b>                  |
| 4. Costes de conservación 10 años   |   | 56.688,54 €                          |
| <b>Impacto a los 10 años (1+2+4)</b>  | -   | <b>751.143,15 €</b>                  |

En este escenario, el impacto sobre las cuentas municipales sería mayor que en el escenario más probable, tal y como se deduce de los valores de la siguiente tabla:

| Análisis repercusión presupuestaria. Escenario 2. Ayuntamiento de Torre Pacheco |                    |  |
|---|--------------------|--|
|   | Importe gastos (€) | Porcentaje respecto al total de gastos del presupuesto                   |
| Expropiaciones y construcción   | 694.454,61 €       | 1,65%<br>Porcentaje respecto al capítulo 6. Inversiones reales<br>63,95% |

## 7.- ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN

Las obras una vez ejecutadas pasarán a formar parte del patrimonio viario del Ayuntamiento de Torre Pacheco, responsable de su conservación. No ha lugar a plantear la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación.

Torre Pacheco, Junio de 2025

El Ingeniero de Caminos, C. y P. autor del documento:

Fdo. Antonio Gómez Prieto  
(Documento firmado electrónicamente)

## **ANEXO I. CONVENIO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE TORRE PACHECO Y LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS**



## I. COMUNIDAD AUTÓNOMA

### 3. OTRAS DISPOSICIONES

Consejería de Fomento e Infraestructuras

- 731 Resolución de la Secretaría General de la Consejería de Fomento e Infraestructuras por la que se dispone la publicación del “Convenio de colaboración entre la Consejería de Fomento e Infraestructuras, de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, y el Ayuntamiento de Torre Pacheco, para la concesión directa de una subvención para la ejecución de obras de mejora de la seguridad vial en la travesías del municipio”.**

Con el fin de dar publicidad al “Convenio de colaboración entre la Consejería de Fomento e Infraestructuras, de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, y el Ayuntamiento de Torre Pacheco, para la concesión directa de una subvención para la ejecución de obras de mejora de la seguridad vial en la travesías del municipio”, suscrito el 30 de diciembre de 2024 y, teniendo en cuenta lo previsto en el Artículo 14 del Decreto 56/1996, de 24 de julio, por el que se regula el Registro General de Convenios y se dictan normas para la tramitación de éstos en el ámbito de la Administración Regional,

#### Resuelvo

Ordenar la publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia del texto del “Convenio de colaboración entre la Consejería de Fomento e Infraestructuras, de la Comunidad Autónoma de la Región De Murcia, y el Ayuntamiento de Torre Pacheco, para la concesión directa de una subvención para la ejecución de obras de mejora de la seguridad vial en la travesías del municipio”, suscrito el 30 de diciembre de 2024, que se inserta como Anexo.

Murcia, 3 de febrero de 2025.—El Secretario General, José Francisco Lajara Martínez.



**Convenio de colaboración entre la Consejería de Fomento e Infraestructuras, de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, y el Ayuntamiento de Torre Pacheco, para la concesión directa de una subvención para la ejecución de obras de mejora de la seguridad vial en la travesías del municipio**

**Reunidos**

De una parte, el Excmo. Sr. D. Jorge García Montoro, Consejero de Fomento e Infraestructuras, nombrado por Decreto del Presidente n.º 27/2024, de 15 de julio (BORM N.º 164, de 16 de julio de 2024), en representación de la Administración General de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, previa autorización del Consejo de Gobierno mediante Acuerdo de fecha 19 de diciembre de 2024.

Y de otra parte, el Sr. D. Pedro Ángel Roca Tornel, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Torre Pacheco, expresamente autorizado para la firma de este Convenio por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 5 de diciembre de 2024, asistido por D.a María Exaltación Valcárcel Jiménez, Secretaria Accidental de dicha Corporación, como fedatario para la formalización de dicho convenio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.2.i) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el Régimen Jurídico de los funcionarios de la Administración Local con habilitación de carácter nacional.

Ambas partes se reconocen mutuamente, con el carácter en que intervienen, capacidad legal para formalizar el presente Convenio, y a tal efecto,

**Exponen**

La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, a través de la Consejería de Fomento e Infraestructuras, tiene atribuidas entre otras, las competencias en materia de carreteras, en virtud del Decreto del Presidente n.º 19/2024, de 15 de julio, de Reorganización de la Administración Regional.

En el año 2021, la Consejería de Fomento e Infraestructuras elaboró un plan de inversiones para incrementar la seguridad vial urbana en el ámbito de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. Dicho plan contemplaba una serie de actuaciones tendentes a mejorar la seguridad en las travesías de la red regional, con el objetivo que éstas se hallen en óptimas condiciones de servicio, así como la cesión de los tramos urbanos a los Ayuntamientos respectivos, al concurrir los requisitos exigidos en el artículo 42.3 de la Ley 2/2008, de 21 de abril, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Actualmente, la Consejería de Fomento e Infraestructuras considera necesario continuar invirtiendo para mejorar la seguridad vial en las travesías regionales.

Las travesías del municipio de Torre Pacheco presentan deficiencias en materia de seguridad vial.

Existe interés público regional y local en la ejecución de actuaciones tendentes a mejorar la seguridad vial de las travesías del municipio de Torre Pacheco, a realizar por el propio Ayuntamiento.

La Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, en el artículo 57, contempla la cooperación económica, técnica y administrativa entre la Administración Local y la Administración de las Comunidades Autónomas, tanto en servicios locales como en asuntos de interés común, mediante la suscripción



de convenios administrativos. Asimismo, la Ley Regional 7/1983, de 7 de octubre, de descentralización territorial y colaboración entre la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y las Entidades Locales, especialmente en los artículos 18, 22 y 23, regula la concesión de subvenciones a éstas para la realización de obras o prestación de servicios a su cargo, señalando los convenios como el medio adecuado para formalizar la colaboración.

Mediante decreto de Consejo de Gobierno N.º 325/2024 (BORM núm. 296, de 23 de diciembre de 2024), se aprobó la normativa reguladora de la concesión directa de una subvención al ayuntamiento de Torre Pacheco, para la ejecución de obras de mejora de la seguridad vial en las travesías del municipio.

En este marco, por la concurrencia de la voluntad, ambas partes formalizan el presente Convenio, al amparo de lo establecido en el artículo 2.2 del decreto regulador de la concesión, así como lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 7/1983 citada, y los artículos 77 a 80 de la Ley 6/1988, de 25 de agosto, de Régimen Local de la Región de Murcia, así como lo dispuesto en la Ley 7/2004, de 28 de diciembre, de Organización y Régimen Jurídico de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, y el Decreto 56/1996, de 24 de julio, por el que se regula el Registro General de Convenios y se dictan normas para la tramitación de éstos en el ámbito de la Administración Regional de Murcia, con arreglo a las siguientes

### **Estipulaciones**

#### **Primera.- Objeto del convenio.**

El presente Convenio tiene por objeto regular los términos de la concesión de una subvención al Ayuntamiento Torre Pacheco, en la cuantía máxima de 1.200.000 €, para la ejecución de actuaciones de mejora de la seguridad vial en las travesías del municipio.

#### **Segunda.- Cesión.**

Simultáneamente con la firma del Convenio, el Consejero de Fomento e Infraestructuras y el Alcalde de Torre Pacheco, suscribirán el acta de cesión al referido Ayuntamiento de las siguientes vías:

- Carretera RM-F21, desde el p.k. 6+035 al 9+350, travesía de Roldán, desde la glorieta de entrada a urbanización Alba (incluida glorieta), hasta la glorieta con la carretera RM-F12 ( excluida glorieta)
- Carretera T-3319-1 desde el p.k. 0+000 al p.k. 0+426, travesía de Balsicas.

#### **Tercera.- Obligaciones que asume la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.**

1.- Conceder al Ayuntamiento de Torre Pacheco una subvención por importe de 1.200.000 €, con cargo a la partida presupuestaria 14.03.00.513E.767.61, proyecto 52966, subproyecto 052966240001, de los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para el ejercicio 2024.

2.- Abonar al Ayuntamiento de Torre Pacheco el importe de la subvención descrita, tras la firma del Convenio y del Acta de cesión.

#### **Cuarta.- Obligaciones que asume el Ayuntamiento de Torre Pacheco.**

De acuerdo a las obligaciones establecidas en el Decreto n.º 325/2024 (BORM núm. 296, de 23 de diciembre de 2024), por el que se regula la concesión de la subvención, el Ayuntamiento de Torre Pacheco contrae las siguientes obligaciones:



- a) Llicitar, contratar y ejecutar las obras, conforme a los Proyectos que se redacten, que deberán ser informados favorablemente por la Dirección General de Carreteras.
- b) Destinar el importe íntegro de la subvención al pago de las obras citadas en el punto a).
- c) En su caso, obtener las autorizaciones administrativas preceptivas.
- d) Con carácter general conseguir los fines para los que se le concede la subvención y presentar la justificación correspondiente en la forma prevista en el artículo 8 del decreto regulador de la concesión.
- e) Someterse a la normativa de supervisión, seguimiento y control de subvenciones, así como facilitar toda la información requerida por los órganos competentes.
- f) Comunicar a la Dirección General de Carreteras, con una semana de antelación como mínimo, tanto el inicio como la finalización de las obras.
- g) Indicar en los carteles y demás documentación y material utilizado en el desarrollo de las obras, que están han sido subvencionadas por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, Consejería de Fomento e Infraestructuras.
- h) Los carteles a colocar, serán en un lugar visible de las obras, según modelo que le será proporcionado. También se dará cuenta de la financiación autonómica en cualquier comunicado de prensa o medio utilizado para la difusión y publicidad de la inversión.
- i) Asumir el compromiso de cumplimiento del apartado VI del CÓDIGO DE CONDUCTA EN MATERIA DE SUBVENCIONES Y AYUDAS PÚBLICAS DE LA REGIÓN DE MURCIA, aprobado por Acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 29 de diciembre de 2021, que se adjunta en el siguiente enlace:

<https://borm.es/services/anuncio/ano/2022/numero/380/pdf?id=799390>

2. La entidad beneficiaria quedará, en todo caso, sujeta a las obligaciones impuestas por el artículo 14 y concordantes de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, por el artículo 11 de la Ley 7/2005, de 18 de noviembre, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

#### **Quinta.- Plazo de ejecución de las actuaciones.**

El plazo de ejecución de las obras subvencionadas se extenderá hasta 31 diciembre de 2026.

#### **Sexta.- Justificación.**

La justificación por parte de la entidad beneficiaria de la subvención, del cumplimiento de la finalidad de ésta, y de la aplicación material de los fondos percibidos, se ajustará, en todo caso, a lo señalado en el artículo 30 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y en lo establecido en el artículo 25 de la Ley 7/2005, de 18 de noviembre, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y en la demás normativa concordante en materia de subvenciones que resulte de aplicación.

En cumplimiento de tales artículos, en el plazo de tres meses, a contar desde la finalización del plazo de ejecución de las actuaciones, el Ayuntamiento de Torre Pacheco vendrá obligado a justificar ante la Consejería de Fomento e Infraestructuras, la aplicación de los fondos percibidos mediante las



correspondientes certificaciones expedidas por la Dirección Técnica de las obras y presentando la siguiente documentación:

- Certificación de haber sido registrado en su contabilidad el ingreso de la subvención concedida.
- Copia auténtica de los contratos formalizados.
- Copia auténtica de las certificaciones expedidas por la dirección técnica de las obras.
- Copia auténtica de la certificación final de las obras, acompañada de las facturas correspondientes a la totalidad del gasto realizado, así como justificante acreditativo del pago de las mismas.
- Copia auténtica del acta de recepción de las obras.

Todo ello, sin perjuicio de la posibilidad de verificación de la aplicación de fondos y de la inversión, por los procedimientos generales de fiscalización de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

#### **Séptima.- Ampliación de los plazos de ejecución y justificación.**

A instancias del beneficiario se podrá otorgar una ampliación de los plazos de ejecución y justificación, en el marco de lo establecido en la normativa reguladora de la subvención y de la vigencia del presente convenio.

#### **Octava.- Comisión de Seguimiento.**

Para el adecuado control de la ejecución de este Convenio, se constituirá una Comisión de Seguimiento.

Esta Comisión estará presidida por el Director General de Carreteras o persona en quien delegue, actuando como vocales dos técnicos de esta Dirección General y dos responsables nombrados por el Ayuntamiento de Torre Pacheco. Uno de los vocales de la Dirección General actuará como Secretario.

#### **Novena.- Vigencia, modificación y resolución del convenio.**

1. El presente Convenio surtirá efecto a partir de la fecha de su firma, y tendrá vigencia hasta el 31 de marzo de 2027, pudiendo prorrogarse por acuerdo expreso de las partes.

La voluntad de prorrogar el convenio se comunicará con, al menos, un mes de antelación a la fecha de finalización del referido plazo de vigencia.

2. Dentro del plazo de vigencia o de su eventual prórroga, el presente convenio podrá ser objeto de modificación siempre que exista acuerdo previo y expreso de ambas partes sobre su alcance y necesidad. Cualquier modificación deberá constar por escrito y ser firmada por ambas partes, uniéndose a este instrumento como adenda.

3. Este Convenio podrá ser resuelto por cualquiera de las causas que figuran en el art. 51.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector público

#### **Décima.- Reintegro.**

De acuerdo a lo establecido en la normativa reguladora de la concesión de la subvención:

1. Procederá el reintegro de las cantidades percibidas, así como el interés de demora desde el momento del pago de la subvención hasta la fecha en que se acuerde la procedencia del reintegro, en los supuestos regulados en el artículo 37.1 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.



2. La justificación parcial o el incumplimiento parcial por la entidad beneficiaria de las condiciones impuestas con motivo de la concesión de la subvención, dará lugar a un reintegro proporcional de la subvención otorgada, siempre que el cumplimiento se estime superior al cincuenta por ciento. En caso de no alcanzar este límite, se procederá al reintegro total de la subvención concedida por el órgano competente.

En todo caso, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17.3.n) de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, se establecen los siguientes criterios para la graduación de los posibles incumplimientos de las condiciones impuestas con motivo del otorgamiento de la subvención con los porcentajes a reintegrar en cada caso:

a) Obtención de la subvención falseando datos u ocultando condiciones. Porcentaje a reintegrar: cien por ciento.

b) Incumplimiento total de los fines para los que se presentó la solicitud. Porcentaje a reintegrar: cien por ciento.

c) Incumplimiento parcial de los fines para los que se presentó la solicitud. Porcentaje proporcional a los objetivos no cumplidos.

d) Incumplimiento de las medidas de difusión contenidas en el artículo 18.4 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, y en el artículo 5.j) del decreto regulador. Porcentaje a reintegrar: cuarenta por ciento.

e) Incumplimiento de la obligación de justificación. Porcentaje a reintegrar: cien por ciento.

Dichos criterios serán de aplicación para determinar el importe que finalmente haya de reintegrar la entidad beneficiaria y responden al principio de proporcionalidad

3. También será de aplicación lo regulado en el Título II de la Ley 7/2005, de 18 de noviembre, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

4. Una vez finalizadas las obras, si la totalidad de los gastos subvencionados supone un importe menor al de la subvención concedida, la diferencia producida será objeto de reintegro, por parte del Ayuntamiento.

5. En caso de que los gastos supusieran un importe mayor de la subvención concedida, el exceso correrá a cargo del Ayuntamiento.

#### **Undécima.- Régimen de Incompatibilidades.**

De acuerdo al artículo 6.2 del decreto regulador de la concesión, esta subvención será compatible con otras ayudas y subvenciones, sin que en ningún caso el importe de las subvenciones, ayudas e ingresos que para el mismo fin pueda obtener la entidad beneficiaria, pueda superar el coste total de la actuación subvencionada.

#### **Duodécima.- Publicidad.**

Al presente Convenio le es de aplicación el artículo 17.5 de la Ley 12/2014, de 16 de diciembre, de Transparencia y Participación Ciudadana de la Región de Murcia, en cuanto a las obligaciones de publicidad activa.

#### **Decimotercera.- Base de Datos Nacional de Subvenciones.**

Igualmente, ha de aplicarse la Instrucción de 30 de diciembre de 2015, de la Intervención General de la CARM, de desarrollo en el ámbito de ésta de las previsiones contenidas en las instrucciones dictadas por la IGAE sobre la nueva Base de Datos Nacional de Subvenciones.



**Decimocuarta.- Naturaleza jurídica de este convenio.**

El presente Convenio tiene naturaleza jurídico-administrativa, en base a lo dispuesto en la Ley 7/2005, de 18 de noviembre de 2005, de Subvenciones de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, la Ley 38/2003 de 17 de noviembre, General de Subvenciones, la Ley 7/2004, de 28 de diciembre, de Organización y Régimen Jurídico de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, así como el Decreto 56/1996, de 24 de julio, por el que se regula el Registro General de Convenios y se dictan normas para la tramitación de éstos en el ámbito de la Administración Regional de Murcia.

**Decimoquinta.- Jurisdicción competente.**

Las cuestiones litigiosas que se susciten entre las partes, serán, en su caso, sustanciadas ante la jurisdicción contencioso-administrativa.

Las partes otorgantes, en la respectiva representación que ostentan, aceptan el contenido de las anteriores estipulaciones y, para constancia de ello, firman el presente convenio En Murcia, a 30 de diciembre de 2024.—El Consejero de Fomento e Infraestructuras, Jorge García Montoro.—El Alcalde de Torre Pacheco, Pedro Ángel Roca Tornel.

## ANEXO II. PRESUPUESTOS MUNICIPALES AÑO 2025

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| Referencia:         | <b>2024/18613Y</b>                 |
| Procedimiento:      | <b>Expedientes de presupuestos</b> |
| Interesado:         |                                    |
| Representante:      |                                    |
| <b>INTERVENCION</b> |                                    |

## RESOLUCIÓN

### PRORROGA PRESUPUESTO EJERCICIO 2025

VISTO que al inicio del ejercicio 2025, no va a existir un presupuesto en vigor para este año, de conformidad con lo dispuesto en el art. 169.6 del RDL 2/2004 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales –TRLRHL-, y art. 21.1 del R.D. 500/1990 de Presupuestos de las Entidades Locales, se considerará automáticamente prorrogado el del ejercicio anterior hasta el límite global de sus créditos iniciales, como máximo, eliminándose los conceptos estrictamente puntuales del año 2024, de acuerdo con el informe de la Intervención Municipal.

CONSIDERANDO que de conformidad con el art. 21.2 del R.D. 500/1990 de Presupuestos de las Entidades Locales, en ningún caso tendrán singularmente la consideración de prorrogables las modificaciones de crédito ni los créditos destinados a servicios o programas que deban concluir en el ejercicio anterior o estén financiados con crédito u otros ingresos específicos o afectados que, exclusivamente, fueran a percibirse en dicho ejercicio.

CONSIDERANDO el informe de Intervención de fecha 30 de diciembre, en base al art. 169.6 del RDL 2/2004 por el que se aprueba el TRLRHL, y art. 21 del R.D. 500/1990 de Presupuestos de las Entidades Locales.

CONSIDERANDO el informe sobre el cálculo de la Estabilidad Presupuestaria y la Sostenibilidad Financiera de fecha 30 de diciembre, en base al art. 16.2 del Real Decreto 1463/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la Ley 18/2001, de 12 de diciembre, de Estabilidad Presupuestaria, en su aplicación a las



Entidades Locales, así como de lo dispuesto en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

Por todo lo expresado anteriormente y actuando en concordancia con el informe-propuesta emitido por el/la técnico competente en la materia

**RESUELVO:**

**Primero.-** Reconocer como ajustes a la baja al presupuesto prorrogado de conformidad con lo expresado en la Consulta de la Intervención General de la Administración del Estado número 10/1993 (Boletín Informativo de la IGAE nº 11)los siguientes:

| APLICACIÓN<br>PRESUPUESTARIA | CONCEPTO   | CAUSA BAJA                  | FINANCIACIÓN       | IMPORTE             |
|------------------------------|--|-----------------------------|--------------------|---------------------|
|                              |  | Créditos a concluir en 2024 | Recursos propios   | 24.036,37           |
| 4 1710 6221200               | (P L/P) AMPLIACION RECINTO ESCOLAR LOS OLIMOS Y PARQUE FERMIN APARICIO |                             |                    | 4.770,97            |
| 7 1510 6221900               | (P L/P) ACTUACIONES DE EFICIENCIA Y MODERNIZACION ENERGETICA           |                             |                    | 19.265,40           |
|                              |  | Créditos a concluir en 2024 | Recursos afectados | 5.605.786,70        |
| 7 1510 6000000               | INVERSIONES EN TERRENOS  |                             |                    | 214.645,56          |
| 2 3420 6090400               | CESPED ARTIFICIAL CAMPOS FUTBOL DOLORES Y BALSICAS                     |                             |                    | 1.350.000,00        |
| 3 9200 6090500               | INSTALACION ASCENSORES EDIFICIOS MUNICIPALES                           |                             |                    | 121.000,00          |
| 7 1510 6222100               | EJECUCION 2ª FASE PISTA ATLETISMO TORRE-PACHECO                        |                             |                    | 600.000,00          |
| 7 1510 6230200               | INSTALACION ELECTRICA COLEGIO DOLORES DE PACHECO                       |                             |                    | 104.263,14          |
| 2 9230 6260100               | ADQUISICION CAMARAS DE VIDEOVIGILANCIA                                 |                             |                    | 400.000,00          |
| 6 1511 6270200               | PROYECTO RESTUR. ECOSISTEMAS FLUVIALES Y REDUCCION RIESGO INUNDACION   |                             |                    | 840.916,35          |
| 6 1511 6270400               | PROYECTO PIREP – LINEA 2   |                             |                    | 957.228,16          |
| 6 1511 6270600               | PROYECTO ZBE   |                             |                    | 269.666,72          |
| 6 1511 6270900               | PROYECTO REHABILITACION ENERGETICA PABELLON LUIS MANZANARES            |                             |                    | 748.066,77          |
| <b>TOTAL</b>                 |  |                             |                    | <b>5.629.823,07</b> |

**Segundo.-** Aprobar la prórroga de presupuesto para el ejercicio 2025, ascendiendo el total de presupuesto de ingresos prorrogado a 42.153.444,38 € y el total de presupuesto de gastos a 42.129.408,00 € según se indican a continuación resumidos por capítulos:





| ESTADO DE INGRESOS             |                           | Importe en €         |
|--------------------------------|---------------------------|----------------------|
| Cap.                           | Denominación              |                      |
| 1                              | Impuestos directos        | 19.441.200,00        |
| 2                              | Impuestos indirectos      | 3.325.000,00         |
| 3                              | Tasas y otros ingresos    | 6.372.194,68         |
| 4                              | Transferencias corrientes | 12.330.754,70        |
| 5                              | Ingresos patrimoniales    | 634.020,00           |
| <b>OPERACIONES CORRIENTES</b>  |                           | <b>42.103.169,38</b> |
| 6                              | Enajenación inversiones   | 70,00                |
| 7                              | Transferencias de capital | 180,00               |
| <b>OPERACIONES CAPITAL</b>     |                           | <b>250,00</b>        |
| 8                              | Activos financieros       | 50.005,00            |
| 9                              | Pasivos financieros       | 20,00                |
| <b>OPERACIONES FINANCIERAS</b> |                           | <b>50.025,00</b>     |
| <b>TOTAL</b>                   |                           | <b>42.153.444,38</b> |

| ESTADO DE GASTOS               |                               | Importe en €         |
|--------------------------------|-------------------------------|----------------------|
| Cap.                           | Denominación                  |                      |
| 1                              | Personal                      | 17.559.772,33        |
| 2                              | Bienes corrientes y servicios | 19.206.897,76        |
| 3                              | Gastos financieros            | 293.869,38           |
| 4                              | Transferencias corrientes     | 1.850.033,57         |
| 5                              | Fondo de contingencia         | 226.752,85           |
| <b>OPERACIONES CORRIENTES</b>  |                               | <b>39.137.325,89</b> |
| 6                              | Inversiones reales            | 1.085.887,71         |
| 7                              | Transferencias de capital     | 18.156,00            |
| <b>OPERACIONES CAPITAL</b>     |                               | <b>1.104.043,71</b>  |
| 8                              | Activos financieros           | 35.010,00            |
| 9                              | Pasivos financieros           | 1.853.028,40         |
| <b>OPERACIONES FINANCIERAS</b> |                               | <b>1.888.038,40</b>  |
| <b>TOTAL</b>                   |                               | <b>42.129.408,00</b> |

Por consiguiente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 165 del RDL 2/2004 por el que se aprueba el TRLRHL, y art. 16 del R.D. 500/1990 de Presupuestos de las Entidades Locales, el presupuesto prorrogado presenta superávit inicial.

Se adjunta listado desglosado del Presupuesto de Ingresos por conceptos y de Gastos prorrogados por partidas.

**Tercero.-** Dar traslado del presente Decreto al Pleno, en la próxima sesión que se celebre.



Así lo resuelve y firma, el Concejal-Delegado del Ayuntamiento de Torre-Pacheco competente en la materia, según decreto de la Alcaldía nº 3.260/2023, de 20 de octubre, publicado en el Boletín Oficial de la Región de Murcia nº 277, de 30 de noviembre de 2023.

En Torre Pacheco, a 30/12/2024

En Torre Pacheco, a 30/12/2024

Concejaliá Delegada de Hacienda,  
Cultura y Turismo

Secretaria Accidental

