

DOCUMENTO .Proyecto: <b>anexo_1-Delimitacion-Ámbito -Espacial-Homogéneo</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>K24F8-4SFMZ-RAP13</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:24:37</b> Página 1 de 8	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

**Anexo I**

Informe justificativo de la delimitación del ámbito espacial homogéneo

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE CONEXIÓN  
PEATONAL ENTRE EL PALACIO REAL Y LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL

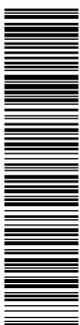
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497103; K24F8-4SFMZ-RAP13; A8BAE8945D7BE0AAFE760BA0F1FBAAD9E935CD) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

DOCUMENTO .Proyecto: <b>anexo_1-Delimitacion-Ámbito -Espacial-Homogéneo</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>K24F8-4SFMZ-RAP13</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:24:37</b> Página 2 de 8	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497103; K24F8-4SFMZ-RAP13; ARBAE89845D7BE80AAFE760BA0F1FBAAD9E835CD) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

DOCUMENTO .Informe técnico: <b>240522-delimitacion ámbito espacial homogéneo</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>CQWJQ-BO0TD-3HR96</b> Fecha de emisión: <b>8 de Julio de 2024 a las 13:13:00</b> Página 1 de 7	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Superior del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 22/05/2024 15:21	ESTADO <b>FIRMADO</b> 22/05/2024 15:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1456371; COWJQ-BO0TD-3HR96; C3A24385464BCA3AC9781E7CE10F2A63807736D1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>



EXpte. Nº:	24/6319
ASUNTO:	<b>DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO Y CÁLCULO DE SU EDIFICABILIDAD MEDIA</b>
SITUACIÓN:	RASO DE LA ESTRELLA
INTERESADO:	CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO Y VIVIENDA
DOCUMENTO:	INFORME TÉCNICO

Con fecha 27 de marzo de 2024 ha sido aprobado definitivamente el **Plan Especial para la ordenación pormenorizada de las infraestructuras en el ámbito del Raso de la Estrella**. El suelo afectado presenta dos tipos de propiedades, las que ya son públicas y los terrenos que siguen siendo privados y es preciso obtenerlos para el dominio y uso público. En la siguiente imagen se representan los límites del Plan Especial y se distinguen estos dos tipos de propiedades, estando numeradas del 1 al 3 aquellas que serán objeto de expropiación.

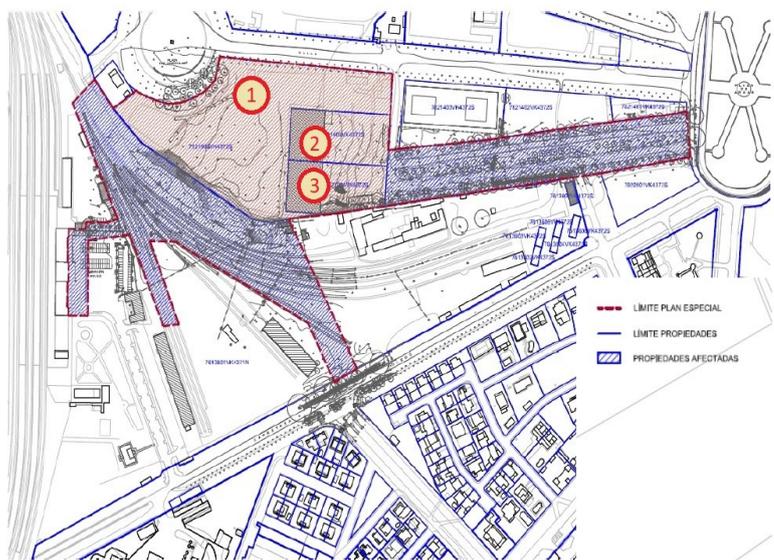


Figura 1: Suelo a obtener dentro del límite del Plan Especial

El suelo se encuentra integrado dentro dos áreas de reparto. El AR-16 *PERI de la Estación* y el AR-23 *PAU de las Cabezadas*. Los límites de las áreas de reparto se representan en la siguiente imagen en color rojo. Sobre ellas se superponen los límites de las parcelas, numeradas del 1 al 3. La calificación de los terrenos privados afectados es Libre de Vías y Aparcamientos y Libre de Parques y Jardines. En trama rayada se representa el ámbito del Plan Especial.

DOCUMENTO Proyecto: <b>anexo_1-Delimitacion-Ámbito -Espacial-Homogéneo</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>K24F8-4SFMZ-RAP13</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:24:37</b> Página 3 de 8	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497103; K24F8-4SFMZ-RAP13; ARBAE89845D7BE90AAFE760BA0F1FBAAD9E935CD) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

DOCUMENTO .Informe técnico: <b>240522-delimitacion ámbito espacial homogéneo</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>CQWJQ-BO0TD-3HR96</b> Fecha de emisión: <b>8 de Julio de 2024 a las 13:13:00</b> Página 2 de 7	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Superior del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 22/05/2024 15:21	ESTADO <b>FIRMADO</b> 22/05/2024 15:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1456371; COWJQ-BO0TD-3HR96; C3A24385464BCA3AC9781E7CE10F2A63907736D1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

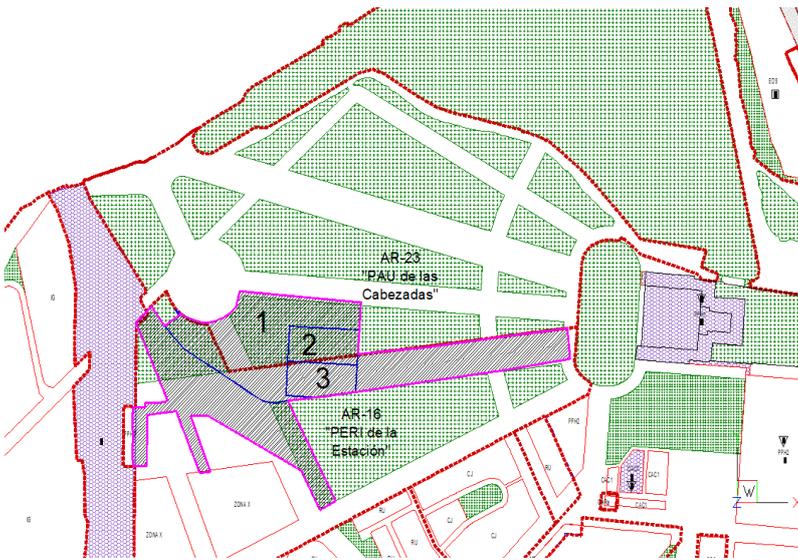


Figura 2: Suelos a obtener representados sobre el PGOU de 1996

Por lo tanto, en el presente caso, los terrenos no tienen asignada edificabilidad por la ordenación urbanística ni pueden destinarse al uso privado, por lo que habrá que tener en cuenta para su valoración lo dispuesto en el artículo 20.3 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RVLS), que dice textualmente:

*“Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.”*

El ámbito en el que se encuentran los suelos pendientes de obtención es muy singular. Se trata del Raso de la Estrella, un conjunto de calles arboladas y espacios intersticiales que forman el denominado “pentadente occidental” que organizaba el espacio de acceso de la comitiva real al Sitio de Aranjuez, en contraposición al “tridente oriental” que articula el trazado del casco urbano. Este espacio apenas dispone de dos manzanas lucrativas edificables dentro del denominado PERI de la Estación, siendo el resto suelos destinados a un gran parque urbano, con edificios con destino al uso público, como el Palacio Real y el conjunto de cuarteles de las Guardias Walonas y Españolas. Para delimitar un Ámbito Espacial Homogéneo (en adelante AEH) que aporte edificabilidad lucrativa en el cálculo de la Edificabilidad Media, se ha incorporado el conjunto de edificaciones más próximas dentro de este ámbito urbano, incluyendo aquellas que quedan dentro de un polígono delimitado al Norte por la Ría del Palacio, al Sur por la calle de la Escuadra, la calle Joaquín Rodrigo, y la calle San Antonio, al Este por la plaza de Parejas y la fachada oriental del Palacio Real y al Oeste por las vías del ferrocarril. Estamos ante un ámbito que permite ser identificado de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias respecto a

DOCUMENTO Proyecto: <b>anexo_1-Delimitacion-Ámbito -Espacial-Homogéneo</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>K24F8-4SFMZ-RAP13</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:24:37</b> Página 4 de 8	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497103; K24F8-4SFMZ-RAP13; ARBAE8945D7BE90AAFE760BA0F1FBAAD9E935CD) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

DOCUMENTO Informe técnico: <b>240522-delimitacion ámbito espacial homogéneo</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>CQWJQ-BO0TD-3HR96</b> Fecha de emisión: <b>8 de Julio de 2024 a las 13:13:00</b> Página 3 de 7	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Superior del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 22/05/2024 15:21	ESTADO <b>FIRMADO</b> 22/05/2024 15:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1456371; COWJQ-BO0TD-3HR96; C3A24385464BCA3AC9781E7CE10F2A6380773BD1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>



otras zonas, formando un conjunto ordenado por calles arboladas en torno al recinto palatino. Se han numerado dentro de este ámbito las parcelas con edificabilidad lucrativa.



Figura 3: Delimitación del Ámbito Espacial Homogéneo. Se numeran las parcelas del AEH con edificabilidad y uso privado asignado por el planeamiento.

La edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo así delimitado se calcula con la siguiente expresión:

$$EM = \frac{\sum E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r \cdot (SA - SD)}$$

Donde:

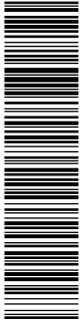
- EM.- Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
- E<sub>i</sub>.- Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.
- S<sub>i</sub>.- Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.
- VRS<sub>i</sub>.- Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación.
- VRS<sub>r</sub>.- Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.
- SA.- Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.
- SD.- Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados.

DOCUMENTO Proyecto: <b>anexo_1-Delimitacion-Ámbito -Espacial-Homogéneo</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>K24F8-4SFMZ-RAP13</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:24:37</b> Página 5 de 8	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497103; K24F8-4SFMZ-RAP13; AR8BAE8945D78E90AAFE760BA0F1F8AAD9E935CD) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

DOCUMENTO Informe técnico: <b>240522-delimitacion ámbito espacial homogéneo</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>CQWJQ-BO0TD-3HR96</b> Fecha de emisión: <b>8 de Julio de 2024 a las 13:13:00</b> Página 4 de 7	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Superior del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 22/05/2024 15:21	ESTADO <b>FIRMADO</b> 22/05/2024 15:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1456371; COWJQ-BO0TD-3HR96; C3A24385464BCA3AC9781E7CE10F2A6380773BD1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>



Para el cálculo de la edificabilidad media del AEH se requiere poner en relación los valores de repercusión de cada parcela con el valor de repercusión del uso que se adopte como referencia. Se trata de obtener un coeficiente numérico que multiplique a la superficie edificable de cada una de las parcelas, obtenida como producto de su coeficiente de edificabilidad por su superficie. En el PGOU de Aranjuez existen parcelas cuya edificabilidad es la existente, o bien se obtiene a partir de sus condiciones volumétricas. Tal es el caso de las zonas con calificación urbanística PITb, PPH2, CAC1 y CARa del AEH delimitado.

Aunque se han tomado en consideración los valores de la Ponencia Catastral, se trata de obtener un valor de comparación entre diferentes zonas. Estos valores de repercusión no tendrán incidencia en el cálculo del justiprecio, sino tan sólo en el cálculo de la edificabilidad media del AEH, a efectos de homogeneización.

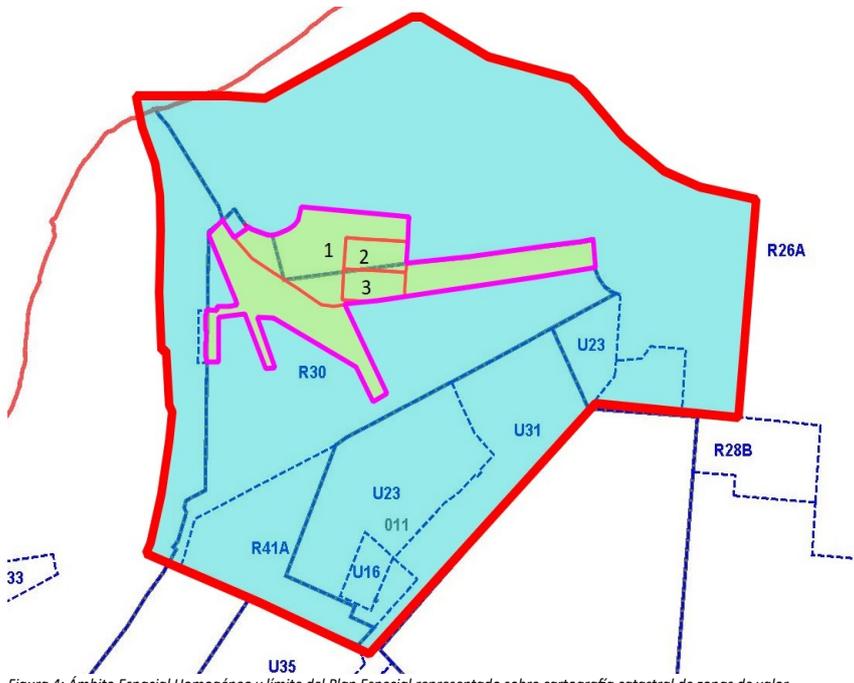


Figura 4: Ámbito Espacial Homogéneo y límite del Plan Especial representado sobre cartografía catastral de zonas de valor.

Otro dato a tener en consideración es el de la superficie de los suelos afectados ya a su destino público, que serán el resultado de detraer de la superficie del AEH los suelos privados, tanto aquellos pertenecientes a parcelas edificables, recogidos en la imagen anterior, donde aparecían numerados, como aquellos otros cuyo destino establecido por el planeamiento es público, pero aún se encuentran pendientes de obtener, ya sea a través de actuaciones integradas como de actuaciones aisladas.

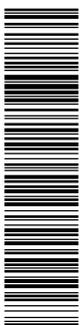
Estos suelos del AEH pendientes de obtener para el dominio y uso públicos están calificados por el PGOU como Libre de Vías y Aparcamientos y Libre de Parques y Jardines. Se representan a continuación tanto aquellos que son objeto de valoración, como el resto de suelo pendientes de obtención dentro del AEH delimitada.

DOCUMENTO Proyecto: <b>anexo_1-Delimitacion-Ámbito -Espacial-Homogéneo</b>	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>K24F8-4SFMZ-RAP13</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:24:37</b> Página 6 de 8	FIRMAS ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497103; K24F8-4SFMZ-RAP13; A8B9AE89845D7B8E90AAFE760BA0F1F8A4D9E935CD) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

DOCUMENTO Informe técnico: <b>240522-delimitacion ámbito espacial homogéneo</b>	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>CQWJQ-BO0TD-3HR96</b> Fecha de emisión: <b>8 de Julio de 2024 a las 13:13:00</b> Página 5 de 7	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Superior del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 22/05/2024 15:21 ESTADO <b>FIRMADO</b> 22/05/2024 15:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1456371; COWJQ-BO0TD-3HR96; C3A24385464BCA3AC9781E7CE10F2A63907736D1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

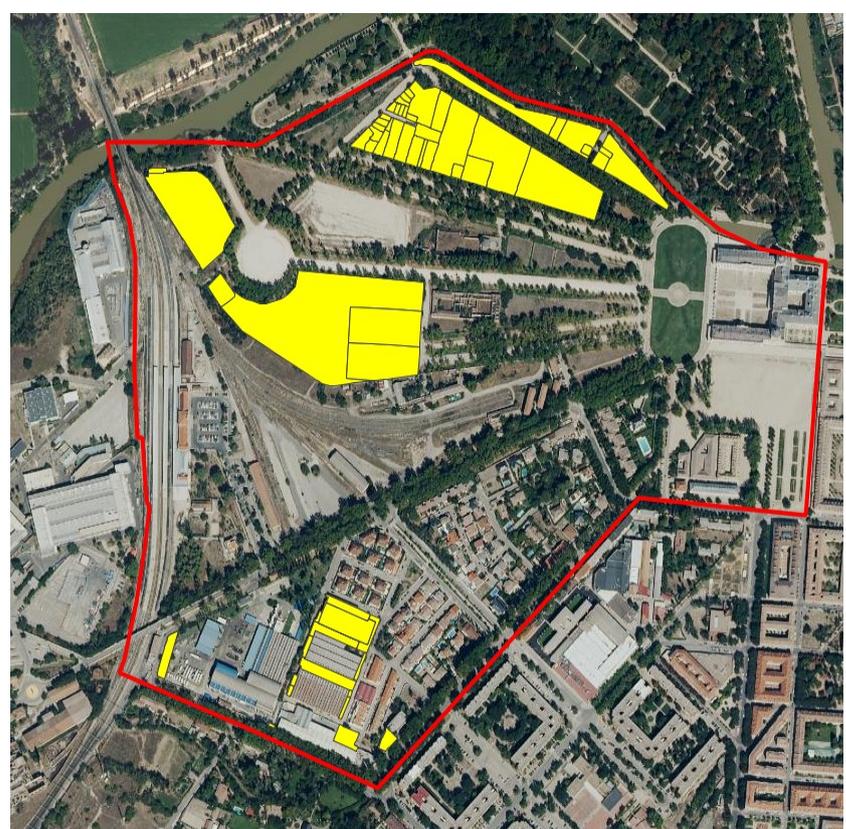


Figura 5: Suelo pendiente de obtención dentro del Ámbito Espacial Homogéneo

En el siguiente cuadro se expresa la calificación, superficie edificable, zona de valoración y valor de repercusión asignado por la ponencia de valores, o calculado en función del valor unitario y la edificabilidad en aquellas zonas en las que la ponencia catastral así lo expresa.

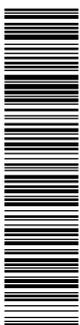
Al pie de la tabla se expresan las cantidades totales, tanto del suelo lucrativo ("A" parcelas edificables) como de la superficie edificable total de las mismas, así como el suelo privado no edificable "B" (se trata de una zona verde privada situada junto a la parcela industrial representada con el número 3, el suelo no obtenido "C" destinado a usos públicos (viario y zonas verdes) pero que continúa pendiente de gestión urbanística o expropiación; la suma de los suelo anteriores "D", que representa la totalidad del suelo privado; el suelo obtenido "E" destinado a usos públicos, y la superficie total del AEH.

DOCUMENTO Proyecto: <b>anexo_1-Delimitacion-Ámbito -Espacial-Homogéneo</b>	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>K24F8-4SFMZ-RAP13</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:24:37</b> Página 7 de 8	FIRMAS
	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497193; K24F8-4SFMZ-RAP13; ARBAE8945D7B90AAFE760BA0F1FBAAD9E935CD) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

DOCUMENTO .Informe técnico: <b>240522-delimitacion ámbito espacial homogéneo</b>	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>CQWJQ-BO0TD-3HR96</b> Fecha de emisión: <b>8 de Julio de 2024 a las 13:13:00</b> Página 6 de 7	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Superior del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 22/05/2024 15:21
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 22/05/2024 15:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1456371; COWJQ-BO0TD-3HR96; C3A24385464BCA3AC9781E7CE10F2A63807736D1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>



PARCELAS LUCRATIVAS	CALIFICACION URBANÍSTICA	SUELO m²	COEF m2/m²	SUP. EDIFICABLE m2e	ZONA DE VALOR	REPERCUSIÓN €/m2e
1	ZONA X	11.730,28	1,7	19.941,48	R30	883,00
2	ZONA X	14.024,10	1,7	23.840,97	R30	883,00
3	IJ	24.253,59	0,6	14.552,15	R41A	420,00
4	RU	3.298,82	1,2	3.958,58	U23	546,67
5	RU	3.040,00	1,2	3.648,00	U23	546,67
6	RU	3.042,44	1,2	3.650,93	U23	546,67
7	RU	3.042,02	1,2	3.650,42	U23	546,67
8	PITb	4.526,41	volumétrico	9.937,97	R41A	420,00
9	RU	4.449,15	1,2	5.338,98	U23	546,67
10	EDS	2.112,70	0,6	1.267,62	U23	1.093,33
11	CJ	5.239,51	0,6	3.143,71	U31	583,33
12	RU	2.295,09	1,2	2.754,11	U23	546,67
13	RU	4.251,93	1,2	5.102,32	U23	546,67
14	RU	1.813,15	1,2	2.175,78	U23	546,67
15	RU	3.222,38	1,2	3.866,86	U23	546,67
16	RU	3.316,14	1,2	3.979,37	U23	546,67
17	RU	795,87	1,2	955,04	U23	546,67
18	CJ	3.082,06	0,6	1.849,24	U31	583,33
19	CJ	6.261,77	0,6	3.757,06	U31	583,33
20	CJ	2.142,07	0,6	1.285,24	U31	583,33
21	CJ	8.828,23	0,6	5.296,94	U31	583,33
22	RU	3.246,38	1,2	3.895,66	U23	546,67
23	PPH2	4.088,57	existente	579,14	U23	583,33
24	CAC1	529,69	existente	774,00	R28B	1.018,00
25	CARa	220,66	volumétrico	724,00	R28B	1.018,00
26	CAC1	1.810,71	existente	3.867,00	R28B	1.018,00
27	CAC1	962,00	existente	2.656,00	R28B	1.018,00

A	TOTAL SUELO LUCRATIVO	125.625,72	136.448,56
B	PRIVADO NO EDIFICABLE	3.163,95	
C	SUELO NO OBTENIDO	84.953,01	
D= A+B+C	SUELO PRIVADO	210.578,73	
E	SUELO OBTENIDO	447.965,44	
D+E	SUPERFICIE TOTAL AEH	658.544,17	

En nuestro caso, la edificabilidad asignada a cada parcela del ámbito espacial homogéneo pertenece a tipologías con diferentes valores de repercusión, siendo el que se adopta como uso de referencia el que el planeamiento urbanístico asigna a las parcelas lucrativas más próximas al suelo objeto de expropiación. Se trata de las "ZONAS X" así denominadas en la ficha que fija las condiciones para el desarrollo del PERI de la Estación, con un coeficiente de edificabilidad asignado de 1,7 m2e/m² y un valor de repercusión según la ponencia de valores de 883 €/m2e. Se trata del uso con mayor superficie edificable del ámbito, la cual supone un 32,09% de la del AEH. Dado que el Reglamento de Valoraciones señala que el uso de referencia será el adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, se ha considerado que el uso de las ZONAS X establecido por el planeamiento vigente, al ser el mayoritario en cuanto a intensidad, es equivalente al uso característico del AEH conforme a la terminología empleada en la LSCM 9/01.

A continuación se han agrupado las parcelas con mismo valor de repercusión y edificabilidad, obteniéndose el índice VRSi/VRSr para cada uno de ellos y con ello, la edificabilidad "homogeneizada" para cada uno de los usos que utilizaremos para el cálculo de la edificabilidad media del AEH.

DOCUMENTO Proyecto: <b>anexo_1-Delimitacion-Ámbito -Espacial-Homogéneo</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>K24F8-4SFMZ-RAP13</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:24:37</b> Página 8 de 8	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497103\_K24F8-4SFMZ-RAP13\_A8B8AE8945D7B8E90AAFE760BA0F1F8AAD9E935CD) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

DOCUMENTO Informe técnico: <b>240522-delimitacion ámbito espacial homogéneo</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>CQWJQ-BO0TD-3HR96</b> Fecha de emisión: <b>8 de Julio de 2024 a las 13:13:00</b> Página 7 de 7	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Superior del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 22/05/2024 15:21	ESTADO <b>FIRMADO</b> 22/05/2024 15:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1456371\_CQWJQ-BO0TD-3HR96\_C3A24385464BCA3AC9781E7CE10F2A63907736D1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>



USO ASIGNADO	SUELO	%	EDIFICABILIDAD	%	VRSi	VRSi/VRSr	ΣEiSiVRSi/VRSr
ZONA X-R30	25.754,38	20,50 %	43.782,45	32,09 %	883,00	1,0000	43.782,45
RU-U23	39.901,94	31,76 %	43.555,18	31,92 %	546,67	0,6191	26.965,25
INDUSTRIA-R41A	28.780,00	22,91 %	24.490,12	17,95 %	420,00	0,4757	11.648,76
CJ-US1	25.553,64	20,34 %	15.332,18	11,24 %	583,33	0,6606	10.128,85
CACCAR-R28B	3.523,06	2,80 %	8.021,00	5,88 %	1.018,00	1,1629	9.247,31
EDS-U/23	2.112,70	1,68 %	1.267,62	0,93 %	1.093,33	1,2382	1.569,57
<b>TOTAL</b>	<b>125.625,72</b>		<b>136.448,56</b>				<b>103.342,18</b>

La Edificabilidad media será el resultado de dividir el sumatorio de los productos de superficie edificable por el índice VRSi/VRSr, entre la superficie del ámbito espacial homogéneo, descontando los suelos dotacionales que ya están obtenidos.

$$EM = \frac{\sum Ei Si VRSi/VRSr}{SA-SD} = \frac{103.342,18 \text{ m}^2e}{658.544,17\text{m}^2 - 447.965,44\text{m}^2} = 0,4908 \text{ m}^2e / \text{m}^2s$$

Lo que se informa a los efectos oportunos y se somete a opinión mejor fundada en derecho.

En Aranjuez, firmado digitalmente

DOCUMENTO Proyecto: <b>anexo_2-TASACION- EXPROPIACION - PEI CONEXION PEATONAL PALACIO-ESTACION</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZUYWB-UORXO-APLOO</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:25:01</b> Página <b>1 de 20</b>	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

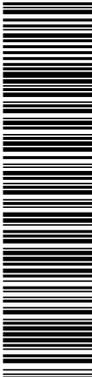
**Anexo II**

Informe de valoración de terrenos

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE CONEXIÓN PEATONAL ENTRE EL PALACIO REAL Y LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497180 ZUYWB-UORXO-APLOO 99D040F760BD8B8DFABEC70A000468F4E0492FD) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

DOCUMENTO Proyecto: anexo_2-TASACION- EXPROPIACION - PEI CONEXION PEATONAL PALACIO-ESTACION	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: ZUYWB-UORXO-APLOO Fecha de emisión: 26 de Julio de 2024 a las 10:25:01 Página 2 de 20	FIRMAS ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497180 ZUYWB-UORXO-APLOO 09D040F760BDB88DFABEC70A000468F4E0492FD) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

DOCUMENTO Informe técnico: TASACION- EXPROPIACION - PEI CONEXION PEATONAL PALACIO-ESTACION	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: RWOID-GHCMW-A6GVM Fecha de emisión: 1 de Julio de 2024 a las 14:42:16 Página 1 de 19	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Técnico_1 - Urbanismo del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 01/07/2024 14:05	ESTADO <b>FIRMADO</b> 01/07/2024 14:05



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1488016 RWOID-GHCMW-A6GVM 199EB89DAE38DC68BFD9A95D1E9641FC81E6FB0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>



## ARANJUEZ

Ayuntamiento  
del Real Sitio y Villa

TERRITORIO Y SERVICIOS A LA CIUDAD  
SERVICIOS TÉCNICOS

EXPTE. Nº:	2024/6319	Ref.- FGL
ASUNTO:	TASACIÓN DE FINCAS A EXPROPIAR, INCLUIDAS EN LA DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL PARA LA CONEXIÓN PEATONAL ENTRE EL PALACIO REAL Y LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL	
SITUACIÓN:	PARQUE URBANO DEL RASO DE LA ESTRELLA	
INTERESADO:	AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ	
DOCUMENTO:	INFORME TÉCNICO	

### ANTECEDENTES

El Pleno del Ayuntamiento de Aranjuez, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de marzo de 2024, adoptó, entre otros, un ACUERDO de APROBACIÓN DEFINITIVA del "PLAN ESPECIAL PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS INFRAESTRUCTURAS EN EL ÁMBITO DEL RASO DE LA ESTRELLA" (BOCM número 113 de 13 de mayo de 2024).

En el apartado 4 de la Memoria del citado Plan Especial, bajo el título "JUSTIFICACIÓN LEGAL DEL PROCEDIMIENTO, CONTENIDO Y TRAMITACIÓN", se detalla que el Plan Especial tiene por objeto:

"- Posibilitar la ejecución del proyecto básico para la recuperación del trazado Sabatini del Raso de la Estrella elaborado por el Ayuntamiento. Tal proyecto ha recibido ya el informe positivo de la Comisión Local de Patrimonio Histórico de Aranjuez.

- Legitimar una expropiación conjunta por razones urbanísticas de todos los suelos incluidos en la misma que actualmente todavía no sean de titularidad pública..."

Por otra parte, en el apartado 5 de la citada Memoria, se describe la "DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO" del Plan Especial, se adjunta un plano de Definición Geométrica y se describe literalmente:

"El ámbito del plan especial viene del ámbito del 'Proyecto de recuperación del trazado de Sabatini. Conexión peatonal entre el Palacio Real y la Estación de Ferrocarril'. Para las obras no es necesaria la expropiación completa de las tres fincas, que están parcialmente dentro del ámbito del proyecto de urbanización, pero sí desde el punto de vista ambiental y paisajístico. Así que se incorpora la totalidad de estas tres fincas. Geométricamente tiene una forma irregular buscando dos importantes conexiones: la estación de ferrocarril con el Palacio Real y el casco antiguo con la Plaza de los Coroneles.

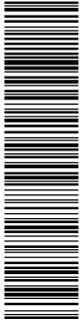
Su longitud aproximada es de 650 m de longitud por 400 m de ancho y su superficie tiene alrededor de 69.507 m<sup>2</sup>."

DOCUMENTO Proyecto: <b>anexo_2-TASACION-EXPROPIACION-PEI CONEXION PEATONAL PALACIO-ESTACION</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZUYWB-UORXO-APLOO</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:25:01</b> Página 3 de 20	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497180.ZUYWB-UORXO-APLOO 99D040F760BD8B8DFABEC70A000468F4E0492FD) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

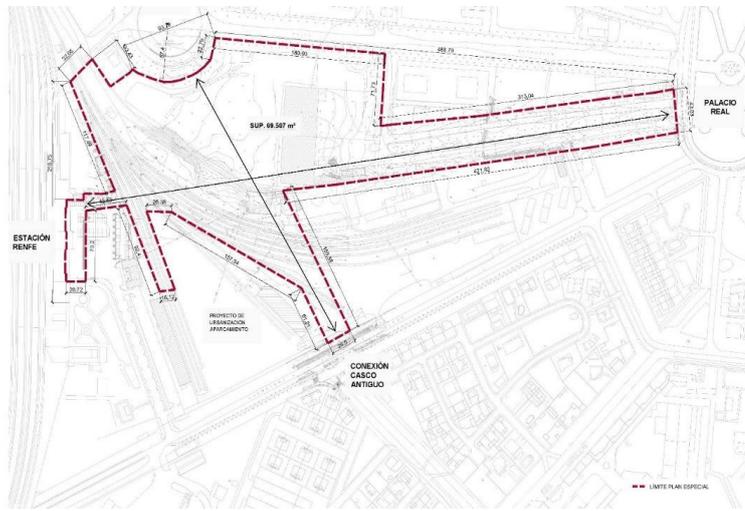
DOCUMENTO Informe técnico: <b>TASACION-EXPROPIACION-PEI CONEXION PEATONAL PALACIO-ESTACION</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>RW0ID-GHCMW-A6GVM</b> Fecha de emisión: <b>1 de Julio de 2024 a las 14:42:16</b> Página 2 de 19	FIRMAS El documento ha sido firmado por: 1.- Arquitecto Técnico_1 - Urbanismo del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 01/07/2024 14:05	ESTADO <b>FIRMADO</b> 01/07/2024 14:05



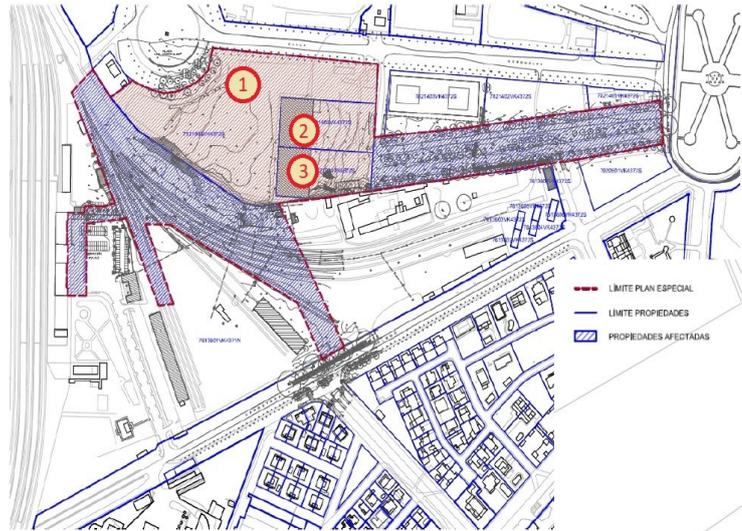
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1489016.RW0ID-GHCMW-A6GVM 199EB9DAE38DC68BFD9A95D1E96441FC81E6FB0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

**ARANJUEZ**  
Ayuntamiento  
del Real Sitio y Villa  
TERRITORIO Y SERVICIOS A LA CIUDAD  
SERVICIOS TÉCNICOS

Hoja núm. 2



Definición Geométrica. Elaboración Propia.



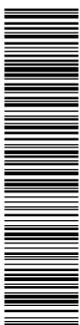
Fuente: Plan Especial

DOCUMENTO Proyecto: <b>anexo_2-TASACION- EXPROPIACION - PEI CONEXION PEATONAL PALACIO-ESTACION</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZUYWB-UORXO-APLOO</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:25:01</b> Página 4 de 20	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497180.ZUYWB-UORXO-APLOO-99D040F760BD88BDFABEC70A000468F4E0492FD) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

DOCUMENTO Informe técnico: <b>TASACION- EXPROPIACION - PEI CONEXION PEATONAL PALACIO-ESTACION</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>RW0ID-GHCMW-A6GVM</b> Fecha de emisión: <b>1 de Julio de 2024 a las 14:42:16</b> Página 3 de 19	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Técnico_1 - Urbanismo del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 01/07/2024 14:05	ESTADO <b>FIRMADO</b> 01/07/2024 14:05



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1488016.RW0ID-GHCMW-A6GVM-199EB89DA6E38DC68BFDA95D1E86441FC81E6FB0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>



Hoja núm. 3

Los suelos incluidos en la delimitación del Plan Especial, que todavía no son de titularidad pública y, por tanto, deben ser expropiados, figuran descritos en el Catastro Urbano de Aranjuez con los siguientes datos:

**GOBIERNO DE ESPAÑA**  
VICERREINADO  
PRIMERA DEL GOBIERNO  
MINISTERIO DE HACIENDA  
DIRECCION GENERAL DEL CATASTRO

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**  
Referencia catastral: 7521902V437280018A

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

Localización:  
CL. CORONELLES 1 Suato G  
28300 ARANJUEZ (MADRID)

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

**PARCELA**

Superficie gráfica: 21.168 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"  
Viernes, 10 de Mayo de 2024

**GOBIERNO DE ESPAÑA**  
VICERREINADO  
PRIMERA DEL GOBIERNO  
MINISTERIO DE HACIENDA  
DIRECCION GENERAL DEL CATASTRO

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**  
Referencia catastral: 7521903V43728001YA

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

Localización:  
TR. CORONELLES 8  
28300 ARANJUEZ (MADRID)

Clase: URBANO  
Uso principal: Industrial  
Superficie construida: 1.736 m<sup>2</sup>  
Año construcción: 1984

CONSTRUCCIÓN	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN	0001	1.736

**PARCELA**

Superficie gráfica: 4.971 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"  
Viernes, 10 de Mayo de 2024

DOCUMENTO Proyecto: <b>anexo_2-TASACION- EXPROPIACION - PEI CONEXION PEATONAL PALACIO-ESTACION</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZUYWB-UORXO-APLOO</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:25:01</b> Página 5 de 20	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497180.ZUYWB-UORXO-APLOO-99D040F760BD8B8DFABEC70A000468F4E0492FD) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

DOCUMENTO Informe técnico: <b>TASACION- EXPROPIACION - PEI CONEXION PEATONAL PALACIO-ESTACION</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>RW0ID-GHCMW-A6GVM</b> Fecha de emisión: <b>1 de Julio de 2024 a las 14:42:16</b> Página 4 de 19	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Técnico_1 - Urbanismo del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 01/07/2024 14:05	ESTADO <b>FIRMADO</b> 01/07/2024 14:05



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1488016.RW0ID-GHCMW-A6GVM-199EB89DAE38DC68BFD95D1E86441FC81E6FB0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>



Hoja núm. 4

**GOBIERNO DE ESPAÑA**  
MINISTERIO DE VIVIENDA

**GOBIERNO REGIONAL DE MADRID**  
DIRECCION GENERAL DEL CATASTRO

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

Referencia catastral: 7521904VK43720001GA

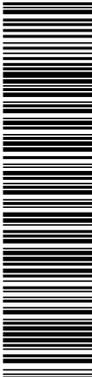
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	PARCELA						
<b>Localización:</b> CL GUARDIAS DE WALONAS 10 28300 ARANJUEZ (MADRID)  <b>Clase:</b> URBANO <b>Uso principal:</b> Industrial <b>Superficie construida:</b> 1.673 m2 <b>Año construcción:</b> 1964  <b>CONSTRUCCION</b> <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 5px;"> <thead> <tr> <th>Destino</th> <th>Estructura/Planta/Porta</th> <th>Superficie m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ALMACÉN</td> <td>2001</td> <td>1.673</td> </tr> </tbody> </table>	Destino	Estructura/Planta/Porta	Superficie m <sup>2</sup>	ALMACÉN	2001	1.673	<b>Superficie gráfica:</b> 4.833 m <sup>2</sup> <b>Participación del inmueble:</b> 100,00 % <b>Tipo:</b> Parcela construida sin división horizontal  
Destino	Estructura/Planta/Porta	Superficie m <sup>2</sup>					
ALMACÉN	2001	1.673					

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la DCC"  
 Viernes, 10 de Mayo de 2024



Plano de Ordenación

DOCUMENTO Proyecto: anexo_2-TASACION- EXPROPIACION - PEI CONEXION PEATONAL PALACIO-ESTACION	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ZUYWB-UORXO-APLOO Fecha de emisión: 26 de Julio de 2024 a las 10:25:01 Página 6 de 20	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497180.ZUYWB-UORXO-APLOO 09D040F760BDB88DFABEC70A000468F4E0492FD) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

DOCUMENTO Informe técnico: TASACION- EXPROPIACION - PEI CONEXION PEATONAL PALACIO-ESTACION	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: RW0ID-GHCMW-A6GVM Fecha de emisión: 1 de Julio de 2024 a las 14:42:16 Página 5 de 19	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Técnico_1 - Urbanismo del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 01/07/2024 14:05	ESTADO <b>FIRMADO</b> 01/07/2024 14:05



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1488016.RW0ID-GHCMW-A6GVM 199EB89DAE38DC68BFD95D1E96441FC81E6FB0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>



ARANJUEZ

Ayuntamiento  
del Real Sitio y Villa

TERRITORIO Y SERVICIOS A LA CIUDAD  
SERVICIOS TÉCNICOS

Hoja núm. 5

### TASACION

#### CONSIDERACIONES PREVIAS

Los terrenos, cuya expropiación se pretende, tienen la clasificación urbanística de "Suelo Urbano", con la calificación de "Libre de Parques y Jardines" y "Libre de Vías y Aparcamiento", según el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) vigente en Aranjuez desde 1996, y están incluidos íntegramente dentro de la Delimitación del "Plan Especial para la Ordenación Pormenorizada de las infraestructuras en el ámbito del Raso de la Estrella", para la conexión peatonal entre el Palacio Real y la Estación de Ferrocarril, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 27 de marzo de 2024 (BOCM de 13 de mayo de 2024), con las siguientes superficies afectadas:

Situación	Parcela Catastral	Superficies Suelo
- CL. CORONELES, 1	- 7521902VK4372S -	21.168 m <sup>2</sup> s
- TR. CORONELES, 8	- 7521903VK4372S -	4.971 m <sup>2</sup> s
- CL. GUARDIAS WALONAS, 10	- 7521904VK4372S -	4.633 m <sup>2</sup> s
<b>SUPERFICIE TOTAL A EXPROPIAR</b>		<b>30.772 m<sup>2</sup>s</b>

Para el cálculo de la valoración son de aplicación los criterios establecidos en 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 (TRLRSRU/15) y, en su desarrollo, todo lo dispuesto en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RVLS/11).

El artículo 34 del citado TRLRSRU/15 establece literalmente:

**"Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones.**

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

- La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.
- La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.
- La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.
- La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública..."

DOCUMENTO Proyecto: <b>anexo_2-TASACION- EXPROPIACION - PEI CONEXION PEATONAL PALACIO-ESTACION</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZUYWB-UORXO-APLOO</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:25:01</b> Página 7 de 20	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497180 ZUYWB-UORXO-APLOO 09D040F760BDB8BDFABEC70A000468F4E0492FD) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

DOCUMENTO Informe técnico: <b>TASACION- EXPROPIACION - PEI CONEXION PEATONAL PALACIO-ESTACION</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>RW0ID-GHCMW-A6GVM</b> Fecha de emisión: <b>1 de Julio de 2024 a las 14:42:16</b> Página 6 de 19	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Técnico_1 - Urbanismo del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 01/07/2024 14:05	ESTADO <b>FIRMADO</b> 01/07/2024 14:05



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1488016 RW0ID-GHCMW-A6GVM 199EB8DAE38DC68BFD95D1E86441FC81E6FB0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>



Hoja núm. 6

Como puede observarse en los planos, los suelos a tasar están incluidos dentro del denominado "Sistema General de Parque Urbano del Raso de la Estrella".

Se trata de suelos en los que los instrumentos de ordenación urbanística permiten su paso a la situación de suelo urbanizado pero que, en la actualidad, no están integrados de forma legal y efectiva en la malla urbana ni en la red de dotaciones públicas y servicios propios del núcleo de población y es necesario realizar obras de Urbanización en todo el ámbito del Plan Especial.

Por otra parte la *Disposición transitoria primera. Régimen urbanístico del suelo*, de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid., dice literalmente:

*"La clasificación del suelo y el régimen urbanístico de la propiedad de éste regulados en la presente Ley serán de aplicación, desde su entrada en vigor, a los planes y normas vigentes en dicho momento, teniendo en cuenta las siguientes reglas:*

*a) A los terrenos clasificados como suelo urbano que se encuentren en la situación de urbanización prevista por el artículo 14.2.a), se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbano consolidado. A los restantes terrenos clasificados como suelo urbano y, en todo caso, a los incluidos en unidades de ejecución, se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbano no consolidado...*

Debe tenerse en cuenta que, aunque se trata de terrenos edificados, la edificación existente es incompatible con el planeamiento urbanístico y tiene agotada su "vida útil" (más de 35 años de antigüedad), por lo que deben valorarse como suelos vacantes, que se encuentran en un vacío urbano, sin uso y no incorporados a la trama urbana de forma efectiva. En todo caso, no reúnen los requisitos establecidos en el artículo 21.3 del TRLSRU/15 para ser considerados en la situación básica de "Suelo Urbanizado".

Atendiendo a los criterios establecidos en el citado artículo 21 del TRLSRU/15, nos encontramos, en toda la superficie a expropiar, las características para ser considerados, a efectos de valoración, en la situación básica de "Suelo Rural" (artículo 21.2.b) ya que la ordenación urbanística establecida por el PGOU permite su paso a la situación de suelo urbanizado, a través de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización. En ningún caso reúne, en la actualidad, los requisitos establecidos en el artículo 21.3 que pudieran justificar su situación básica de suelo urbanizado.

Con estos condicionantes previos, para la valoración de las tres fincas, sería de aplicación el contenido de los artículos 16 y 20 del RVL5/11, que dicen literalmente:

**"Artículo 16. Capitalización de la renta en caso de imposible explotación**  
*Cuando no existiera explotación en el suelo rural y tampoco pudiera existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración, el valor del bien se determinará capitalizando una renta teórica, R<sub>0</sub>, equivalente a la tercera parte de la renta real mínima de la tierra establecida a partir*

DOCUMENTO Proyecto: anexo_2-TASACION- EXPROPIACION - PEI CONEXION PEATONAL PALACIO-ESTACION	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZUYWB-UORXO-APLOO</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:25:01</b> Página 8 de 20	FIRMAS ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1487180.ZUYWB-UORXO-APLOO 09D040F760DB8B8DFABEC70A000468F4E0492FD) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

DOCUMENTO Informe técnico: TASACION- EXPROPIACION - PEI CONEXION PEATONAL PALACIO-ESTACION	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>RW0ID-GHCMW-A6GVM</b> Fecha de emisión: <b>1 de Julio de 2024 a las 14:42:16</b> Página 7 de 19	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Técnico_1 - Urbanismo del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 01/07/2024 14:05 ESTADO <b>FIRMADO</b> 01/07/2024 14:05



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1488016.RW0ID-GHCMW-A6GVM 199EB8DAE38DC68BFDA95D1E96441FC81E6FB0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>



## ARANJUEZ

Ayuntamiento  
del Real Sitio y Villa

TERRITORIO Y SERVICIOS A LA CIUDAD  
SERVICIOS TÉCNICOS

Hoja núm. 7

de las distintas estadísticas y estudios publicados por organismos públicos e instituciones de acuerdo con el ámbito territorial en el que se encuentre, según la siguiente expresión:

$$V = \frac{R_0}{r_1}$$

Donde:

V = Valor del suelo rural en caso de imposible explotación, en euros.

R<sub>0</sub> = Renta teórica anual del suelo rural en ausencia de explotación, en euros.

r<sub>1</sub> = Tipo de capitalización de acuerdo con el artículo 12 de este Reglamento."

La Renta teórica anual del suelo rural en ausencia de explotación (R<sub>0</sub>), según la última "Encuesta de Cánones de Arrendamiento Rústico", publicada por la Subdirección General de Análisis, Coordinación y Estadística del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, en diciembre de 2023, será equiparable al Canon de Arrendamiento Medio en la Comunidad de Madrid, fijado en 195,5 euros/ha, para el ejercicio 2022.

$$R_0 = 195,5 \text{ euros/ha}$$

El Tipo de capitalización (r<sub>1</sub>) aplicable con carácter general será, según el apartado 1 de la Disposición Adicional séptima del TRLSRU/15, "...el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondiente a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración".

Dicha rentabilidad, en los tres años anteriores ha sido del 1,24 % en 2021; del 2,79 % en 2022 y del 4,02 % en 2023; por lo que su valor promedio, y por tanto el Tipo de Capitalización (r<sub>1</sub>) aplicable será:

$$r_1 = (1,24 + 2,79 + 4,02) / 3 = 2,683 \%$$

Igualmente resulta aplicable, en este caso el "factor de corrección por localización", establecido en el artículo 17 del citado RVL/11, calculado con los siguientes criterios:

"2. El factor global de localización, deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación ....

- Por accesibilidad a núcleos de población, u1.
- Por accesibilidad a centros de actividad económica, u2.
- Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u3.

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

3. El factor de corrección u1, se calculará aplicando la siguiente expresión.

DOCUMENTO Proyecto: <b>anexo_2-TASACION- EXPROPIACION - PEI CONEXION PEATONAL PALACIO-ESTACION</b>	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZUYWB-UORXO-APLOO</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:25:01</b> Página <b>9 de 20</b>	FIRMAS ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497180.ZUYWB-UORXO-APLOO 99D040F760BDB88DFABEC70A000468F4E0492FD) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

DOCUMENTO Informe técnico: <b>TASACION- EXPROPIACION - PEI CONEXION PEATONAL PALACIO-ESTACION</b>	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>RW0ID-GHCMW-A6GVM</b> Fecha de emisión: <b>1 de Julio de 2024 a las 14:42:16</b> Página <b>8 de 19</b>	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Técnico_1 - Urbanismo del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 01/07/2024 14:05
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 01/07/2024 14:05



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1489016.RW0ID-GHCMW-A6GVM 199EB89DAE38DC68BFD9A95D1E96441FC81E6FB0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>



**ARANJUEZ**  
Ayuntamiento  
del Real Sitio y Villa  
**TERRITORIO Y SERVICIOS A LA CIUDAD**  
SERVICIOS TÉCNICOS

Hoja núm. 8

$$u_1 = 1 + \left( P_1 + \frac{P_2}{3} \right) \times \frac{1}{1.000.000}$$

Donde:

*P1= El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.*

*P2= El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.*

*4. Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la valoración, el factor de corrección, u2, se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:*

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

Donde:

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

*5. Cuando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, resultará de aplicación el factor corrector u3, que se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:*

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

Donde:

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

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

*A los efectos de la aplicación del factor corrector u3, se considerarán como entornos de singular valor ambiental o paisajístico aquellos terrenos que por sus valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, sean objeto de protección por la legislación aplicable y, en todo caso, los espacios incluidos en la Red Natura 2000.*

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

DOCUMENTO Proyecto: <b>anexo_2-TASACION- EXPROPIACION - PEI CONEXION PEATONAL PALACIO-ESTACION</b>	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZUYWB-UORXO-APLOO</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:25:01</b> Página <b>10 de 20</b>	FIRMAS ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497180 ZUYWB-UORXO-APLOO 99D040F760BD8B8DFABEC70A000468F4E0492FD) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

DOCUMENTO Informe técnico: <b>TASACION- EXPROPIACION - PEI CONEXION PEATONAL PALACIO-ESTACION</b>	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>RW0ID-GHCMW-A6GVM</b> Fecha de emisión: <b>1 de Julio de 2024 a las 14:42:16</b> Página <b>9 de 19</b>	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Técnico_1 - Urbanismo del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 01/07/2024 14:05
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 01/07/2024 14:05



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1488016 RW0ID-GHCMW-A6GVM 199EB89DAE38DC68BFDA95D1E96441FC81E6FB0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>



## ARANJUEZ

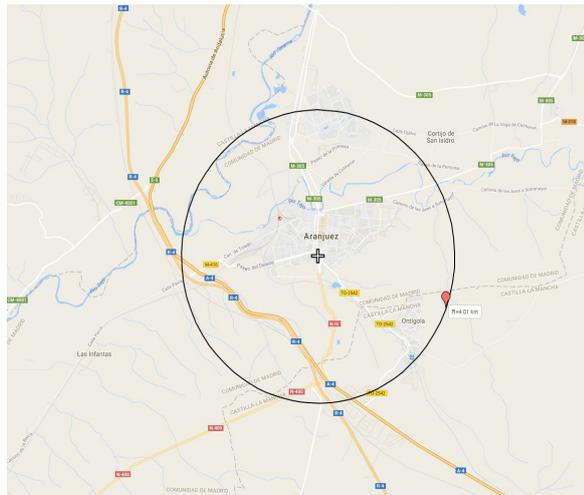
Ayuntamiento  
del Real Sitio y Villa

TERRITORIO Y SERVICIOS A LA CIUDAD  
SERVICIOS TÉCNICOS

Hoja núm. 9

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

Poblaciones situadas a menos de 4 km de la finca a valorar:



- Aranjuez	58.168 habitantes
- Ontigola	4.232 "
- TOTAL ( P <sub>1</sub> )	<b>62.400 habitantes</b>

Poblaciones situadas entre 4 y 40 km de distancia de la finca a valorar:

DOCUMENTO Proyecto: <b>anexo_2-TASACION-EXPROPIACION - PEI CONEXION PEATONAL PALACIO-ESTACION</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZUYWB-UORXO-APLOO</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:25:01</b> Página 11 de 20	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1487180.ZUYWB-UORXO-APLOO 99D040F760BDB88DFABEC70A000468F4E0492FD) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

DOCUMENTO Informe técnico: <b>TASACION-EXPROPIACION - PEI CONEXION PEATONAL PALACIO-ESTACION</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>RW0ID-GHCMW-A6GVM</b> Fecha de emisión: <b>1 de Julio de 2024 a las 14:42:16</b> Página 10 de 19	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Técnico_1 - Urbanismo del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 01/07/2024 14:05	ESTADO <b>FIRMADO</b> 01/07/2024 14:05

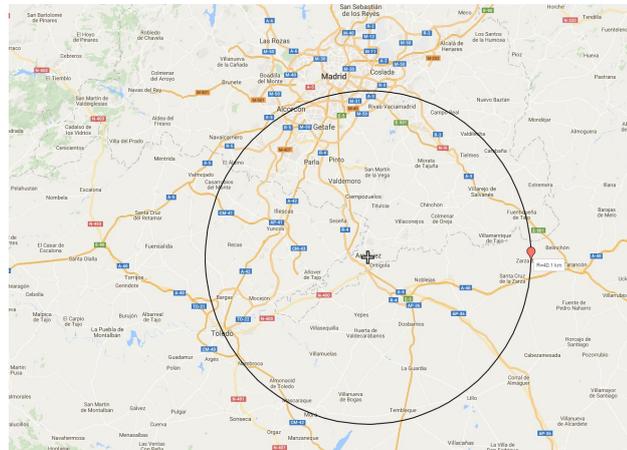


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1488016.RW0ID-GHCMW-A6GVM 199EB9DA8E38DC68BFD95D1E86441FC81E6FB0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>



**ARANJUEZ**  
Ayuntamiento  
del Real Sitio y Villa  
TERRITORIO Y SERVICIOS A LA CIUDAD  
SERVICIOS TÉCNICOS

Hoja núm. 10



**Cifras oficiales de población resultantes de la revisión del Padrón municipal**

Madrid: Población por municipios		Toledo: Población por municipios	
Unidades:	Personas	Unidades:	Personas
	<b>Total</b>		<b>Total</b>
	<b>2016</b>		<b>2016</b>
28014 Arganda del Rey	54.533	45012 Almonacid de Toledo	665
28033 Campo Real	5.854	45014 Añover de Tajo	5.151
28035 Carabancha	2.017	45019 Arzobispo	10.000
28062 Chinchón	8.438	45021 Borox	3.605
28040 Ciempozuelos	23.696	45026 Cabañas de Yepes	272
28043 Colmenar de Crejes	6.071	45059 Dosbarrios	2.255
28060 Fuentidueña de Tajo	1.954	45071 Guardia, La	2.329
28065 Getafe	174.921	45078 Huerta de Valdecarábanos	1.798
28001 Morata de Tajuña	7.453	45081 Illescas	26.064
28106 Parla	125.056	45094 Mascaraque	479
28113 Pinto	48.680	45102 Mocejón	4.874
28123 Rivas-Vaciamadrid	81.473	45107 Nambroca	4.442
28132 San Martín de la Vega	18.836	45116 Noblesas	3.234
28146 Tielmes	2.595	45121 Ocaña	10.795
28147 Titulcia	1.234	45145 Recas	4.311
28161 Valdemoro	72.854	45166 Santa Cruz de la Zarza	4.226
28165 Valdelecha	2.838	45161 Seseña	21.568
28170 Villacañas	3.405	45166 Tombleque	2.149
28173 Villamanrique de Tajo	720	45168 Toledo	83.228
28180 Villarejo de Salvanés	7.288	45191 Villanuevas	671
	<b>TOTAL 648.883</b>	45193 Villanueva de Bogas	774
		45197 Villasequilla	2.546
		45202 Yepes	15.055
		45205 Yuncos	10.607
		<b>TOTAL</b>	<b>211.733</b>

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

**POBLACIÓN TOTAL (P<sub>2</sub>) 860.616**

- Provincia de Madrid 648.883 habitantes  
 - Provincia de Toledo 211.733 "  
 -----  
 - TOTAL ( P<sub>2</sub> ) 860.616 habitantes

DOCUMENTO Proyecto: <b>anexo_2-TASACION- EXPROPIACION - PEI CONEXION PEATONAL PALACIO-ESTACION</b>	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZUYWB-UORXO-APLOO</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:25:01</b> Página <b>12 de 20</b>	FIRMAS  ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497180.ZUYWB-UORXO-APLOO 99D040F760BD8B8DFABEC70A000468F4E0492FD) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

DOCUMENTO Informe técnico: <b>TASACION- EXPROPIACION - PEI CONEXION PEATONAL PALACIO-ESTACION</b>	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>RW0ID-GHCMW-A6GVM</b> Fecha de emisión: <b>1 de Julio de 2024 a las 14:42:16</b> Página <b>11 de 19</b>	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Técnico_1 - Urbanismo del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 01/07/2024 14:05  ESTADO <b>FIRMADO</b> 01/07/2024 14:05



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1489016.RW0ID-GHCMW-A6GVM 199EB89DAE38DC68BFD95D1E96441FC81E6FB0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>



Hoja núm. 11

Con estos datos podemos calcular el Factor de Accesibilidad a núcleos de población ( $u_1$ ), que será:

$$u_1 = 1 + (62.400 + \frac{860.616}{3}) \cdot \frac{1}{1.000.000} = 1 + 0,349272 = 1,349272$$

$$u_1 = 1,349272$$

Para calcular el Factor de Accesibilidad a centros de actividad económica ( $u_2$ ), utilizaremos la expresión:

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

Tomamos  $d = 1,1$  km, que es la distancia en kilómetros, desde la parcela a tasar, hasta la estación de ferrocarril de Aranjuez, por lo que el Factor de accesibilidad, en este caso, será:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot 1,1 = 1,589$$

$$u_2 = 1,589$$

En el cálculo del Factor por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico ( $u_3$ ), hay que utilizar la fórmula:

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

Donde:

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

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

En este caso aplicaremos:

$$p = 2$$

$$t = 0$$

Este coeficiente " $p$ " es el máximo posible ya que los terrenos a valorar se encuentran en el entorno del Palacio Real de Aranjuez.

El coeficiente " $t$ " será nulo, ya que los terrenos están destinados a espacios libres para viales y aparcamientos. Es decir que:

$$u_3 = 1,1 + 0,1 \cdot (p + t) = 1,1 + 0,1 (2 + 0) = 1,3$$

DOCUMENTO Proyecto: anexo_2-TASACION- EXPROPIACION - PEI CONEXION PEATONAL PALACIO-ESTACION	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: ZUYWB-UORXO-APLOO Fecha de emisión: 26 de Julio de 2024 a las 10:25:01 Página 13 de 20	FIRMAS ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497180.ZUYWB-UORXO-APLOO 99D040F760BD8B8DFABEC70A000468F4E0492FD) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/

DOCUMENTO Informe técnico: TASACION- EXPROPIACION - PEI CONEXION PEATONAL PALACIO-ESTACION	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: RW0ID-GHCMW-A6GVM Fecha de emisión: 1 de Julio de 2024 a las 14:42:16 Página 12 de 19	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Técnico_1 - Urbanismo del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 01/07/2024 14:05 ESTADO <b>FIRMADO</b> 01/07/2024 14:05



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1488016.RW0ID-GHCMW-A6GVM 199EB8DAE38DC68BFD95D1E96441FC81E6FB0) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aranjuez.es/



Hoja núm. 12

$$u_3 = 1,3$$

Con estos condicionantes, podemos calcular el Factor Total por Localización:

$$FL = u_1 \times u_2 \times u_3 = 1,349272 \times 1,589 \times 1,3 = 2,78719$$

$$FI = 2,78719$$

Es aplicable también la "indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización", prevista en el artículo 38 del citado TRLSRU/15, siempre que se den los requisitos exigidos en el punto 1 de dicho artículo. Esta indemnización será el resultado de aplicar, a la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen (Valor de Suelo Rural = VSR) y el valor que le correspondería si estuviera completamente terminada la actuación (Valor de Suelo Urbanizado = VSU), el mismo porcentaje que determina la legislación como deberes del promotor en las transformaciones urbanísticas del suelo, que en el artículo 20.2.c de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se establece en el 10% del coeficiente de edificabilidad del ámbito, como cesiones obligatorias y gratuitas.

Además, por tratarse de la teórica estimación del Valor de Expropiación, es de aplicación lo previsto en el artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa, y debería incrementarse el valor final en un 5 %, como Premio de Afección (5 % pa).

Para calcular el citado Valor del Suelo Urbanizado (VSU), es de aplicación el artículo 20 del RVLS/11, que dice literalmente:

*"Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.*

*1. Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.*

*Artículo 21. Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo.*  
*A los efectos de lo dispuesto en el apartado tercero del artículo anterior, para determinar la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se aplicará la siguiente expresión:*

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_i}}{SA - SD}$$

Siendo:

DOCUMENTO Proyecto: anexo_2-TASACION- EXPROPIACION - PEI CONEXION PEATONAL PALACIO-ESTACION	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ZUYWB-UORXO-APLOO Fecha de emisión: 26 de Julio de 2024 a las 10:25:01 Página 14 de 20	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497180.ZUYWB-UORXO-APLOO 99D040F760DB8B8DFABEC70A000468F4E0492FD) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

DOCUMENTO Informe técnico: TASACION- EXPROPIACION - PEI CONEXION PEATONAL PALACIO-ESTACION	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: RW0ID-GHCMW-A6GVM Fecha de emisión: 1 de Julio de 2024 a las 14:42:16 Página 13 de 19	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Técnico_1 - Urbanismo del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 01/07/2024 14:05	ESTADO <b>FIRMADO</b> 01/07/2024 14:05



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1488016.RW0ID-GHCMW-A6GVM 199EB8DAE38DC68BFD95D1E96441FC81E6FB0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>



## ARANJUEZ

Ayuntamiento  
del Real Sitio y Villa

TERRITORIO Y SERVICIOS A LA CIUDAD  
SERVICIOS TÉCNICOS

Hoja núm. 13

*EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.*

*E = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.*

*S = Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.*

*VRS = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación.*

*VRS = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.*

*SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.*

*SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados.*

**Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.**

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

$$VS = \sum Ei \cdot VRSi$$

Siendo:

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

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

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

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

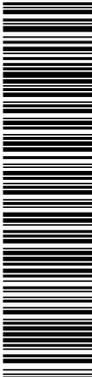
$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

Siendo:

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

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

DOCUMENTO Proyecto: anexo_2-TASACION- EXPROPIACION - PEI CONEXION PEATONAL PALACIO-ESTACION	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ZUYWB-UORXO-APLOO Fecha de emisión: 26 de Julio de 2024 a las 10:25:01 Página 15 de 20	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1487180 ZUYWB-UORXO-APLOO 09D0040F760BD8B8DFABEC70A000468F4E0492FD) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

DOCUMENTO Informe técnico: TASACION- EXPROPIACION - PEI CONEXION PEATONAL PALACIO-ESTACION	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: RWOID-GHCMW-A6GVM Fecha de emisión: 1 de Julio de 2024 a las 14:42:16 Página 14 de 19	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Técnico_1 - Urbanismo del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 01/07/2024 14:05	ESTADO <b>FIRMADO</b> 01/07/2024 14:05



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1488016 RWOID-GHCMW-A6GVM 199EB8DAE38DC68BFD9A95D1E96441FC81E6FB0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>



## ARANJUEZ

Ayuntamiento  
del Real Sitio y Villa

TERRITORIO Y SERVICIOS A LA CIUDAD  
SERVICIOS TÉCNICOS

Hoja núm. 14

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

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

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

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

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

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

*3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

*VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.*

*VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.*

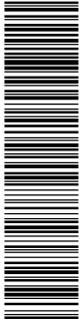
*G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.*

DOCUMENTO Proyecto: anexo_2-TASACION- EXPROPIACION - PEI CONEXION PEATONAL PALACIO-ESTACION	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ZUYWB-UORXO-APLOO Fecha de emisión: 26 de Julio de 2024 a las 10:25:01 Página 16 de 20	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497180 ZUYWB-UORXO-APLOO 09D040F760BD8B8DFABEC70A000468F4E0492FD) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

DOCUMENTO Informe técnico: TASACION- EXPROPIACION - PEI CONEXION PEATONAL PALACIO-ESTACION	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: RW0ID-GHCMW-A6GVM Fecha de emisión: 1 de Julio de 2024 a las 14:42:16 Página 15 de 19	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Técnico_1 - Urbanismo del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 01/07/2024 14:05	ESTADO <b>FIRMADO</b> 01/07/2024 14:05



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1489016 RW0ID-GHCMW-A6GVM 199EB8DAE38DC68BFD95D1E96441FC81E6FB0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>



**ARANJUEZ**  
Ayuntamiento  
del Real Sitio y Villa  
TERRITORIO Y SERVICIOS A LA CIUDAD  
SERVICIOS TÉCNICOS

Hoia núm. 15

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.  
PR = Prima de riesgo en tanto por uno."

El valor obtenido, por aplicación del procedimiento anteriormente descrito, debe ser incrementado en un cinco por ciento como "premio de afección", según lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa.

Asimismo, en caso de que los expropiados acepten, en el plazo que se determine al efecto, el precio ofrecido por el Ayuntamiento por "mutuo acuerdo", les dará derecho a percibir dicho precio incrementado en un 10 por 100, según se establece en el artículo 141.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

**CALCULO DE LOS VALORES DE EXPROPIACIÓN**

Con todo lo expuesto podemos desarrollar el cálculo de los valores de expropiación, aplicando la siguientes fórmulas matemáticas:

**Situación Básica.- SUELO RURAL**

$$VS = [ VSR + 10 \% (VSU - VSR) ] + 5 \% pa$$

Donde:

$$VSR = \frac{R_0}{r_1} \cdot FI \cdot Ss$$

$$VSU = (VR \cdot AI - G) \cdot Ss = \left[ \left( \frac{Vv}{1,4} - Vc \right) \cdot AI - Gu \cdot (1 + TLR + PR) \right] \cdot Ss$$

Siendo:

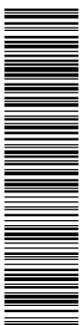
- VS = Valor del Suelo a expropiar (Euros).
- VSR = Valor del Suelo en situación de Suelo Rural (Euros).
- VSU = Valor del Suelo en situación de Suelo Urbanizado (Euros).
- R<sub>0</sub> = Renta teórica anual del suelo rural en ausencia de explotación, (115 Euros/Ha).
- r<sub>1</sub> = Tipo de Capitalización (3,67 %)
- FI = Factor de Corrección por Localización (FI = 2,78719).
- Ss = Superficie de Suelo = 4.580 m<sup>2</sup>s
- 5% pa = 5 por ciento por Premio de Afección por expropiación.

DOCUMENTO Proyecto: anexo_2-TASACION- EXPROPIACION - PEI CONEXION PEATONAL PALACIO-ESTACION	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZUYWB-UORXO-APLOO</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:25:01</b> Página 17 de 20	FIRMAS ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1487180\_ZUYWB-UORXO-APLOO\_09D040F760BDB88DFABEC70A000468F4E0492FD) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

DOCUMENTO Informe técnico: TASACION- EXPROPIACION - PEI CONEXION PEATONAL PALACIO-ESTACION	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>RW0ID-GHCMW-A6GVM</b> Fecha de emisión: <b>1 de Julio de 2024 a las 14:42:16</b> Página 16 de 19	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Técnico_1 - Urbanismo del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 01/07/2024 14:05
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 01/07/2024 14:05



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1488016\_RW0ID-GHCMW-A6GVM\_199EB8DAE38DC68BFDAD5D1E96441FC81E6FB0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>



Hoja núm. 16

- VR = Valor de Repercusión del Suelo (Euros/m<sup>2</sup>e).
- EM = Edificabilidad Media del Ámbito (EM = 0,4908 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s)
- AI = Aprovechamiento Lucrativo (AI = EM x 0,9 = 0,44172 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s)
- Vv = Valor unitario de Venta del producto inmobiliario acabado que se calcula mediante Estudio de Mercado (Euros/m<sup>2</sup>e)
- Vc = Valor de la construcción, calculado por el Método de Costes de la Construcción en la Comunidad de Madrid (Euros/m<sup>2</sup>e).
- Gu = Gastos de Urbanización pendientes (Euros/m<sup>2</sup>s).
- TLR = Tasa Libre de Riesgo en tanto por uno.
- PR = Prima de Riesgo en tanto por uno.

En este caso, la Edificabilidad Media (EM) del ámbito espacial homogéneo delimitado al efecto, según informe del Arquitecto Municipal que se adjunta, es:

**EM = 0,4908 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s.**

Para determinar el Valor unitario en Venta (Vv) del producto inmobiliario, será necesario realizar un estudio de mercado, con muestras procedentes de transmisiones reales documentadas en escrituras públicas de compraventa, herencias y/o donaciones, aplicando los correspondientes coeficientes correctores por antigüedad, estado de conservación y tipología, obteniéndose el siguiente cuadro:

ESTUDIO DE MERCADO PARA ESTABLECER EL PRECIO MEDIO DE VENTA DE VIVIENDA

SITUACION	Referencia Catastral	Año Construc.	Fecha de Escritura	Vida Útil Transcurrida	Superf. Vivienda	Superf. Otros Usos	Precio de Venta	Coef. Correc.	Valor Unitario
CL MANUEL DE FALLA, 1	7718822VK4371N0001AO	1989	02-10-2023	34	307	110	368.810	1,8255	1.859,93
CL JOAQUIN RODRIGO, 4	7818511VK4371N0001AO	1986	02-01-2024	38	218	143	350.000	1,9912	2.407,37
CL LUCERO, 2 - 00 05	8119201VK4381N0006GK	2000	01-03-2023	23	78	10	110.000	1,4674	1.944,68
CL MADRID, 26	7828222VK4372S0001FA	1960	04-08-2023	63	44	32	84.000	1,5957	2.233,92
CL JOAQUIN RODRIGO, 3 - 00 0A	8017306VK4371N0001AO	1957	20-09-2023	66	90	6	87.500	2,9104	2.738,24
CL JOAQUIN RODRIGO, 23 - 00 0A	7715204VK4371N0003RA	1976	20-09-2023	47	92	10	93.000	2,4661	2.364,40

Vv = 2.258,07 euros/m<sup>2</sup>e

**Vv = 2.258,07 euros/m<sup>2</sup>e**

El Valor Unitario de Construcción (Vc) lo obtendremos por aplicación del "Método de determinación de los costes de referencia de la edificación en Municipios de la Comunidad de Madrid" publicado por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de

DOCUMENTO Proyecto: <b>anexo_2-TASACION- EXPROPIACION - PEI CONEXION PEATONAL PALACIO-ESTACION</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZUYWB-UORXO-APLOO</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:25:01</b> Página <b>18 de 20</b>	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1487180.ZUYWB-UORXO-APLOO.99D040F760BDB88DFABEC70A000468F4E0492FD) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

DOCUMENTO Informe técnico: <b>TASACION- EXPROPIACION - PEI CONEXION PEATONAL PALACIO-ESTACION</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>RW0ID-GHCMW-A6GVM</b> Fecha de emisión: <b>1 de Julio de 2024 a las 14:42:16</b> Página <b>17 de 19</b>	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Técnico_1 - Urbanismo del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 01/07/2024 14:05	ESTADO <b>FIRMADO</b> 01/07/2024 14:05



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1488016.RW0ID-GHCMW-A6GVM.199EB89DAE38DC6BFD95D1E96441FC81E6FB0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>



Hoia núm. 17

Transportes, Infraestructuras y Vivienda de la Comunidad de Madrid, particularizados para nuestro caso concreto mediante la siguiente fórmula:

$$Vc = CRP = CRG \times CS \times CA$$

Donde:

- CRP = Coste de Referencia Particularizado (Residencial Unifamiliar Adosada o Pareada)
- CRG = Coste de Referencia General por Tipología = 1.225,50 €/m<sup>2</sup> (50 % de la banda)
- CS = Coeficiente de situación geográfica = 1,00 (Aranjuez - Área 1)
- CA = Coeficiente de aportación en acabados = 1,00 (Calidad media)

$$Vc = CRP = 1.225,50 \times 1,00 \times 1,00 = 1.225,50 \text{ euros/m}^2\text{e}$$

$$Vc = 1.225,50 \text{ euros/m}^2\text{e}$$

La Edificabilidad Media del Ámbito Espacial Homogéneo (E), aplicable en este caso es la calculada, según los criterios establecidos en artículo 21.3 del TRLSRU y detallados en el informe del Arquitecto municipal, que se adjunta, donde se obtiene:

$$E = 0,4908 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s.}$$

#### GASTOS DE URBANIZACIÓN PENDIENTES (G)

Se ha podido comprobar que, en el Proyecto de de Urbanización redactado para el desarrollo del Plan Especial se estima un Presupuesto de Contrata de las obras de urbanización en todo el ámbito, para la superficie total del mismo, con lo que podemos calcular el Gasto por unidad de superficie de suelo:

$$\begin{aligned} \text{Presupuesto de Contrata} &= 3.827.048,23 \text{ euros} \\ \text{Superficie total del ámbito} &= 69.507,43 \text{ m}^2\text{s} \end{aligned}$$

$$\text{Coste Unitario de Urbanización} = 3.774.356,85 / 69.507,43 = 54,30 \text{ euros/m}^2\text{s}$$

$$G = 54,30 \text{ euros/m}^2\text{s}$$

Por otra parte, es necesario conocer la "Tasa Libre de Riesgo" que, según lo establecido en el artículo 22.3 del RVLS/11, "...será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años...". Por Resolución de 2 de febrero de 2024 del Banco de España, dicho rendimiento de la deuda pública, es decir, la Tasa Libre de Riesgo es:

DOCUMENTO Proyecto: <b>anexo_2-TASACION- EXPROPIACION - PEI CONEXION PEATONAL PALACIO-ESTACION</b>	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZUYWB-UORXO-APLOO</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:25:01</b> Página 19 de 20	FIRMAS ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1487180.ZUYWB-UORXO-APLOO 99D040F760BD888DFABEC70A000468F4E0492FD) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>

DOCUMENTO Informe técnico: <b>TASACION- EXPROPIACION - PEI CONEXION PEATONAL PALACIO-ESTACION</b>	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>RW0ID-GHCMW-A6GVM</b> Fecha de emisión: <b>1 de Julio de 2024 a las 14:42:16</b> Página 18 de 19	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Técnico_1 - Urbanismo del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 01/07/2024 14:05 ESTADO <b>FIRMADO</b> 01/07/2024 14:05



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1488016.RW0ID-GHCMW-A6GVM 199EB89DAE38DC68BFD95D1E9641FC81E6FB0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>



## ARANJUEZ

Ayuntamiento  
del Real Sitio y Villa

TERRITORIO Y SERVICIOS A LA CIUDAD  
SERVICIOS TÉCNICOS

Hoja núm. 18

$$\text{TLR} = 3,216 \%$$

Finalmente la Prima de Riesgo, según el mismo artículo 22.3 del RVLS/11, será la establecida en su Anexo IV para "Edificio de uso residencial (primera residencia)":

$$\text{PR} = 8 \%$$

Con todos estos datos ya podemos calcular el Valor de Tasación del suelo (VS), en el Ámbito del Plan Especial:

$$\text{VS} = [ \text{VSR} + 10 \% (\text{VSU} - \text{VSR}) ] + 5 \% \text{ pa}$$

Siendo:

$$\text{VSR} = \frac{R_0}{r_1} \cdot \text{Fl} \cdot \text{Ss} = \frac{195,5 / 10^4}{0,02683} \times 2,78719 \times 30,772 = 62.495,45 \text{ euros}$$

$$\text{VSU} = \left[ \left( \frac{\text{Vv}}{1,4} - \text{Vc} \right) \cdot \text{Al} - \text{G} \cdot (1 + \text{TLR} + \text{PR}) \right] \cdot \text{Ss} =$$

$$= \left[ \left( \frac{2.258,07}{1,4} - 1.225,50 \right) \times 0,44172 - 54,30 (1 + 0,03216 + 0,08) \right] \times 30,772 =$$

$$= (387,41 \times 0,44172 - 60,39) \times 30,772 = (171,273 - 61,236) \times 30,772 =$$

$$\text{VSU} = 3.407.525,67 \text{ euros}$$

Finalmente ya podemos calcular el Valor del Suelo (VS) a expropiar:

$$\text{VS} = [ \text{VSR} + 10 \% (\text{VSU} - \text{VSR}) ] =$$

$$= 62.495,45 + 10\% ( 3.407.525,67 - 62.495,45 ) = 396.998,47 \text{ euros}$$

$$\text{VS} = 396.998,47 \text{ euros}$$

Premio Afección (art 47 LEF)

$$\text{PA} = 5 \% \times 396.998,47 = 19.849,92 \text{ euros}$$

$$\text{VE} = \text{VS} + \text{PA} = 396.998,47 + 19.849,92 = 416.848,39 \text{ euros}$$

$$\text{VE} = 416.848,39 \text{ euros}$$

DOCUMENTO Proyecto: anexo_2-TASACION- EXPROPIACION - PEI CONEXION PEATONAL PALACIO-ESTACION	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZUYWB-UORXO-APLOO</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:25:01</b> Página 20 de 20	FIRMAS ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1487180.ZUYWB-UORXO-APLOO 99D040F760BD8B8DFABEC70A000468F4E0492FD) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

DOCUMENTO Informe técnico: TASACION- EXPROPIACION - PEI CONEXION PEATONAL PALACIO-ESTACION	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>RW0ID-GHCMW-A6GVM</b> Fecha de emisión: <b>1 de Julio de 2024 a las 14:42:16</b> Página 19 de 19	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Técnico_1 - Urbanismo del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 01/07/2024 14:05 ESTADO <b>FIRMADO</b> 01/07/2024 14:05



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1488016.RW0ID-GHCMW-A6GVM 199EB89DAE38DC68BFDA95D1E96441FC81E6F0) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es/>



**ARANJUEZ**  
Ayuntamiento  
del Real Sitio y Villa  
TERRITORIO Y SERVICIOS A LA CIUDAD  
SERVICIOS TÉCNICOS

Hoia núm. 19

**CONCLUSION**

El justiprecio para la expropiación (VE), calculado en el presente documento, incluyendo premio de afección y todos los demás conceptos, asciende a la cantidad de **CUATROCIENTOS DIECISÉIS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO euros con SETENTA Y UN céntimos.**

$$VE = 416.848,39 \text{ euros}$$

=====

Esta cantidad debe repartirse entre las tres fincas expropiadas teniendo en cuenta la superficie de cada una de ellas, según el siguiente cuadro:

**SUPERFICIE TOTAL A EXPROPIAR = 30.772 m<sup>2</sup>**  
**VALOR UNITARIO DE EXPROPIACIÓN: 13,546 euros m<sup>2</sup>**

Nº	SITUACIÓN	PARCELA CATASTRAL	SUPERFICIE (m2s)	VALOR TASACIÓN (euros)	PREMIO AFECCIÓN (euros)	VALOR EXPROPIACION (euros)
1	CL. CORONELES, 1	7521902VK4372S	21.168,00	273.094,49	13.654,72	286.749,21
2	TR. CORONELES, 8	7521903VK4372S	4.971,00	64.132,31	3.206,62	67.338,92
3	CL. GUARDIAS WALONAS, 10	7521904VK4372S	4.633,00	59.771,67	2.988,58	62.760,26
		<b>TOTALES</b>	<b>30.772,00</b>	<b>396.998,47</b>	<b>19.849,92</b>	<b>416.848,39</b>

Lo que se informa a los efectos oportunos.

Aranjuez, a la fecha de la firma electrónica  
**EL ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL**  
**JEFE DE SERVICIOS TÉCNICOS - URBANISMO**

DOCUMENTO Proyecto: <b>anexo_3-Hojas de valoración individualizadas</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>6ACIE-304W4-8GM6J</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:25:23</b> Página 1 de 4	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Superior del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 08/07/2024 15:07	ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/07/2024 15:07



AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

**Anexo III**

Hojas de justiprecio individualizadas

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE CONEXIÓN PEATONAL ENTRE EL PALACIO REAL Y LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497241 6ACIE-304W4-8GM6J 0A445B71 F552964 FD3F056CBEBA9CF621 CA4BEE) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

DOCUMENTO .Proyecto: <b>anexo_3-Hojas de valoración individualizadas</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>6ACIE-304W4-8GM6J</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:25:23</b> Página 2 de 4	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Superior del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 08/07/2024 15:07	ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/07/2024 15:07



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497241 6ACIE-304W4-8GM6J 04A45B71 F552964FD3F056CBEBA9CF621CA4BEE) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

HOJA DE APRECIO

Finca n.º 1

Dirección: CI Coroneles 1, 28300 Aranjuez  
Referencia Catastral: 7521902VK4372S0001BA  
Propietarios: D<sup>a</sup> Luisa RUZ MARTÍNEZ  
D. Álvaro ARTIACH NOVALES  
D. Antonio GUARDIOLA GÓMEZ-CASTRILLÓN  
D<sup>a</sup>. Elena GUARDIOLA GÓMEZ-CASTRILLÓN  
D. José Luis ARTIACH NOVALES  
Tipo de afección: Expropiación de dominio  
Titular de otros derechos: No constan  
Registro de la propiedad: Aranjuez

FINCA N.º	INSCRIPCIÓN	TOMO	LIBRO	FOLIO
458	18ª	2421	557	194

Cargas: Libre de cargas y gravámenes  
Uso actual: Suelo sin edificar  
Año de construcción: ---  
Superficie de la finca: 21.168 m<sup>2</sup>  
Superficie a expropiar: 21.168 m<sup>2</sup>  
Valor del suelo: 272.411,75 euros  
Valor de las construcciones: 0 euros  
Valor de la expropiación: 273.094,49 euros según se justifica en el Anexo II  
Premio de Afección: 5% 13.654,72 euros

**Total: 286.749,21 euros**

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE CONEXIÓN PEATONAL ENTRE EL PALACIO REAL Y LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL

DOCUMENTO Proyecto: <b>anexo_3-Hojas de valoración individualizadas</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>6ACIE-304W4-8GM6J</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:25:23</b> Página 3 de 4	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Superior del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 08/07/2024 15:07	ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/07/2024 15:07



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497241 6ACIE-304W4-8GM6J 0A445B71 F5529644FD3F56CBEBA9CE621CA4BEE) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

HOJA DE APRECIO	Finca n.º 2
-----------------	-------------

Dirección: Trav. Coroneles 8, 28300 Aranjuez

Referencia Catastral: 7521903VK4372S0001YA

Propietarios: Dª Celia IZQUIERDO SELLES,  
D. Carlos Javier MARTÍNEZ ATIENZA IZQUIERDO  
Dª.Celia MARTÍNEZ ATIENZA IZQUIERDO  
D. Óscar MARTÍNEZ ATIENZA IZQUIERDO

Tipo de afectación: Expropiación de dominio

Titular de otros derechos: No constan

Registro de la propiedad: Aranjuez

FINCA N.º	INSCRIPCIÓN	TOMO	LIBRO	FOLIO
7780	5ª	2030	288	201

Cargas: Libre de cargas y gravámenes

Uso actual: Suelo y construcciones en situación de fuera de ordenación

Año de construcción: 1964

Superficie de la finca: 4.971 m²

Superficie a expropiar: 4.971 m²

Valor del suelo: 64.132,31 euros

Valor de las construcciones: 0 euros

Valor de la expropiación: 64.132,31 euros, según se justifica en el Anexo II

Premio de Afectación: 5% 3.206,62 euros

**Total: 67.338,92 euros**

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE CONEXIÓN PEATONAL ENTRE EL PALACIO REAL Y LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL

DOCUMENTO Proyecto: <b>anexo_3-Hojas de valoración individualizadas</b>	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>6ACIE-304W4-8GM6J</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:25:23</b> Página 4 de 4	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Superior del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 08/07/2024 15:07
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/07/2024 15:07



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1487241 6ACIE-304W4-8GM6J 04A45B71 F552964FD3F056CBEBA9CF621CA4BEE) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

HOJA DE APRECIO	Finca n.º 3
-----------------	-------------

Dirección: CI Guardias Walonas 10, 28300 Aranjuez

Referencia Catastral: 7521904VK4372S0001GA

Propietarios: D. Juan Carlos MARTÍNEZ ATIENZA GONZÁLEZ  
D. Jorge MARTÍNEZ ATIENZA CASTELLÓ  
Dª. Sonia MARTÍNEZ ATIENZA CASTELLÓ

Tipo de afección: Expropiación de dominio

Titular de otros derechos: No constan

Registro de la propiedad: Aranjuez

FINCA N.º	INSCRIPCIÓN	TOMO	LIBRO	FOLIO
7781	3ª	2007	274	225

Cargas: Consta embargo a favor de la Tesorería de la Seguridad Social en expediente administrativo de apremio n.º 28190500195554

Uso actual: Suelo y construcciones en situación de fuera de ordenación

Año de construcción: 1964

Superficie de la finca: 4.633 m<sup>2</sup>

Superficie a expropiar: 4.633 m<sup>2</sup>

Valor del suelo: 59.771,67 euros

Valor de las construcciones: 0 euros

Valor de la expropiación: 59.771,67 euros según se justifica en el Anexo II

Premio de Afección: 5% 2.988,58 euros

**Total: 62.760,26 euros**

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE CONEXIÓN PEATONAL ENTRE EL PALACIO REAL Y LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL

DOCUMENTO <b>.Proyecto: anexo-4-planos</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>U49LX-TRPTM-6FBWK</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:25:43</b> Página 1 de 5	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Arquitecto Superior del ILMO. AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ. Firmado 08/07/2024 15:07	ESTADO <b>FIRMADO</b> 08/07/2024 15:07



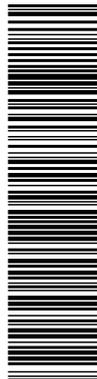
AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

**Anexo IV**

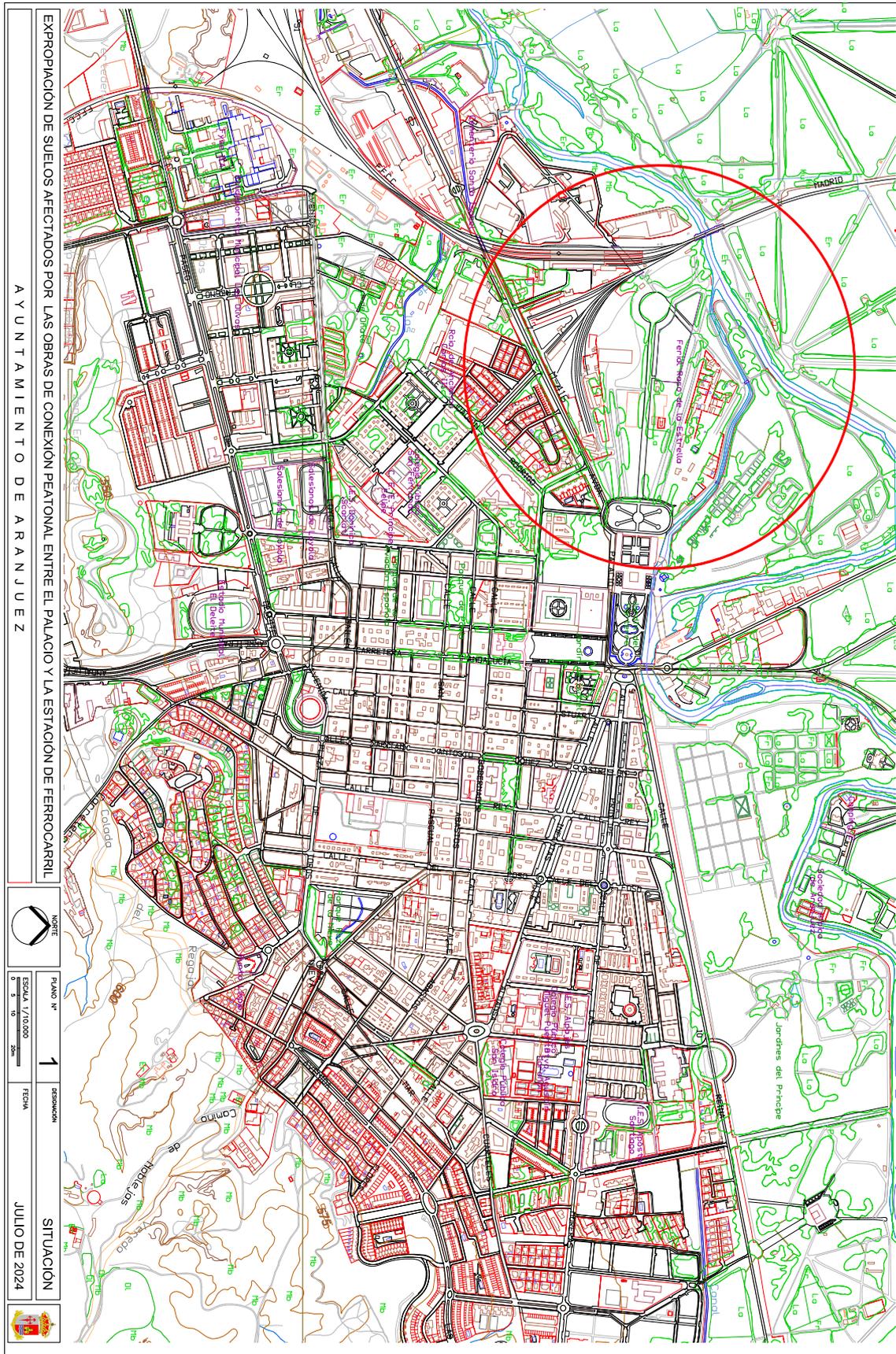
Planos:

- Plano 1. Emplazamiento (1:10.000)
- Plano 2. Planeamiento de aplicación (1:5000)
- Plano 3. Fincas sobre ortoimagen (1:5.000)
- Plano 4. Fincas sobre cartografía catastral (1:1000)

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE CONEXIÓN  
PEATONAL ENTRE EL PALACIO REAL Y LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL

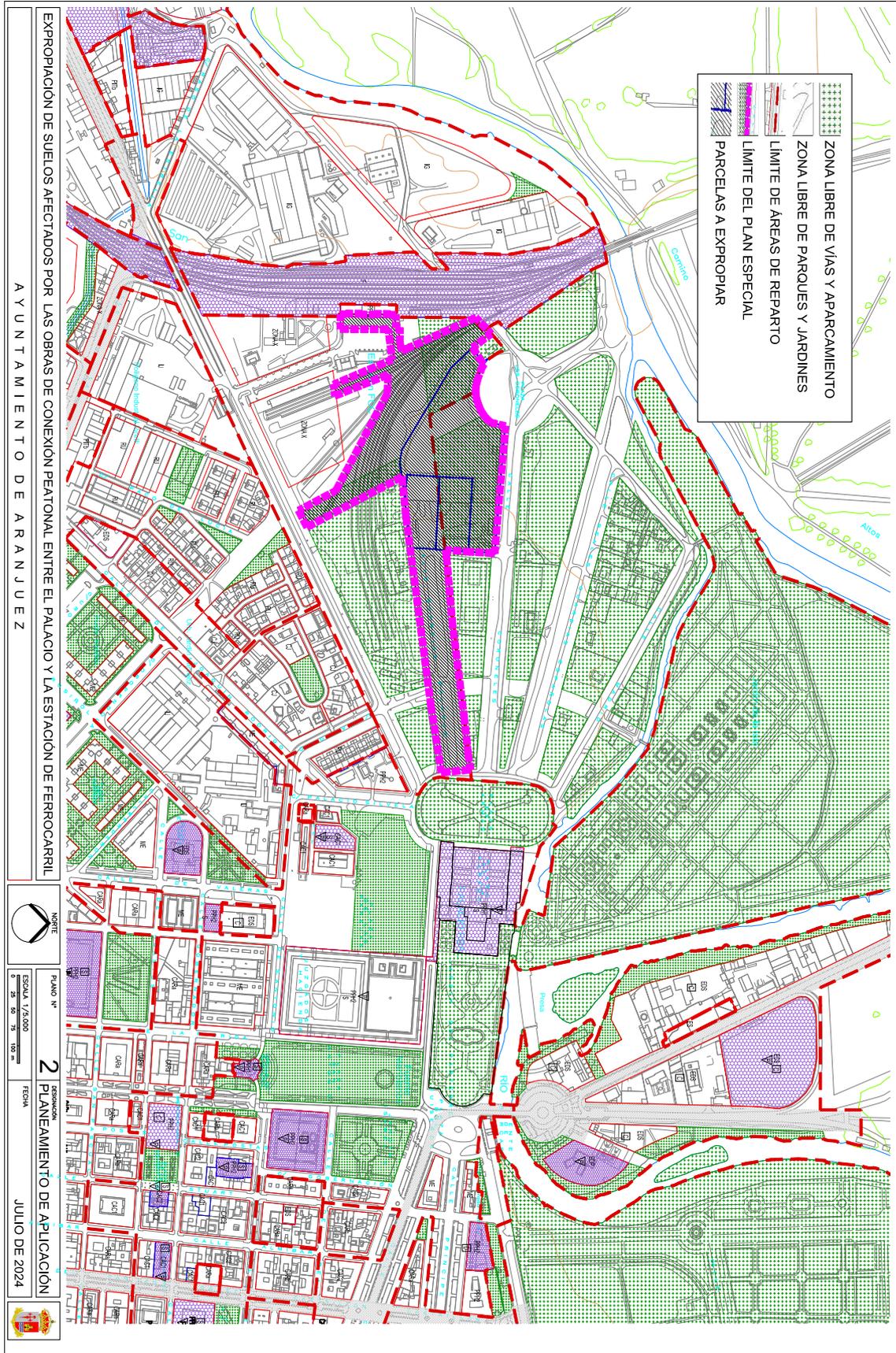


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497244 U49LX-TRPTM-6FBWK 9275D7688DA818291878A74300BDEAAE1517EED) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497244.U49LX-TRPTM-6FBWK.9275D72688DA818291878A74300BDEAAE1517EED) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497244 U49LX-TRPTM-6FBWK 9375D72688DA818291878A74300BDEAAE1517EED) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

EXPROPiación DE SUELOS AFECTADOS POR LAS OBRAS DE CONEXIÓN PEATONAL ENTRE EL PALACIO Y LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL  
AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ



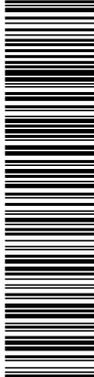
PLANO N.º **3** DEDICACIÓN  
FINCAS SOBRE ORTOIMAGEN  
JULIO DE 2024

ESCALA 1/5.000  
0m 20m 40m 60m 80m 100m

NOITE



DOCUMENTO .Proyecto: <b>anexo-5-documentacion-registral</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>KZQTH-ZC3AK-KX7BZ</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:26:03</b> Página 1 de 15	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

**Anexo V**

Documentación Registral

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE CONEXIÓN  
PEATONAL ENTRE EL PALACIO REAL Y LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497251 KZQTH-ZC3AK-KX7BZ-D74BF81BBFAF4DF68EDE3E02D896FAE71164CB6E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

DOCUMENTO .Proyecto: <b>anexo-5-documentacion-registral</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>KZQTH-ZC3AK-KX7BZ</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:26:03</b> Página 2 de 15	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ARANJUEZ**  
C/ Juan Bautista de Toledo, 14A  
28300 Aranjuez (Madrid)

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS**

Fecha: 21/03/2024 08:43:41  
Solicitud: 1109  
Solicitante: OCON GALLEGO, LUIS JOSE  
Interés Legítimo: Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones



FINCA DE ARANJUEZ N°: 458  
C.R.U.: 28075000266080

**DATOS REGISTRALES**

Tomó: 2421 Libro: 557 Folio: 194 Inscripción: 18

**DESCRIPCION**

URBANA, antes rústica. Tierra de tercera clase, dedicada en tiempos a depósitos de madera, en término de Aranjuez, al sitio nombrado "Raso de la Estrella", de haber dos hectáreas quince áreas setenta y una centiáreas, hoy calle Coroneles, número uno. Linda: al Norte, con la calle y Plaza de los Coroneles y cacería de riego, que la separa de la parcela que se segregó de doña Concepción López; Mediodía, con el ferrocarril y cercado del mismo, hoy también con parcela segregada y vendida a los señores Martínez Atienza; Levante, con terrenos del Cuartel de Guardia Walonas, hoy calle de la Estrella y los señores Martínez Atienza; y Poniente, con el ferrocarril. Tiene casa del guarda, cobertizo y cuadra, actualmente en estado de ruinas. La totalidad del terreno de esta finca está destinado en el Plan Parcial de Aranjuez como zona verde.

Referencia Catastral: 7521902VK4372S0001BA

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

**TITULARES ACTUALES**

Nombre : DON ANTONIO GUARDIOLA GOMEZ CASTRILLON  
N.I.F. : 01.609.962-P  
Título : Herencia  
Naturaleza del Derecho : Propiedad  
Carácter : Privativo  
Participación : pleno dominio de una dieciochoava parte indivisa  
Fecha Escritura : 02 de septiembre de 1971  
Notario : Don Echevarría González, Julián  
Población : Aranjuez.  
Inscripción : 13ª  
Fecha inscripción : 28/04/72  
Tomo/Libro/Folio : 1340/60/126

Nombre : DOÑA ELENA GUARDIOLA GOMEZ CASTRILLON  
Título : Herencia  
Naturaleza del Derecho : Propiedad  
Carácter : Privativo  
Participación : pleno dominio de una dieciochoava parte indivisa  
Fecha Escritura : 02 de septiembre de 1971  
Notario : Don Echevarría González, Julián  
Población : Aranjuez.  
Inscripción : 13ª  
Fecha inscripción : 28/04/72



Tomo/Libro/Folio : 1340/60/126  
 Nombre : **DOÑA LUISA RUZ MARTINEZ**  
 N.I.F. : 00.132.360-H  
 Título : Herencia  
 Naturaleza del Derecho : Propiedad  
 Carácter : Privativo  
 Participación : **pleno dominio de una tercera parte indivisa**  
 Fecha Escritura : 16 de mayo de 2003  
 Notario : D/D<sup>a</sup>. Calatayud Sierra, Adolfo  
 Población : Zaragoza  
 Protocolo : 1517/2003.  
 Inscripción : 15<sup>a</sup>  
 Fecha inscripción : 04/09/03  
 Tomo/Libro/Folio : 1947/242/112



Nombre : **DON JOSE LUIS ARTIACH NOVALES**  
 N.I.F. : 50.260.070-X  
 Título : Herencia  
 Naturaleza del Derecho : Propiedad  
 Carácter : Privativo  
 Participación : **pleno dominio del cuarenta por ciento de la mitad de una tercera parte**  
 Fecha Escritura : 16 de junio de 2010  
 Notario : Don Gutierrez Moreno, Pedro Luis  
 Población : Marratxi  
 Protocolo : 1031/2010.  
 Inscripción : 17<sup>a</sup>  
 Fecha inscripción : 28/09/10  
 Tomo/Libro/Folio : 1947/242/112

Nombre : **DON JOSE LUIS ARTIACH NOVALES**  
 N.I.F. : 50.260.070-X  
 Título : Extinción de Usufructo  
 Naturaleza del Derecho : Propiedad  
 Carácter : Privativo  
 Participación : **pleno dominio del cuarenta por ciento de la mitad de una tercera parte**  
 Fecha Escritura : 16 de junio de 2010  
 Notario : Don Gutierrez Moreno, Pedro Luis  
 Población : Marratxi  
 Protocolo : 1031/2010.  
 Inscripción : 17<sup>a</sup>  
 Fecha inscripción : 28/09/10  
 Tomo/Libro/Folio : 1947/242/112

Nombre : **DON ALVARO ARTIACH NOVALES**  
 N.I.F. : 00.076.593-A  
 Título : Herencia  
 Naturaleza del Derecho : Propiedad  
 Carácter : Privativo  
 Participación : **pleno dominio del sesenta por ciento de una mitad de una tercera parte indivisa**  
 Fecha Escritura : 16 de junio de 2010  
 Notario : Don Gutierrez Moreno, Pedro Luis  
 Población : Marratxi  
 Protocolo : 1031/2010.  
 Inscripción : 17<sup>a</sup>  
 Fecha inscripción : 28/09/10  
 Tomo/Libro/Folio : 1947/242/112

Nombre : **DON ALVARO ARTIACH NOVALES**  
 N.I.F. : 00.076.593-A

DOCUMENTO .Proyecto: <b>anexo-5-documentacion-registral</b>	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>KZQTH-ZC3AK-KX7BZ</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:26:03</b> Página 4 de 15	FIRMAS
	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Título : Extinción de Usufructo  
Naturaleza del Derecho : Propiedad  
Carácter : Privativo  
Participación : **pleno dominio del sesenta por ciento de una mitad de una tercera parte indivisa**  
Fecha Escritura : 16 de junio de 2010  
Notario : Don Gutierrez Moreno, Pedro Luis  
Población : Marratxi  
Protocolo : 1031/2010.  
Inscripción : 17ª  
Fecha inscripción : 28/09/10  
Tomo/Libro/Folio : 1947/242/112



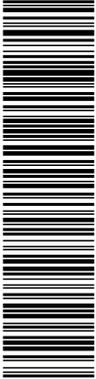
Nombre : **DON ANTONIO GUARDIOLA GOMEZ CASTRILLON**  
N.I.F. : 01.609.962-P  
Título : Herencia  
Naturaleza del Derecho : Propiedad  
Carácter : Privativo  
Participación : **pleno dominio de una doceava parte indivisa**  
Fecha Escritura : 21 de diciembre de 2010  
Notario : Don Usera Cano, Luis  
Población : Aranjuez  
Protocolo : 1790/2010.  
Inscripción : 18ª  
Fecha inscripción : 05/01/11  
Tomo/Libro/Folio : 2421/557/194

Nombre : **DON ANTONIO GUARDIOLA GOMEZ CASTRILLON**  
N.I.F. : 01.609.962-P  
Título : Extinción de Usufructo  
Naturaleza del Derecho : Propiedad  
Carácter : Privativo  
Participación : **pleno dominio una treinta y seisava parte indivisa**  
Fecha Escritura : 21 de diciembre de 2010  
Notario : Don Usera Cano, Luis  
Población : Aranjuez  
Protocolo : 1790/2010.  
Inscripción : 18ª  
Fecha inscripción : 05/01/11  
Tomo/Libro/Folio : 2421/557/194

Nombre : **DOÑA ELENA GUARDIOLA GOMEZ CASTRILLON**  
N.I.F. : 70.013.007-H  
Título : Herencia  
Naturaleza del Derecho : Propiedad  
Carácter : Privativo  
Participación : **pleno dominio de una doceava parte indivisa**  
Fecha Escritura : 21 de diciembre de 2010  
Notario : Don Usera Cano, Luis  
Población : Aranjuez  
Protocolo : 1790/2010.  
Inscripción : 18ª  
Fecha inscripción : 05/01/11  
Tomo/Libro/Folio : 2421/557/194

Nombre : **DOÑA ELENA GUARDIOLA GOMEZ CASTRILLON**  
N.I.F. : 70.013.007-H  
Título : Extinción de Usufructo  
Naturaleza del Derecho : Propiedad  
Carácter : Privativo  
Participación : **pleno dominio una treinta y seisava parte indivisa**  
Fecha Escritura : 21 de diciembre de 2010  
Notario : Don Usera Cano, Luis

DOCUMENTO .Proyecto: <b>anexo-5-documentacion-registral</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>KZQTH-ZC3AK-KX7BZ</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:26:03</b> Página 5 de 15	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Población : Aranjuez  
Protocolo : 1790/2010.  
Inscripción : 18ª  
Fecha inscripción : 05/01/11  
Tomo/Libro/Folio : 2421/557/194



**CARGAS**

**CARGAS DE PROCEDENCIA:**

NO hay cargas registradas

**CARGAS PROPIAS DE ESTA FINCA:**

Afecta durante el plazo de cinco AÑOS, contados a partir del día 06/03/07, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D.; según nota al margen de la Inscripción 16, al folio 112 del tomo 1.947, libro 242.

Afecta durante el plazo de cinco AÑOS, contados a partir del día 28/09/10, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D.; según nota al margen de la Inscripción 17, al folio 112 del tomo 1.947, libro 242.

Afecta durante el plazo de cinco AÑOS, contados a partir del día 05/01/11, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D.; según nota al margen de la Inscripción 18, al folio 194 del tomo 2.421, libro 557.

**Documentos Pendientes de Despacho**

NO hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme a los Arts. 222 y siguientes de la LHP. con valor puramente informativo que no da fé del contenido de los asientos

**ADVERTENCIA:** Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

**Número de Arancel: 4.1.F. Honorarios: (incluido I.V.A.): 3,64 euros**

**1.1 CLAUSULAS SALIDA REGISTRO PUBLICIDAD**

**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL**

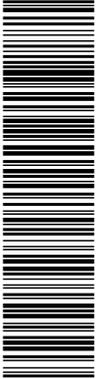
**Responsable del Tratamiento:** Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

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

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

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

DOCUMENTO .Proyecto: <b>anexo-5-documentacion-registral</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>KZQTH-ZC3AK-KX7BZ</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:26:03</b> Página 6 de 15	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



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

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

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

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

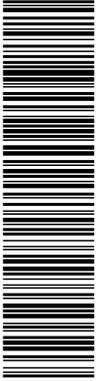
**CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN**

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

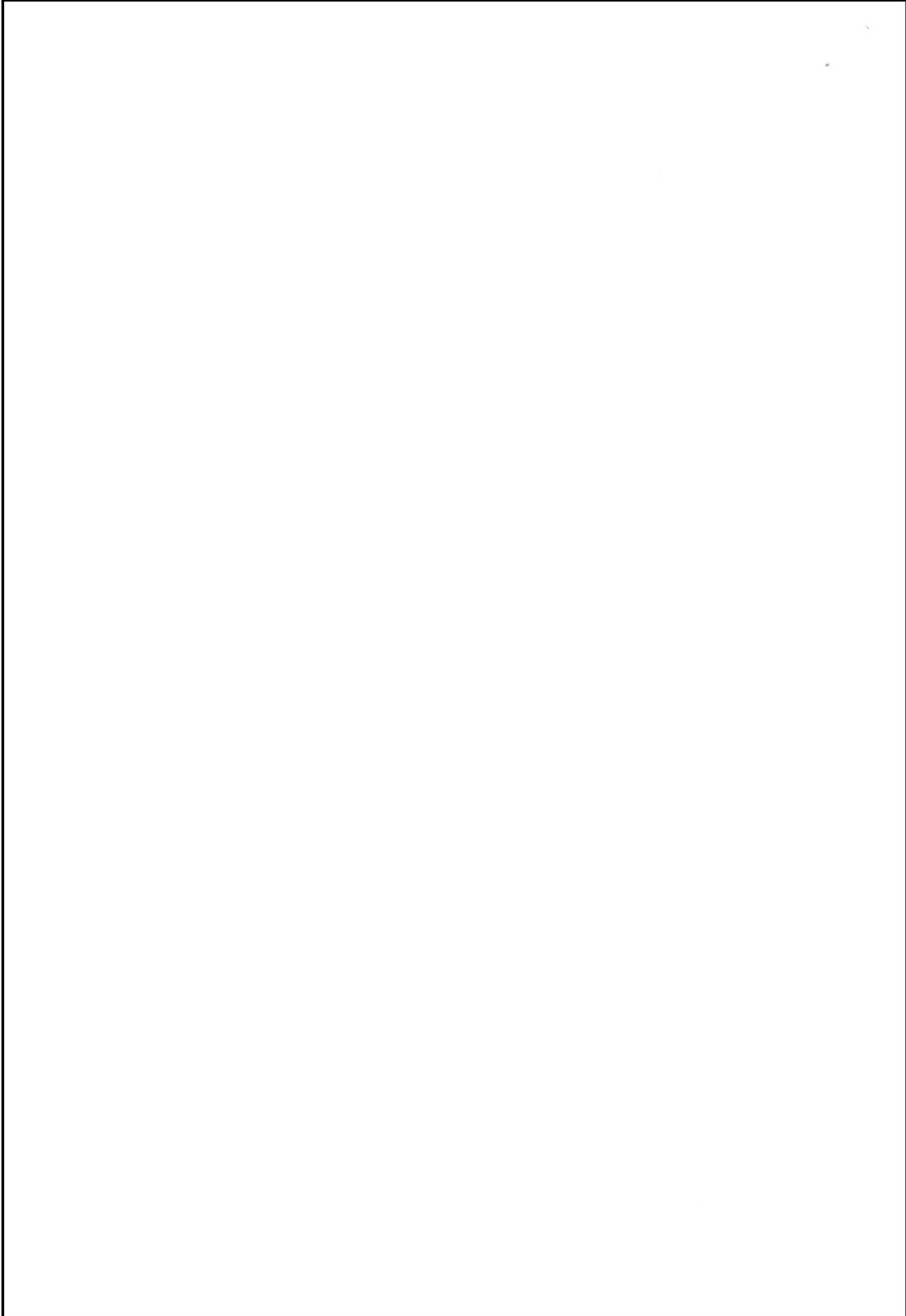
----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----



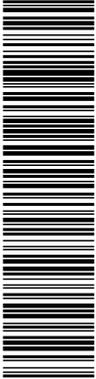
DOCUMENTO .Proyecto: <b>anexo-5-documentacion-registral</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>KZQTH-ZC3AK-KX7BZ</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:26:03</b> Página <b>7 de 15</b>	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497251 KZQTH-ZC3AK-KX7BZ-D74BF81BBFAF4DF68EDE3E02D896FAE71164CB6E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.arajuez.es>



DOCUMENTO .Proyecto: <b>anexo-5-documentacion-registral</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>KZQTH-ZC3AK-KX7BZ</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:26:03</b> Página <b>8 de 15</b>	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ARANJUEZ**  
C/ Juan Bautista de Toledo, 14A  
28300 Aranjuez (Madrid)



**NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS**

Fecha: 21/03/2024 08:43:41  
Solicitud: 1109  
Solicitante: OCON GALLEGO, LUIS JOSE  
Interés Legítimo: Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

FINCA DE ARANJUEZ N°: 7780  
C.R.U.: 28075000032500

**DATOS REGISTRALES**

Tomó: 2030 Libro: 288 Folio: 201 Inscripción: 5

**DESCRIPCION**

Parcela de terreno en Aranjuez, al sitio denominado "Raso de la Estrella", de caber cincuenta áreas. Linda: por el Este, calle de la Estrella, Sur, Sisenando Martínez-Atienza; Oeste, de Antonio Guardiola Sáez, Alvarez Artichac Casas y José Novares Vallez; y Norte, los mismos. Dentro de su perímetro tiene construida una nave de solo planta baja con techo de uralita que ocupa mil seiscientos ochenta metros cuadrados. Procede de la finca 4.832, al folio 23 del tomo 1.532.

Referencia Catastral: NO CONSTA

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

**TITULARES ACTUALES**

Nombre	: DOÑA CELIA IZQUIERDO SELLES
N.I.F.	: 03.715.202-N
Título	: Compraventa
Naturaleza del Derecho	: Usufructo
Carácter	: Privativo
Participación	: usufructo vitalicio de una mitad
Fecha Escritura	: 11 de febrero de 1998
Notario	: Don Manuel de Torres y Francos
Población	: Aranjuez
Protocolo	: 347/1998.
Inscripción	: 4ª
Fecha inscripción	: 04/03/98
Tomo/Libro/Folio	: 2030/288/201
Nombre	: DON CARLOS JAVIER MARTINEZ ATIENZA IZQUIERDO
N.I.F.	: 07.478.031-H
Título	: Compraventa
Naturaleza del Derecho	: Nuda propiedad
Carácter	: Privativo
Participación	: nuda propiedad una sexta parte
Fecha Escritura	: 11 de febrero de 1998
Notario	: Don Manuel de Torres y Francos
Población	: Aranjuez
Protocolo	: 347/1998.
Inscripción	: 4ª
Fecha inscripción	: 04/03/98
Tomo/Libro/Folio	: 2030/288/201

DOCUMENTO Proyecto: <b>anexo-5-documentacion-registral</b>	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>KZQTH-ZC3AK-KX7BZ</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:26:03</b> Página 9 de 15	FIRMAS
	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Nombre : **DOÑA CELIA MARTINEZ ATIENZA IZQUIERDO**  
 N.I.F. : 07.478.030-V  
 Título : Compraventa  
 Naturaleza del Derecho : Nuda propiedad  
 Carácter : Privativo  
 Participación : **nuda propiedad una sexta parte**  
 Fecha Escritura : 11 de febrero de 1998  
 Notario : Don Manuel de Torres y Francos  
 Población : Aranjuez  
 Protocolo : 347/1998.  
 Inscripción : 4ª  
 Fecha inscripción : 04/03/98  
 Tomo/Libro/Folio : 2030/288/201



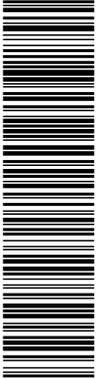
Nombre : **DON OSCAR MARTINEZ ATIENZA IZQUIERDO**  
 N.I.F. : 07.478.029-Q  
 Título : Herencia  
 Naturaleza del Derecho : Nuda propiedad  
 Carácter : Privativo  
 Participación : **nuda propiedad una sexta parte**  
 Fecha Escritura : 11 de febrero de 1998  
 Notario : Don Manuel de Torres y Francos  
 Población : Aranjuez  
 Protocolo : 347/1998.  
 Inscripción : 4ª  
 Fecha inscripción : 04/03/98  
 Tomo/Libro/Folio : 2030/288/201

Nombre : **DOÑA CELIA IZQUIERDO SELLES**  
 N.I.F. : 03.715.202-N  
 Título : Herencia  
 Naturaleza del Derecho : Usufructo  
 Carácter : Privativo  
 Participación : **mitad usufructo**  
 Fecha Escritura : 30 de diciembre de 1998  
 Notario : Don Valentín Fernández Gómez  
 Población : Ocaña  
 Protocolo : 1701/1998.  
 Inscripción : 5ª  
 Fecha inscripción : 27/05/99  
 Tomo/Libro/Folio : 2030/288/201

Nombre : **DON CARLOS JAVIER MARTINEZ ATIENZA IZQUIERDO**  
 N.I.F. : 07.478.031-H  
 Título : Herencia  
 Naturaleza del Derecho : Nuda propiedad  
 Carácter : Privativo  
 Participación : **nuda propiedad una sexta parte**  
 Fecha Escritura : 30 de diciembre de 1998  
 Notario : Don Valentín Fernández Gómez  
 Población : Ocaña  
 Protocolo : 1701/1998.  
 Inscripción : 5ª  
 Fecha inscripción : 27/05/99  
 Tomo/Libro/Folio : 2030/288/201

Nombre : **DOÑA CELIA MARTINEZ ATIENZA IZQUIERDO**  
 N.I.F. : 07.478.030-V  
 Título : Herencia  
 Naturaleza del Derecho : Nuda propiedad  
 Carácter : Privativo  
 Participación : **nuda propiedad una sexta parte**  
 Fecha Escritura : 30 de diciembre de 1998

DOCUMENTO .Proyecto: <b>anexo-5-documentacion-registral</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>KZQTH-ZC3AK-KX7BZ</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:26:03</b> Página <b>10 de 15</b>	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497251 KZQTH-ZC3AK-KX7BZ-DY4BF9-BBF4F4DF88E3E02D895FAE7164CB6E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.arajuz.es>

Notario : Don Valentín Fernández Gómez  
Población : Ocaña  
Protocolo : 1701/1998.  
Inscripción : 5ª  
Fecha inscripción : 27/05/99  
Tomo/Libro/Folio : 2030/288/201



Nombre : **DON OSCAR MARTINEZ ATIENZA IZQUIERDO**  
N.I.F. : 07.478.029-Q  
Titulo : Herencia  
Naturaleza del Derecho : Nuda propiedad  
Carácter : Privativo  
Participación : **nuda propiedad una sexta parte**  
Fecha Escritura : 30 de diciembre de 1998  
Notario : Don Valentín Fernández Gómez  
Población : Ocaña  
Protocolo : 1701/1998.  
Inscripción : 5ª  
Fecha inscripción : 27/05/99  
Tomo/Libro/Folio : 2030/288/201

**CARGAS**

**CARGAS DE PROCEDENCIA:**

NO hay cargas registradas

**CARGAS PROPIAS DE ESTA FINCA:**

Afecta por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D.; según nota al margen de la Inscripción 2, al folio 201 del tomo 2.030, libro 288.

Afecta por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D.; según nota al margen de la Inscripción 3, al folio 201 del tomo 2.030, libro 288.

Afecta por el impuesto que en su caso proceda; según nota al margen de la Inscripción 4, al folio 201 del tomo 2.030, libro 288.

Afecta por el impuesto que en su caso proceda; según nota al margen de la Inscripción 5, al folio 201 del tomo 2.030, libro 288.

**Documentos Pendientes de Despacho**

NO hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme a los Arts. 222 y siguientes de la LHP. con valor puramente informativo que no da fé del contenido de los asientos

**ADVERTENCIA:** Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

**Número de Arancel: 4.1.F. Honorarios: (incluido I.V.A.): 3,64 euros**

**1.1 CLAUSULAS SALIDA REGISTRO PUBLICIDAD**

**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL**

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

DOCUMENTO .Proyecto: <b>anexo-5-documentacion-registral</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>KZQTH-ZC3AK-KX7BZ</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:26:03</b> Página 11 de 15	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497251 KZQTH-ZC3AK-KX7BZ-DY4BF9-BBFAF-4DF68E3E02D896FAE71164CB6E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

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

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

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

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

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

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

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

**CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN**

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----



DOCUMENTO .Proyecto: <b>anexo-5-documentacion-registral</b>	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>KZQTH-ZC3AK-KX7BZ</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:26:03</b> Página 12 de 15	FIRMAS  <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ARANJUEZ**  
C/ Juan Bautista de Toledo, 14A  
28300 Aranjuez (Madrid)

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS**

Fecha: 21/03/2024 08:43:41  
Solicitud: 1109  
Solicitante: OCON GALLEGO, LUIS JOSE  
Interés Legítimo: Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones



FINCA DE ARANJUEZ Nº: 7781  
C.R.U.: 28075000032517

**DATOS REGISTRALES**

Tomó: 2007 Libro: 274 Folio: 225 Inscripción: 3

**DESCRIPCION**

Parcela de terreno en Aranjuez, al sitio nombrado "raso de la estrella", y su calle Guardias Walona, número diez. Tiene una superficie de cinco mil metros cuadrados. Linda: al Este, con calle de la Estrella, que antes eran terrenos del Cuartel de Guardias Walonas; al Sur, con el Ferrocarril y cercado del mismo; al Oeste, finca de la cual se segregó la total de la que ésta es parte, de don Antonio Guardiola Sáez, don Álvaro Artiarch Casas y don José Novales Vallés; y al Norte, con parcela de la misma procedencia propia de don Edmundo Martínez Atienza. Dentro de su perímetro existe construida una nave de solo planta baja, con techo de uralita, que ocupa mil seiscientos ochenta metros cuadrados, y un muelle de carga y descarga de camiones. Procede de la finca 4832, al folio 23 del tomo 1532.

Referencia Catastral: NO CONSTA

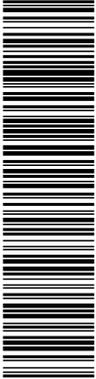
ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

**TITULARES ACTUALES**

- |                        |   |
|------------------------|---|
| Nombre                 | : DON JORGE MARTINEZ ATIENZA CASTELLO       |
| N.I.F.                 | : 50.467.029-S                              |
| Título                 | : Herencia                                  |
| Naturaleza del Derecho | : Propiedad                                 |
| Carácter               | : Privativo                                 |
| Participación          | : pleno dominio del 28%                     |
| Fecha Escritura        | : 20 de marzo de 2001                       |
| Notario                | : D/Dª. Cruz Lagunero, Jose Manuel          |
| Población              | : Madrid                                    |
| Protocolo              | : 1061/2001.                                |
| Inscripción            | : 3ª  |
| Fecha inscripción      | : 09/07/01                                  |
| Tomo/Libro/Folio       | : 2007/274/225                              |
|                        |   |
| Nombre                 | : DON JUAN CARLOS MARTINEZ ATIENZA GONZALEZ |
| N.I.F.                 | : 70.025.020-W                              |
| Título                 | : Herencia                                  |
| Naturaleza del Derecho | : Propiedad                                 |
| Carácter               | : Privativo                                 |
| Participación          | : pleno dominio del 44%                     |
| Fecha Escritura        | : 20 de marzo de 2001                       |
| Notario                | : D/Dª. Cruz Lagunero, Jose Manuel          |
| Población              | : Madrid                                    |
| Protocolo              | : 1061/2001.                                |

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497251 KZQTH-ZC3AK-KX7BZ-DY4BF9-BBF4F4DF88E3E02D895FAE7164CB6E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

DOCUMENTO .Proyecto: <b>anexo-5-documentacion-registral</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>KZQTH-ZC3AK-KX7BZ</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:26:03</b> Página 13 de 15	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497251 KZQTH-ZC3AK-KX7BZ-DY4BF9BBFAF4DF88E3E02D895FAE7164C86E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

Inscripción : 3ª  
Fecha inscripción : 09/07/01  
Tomo/Libro/Folio : 2007/274/225

Nombre : **DOÑA SONIA MARTINEZ ATIENZA CASTELLO**  
N.I.F. : 50.468.892-S  
Título : Herencia  
Naturaleza del Derecho : Propiedad  
Carácter : Privativo  
Participación : **pleno dominio del 28%**  
Fecha Escritura : 20 de marzo de 2001  
Notario : D/Dª. Cruz Lagunero, Jose Manuel  
Población : Madrid  
Protocolo : 1061/2001.  
Inscripción : 3ª  
Fecha inscripción : 09/07/01  
Tomo/Libro/Folio : 2007/274/225



#### CARGAS

##### **CARGAS DE PROCEDENCIA:**

NO hay cargas registradas

##### **CARGAS PROPIAS DE ESTA FINCA:**

Afecta durante el plazo de cinco AÑOS, contados a partir del día 24/06/08, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D.; según nota al margen de la Anotación A, al folio 225 del tomo 2.007, libro 274.

Embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, sobre el 44 por ciento propiedad de don Juan Carlos Martínez Atienza González; en reclamación de dieciséis mil ochocientos euros y veintinueve céntimos de euro de principal, de tres mil trescientos sesenta euros y cinco céntimos de euro de recargo, de mil novecientos treinta y tres euros y setenta y nueve céntimos de euro de intereses y de seiscientos sesenta euros para costas e intereses presupuestados; en total veintidós mil setecientos cincuenta y cuatro euros y trece céntimos; en expediente administrativo de apremio número 28190500195554 seguido en la Recaudación Ejecutiva de la Seguridad Social de Aranjuez, mediante mandamiento expedido el veintisiete de enero de dos mil once, siendo la diligencia de embargo de igual fecha, según resulta de la anotación letra B, de fecha quince de febrero de dos mil once.  
Expedida Certificación de cargas en la misma fecha.

Afecta durante el plazo de cinco AÑOS, contados a partir del día 15/02/11, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D.; según nota al margen de la Anotación B, al folio 225 del tomo 2.007, libro 274.

Afecta durante el plazo de cinco AÑOS, contados a partir del día 15/02/11, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D.; según nota al margen de la Anotación C, al folio 225 del tomo 2.007, libro 274.

#### Documentos Pendientes de Despacho

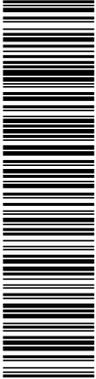
NO hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme a los Arts. 222 y siguientes de la LHP. con valor puramente informativo que no da fé del contenido de los asientos

**ADVERTENCIA:** Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

**Número de Arancel: 4.1.F. Honorarios: (incluido I.V.A.): 3,64 euros**

DOCUMENTO .Proyecto: <b>anexo-5-documentacion-registral</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>KZQTH-ZC3AK-KX7BZ</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:26:03</b> Página <b>14 de 15</b>	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497251-KZQTH-ZC3AK-KX7BZ-D74BF9-BBF4F-4DF68E3E02D89FAE71-16-4CB6E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.ara.juz.es>

**1.1 CLAUSULAS SALIDA REGISTRO PUBLICIDAD**

**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL**

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

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

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

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

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

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

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

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

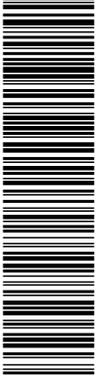
**CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN**

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

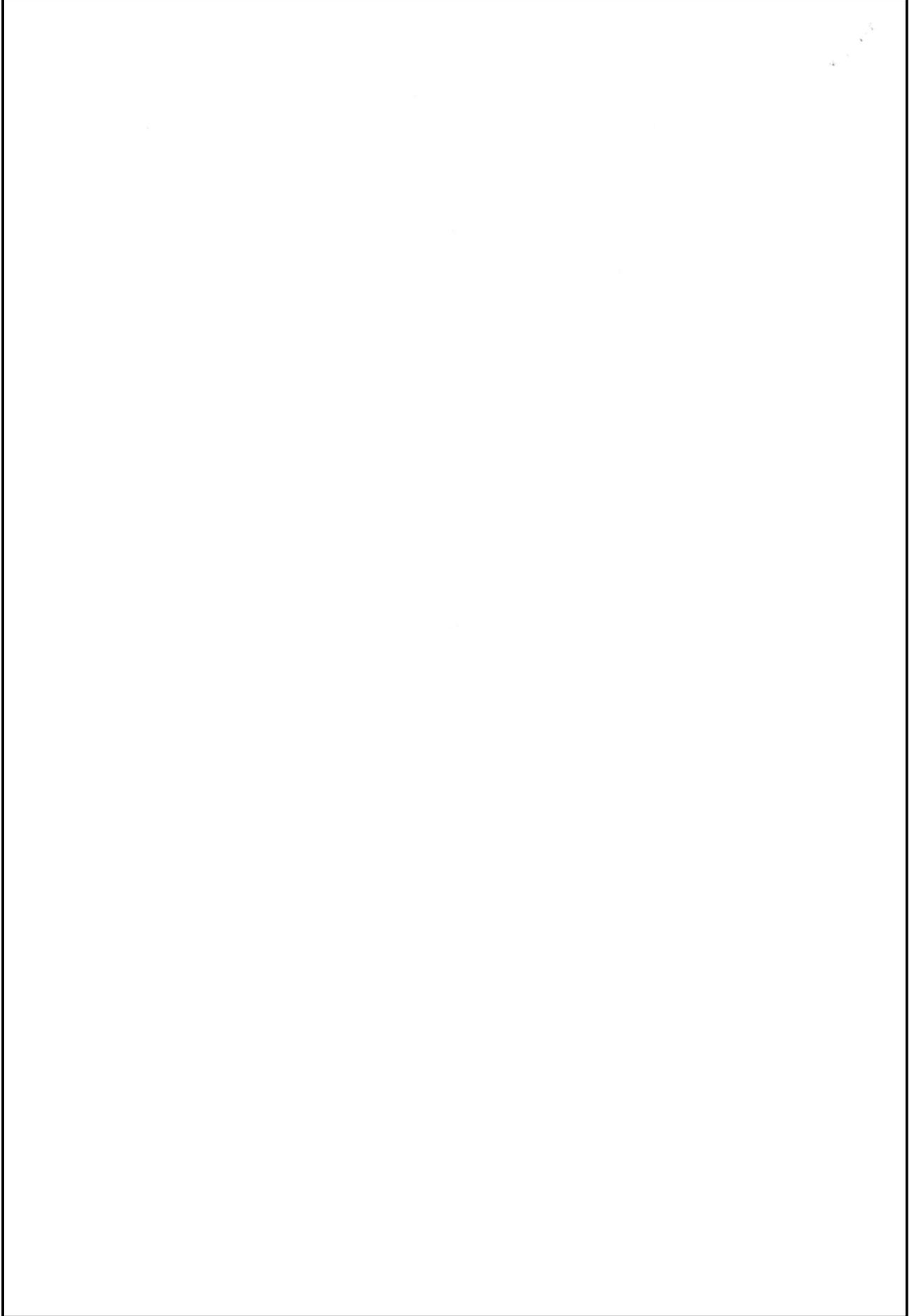
----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----



DOCUMENTO Proyecto: <b>anexo-5-documentacion-registral</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>KZQTH-ZC3AK-KX7BZ</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:26:03</b> Página 15 de 15	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1497251 KZQTH-ZC3AK-KX7BZ-D74BF91BBFAF4DF68EDE3E02D896FAE71164CB6E) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.arajuz.es>



DOCUMENTO .Proyecto: <b>anexo-6-doc-catastral</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>O6935-N1339-FLIV7</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:26:27</b> Página 1 de 4	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



AYUNTAMIENTO DE ARANJUEZ

**Anexo VI**

Documentación Catastral

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE CONEXIÓN  
PEATONAL ENTRE EL PALACIO REAL Y LA ESTACIÓN DE FERROCARRIL

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1487254-O6935-N1339-FLIV7-876875F509ED471A71C03B892CD3A784FBD5A15) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>

DOCUMENTO .Proyecto: <b>anexo-6-doc-catastral</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>O6935-N1339-FLIV7</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:26:27</b> Página 2 de 4	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Este documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.aranjuez.es>



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

##### Localización:

CL CORONELES 1 Suelo G  
28300 ARANJUEZ [MADRID]

##### Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:

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

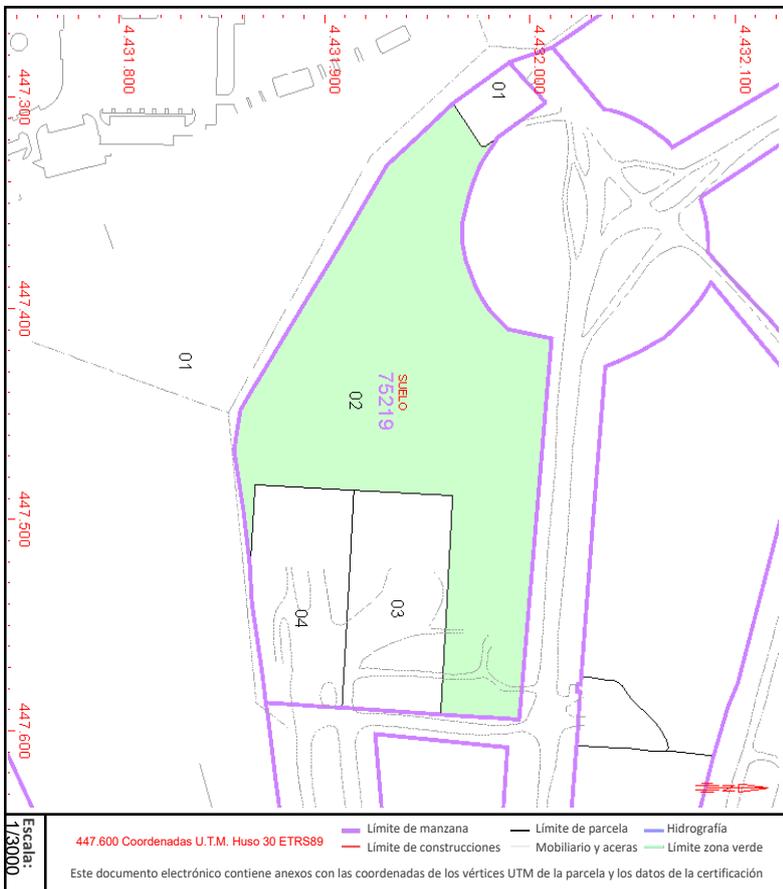
Referencia catastral: 7521902VK4372S0001BA

#### PARCELA

Superficie gráfica: 21.168 m2

Participación del inmueble: 100.00 %

Tipo:



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

Viernes, 28 de Junio de 2024

DOCUMENTO .Proyecto: <b>anexo-6-doc-catastral</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>O6935-N1339-FLIV7</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:26:27</b> Página 3 de 4	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCION GENERAL DEL CATASTRO

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

##### Localización:

TR CORONELES 8  
28300 ARANJUEZ [MADRID]

##### Clase: URBANO

Uso principal: Industrial  
Superficie construida: 1.736 m<sup>2</sup>  
Año construcción: 1964

##### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN	/00/01	1.736

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

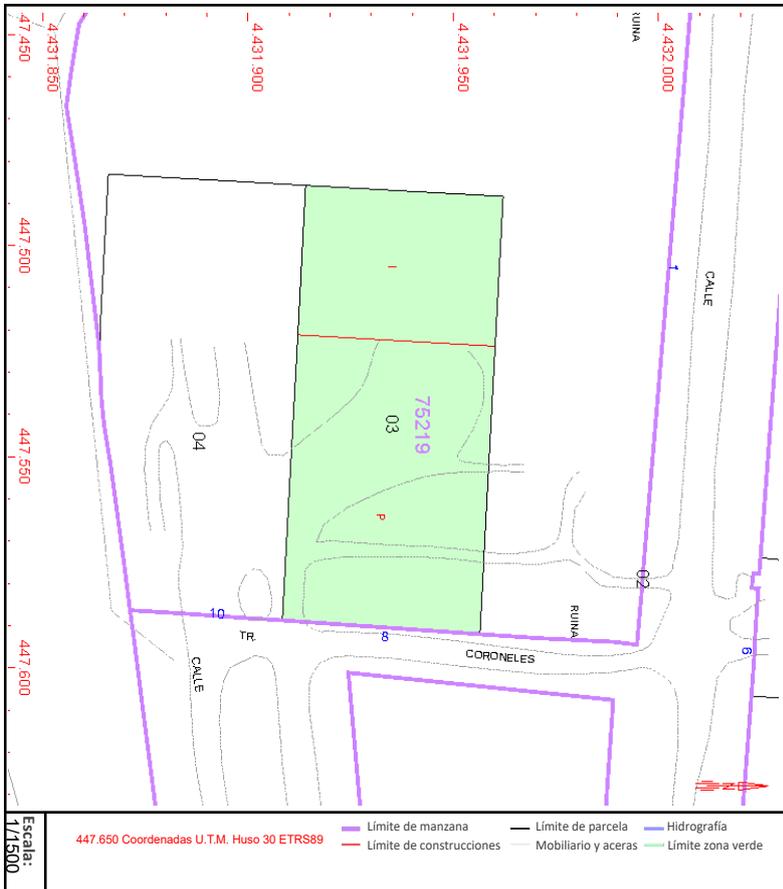
Referencia catastral: 7521903VK4372S0001YA

#### PARCELA

Superficie gráfica: 4.971 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"

Viernes, 28 de Junio de 2024



DOCUMENTO .Proyecto: <b>anexo-6-doc-catastral</b>	IDENTIFICADORES	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>O6935-N1339-FLIV7</b> Fecha de emisión: <b>26 de Julio de 2024 a las 10:26:27</b> Página 4 de 4	FIRMAS	



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCION GENERAL DEL CATASTRO

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

##### Localización:

CL GUARDIAS DE WALONAS 10  
28300 ARANJUEZ [MADRID]

##### Clase: URBANO

Uso principal: Industrial  
Superficie construida: 1.673 m2  
Año construcción: 1964

##### CONSTRUCCIÓN

Destino  
ALMACEN

Escalera/Planta/Puerta  
/00/01

Superficie m<sup>2</sup>  
1.673

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

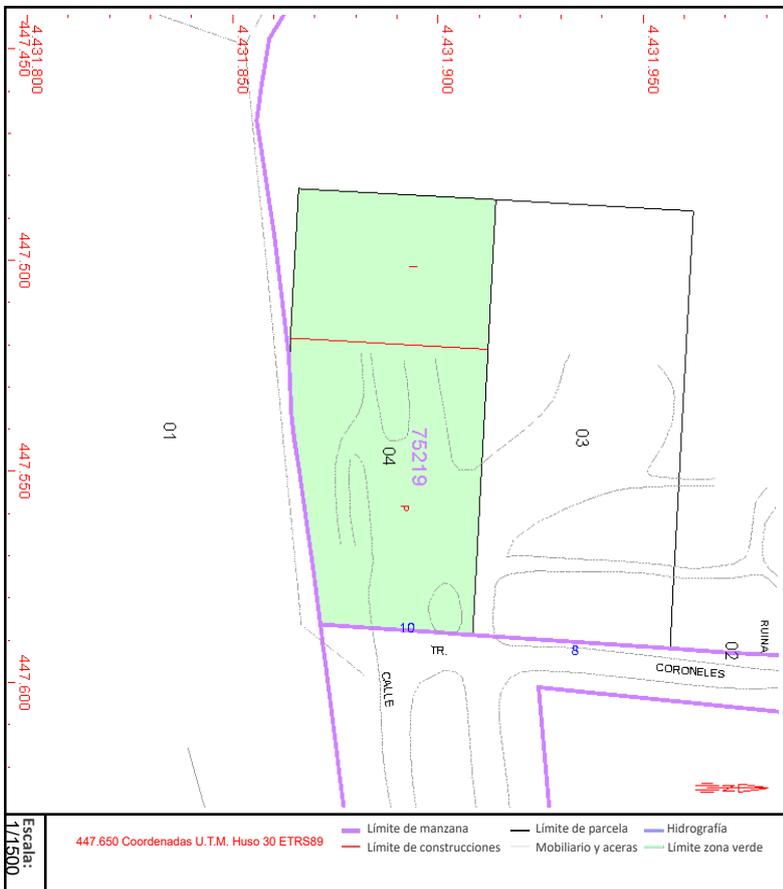
Referencia catastral: 7521904VK4372S0001GA

#### PARCELA

Superficie gráfica: 4.633 m2

Participación del inmueble: 100.00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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

Viernes, 28 de Junio de 2024

