



AYUNTAMIENTO  
DE ZAMORA

*Proyecto de expropiación avenida de la Feria nº39  
Mayo 2020*



# PROYECTO DE EXPROPIACIÓN



Cód. Validación: Y209EGGX29NXWTJNTWFXA3NF | Verificación: <https://zamora.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestión | Página 1 de 66



## 1. CONTEXTO DE LA EXPROPIACIÓN

Se procede a realizar la documentación correspondiente al proyecto de expropiación del inmueble sito en la avenida de la Feria nº39 de acuerdo con el objetivo del Ayuntamiento de acometer la expropiación de inmuebles y parcelas incluidas en las unidades de ejecución "**RONDA DE LA FERIA**" y "**MESONES**" del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico para que, cumpliendo con las determinaciones del planeamiento se libere la muralla.

## 2. SITUACIÓN URBANÍSTICA

El Plan Especial del Conjunto Histórico de Zamora fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 4 de mayo del año 2.000, entrando en vigor el 24 de junio. En el documento MEMORIA II del citado instrumento de planeamiento aparecen las fichas correspondientes donde se recoge expresamente la unidad de ejecución "**Ronda de la Feria**", con el siguiente objeto:

*"Calificar como espacio Libre de Uso Público la ladera situada junto a la Muralla con el fin de posibilitar la visión completa del lienzo de Muralla que discurre desde el Castillo hasta la Cuesta de San Bartolomé."*

**Para el desarrollo urbanístico de dicha Unidad el Plan Especial prevé el sistema de expropiación y lo programa en la 2ª Etapa<sup>1</sup>.**

La presente parcela se encuentra incluida en este ámbito y por lo tanto en situación de *fuera de ordenación por ser objeto de expropiación*. La totalidad de la superficie de la parcela deberá ser destinada al sistema General de espacio libre SG LUP, con un tratamiento similar que el Ayuntamiento ha llevado a cabo en otras fincas ya obtenidas. La edificación está sometida al régimen que para estas construcciones establece el artículo 233. 1) a. de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente en julio de 2011 que remite a la legislación urbanística vigente<sup>2</sup>.

Por último, se apunta que esta parcela, en anterior planeamiento vigente, Plan General de Ordenación Urbana de 1986, ya se encontraba incluida en el ámbito del PERI I53/I RONDA DE LA FERIA, cuya finalidad última era también la de liberar la muralla de edificaciones en este ámbito.

<sup>1</sup> Documento de Memoria II del Plan Especial del Conjunto Histórico.

<sup>2</sup> Actualmente artículo 185 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en la redacción introducida por el Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para adaptarlo a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.





### 3. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE LA EXPROPIACIÓN:

Se trata de la parcela situada en la avenida de la Feria nº39 (antes nº43) y las construcciones existentes sobre la misma.

#### ESCRITURA:

La propiedad ha presentado en el Ayuntamiento la copia de la escritura de Liquidación de sociedad de gananciales, partición y adjudicación de herencia de fecha 2 de mayo de 2012 donde figura la siguiente descripción:

**“CASA, de uso principal residencial, que consta de tres plantas (baja, primera y segunda), año de construcción 1.950, en ZAMORA (ZAMORA), Av. FERIA, número 39. Tiene una superficie de suelo de DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE metros cuadrados, y la superficie construida de CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS metros cuadrados. La edificación ocupa una superficie del suelo de 232 metros cuadrados, siendo el total de metros cuadrados edificados CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS. La relación de elementos de construcción es la siguiente: Uso industrial, planta 00, superficie 115 metros cuadrados; uso almacén, planta 00, superficie 117 metros cuadrados; uso vivienda, planta 01, superficie 117 metros cuadrados; y uso vivienda, planta 02, superficie 117 metros cuadrados.**

*Linda: Derecha entrando, con la finca nº 41 de la misma avenida, de María Luisa rubio Mayo; izquierda, con la número 37 de igual avenida, de Claudio Antón Domínguez; fondo, Ronda de Santa María la Nueva; y frente, con la calle de su situación”.*

De los datos obrantes en la escritura resultan las siguientes titularidades en al día de fecha de la misma:

Gaspar Domínguez Álvarez	100% de usufructo
Carlos Domínguez Delgado	50% de nuda propiedad
María Isabel Domínguez Delgado	50% de nuda propiedad

#### CARGAS:

A este respecto, en la citada escritura, de fecha 2012, consta que *“aseguran los comparecientes que todos los bienes inventariados se encuentran libres de ellas.”*

#### INFORMACIÓN CATASTRAL

Conforme la ficha catastral adjunta, obtenida de la Oficina Virtual de Catastro con fecha 11 de marzo de 2020, resulta:





- Referencia catastral del inmueble: 0686047TL7908S0001EW
- Superficie gráfica parcela: 249 m<sup>2</sup>
- Superficie construida: 466 m<sup>2</sup>
  - Industrial en planta baja: 115 m<sup>2</sup>
  - Almacén en planta baja: 117 m<sup>2</sup>
  - Vivienda en planta primera: 117 m<sup>2</sup>
  - Vivienda en planta segunda: 117 m<sup>2</sup>
- Año de construcción: 1950

Los propietarios catastrales a fecha marzo de 2020 coinciden con los que figuran en la escritura, si bien **ya no consta el usufructuario que ha fallecido recientemente.**

#### ANTIGÜEDAD:

En la escritura aportada por la propiedad figura el año 1950 como la fecha de construcción, coincidiendo con lo que figura en catastro de lo que resulta una antigüedad de 69 años.

#### DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS:

En visita de inspección realizada al lugar por la técnico que suscribe el 30 de octubre de 2019, acompañada por los dos propietarios, se ha observado lo siguiente:

- En la parcela existe una construcción principal de tres plantas sobre rasante, situada en el frente hacia la avenida de la Feria. La fachada en las plantas superiores se compone mediante un mirador central y un hueco a cada lado estando rematada por un peto.
- Por la izquierda colinda con la parcela nº37 de la misma avenida en la cual se localiza un edificio de dos plantas, si bien en la zona de contacto con el edificio objeto de este informe, sólo tiene una planta. Este inmueble ha sido objeto de un expediente expropiatorio pendiente en el momento de esta valoración de terminar el procedimiento.
- Por la derecha linda con la edificación de una única planta, situada en el nº41 de la avenida de la Feria que ya es de titularidad municipal al haber sido obtenida por otro convenio para liberar la parcela y destinar el espacio a suelo libre de uso público.
- La tipología constructiva de la edificación principal es a base de muros de carga de varios materiales (mampostería y ladrillo) y





pilares de hormigón, la estructura horizontal es de forjados de hormigón sobre jácenas metálicas. La cubierta inclinada está constituida por cerchas de madera formando faldones a dos aguas, rematada por cobertura de teja cerámica curva sobre tablazón.

- En la zona derecha de la planta baja existe un local destinado a *taller de chapa y pintura*, si bien en mayo de 2020 ya no se observa actividad en el mismo. Éste ocupa la zona bajo la edificación principal más una nave hacia la parte posterior que ocupa toda la parcela hasta el fondo de la misma, colindando con la muralla. La estructura que conforma el techo del local es un forjado de estructura metálica con bóvedas volteadas entre viguetas, apoyado en pilares de hormigón. La nave construida hacia la parte posterior se dispone bajo el patio del edificio y está formada por una sencilla estructura de metálica de vigas y correas metálicas que apoyan sobre los muros de carga perimetrales y en la parte posterior sobre la propia muralla. La cubierta de esta zona es de planchas metálicas y algunas piezas de policarbonato a modo de lucernario y se inclina, en un único faldón desde la muralla hacia la fachada posterior del edificio principal. En el local está adecuado al uso de taller y existe una cabina de pintura.
- Según indicaron los dueños del edificio en una zona próxima a la fachada principal, hubo en su día un pequeño sótano, pero éste fue cegado.
- Desde el portal en planta baja, situado en la parte izquierda, se accede a las dos plantas superiores existiendo una única vivienda por planta, la de la primera habitada en el momento en que se realizó la visita. Las distribuciones de ambas son similares:
  - Están formadas por un salón y dos dormitorios con frente a la avenida de la Feria, cocina, baño y otro dormitorio con ventanas hacia el frente posterior de esta edificación principal. También existen dos habitaciones interiores, destinadas a trastero/almacén.
  - Una parte del espacio bajo cubierta es accesible desde una escalera de mano situada en una de las habitaciones interiores de la vivienda de planta segunda, siendo aprovechado como desván de almacenamiento de enseres varios, teniendo una escasa altura. En el interior se aprecia el sistema constructivo de los dos faldones que forman la cubierta de la edificación principal, a base de cerchas de madera colocadas perpendiculares a fachada, sobre la que





se disponen los cabios de madera y la teja cerámica curva sobre tablazón.

Ambas viviendas presentan signos de su antigüedad, pero están en unas condiciones de conservación aceptables. El estado de la cubierta también es correcto, apreciándose que se han llevado a cabo labores de mantenimiento, tanto en esta zona como en lucernario que se sitúa sobre la escalera del edificio.

En la visita se han tomado datos para realizar una medición de las construcciones realmente existentes en la actualidad en la parcela

Con fecha 13 de marzo de 2006 se instruyó un expediente sobre la inspección técnica de este edificio<sup>1</sup> en el cual obra un informe suscrito por un arquitecto donde constan unos planos con los esquemas de distribución y una sección del edificio, que se adjuntan como anexos. En la memoria de este informe se incluyen datos sobre las características constructivas del mismo. En la visita de inspección se ha comprobado que los datos de este informe coinciden con la realidad.

#### 4. MARCO NORMATIVO

Se adopta como **fecha de referencia** para la valoración **mayo 2020**. En esta fecha la legislación de aplicación es:

- Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.
- Ley de Urbanismo de Castilla y León, según redacción dada por la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, según redacción introducida por el Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica para adaptarlo a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
- Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 4 de mayo del año 2.000.

<sup>1</sup>Expediente ITE/58/2006





La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico implica la *declaración de utilidad pública e interés social*, así como la *necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución a efectos de su expropiación forzosa*<sup>1</sup>. Como se ha indicado, el Plan Especial del Conjunto Histórico establece la unidad de ejecución “Ronda Feria” a ejecutar por expropiación para obtener el suelo con la finalidad de incorporarlo al sistema general de espacios libres de la ciudad, por lo tanto, una dotación urbanística conforme lo contemplado en el artículo 190 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. La inclusión de la parcela situada en la avenida de la Feria nº39 en esta unidad, determina por lo tanto esta declaración.

El procedimiento de expropiación forzosa se regula en la legislación estatal y de forma complementaria en los artículos 223 a 227 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. No obstante, en el presente caso se plantea alcanzar un acuerdo con los propietarios, sin necesidad de recurrir a la expropiación forzosa, si bien la valoración de los bienes y derechos se realiza conforme a los métodos establecidos en la legislación de aplicación, a los efectos de que los valores que se convengan se ajusten a la misma y en todo caso no la superen.

## 5. VALORACIÓN

La valoración se realiza con arreglo a los criterios de la legislación general de expropiación forzosa y al régimen de valoraciones del suelo.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece en su artículo 34 que *las valoraciones de suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuanto tengan por objeto, entre otros, la fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive*. Así mismo, en el artículo 42 se establece el régimen de las expropiaciones por razón de ordenación territorial y urbanística: *La aprobación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación.... La delimitación espacial de un ámbito para la realización de actuaciones sobre el medio urbano, sea conjunta o aislada, ..., comporta la declaración de utilidad pública o, en su caso el interés social, a los efectos de la aplicación de los regímenes de expropiación*.

Se trata, en este caso, de una **valoración de un suelo edificado en el suelo urbanizado** por lo que el valor de tasación se establecerá conforme al

<sup>1</sup> artículo 184 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.





apartado 2 del artículo 37 de la mencionada Ley, siendo el superior de los siguientes:

- a) *El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el **método de comparación**, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.*
- b) *El determinado por el **método residual** del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.*

En cuanto a la **superficie** de los bienes a valorar, se toman los que figuran en la escritura, que a su vez coinciden con los de la ficha catastral, todo ello teniendo en cuenta que coinciden con la comprobación de la medición *in situ* en la visita realizada el 30 de octubre de 2019:

- superficie de 234 m<sup>2</sup> de vivienda.
- superficie de 232 m<sup>2</sup> construidos de local.
- superficie de parcela: 249 m<sup>2</sup>.

Se entiende que a pesar de no localizarse la licencia conforme a las cual pudiera construirse en su día la edificación, se puede considerar que la misma se ajusta a la legalidad. Es preciso indicar que, en todo caso, de la inspección realizada se deduce que la misma no parece posterior al año 2.000, fecha en la que el planeamiento urbanístico incluyó la parcela en la unidad de expropiación.

## A. MÉTODO DE COMPARACIÓN

El método de comparación está basado en el principio de sustitución o de equivalencia funcional, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características que se puedan considerar sustitutivos de aquel. Es un método directo de obtención del valor de mercado por síntesis de los precios de mercado de otros inmuebles similares, comparables o equivalentes funcionalmente. Es decir, es el valor que se obtiene por comparación con otros bienes de igual naturaleza según su destino, y de características análogas, cuyo valor y precio es previamente conocido y sobre el que se aplican unos coeficientes correctores de homogeneización en función de una serie de cualidades. En definitiva, su fundamento consiste en comparar el activo inmobiliario objeto de tasación con otros inmuebles llamados *testigos*. La comparación se realiza basándose en uno o varios signos externos, estableciéndose una relación de proporcionalidad entre las cualidades de los testigos y la del activo objeto de tasación.





Para la aplicación del método de comparación se ha efectuado un estudio previo de mercado relativo a los inmuebles existentes en la zona, que por su localización y tipología sean comparables con el que es objeto de tasación.

Se han tenido en cuentas las siguientes cualidades de valor y características propias en el proceso de homogeneización.

- *Mercado real.* El precio de las ofertas se ha reducido en un 5% sobre el precio de venta, por ser la diferencia aproximada que existe entre el mercado real y el aparente en operaciones de contado tras una posible negociación.
- *Dotaciones:* para ponderar los testigos correspondientes a las viviendas se han considerado tres parámetros: dotación de ascensor en el edificio, disponibilidad de plazas de garaje y existencia de trastero.
- *Ubicación.* Todos los testigos considerados se han localizado en un entorno inmediato, si bien se han corregido sus ubicaciones en función del Polígono correspondiente a la Ponencia de Valores catastrales en el que se encuentren, homogeneizando los valores aplicando un factor corrector a partir de las diferentes zonas de valor en las que se sitúan los testigos a pesar de la proximidad de los bienes a valorar.

Según el artículo 6 del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, *en el suelo urbanizado, la valoración de las edificaciones y construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.*

- *Antigüedad.* Se ha tomado como base catastral que recoge los coeficientes en función de la antigüedad.
- *Conservación.* Se han ponderado los valores de los testigos atendiendo a los diferentes estados de conservación y necesidad de acometer ciertas reformas, partiendo de que los bienes a valorar se consideran a reformar pues para su puesta en uso sería necesaria una renovación.

En función de todos estos factores se recogen en la Tablas del anexo los valores correspondientes, tanto en lo que se refiere a viviendas como a locales, resultado un **valor medio de 471,53 €/m<sup>2</sup> para el uso de vivienda** y de **374,15 €/m<sup>2</sup> para el uso de local.**

Por ello:

- Valoración viviendas:  $234 \text{ m}^2 \times 471,53 \text{ €/m}^2 = 110.338,02\text{€}.$
- Valoración locales:  $232 \text{ m}^2 \times 374,15 \text{ €/m}^2 = 86.802,80 \text{€}.$





**La valoración por el método de comparación de los bienes asciende a la cantidad de 197.140,82 €.**

## B. VALORACIÓN DEL SUELO POR EL MÉTODO RESIDUAL

Conforme al artículo 37 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana se aplica el **método residual** recogido en el apartado 1, *aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.*

a) *Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.*

b) *Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.*

c) *De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.*

(En el presente caso no concurre esta circunstancia).

Por ello, **Vs** = E x Vrs, siendo:

Vs = valor residual del suelo en la hipótesis de edificio terminado.

E = edificabilidad en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En este caso se considera como uso y edificabilidad de referencia 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (E) de uso característico residencial, considerado desde el Ayuntamiento en los Convenios realizados para la obtención de otras parcelas incluidas en la misma unidad de ejecución "RONDA DE LA FERIA".<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Convenio expropiatorio para obtención de la parcela nº10 de la Bajada de San Martín (expediente 24/07); Convenio expropiatorio para la obtención de la parcela nº29 de la avenida de la Feria (expediente CUG/1/2011); Cesión de precario y expropiaciones de solares nºs 35 y 37 (según antigua numeración) de la avenida de la Feria (expediente 1/1999).





**Vrs** = valor de repercusión del suelo en €/m<sup>2</sup> edificable del uso considerado.

Para determinar el valor de repercusión del suelo se aplica el *método residual estático*, sin consideración de la edificación existente, aplicando la siguiente fórmula:

**Vrs** =  $Vv/k - Vc$ , siendo:

**Vv** = valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliarios acabado, en €/m<sup>2</sup> edificable.

El precio medio del valor tasado de vivienda libre en Zamora en el tercer trimestre de 2019 es de 825,90€/m<sup>2</sup> según los datos publicados por el Ministerio de Fomento<sup>1</sup>. Los últimos datos que aparecen publicados sobre el valor tasado de vivienda libre de menos de cinco años en Zamora son del año 2013, resultado 1.195,90 €/m<sup>2</sup>. A partir de estos datos se estima en un valor de venta de las posibles viviendas que se construyeran en el presente en solar de ubicación céntrica y con bastante fondo en 1.350,00€/m<sup>2</sup>.

**K** = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales; se considera un valor de 1,40.

**Vc** = valor de la construcción en €/m<sup>2</sup> 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.

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN (Vc)		€/m <sup>2</sup>
Coste de ejecución material (módulo del Colegio Oficial de Arquitectos de León)		554,00
Gastos generales	13,00%	72,02
Beneficio industrial	6,00%	33,24
Honorarios de profesionales técnicos	10,00%	55,40
Impuestos y tasas	7,00%	38,78
		<b>753,44</b>

<sup>1</sup><https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/?nivel=2&orden=35000000>





De ello resulta: **Vrs** =  $1.350,00\text{€}/\text{m}^2/1,40 - 753,44\text{€}/\text{m}^2 = 210,85 \text{€}/\text{m}^2$

Por lo que: **Vs** =  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 210,85 \text{€}/\text{m}^2 = 210,85 \text{€}/\text{m}^2$

Aplicando este valor del suelo a la superficie de parcela considerada resulta:

$$249 \text{ m}^2 \times 210,85 \text{€}/\text{m}^2 = 52.501,65 \text{€}.$$

**Por ello se concluye en que la tasación del bien por el método de valoración del suelo por el método residual estático arroja un valor de 52.501,65 €. €, que resulta inferior al obtenido por la tasación conjunta de suelo y edificación por el método de comparación.**

## 6. CONCLUSIÓN

**De los valores obtenidos por el método de comparación y por el método residual, como determina la legislación vigente, se estará al mayor de ellos, por lo que el valor del justiprecio por los bienes inmuebles correspondiente a la avenida de la Feria nº39 de Zamora es de 197.140,82 € € (CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA EUROS CON OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS).**

Zamora, mayo de 2020

María Ángeles Marcos Cabero  
Arquitecta Municipal  
Jefa de los Servicios Técnicos de Urbanismo





## ANEXOS

- I. COPIA DE LAS ESCRITURAS
- II. FICHA CATASTRAL
- III. PLANIMETRÍA DEL PLAN ESPECIAL
- IV. FICHA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL
- V. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA (ITE)
- VI. FOTOGRAFÍAS ESTADO ACTUAL
- VII. CUADROS JUSTIFICATIVOS DE LA VALORACIÓN POR COMPARACIÓN





## ANEXO I. COPIA DE LAS ESCRITURAS



NÚMERO: NOVECIENTOS SETENTA Y TRES. -----

En Zamora, mi residencia, a dos de Mayo del  
dos mil doce. -----

Ante mí, ROCIO HIDALGO HERNANDO, Notario  
del Ilustre Colegio Notarial de Castilla y  
León, -----

-----COMPARECEN:-----

DON GASPAR DOMINGUEZ ÁLVAREZ, mayor de edad  
(nacido el dieciséis de Abril de mil  
novecientos quince), jubilado, viudo, vecino de  
ZAMORA (ZAMORA) domiciliado en Cl. MAGISTRAL  
ROMERO, N.º 3,04º Prta.D, con D.N.I./N.I.F.  
11630523K. -----

DON CARLOS DOMÍNGUEZ DELGADO, mayor de  
edad, jubilado, casado en régimen legal de  
gananciales con DOÑA MARÍA DE LOS ÁNGELES  
RODRÍGUEZ VECILLA (con D.N.I./N.I.F.  
11683231J), vecino de ZAMORA (ZAMORA) domici-  
liado en Pza. SANTA EULALIA, N.º 12,01º  
Prta.B, con D.N.I./N.I.F. 11665673G.-----

RU4530726





Y DOÑA MARÍA-ISABEL DOMÍNGUEZ DELGADO, ma-  
yor de edad, sus labores, casada en régimen  
legal de gananciales con DON JUAN-MANUEL  
SÁNCHEZ FRANCO (con D.N.I./N.I.F 11674056S) ve-  
cina de ZAMORA (ZAMORA) domiciliada en Av.  
CARDENAL CISNEROS, N.º 22,02º Prta.A, con  
D.N.I./N.I.F. 11684379B. -----

-----INTERVIENEN:-----

En su propio nombre y derecho.-----

Tienen, a mi juicio, la capacidad legal ne-  
cesaria para otorgar la presente escritura de  
LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD DE GANANCIALES, PARTI-  
CIÓN Y ADJUDICACIÓN DE HERENCIA, y al efecto, --

-----EXPONEN:-----

Primero.- Que su esposa y madre, respecti-  
vamente, DOÑA TERESA DELGADO PESQUERO, nacida  
en ZAMORA (ZAMORA) el día quince de Junio de  
mil novecientos dieciocho, hija de JOSE y de  
MARIA, con D.N.I. 23080718B, habiendo tenido su  
último domicilio en ZAMORA (ZAMORA), Cl.  
MAGISTRAL ROMERO, N.º 3,04º Prta.D falleció en  
ZAMORA (ZAMORA) el día 2 de Febrero del 2012 en  
estado de casada en únicas nupcias con DON  
GASPAR DOMINGUEZ ÁLVAREZ, de las que dejó dos





hijos, llamados CARLOS y MARÍA-ISABEL,  
DOMÍNGUEZ DELGADO. -----

En el momento de su fallecimiento no media-  
ba entre los cónyuges divorcio, nulidad ni se-  
paración, ni se había interpuesto demanda en  
relación a ello. -----

Otorgó testamento ante el Notario que fue  
de Zamora don Luis Ávila Álvarez, el 5 de Abril  
de 1.979, número 902 de protocolo, por el que  
legó a su citado esposo el usufructo universal  
vitalicio de su herencia, el cual se extin-  
guirá, en lo que exceda de su legítima, desde  
el momento en que el mismo contraiga nuevas  
nupcias; instituyó herederos, por iguales par-  
tes, a sus expresados hijos; e hizo otras dis-  
posiciones sin efectividad actual. -----

Los comparecientes me entregan y dejo uni-  
das a esta escritura, las certificaciones de  
defunción y del Registro General de Actos de  
Última Voluntad, relativas a la finada, y copia

RU4530727





autorizada de calendado testamento. -----

Segundo.- En defecto de capitulaciones matrimoniales regía las relaciones económicas del matrimonio DOMÍNGUEZ ÁLVAREZ-DELGADO PESQUERO el sistema legal y supletorio de la llamada sociedad de gananciales. Como consecuencia de la obligada liquidación de esa sociedad hacen constar: a) Que ninguno de dichos cónyuges hizo aportaciones. b) Que no existen cargas pendientes contra la sociedad de gananciales, ni media circunstancia alguna que altere el principio de igualdad de las participaciones de ambos cónyuges en el haber social. -----

Tercero.- Que de la herencia de DOÑA TERESA DELGADO PESQUERO no procede hacer bajas por razón de deudas o responsabilidades pertinentes a dicha señora, ni aumentos o colaciones por liberalidades u otra causa dada la inexistencia de aquéllas y de éstas. -----

Cuarto.- Que los bienes relictos por DOÑA TERESA DELGADO PESQUERO son los que se relacionan en el siguiente, -----

-----INVENTARIO Y AVALÚO:-----

- 1) Saldo el día 2 de Febrero de 2.012 en





las siguientes cuentas de BANCO DE CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES, SALAMANCA Y SORIA, S.A.:-----

a) Cuenta número 2096 0400 28 2514990100, la cantidad de 32.389,78 euros. -----

b) Cuenta número 2096 0400 23 7544529810, la suma de 28.000 euros. -----

c) Cuenta número 2096 0400 22 6057185210, la cantidad de 0,00 euros. -----

d) Cuenta número 2096 0400 23 7147092210, la suma de 0,00 euros. -----

2) FINCA URBANA, sita en la ciudad de ZAMORA que forma parte de la casa en la calle de nueva creación, prolongación de la de San Miguel y que llegará hasta la Avenida de Portugal, sin número señalado, hoy CALLE MAGISTRAL ROMERO, NÚMERO TRES: -----

VIVIENDA DERECHA DE LA PLANTA CUARTA DEL PORTAL DERECHO, que ostenta el NUMERO DIECINUEVE en el régimen constituido, y es la que se encuentra en dicha planta, a la derecha,

RU4530728





según se sube por la escalera que parte del portal más alejado de la calle Cortinas de San Miguel. Tiene una superficie útil de sesenta y ocho metros y noventa y cuatro decímetros cuadrados y consta de amplio vestíbulo, pasillos, cuatro habitaciones, cuarto de baño, cocina, terraza posterior de servicios y varios armarios empotrados.- Tiene tres huecos a la calle de situación y otros tres a la terraza.- Linda, según se mira a la casa desde la calle de situación: por la derecha, con la vivienda izquierda de esta planta, que es la número veinte y hueco de la escalera; por la izquierda, con la vivienda número dieciocho; por el fondo, con el vuelo del patio-terraza, que es anejo de la vivienda número siete, vuelo de la finca de Rafael Olmedo y Ricardo Cot; y por el frente, con la calle de situación.- Está dotada de instalaciones y servicios de agua, desagüe y electricidad, calefacción central por fuel-oil, antena de televisión y acometida de teléfono. -----

Su valor, 167.538,22 euros.-----

CUOTA: 3,800%. -----

REFERENCIA CATASTRAL: 1388006TL7918N00200A,





según certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, dando fe, yo el Notario, de que el soporte papel incorporado de dicha certificación es traslado fehaciente del electrónico obtenido con firma electrónica reconocida por medios telemáticos de la sede electrónica del catastro. -----

A estos solos efectos de interés catastral se deja constancia de que la finca descrita se encuentra en ZAMORA (ZAMORA), Cl. MAGISTRAL ROMERO, número 3, escalera 1, planta 04, puerta DR. -----

Habiéndose cumplido por los comparecientes con la obligación de aportar la referencia catastral de la finca, les comunico que quedan eximidos de su obligación de comunicar a las oficinas de la Gerencia Catastral la presente transmisión, puesto que será realizada desde las oficinas de esta notaría. -----

INSCRIPCIÓN: En el Registro de la Propiedad

RU4530729





*Proyecto de expropiación avenida de la Feria nº39  
Mayo 2020*



número 1 de ZAMORA, al tomo 1441, libro 228,  
folio 223, finca 17706, inscripción 1. -----

**TÍTULO:** La adquirió don Gaspar Domínguez  
Álvarez, en estado de casado con doña Teresa  
Delgado Pesquero, por compra a don Ricardo Cot  
Sanchez, en escritura ante el Notario que fue  
de Zamora don José Madrazo Núñez, de fecha 23  
de Junio de 1.969, número 1.000 de protocolo. --

**RÉGIMEN:** El de propiedad horizontal forma-  
lizado en escritura ante el Notario de Zamora,  
a la sazón, don Félix Espeso González, de fecha  
16 de Noviembre de 1.967. -----

**CALIFICACIÓN:** Definitiva como Vivienda de  
Renta Limitada, Primer Grupo, por expediente  
ZA-1-9 y 9-66, Plan Nacional de 1.966, según  
cédula de 2 de Noviembre de 1.967. -----

**SERVIDUMBRES:** La finca general a que la vi-  
vienda descrita pertenece, se halla afecta, co-  
mo predio sirviente y a favor de las fincas  
número 16.562 y 9.582 del Registro de la Pro-  
piedad de Zamora, a las siguientes servidumbres  
que fueron constituidas en referida escritura  
de 16 de Noviembre de 1.967 autorizada por don  
Félix Espeso González: -----





a) Una servidumbre permanente de paso para personas y carruajes, sobre un pasaje cubierto de la planta baja de la indicada casa -predio sirviente- que arranca desde su fachada prolongación de la calle de San Miguel, donde tiene una línea de tres metros y veinte centímetros, sigue en dirección Norte, con una longitud por cada uno de sus lados de once metros y noventa centímetros, y termina en la fachada posterior de la casa, con una línea de tres metros y diez y seis centímetros.- Este pasaje cubierto ocupa una superficie total de treinta y cuatro metros y sesenta y seis decímetros cuadrados, tiene una altura de tres metros, igual a la de la planta baja de la casa y está situado en primer término al lado izquierdo de la casa; linda por la derecha entrando, con resto de la finca en la planta baja, que es el primero de los locales comerciales; por la izquierda, con finca de don Rafael Olmedo Limeses y don Ricardo Cot

RU4530730





Sánchez; y fondo, con finca de "Inmuebles Due-  
ro, S.A.", cuyas dos fincas son los predios do-  
minantes y en las que desemboca. -----

b) Y otra servidumbre permanente de paso  
para personas y carruajes, sobre un pasaje cu-  
bierto y sótano correspondiente al mismo, de la  
indicada casa -predio sirviente- que arranca  
desde la fachada de la misma en la prolongación  
de la calle de San Miguel, donde tiene una  
línea de tres metros y cuarenta centímetros,  
sigue en dirección Norte, con una longitud a  
cada uno de sus lados de diez metros y noventa  
centímetros, y termina en la fachada posterior  
de la casa con una línea de dos metros y ochenta  
centímetros.- Este pasaje cubierto ocupa una  
superficie total de treinta y tres metros y  
cincuenta decímetros cuadrados, tiene una altu-  
ra de tres metros, igual a la de la planta baja  
de la casa y su sótano tiene una altura de dos  
metros y setenta centímetros; está situada en-  
tre los dos locales comerciales de la casa a  
que pertenece, que son el segundo, con el que  
linda por la izquierda, y el tercero, con el  
que linda por la derecha, lindando por el fondo





con finca de don Rafael Olmedo Limeses y don Ricardo Cot Sánchez, hoy de Inmuebles Duero, donde desemboca, y que es predio dominante juntamente con la que pertenece a "Inmuebles Duero, S.A.". -----

3) FINCA URBANA: UNA CASA, en el casco de esta ciudad de Zamora, en la Avenida de la Feria, señalada con el número cuarenta y cinco de policía y que consta de planta baja, destinada a garaje, un pequeño patio, panera y bodega subterránea y dos pisos para vivienda, ocupando una superficie de doscientos cuarenta y dos metros con cincuenta decímetros cuadrados.- Linda por la derecha entrando, con finca de Isidoro Rubio, hijos; por la izquierda con otra de don Manuel Vidal, antes de Desiderio Vidal; por la espalda, con la muralla; y frente, calle de su situación. -----

Manifiestan que su descripción actual y catastral es la siguiente: -----

RU4530731





*Proyecto de expropiación avenida de la Feria nº39  
Mayo 2020*



"CASA, de uso principal residencial, que consta de tres plantas (baja, primera y segunda), año de construcción 1.950, en ZAMORA (ZAMORA), Av. FERIA, número 39. Tiene una superficie de suelo de DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE metros cuadrados, y la superficie construida de CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS metros cuadrados. La edificación ocupa una superficie del suelo de 232 metros cuadrados, siendo el total de metros cuadrados edificados CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS. La relación de elementos de construcción es la siguiente: Uso industrial, planta 00, superficie 115 metros cuadrados; uso almacén, planta 00, superficie 117 metros cuadrados; uso vivienda, planta 01, superficie 117 metros cuadrados; y uso vivienda, planta 02, superficie 117 metros cuadrados.

Linda: Derecha entrando, con la finca nº 41 de la misma avenida, de María Luisa Rubio Mayo; izquierda, con la número 37 de igual avenida, de Claudio Antón Domínguez; fondo, Ronda de Santa María la Nueva; y frente, con la calle de su situación. -----

Su valor, 463.050 euros.-----





A los efectos que procedan, hacen constar los comparecientes que la finca descrita por encontrarse junto a la muralla de la ciudad tiene impuestas determinadas limitaciones urbanísticas. -----

REFERENCIA CATASTRAL: 0686047TL7908S0001EW, según certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, dando fe, yo el Notario, de que el soporte papel incorporado de dicha certificación es traslado fehaciente del electrónico obtenido con firma electrónica reconocida por medios telemáticos de la sede electrónica del catastro. -----

Manifiestan los otorgantes a mi requerimiento, de conformidad con lo dispuesto en R.D. legislativo 1/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, que la descripción contenida en la certificación catastral incorporada se corresponde con la realidad física de la finca.-

RU4530732





Habiéndose cumplido por los comparecientes con la obligación de aportar la referencia catastral de la finca, les comunico que quedan eximidos de su obligación de comunicar a las oficinas de la gerencia Catastral la presente transmisión, puesto que será realizada desde las oficinas de esta notaría. -----

**INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD:**

Se ignora. -----

**TÍTULO:** Se adjudicó a DOÑA TERESA DELGADO PESQUERO por herencia de su padre, don José Delgado Garrote, en el cuaderno particional de los bienes de dicho causante, protocolizado mediante escritura autorizada por el Notario que fue de Zamora don Eduardo García Duarte-Fantoni, de fecha 8 de Marzo de 1.960, número 408 de protocolo. -----

**TRIBUTOS REALES.** -----

a) I.B.I. 1.- Información sobre deudas pendientes. Declaran los comparecientes, a solicitud expresa de información del infrascrito, que las fincas descritas se encuentran al corriente del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles pasado al cobro asociado a las mismas. -----





2.- Advertencias legales. Advierto a los comparecientes de que las fincas quedarán afectas al pago de la total cuota tributaria del referido impuesto que pudiera haber pendiente, en régimen de responsabilidad subsidiaria.-----

b).- Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos. Así mismo advierto a los comparecientes de la obligación de presentar la declaración del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos, su plazo, y la responsabilidad en que se podría incurrir por la falta de su presentación. -----

**CARGAS:** Aseguran los comparecientes que todos los bienes inventariados se encuentran libres de ellas. -----

Total importa el caudal inventariado  
690.978 EUROS. -----

Quinto.- LIQUIDACIÓN: -----

DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES: -----

Importa el inventario, 690.978 euros. -----

RU4530733





Es baja la finca privativa de la finada,  
que importa 463.050 euros. -----

Queda gananciales, 227.928 euros.-----

Mitad ganancial de cada cónyuge, 113.964  
euros. -----

DE LA HERENCIA DE DOÑA TERESA DELGADO  
PESQUERO: -----

Está constituida por sus gananciales, as-  
cendentes a 113.964 euros, y por sus privati-  
vos, que importan 463.050 euros.- O sea, en to-  
tal, 577.014 euros. -----

Y corresponde a virtud de cuanto antecede:-

Al cónyuge viudo DON GASPAR DOMINGUEZ  
ÁLVAREZ en usufructo vitalicio, cuyo derecho,  
atendida su edad (96 años al óbito de su espo-  
sa) tasan en el 10% del pleno dominio, o  
57.701,40 euros. -----

Y a los hijos DON CARLOS DOMÍNGUEZ DELGADO  
y DOÑA MARÍA-ISABEL DOMÍNGUEZ DELGADO, por  
igual, en nuda propiedad, o sea a cada uno  
259.656,30 euros. -----

-----FORMACIÓN DE HABERES Y ADJUDICACIONES: ---

HA DE HABER EL CONYUGE VIUDO DON GASPAR  
DOMINGUEZ ÁLVAREZ: -----





A) Por sus gananciales 113.964 euros. -----

Y en su pago se le adjudica en pleno dominio, UNA MITAD INDIVISA de todos y cada uno de los bienes inventariados bajo los números 1) y 2) del exponendo cuarto de esta escritura, por su valor en conjunto de 113.964 euros.-----

B) Por herencia de su esposa, 57.701,40 euros. -----

Y en su pago se le adjudica el usufructo vitalicio de UNA MITAD INDIVISA de todos y cada uno de los bienes inventariados bajo los números 1) y 2) del exponendo cuarto de esta escritura, y de la TOTALIDAD de la finca del número 3) del inventario, por su valor en conjunto de 57.701,40 euros. -----

Igual lo adjudicado a este interesado por cada concepto, a su haber en el mismo, queda pagado. -----

HA DE HABER CADA UNO DE LOS HIJOS Y HEREDEROS DON CARLOS DOMÍNGUEZ DELGADO y DOÑA MARÍA-

RU4530734





ISABEL DOMÍNGUEZ DELGADO por herencia materna,  
259.656,30 euros. -----

Y en su pago se les adjudica, por iguales partes indivisas, en NUDA PROPIEDAD, UNA MITAD indivisa de todos y cada uno de los bienes inventariados bajo los números 1) y 2) del expositivo cuarto de la presente, y de la TOTALIDAD de la finca del n° 3), por su valor en conjunto de 519.312,60 euros. -----

Igual a sus haberes conjuntos. Quedan pagados. -----

Sexto.- Y por el presente instrumento público, -----

-----OTORGAN:-----

I.- Que aceptan, pura y simplemente la herencia relicta por su esposa y madre, respectivamente, DOÑA TERESA DELGADO PESQUERO, dando por liquidada la sociedad de gananciales que dicho causante constituyó, y aprobando especialmente las adjudicaciones practicadas con las que se reconocen totalmente pagados de sus derechos en dichas herencia y sociedad conyugal. -----

II.- Si apareciesen otros bienes distintos





de los inventariados, se entenderán adjudicados a los interesados en la forma que legalmente proceda atendida su naturaleza, subsistiendo las adjudicaciones practicadas en esta escritura. -----

III.- IMPUESTO DE SUCESIONES: -----

Se solicita la práctica de las liquidaciones pertinentes del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, correspondientes a las adjudicaciones hereditarias que en la presente escritura se formalizan, con el ruego de que se tengan en cuenta las consideraciones que se exponen a continuación: -----

SEGUROS DE VIDA: -----

De conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional 5ª de la Ley 20/2005 de 14 de Noviembre, se incorpora a la presente escritura el certificado del Registro de Contratos de Cobertura de Fallecimiento. -----

Referido certificado es el traslado a papel

RU4530735





del que ha sido obtenido a través del sistema de Información Corporativo del Consejo General del Notariado, previa presentación por los interesados del preceptivo certificado de defunción antes de realizar la solicitud, utilizando el certificado electrónico reconocido, previsto en el artículo 108 de la Ley 24/2001 de 27 de Diciembre. -----

Advierto a los interesados de que la información que se deriva de dicho certificado puede no ser totalmente correcta y completa. -----

**AJUAR DOMESTICO:** -----

A los haberes resultantes para cada heredero, deberá adicionarse el ajuar doméstico, que se estimará en el 3% del caudal relicto (art. 15 LIS -redacción dada por la ley 19/1991, DA 3ª- y 34 del RIS). -----

Ahora bien, al existir cónyuge supérstite, con derecho a adjudicarle, *sin computárselo en su haber*, las ropas, mobiliario y enseres que constituyen el ajuar de la vivienda habitual, de acuerdo con el art. 1.321 del Código Civil, en base al art. 34 del Reglamento del Impuesto de Sucesiones, el valor del ajuar obtenido debe





ser minorado en el valor de esos bienes que han de entregarse al viudo, que se valoran en la cantidad de el 3% del valor catastral de la vivienda habitual del matrimonio -art. 34,3 último párrafo, en aplicación del art. 1.321 del Código Civil-. -----

A estos efectos se deja constancia de que DOÑA TERESA DELGADO PESQUERO tenía su vivienda habitual en ZAMORA, Cl. MAGISTRAL ROMERO, número 3, 4ª-D. -----

REDUCCIONES DE LA BASE IMPONIBLE: -----

Generales por parentesco: Las indicadas en el art. 20.2.a, Grupo II de la Ley del Impuesto. -----

PATRIMONIO PREEXISTENTE: -----

Manifiestan que el patrimonio preexistente de cada heredero es inferior a 402.678,11 euros. -----

DOMICILIO: -----

Señalan como domicilio para la práctica de

RU4530736





notificaciones y requerimientos, el de DON GASPAR DOMINGUEZ ÁLVAREZ indicado en la comparecencia de esta escritura. -----

IV.- Los comparecientes expresamente solicitan de mí, el notario que no se presente esta escritura en el Registro por vía telemática ni tampoco por telefax, conforme a lo dispuesto en los artículos 196 y 249.3 del Reglamento Notarial. -----

-----OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: -----

De acuerdo con lo establecido en la L. O. 15/1999, los comparecientes aceptan la incorporación de sus datos (y la fotocopia del documento de identidad) a los ficheros de la Notaría y el envío de copia simple de esta escritura a la Junta de Castilla y León si así estuviera previsto en la normativa vigente, para facilitar el cumplimiento de sus obligaciones tributarias. Se conservarán con carácter confidencial, sin perjuicio de las comunicaciones a las Administraciones Públicas que estipula la Ley y, en su caso, al Notario que suceda al actual en la plaza. La finalidad del tratamiento es formalizar la presente escritura, realizar





su facturación y seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial. Pueden ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la Notaría autorizante. -----

Hice a los comparecientes las reservas y advertencias legales, en particular y a efectos fiscales, las relativas a las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben a las partes en su aspecto material, formal y sancionador, y de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones. -----

Así lo otorgan los comparecientes, a quienes leí esta escritura, previamente advertidos de su derecho a hacerlo por sí, al que renunciaron, y tras hacerles las oportunas explicaciones verbales para su cabal conocimiento, la firman conmigo el Notario, que doy fe:-----

1º.- De haber leído esta escritura a los

RU4530737





comparecientes íntegramente por su elección, y de que éstos han hecho constar haber quedado debidamente informados del contenido de la misma, prestando a ésta su libre consentimiento. --

2º.- De haber identificado a los comparecientes por sus indicados documentos de identidad. -----

3º.- De que el consentimiento ha sido libremente prestado. -----

4º.- De que este otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes. -----

Y de cuanto se contiene en este instrumento público que, previo cumplimiento de las formalidades legales, yo el notario signo, firmo, rubrico y sello, quedando extendido en doce folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie AS, números 8650303, 8650304, 8650305, 8650306, 8650307, 8650308, 8650309, 8650310, 8650311, 8650312, 8650313 y 8650314. --

SIGUEN LAS FIRMAS DE LOS COMPARECIENTES.-  
SIGNADO: ROCIO HIDALGO HERNANDO.- RUBRICADOS Y  
SELLADO. -----

DOCUMENTOS UNIDOS





MINISTERIO DE JUSTICIA

Tomo: 00198

REGISTROS CIVILES ESPAÑA

Registro Civil de Zamora Sección 3ª Certificación Literal

(1-3-5) DATOS DE IDENTIDAD DEL DIFUNTO: (8-6) Nombre: TERESA (7-6) Primer Apellido: DELGADO (7-5) Segundo Apellido: PESQUERO (10-1-1-1) DNI: 230807188 Sexo: (3-4-2) MUJER (8-6-1) Hijo de: JOSÉ (8-6-2) y de: MARÍA (4-1) Estado: (4-1-2) CASADA (6-1) Nacionalidad: ESPAÑA (9-7-6) Nació el día: quince de junio de mil novecientos dieciocho (2-4-6) Lugar de nacimiento: ZAMORA (2-1-1-3) Provincia: ZAMORA (2-1-1) País: ESPAÑA (9-1-1) Registro Civil de: ZAMORA Tomo: 68 Página: 297 VTO (2-1-2-1) Domicilio último (2-1-3-6): C/ MAGISTRAL ROMERO 3 4º D (2-1-3-2) ZAMORA (2-1-1-3) Provincia: ZAMORA (2-1-1) País: ESPAÑA (9-3) DEFUNCIÓN: (9-9) Día: dos de febrero de dos mil doce (9-4-4) Hora: diez horas veinte minutos (2-6) Lugar: HOSPITAL RECOLETAS (2-1-3-2) ZAMORA (2-1-1-3) Provincia: ZAMORA (2-1-1) País: ESPAÑA El enterramiento será en: CEMENTERIO (2-1-3-2) ZAMORA (2-1-1-3) Provincia: ZAMORA (2-1-1) País: ESPAÑA DECLARACIÓN DE D./Dña: JOSÉ MIGUEL MARTÍN VIÑAS En su calidad de: FUNERARIO Domicilio (2-1-3-6): C/ CASA MOHINA, Nº 11 (2-1-3-2) ZAMORA (2-1-1-3) Provincia: ZAMORA (2-1-1) País: ESPAÑA COMPROBACIÓN Médico D./Dña: NURIA CORRAL PRADA Colegiado núm.: 4901545 Número del parto: 7977181 Hora: catorce horas cinco minutos Fecha: tres de febrero de dos mil doce

(SIGUEN FIRMAS)

Encargado D./Dña: GUILLERMA MONGIL SAN JOSÉ Secretario D./Dña: MANUEL GONZÁLEZ GARCÍA REGISTRO CIVIL DE ZAMORA

CERTIFICO que la presente certificación literal expedida con la autorización prevista en el art. 26 del Reglamento del Registro Civil, contiene la reproducción íntegra del asunto correspondiente obrante en Tomo 00198 página 133 de la Sección 3ª de saido Registro Civil

Zamora, siete de febrero de dos mil doce

D./Dña JUAN SÁNCHEZ MIELGO, Funcionario Delegado



N.º 4182840 / 111 RU4530738





REPÚBLICA ESPAÑOLA DE DEMOCRACIA Y JUSTICIA



AV9571927

09/2011

	<b>MINISTERIO DE JUSTICIA</b>	<b>DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO</b>	<b>REGISTRO GENERAL DE ACTOS DE ÚLTIMA VOLUNTAD</b>
		<b>SUBDIRECCIÓN GENERAL DEL NOTARIADO Y DE LOS REGISTROS</b>	Correo: c/ San Bernardo, 48 Vendimia: Plaza Jacinto Benavente, 3 Tfno: 913 902 000 / 902 007 214

CERTIFICACIÓN Serie EPO ST N. 192611130772 10/04/2012 Página 1

Esta certificación carece de validez si presenta cualquier tipo de raspadura, entornado o falsificación.  
Los datos son los existentes en el Registro, pudiendo no coincidir con la forma de defunción.

Primer apellido del causante <b>DELGADO</b>		Segundo apellido del causante <b>PERQUERO</b>	Nombre <b>TERESA</b>
Fecha de nacimiento <b>15.06.1918</b>		Lugar de nacimiento <b>ZAMORA</b>	Provincia (o Estado) <b>ZAMORA</b>
Nombre del padre <b>JOSE</b>		Nombre de la madre <b>MARTA</b>	Fecha de defunción <b>02.02.2012</b>
Sexo <b>HUJER</b>	Estado civil <b>CABADA</b>	Apellidos y nombre del conyuge <b>DOMINGUEZ ALVARES, GASPAR</b>	

Consultados los antecedentes del Registro por el funcionario correspondiente, resulta que la persona arriba expresada **OTORGÓ TESTAMENTO:**

05.04.1979 ANTE: AVILA ALVAREZ, LUIS,  
EN: ZAMORA (ZAMORA) (TESTAMENTO ABIERTO)

\*\*\*\*\*

FIN DE LA CERTIFICACION

MADRID , FECHA DEL SELLO DE LA OFICINA VºBº) EL DIRECTOR GENERAL EL JEFE DEL REGISTRO  
POR DELEGACIÓN DE FIRMA





TESTIMONIO DE LEGITIMACIÓN

Yo, ROCIO HIDALGO HERNANDO, Notaria del Ilustre Colegio Notarial de Castilla y León, con residencia en la ciudad de Zamora, -----

DOY FE de que el certificado que figura en el anverso del presente folio es el traslado a papel del que ha sido obtenido por mi, a través del sistema de Información Corporativo del Consejo General del Notariado, previa presentación por los interesados del preceptivo certificado de defunción antes de realizar la solicitud, utilizando el certificado electrónico reconocido, previsto en el artículo 108 de la Ley 24/2001 de 27 de Diciembre.-----

En Zamora, a trece de Abril del dos mil doce. -----

FE PÚBLICA NOTARIAL  
CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO ESPAÑOL  
NOTARIADO EUROPA  
0169634172  
ROCIO HIDALGO HERNANDO  
NOTARIO DE ZAMORA  
*Rocio Hidalgo*

RU4530739





09/2011



AV9567322

NUMERO:NOVECIENTOS DOS.- \_\_\_\_\_

TESTAMENTO ABIERTO

En Zamora, a las diecinueve horas y diez minutos del día cinco de Abril de mil novecientos setenta y nueve.- \_\_\_\_\_

Ante mí, LUIS AVILA ALVAREZ, Notario con residencia en esta Ciudad, del Ilustre Colegio de Valladolid, y ante los testigos instrumentales, idóneos para serlo, según aseguran, mayores de edad, y con la vecindad y domicilio en ésta, Antonio Guillen Sanjuan, Manuel Herrero Girón y Fermín Dominguez Ratón, \_\_\_\_\_

Handwritten mark resembling a stylized '2' or '3' in a circle.

COMPARECE: \_\_\_\_\_

DOÑA TERESA DELGADO PESQUERO, de sesenta años de edad, casada, sin profesión especial, vecina de esta capital, / domiciliada en calle Magistral Romero, 7, 4ª derecha, pro vista de D.N.I. 2.308.718.- \_\_\_\_\_

La compareciente declara ser natural de esta ciudad / de Zamora, hija legítima de María y de José, y que se encuentra casada con don Gaspar Domínguez Álvarez, de cuyo matrimonio, único que ha contraído, tiene dos hijos, llamados, Carlos y María-Isabel, Domínguez Delgado, que //





junto con su citado esposo , son sus únicos herederos forzosos. \_\_\_\_\_

Tiene a mi juicio y al de los testigos citados la capacidad legal necesaria para otorgar testamento abierto, de que doy fé, y para formalizarlo, cual es su deseo, nos manifiesta verbalmente su voluntad, que yo, el Notario, redacto en las siguientes - - - - -

- - - - - CLAUSULAS: - - - - -

PRIMERA: Que profesa la religión Católica, deseando que su entierro sea con arreglo al rito que prescribe. - - -

SEGUNDA: Lega a su citado esposo el usufructo universal vitalicio de su herencia, estimando ya con ello pagada su legítima viudal, y relevándole de inventario y de fianza. El legitimario que no respetase la voluntad de la testadora optando por recibir todo o parte de su haber en pleno dominio, sucedería en el de su legítima cuota, acreciendo la porción así vacante a sus coherederos que quieran recibirlo en nuda propiedad.- De no acatar esto último ninguno, lega a su esposo el tercio libre en pleno dominio, sin perjuicio de su cuota legal. - - - - -

TERCERA: Instituye herederos, por iguales partes, a sus citados dos hijos, Carlos y María-Isabel, Domínguez Delgado. \_\_\_\_\_

CUARTA: Cada heredero que no sobreviva a la otorgante

RU4530740





09/2011



AV9567323

será sustituido por los legítimos descendientes de tal heredero, por estirpes.-----

. QUINTA: El usufructo legado a su esposa se extinguirá en lo que exceda de su legítima, desde el momento en que el / mismo contraiga nuevas nupcias. \_\_\_\_\_

. SEXTA: Declara que éste es su primer testamento. \_\_\_\_\_

Así lo otorga la testadora, ante mí, y ante los testigos citados, que la ven, oyen y entienden, manifestando conocerla.-----

Leído por mí, en alta voz, este testamento a la testadora y a los testigos, por renuncia de aquella y de éstos al derecho que les advertí tenían de leerlo por sí, lo aprueba la otorgante, encontrándolo fiel reflejo de su voluntad, y la firma con los testigos y conmigo.-----

De que conozco a la testadora y a los citados testigos, de lo contenido en este testamento, de que en el mismo se han observado en un solo acto no interrumpido todas las formalidades que el Código civil exige para los testamentos abiertos, y de quedar el presente extendido en este único / pliego de clase séptima, yo, el Notario, doy fé. \_\_\_\_\_

Están las firmas que se indican en el texto, la del





autorizante con su signo y rúbrica y el sello de la  
Notaría. -----

NOTA: El mismo día de este otorgamiento remití al Sr.  
Decano el parte reglamentario. Doy fe. -----

ÁVILA.- Rubricado. -----

ES COPIA, fiel de su original, en el que anoto esta  
saca, la libro yo, ROCÍO HIDALGO HERNANDO como Notaria  
Archivera de Zamora, en mi residencia a tres de Abril del  
dos mil doce, a instancias de DOÑA MARÍA-ISABEL DOMÍNGUEZ  
DELGADO quien me ha acreditado el fallecimiento de la  
testadora y que éste es el último testamento de la  
causante. Queda extendida la presente copia en dos folios  
de papel exclusivo para documentos notariales, serie AV,  
números 9567322 y 9567323. Doy fe. -----

FE PÚBLICA NOTARIAL  
CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO ESPAÑOL  
NOTARIADO EUROPA  
0169634080  
ROCÍO HIDALGO HERNANDO  
ABRIL 2012

RU4530741





CSV: 79YHG5K78RFPWTO (verificable en <https://www.sedelectronica.gob.es>)

### CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ZAMORA Provincia de ZAMORA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

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

VER ANEXO DE COLINDANTES

271.380 Coordenadas UTM, en metros.  
Línea de Marcaría  
Línea de Parcela  
Línea de Parcela  
Módulo y parcela  
Línea zona verde  
Hidrografía

**DATOS DEL INMUEBLE**

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**1388006TL7918N00200A**

DESCRIPCIÓN: CL MAGISTRAL ROMERO 3 EX-1 PIS4 P-DR  
49015 ZAMORA (ZAMORA)

USO SOCIAL: RESIDENCIAL  
RESIDENCIAL  
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1987

FORMA DE CONSTRUCCIÓN: 185  
SISTEMA DE CONSTRUCCIÓN: 185

VALOR SUJETA IVA: 481.425,00  
VALOR CONSTRUCCIÓN: 21.825,00  
VALOR SUJETA IVA: 82.254,50  
AÑO INICIO: 2012

**DATOS DE TITULARIDAD**

IDENTIFICACIÓN SOCIAL: DOMINGUEZ ALVAREZ GASPAR  
DOMINGUEZ ALVAREZ TERESA  
NIF: 11603023K  
230807189

DESCRIPCIÓN: CL MAGISTRAL ROMERO 3 P-4 P-DR  
49002 ZAMORA (ZAMORA)  
PROPIEDAD: 100% de Propiedad

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

DESCRIPCIÓN: CL MAGISTRAL ROMERO 1  
ZAMORA (ZAMORA)

VALOR SUJETA IVA: 2.885  
VALOR CONSTRUCCIÓN: 481  
VALOR SUJETA IVA: [división horizontal]





**ANEXO**  
**RELACIÓN DE FINCAS COLINDANTES**

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**1388006TL7918N0020OA**

**HOJA 1/1**

REFERENCIA CATASTRAL	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE CATASTRAL (m <sup>2</sup> )
1388005TL7918N-----	AV PORTUGAL 8 ZAMORA [ZAMORA]	178
NE	APellidos y Nombre / Unión Social COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	
	Domicilio Fiscal	
1388007TL7918N-----	PJ OLMEDO 2 ZAMORA [ZAMORA]	397
NE	APellidos y Nombre / Unión Social COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	
	Domicilio Fiscal	
1388014TL7918N-----	PJ OLMEDO 1 ZAMORA [ZAMORA]	210
NE	APellidos y Nombre / Unión Social COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	
	Domicilio Fiscal	
1388013TL7918N-----	PJ OLMEDO 3 ZAMORA [ZAMORA]	786
NE	APellidos y Nombre / Unión Social COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	
	Domicilio Fiscal	

CSV: 75YHG5K78FEPWTC (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es/>)

RU4530742





CSV: MZTE4Y7XFP5NPW66F (verificable en <https://www.sedelectronica.gob.es>)

**CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA - BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**  
Municipio de ZAMORA Provincia de ZAMORA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/5000

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

**VER ANEXO DE COLINDANTES**

**LEYENDAS**

- Contorno LTM, en negro
- Límite de Parcela
- Límite de Comunidades
- Límite de parcela y parcela
- Límite de parcela y parcela
- Hidrografía

**DATOS DEL INMUEBLE**

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE: 0686047LL7908S0001EW

AV FERIA 39  
48004 ZAMORA (ZAMORA)

Residencial

100,000000

102.753,00

39.984,00

142.737,00

2012

**DATOS DE TITULARIDAD**

DEL GADO PESQUERO TERESA DOMINGUEZ ALVAREZ GASPAR

CL MAGIASTRAL ROMERO 3 Pta Pto D

48902 ZAMORA (ZAMORA)

100% de Propiedad

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

AV FERIA 39  
ZAMORA (ZAMORA)

466

249

Parcela con un único inmueble





GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE ECONOMÍA Y SOSTENIBILIDAD DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO		Sede Electrónica del Catastro		<b>ANEXO</b> <b>RELACIÓN DE FINCAS COLINDANTES</b>
<b>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE</b> <b>0686047TL7908S0001EW</b>			<b>HOJA 1/1</b>	
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b> <b>0686048TL7908S0001SW</b>	<b>LOCALIZACIÓN</b> <b>AV FERIA 37</b> <b>ZAMORA (ZAMORA)</b>	<b>NÚMERO CATASTRAL INCL.</b> <b>449</b>		
<b>NIF</b> <b>11668061T</b>	<b>APellidos y nombre / RAZÓN SOCIAL</b> <b>ANTON DOMINGUEZ CLAUDIO</b>			
	<b>DOMICILIO FISCAL</b> <b>AV PRINCIPE DE ASTURIAS 31, PI:1 PL:A</b> <b>49011 ZAMORA (ZAMORA)</b>			
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b> <b>0686046TL7908S0001JW</b>	<b>LOCALIZACIÓN</b> <b>AV FERIA 41</b> <b>ZAMORA (ZAMORA)</b>	<b>NÚMERO CATASTRAL INCL.</b> <b>209</b>		
<b>NIF</b> <b>11732212G</b>	<b>APellidos y nombre / RAZÓN SOCIAL</b> <b>RUBIO MAYO MARIA LUISA</b>			
	<b>DOMICILIO FISCAL</b> <b>CL-BENDICION DE LOS CAMPOS 17</b> <b>28036 MADRID (MADRID)</b>			

SOLO VALIDA PARA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

CSV: MZTE4Y7AFSNPW63F (verificable en <https://www.sedelectronica.gob.es>)







IMPED. LINDA CIVIL PARA REGISTRAR EN NOTARÍA



AV9571926

09/2011

	MINISTERIO DE JUSTICIA	DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO SUBDIRECCIÓN GENERAL DEL NOTARIADO Y DE LOS REGISTROS	REGISTRO GENERAL DE CONTRATOS DE SEGUROS DE COBERTURA DE FALLECIMIENTO Plaza de Jacinto Benavente, 3 Teléfono 91 399 53 22
--	------------------------	---	--

CERTIFICACIÓN 04/04/2012 N 333707479 Página 1 de 1

múltiples

Primer apellido del causante: DELGADO	Segundo apellido: PESQUERO	Nombre: TERESA
Tipo de documento: NIF	Nº de documento: 23080716B	Fecha de defunción: 02/02/2012

En el registro general de contratos de seguros de cobertura de fallecimiento no consta ningún contrato asociado al número de documento arriba indicado.

La información mostrada es el resultado de la información suministrada por las empresas de seguros y puede no ser totalmente correcta y completa. Si usted no está conforme con los datos registrados póngase en contacto con la empresa de seguros correspondiente y, en caso de proceder una modificación de los mismos, se le remitirá de oficio un nuevo certificado actualizado en este mismo día.

El Ministerio de Justicia sólo facilita a los posibles beneficiarios conocer la condición de persona asegurada del fallecido. Quedan excluidos del ámbito de este Registro (Art. 4.2 Ley 20/2005):

- Los contratos suscritos por multilateral de previsión social, mutualidades de profesionales colegados y mutualidades que otorgan prestaciones o subsidios de docencia o educación.
- Los seguros que instrumentan compromisos por pensiones de las empresas con los trabajadores y beneficiarios regulados en el R.D. 1500/99 del 15 de octubre.

Vº Bº EL DIRECTOR GENERAL

EL FUNCIONARIO

Fdo. Delgado J. Rodríguez fernandez

RU4530744





### TESTIMONIO DE LEGITIMACIÓN

Yo, ROCIO HIDALGO HERNANDO, Notaria del Ilustre Colegio Notarial de Castilla y León, con residencia en la ciudad de Zamora, -----

DOY FE de que el certificado que figura en el anverso del presente folio es el traslado a papel del que ha sido obtenido por mí, a través del sistema de Información Corporativo del Consejo General del Notariado, previa presentación por los interesados del preceptivo certificado de defunción antes de realizar la solicitud, utilizando el certificado electrónico reconocido, previsto en el artículo 108 de la Ley 24/2001 de 27 de Diciembre.-----

En Zamora, a trece de Abril del dos mil doce. -----



*Rocio Hidalgo*

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_





LIQUIDACION ARANCEL N./ GENERAL 9.º R/D. 1.426/89.  
BASES DE CALCULO: 113.964,00 euros, 57.701,40 euros,  
259.656,30 euros, 259.656,30 euros  
NUMEROS DE ARANCEL: 2, 4, 7, N.º 8,  
DERECHOS DEVENGADOS - Sin IVA: 1.424,42 euros,

ES COPIA SIMPLE



RU4530745





## ANEXO II. FICHA CATASTRAL



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 0688047TL7908S0001EW

---

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:** AV FERIA 39 49004 ZAMORA [ZAMORA]

**Clase:** Urbano

**Uso principal:** Residencial

**Superficie construida:** 466 m2      **Año construcción:** 1950

**Titularidad**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
DOMINGUEZ DELGADO CARLOS	11665673G	50,00% de propiedad	PZ SANTA EULALIA 12 49001 ZAMORA [ZAMORA]
DOMINGUEZ DELGADO MARIA ISABEL	11664370B	50,00% de propiedad	AV CARDEN CISHEROS 22 49003 ZAMORA [ZAMORA]

**Valor catastral [ 2020 ]:** **163.305,24 €**

Valor catastral suelo: 102.753,00 €

Valor catastral construcción: 60.552,24 €

---

**CONSTRUCCIÓN**

Esc./Pta./Pria.	Destino	Superficie m²	Esc./Pta./Pria.	Destino	Superficie m²
1/00/01	INDUSTRIAL	115	1/00/02	ALMACEN	117
1/01/01	VIVIENDA	117	1/02/01	VIVIENDA	117

---

**PARCELA CATASTRAL**

Superficie gráfica: 249 m2

Parcela construida sin división horizontal



Este documento electrónico certifica, en su caso, los datos de la parcela y los datos de la certificación.

276 480 Conservadora LT de Fines de Actividad

Escala: 1/1000

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

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE ZAMORA

Finalidad: EXPROPIATORIA

Fecha de emisión: 11/03/2020

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: 625040H24677440 (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 11/03/2020

Hoja 1/2





SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 0686047TL7908S0001EW

#### RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 0686046TL7908S0001JW

Localización: AV FERIA 41 ZAMORA [ZAMORA]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE ZAMORA	P4930500F	P.Z MAYOR 49001 ZAMORA [ZAMORA]



Referencia catastral: 0686048TL7908S0001SW

Localización: AV FERIA 37 ZAMORA [ZAMORA]

**Titularidad principal**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
ANTON DOMINGUEZ CLAUDIO	11668061T	AV PRINCIPE DE ASTURIAS 31 PLO1 PE.A 49011 ZAMORA [ZAMORA]

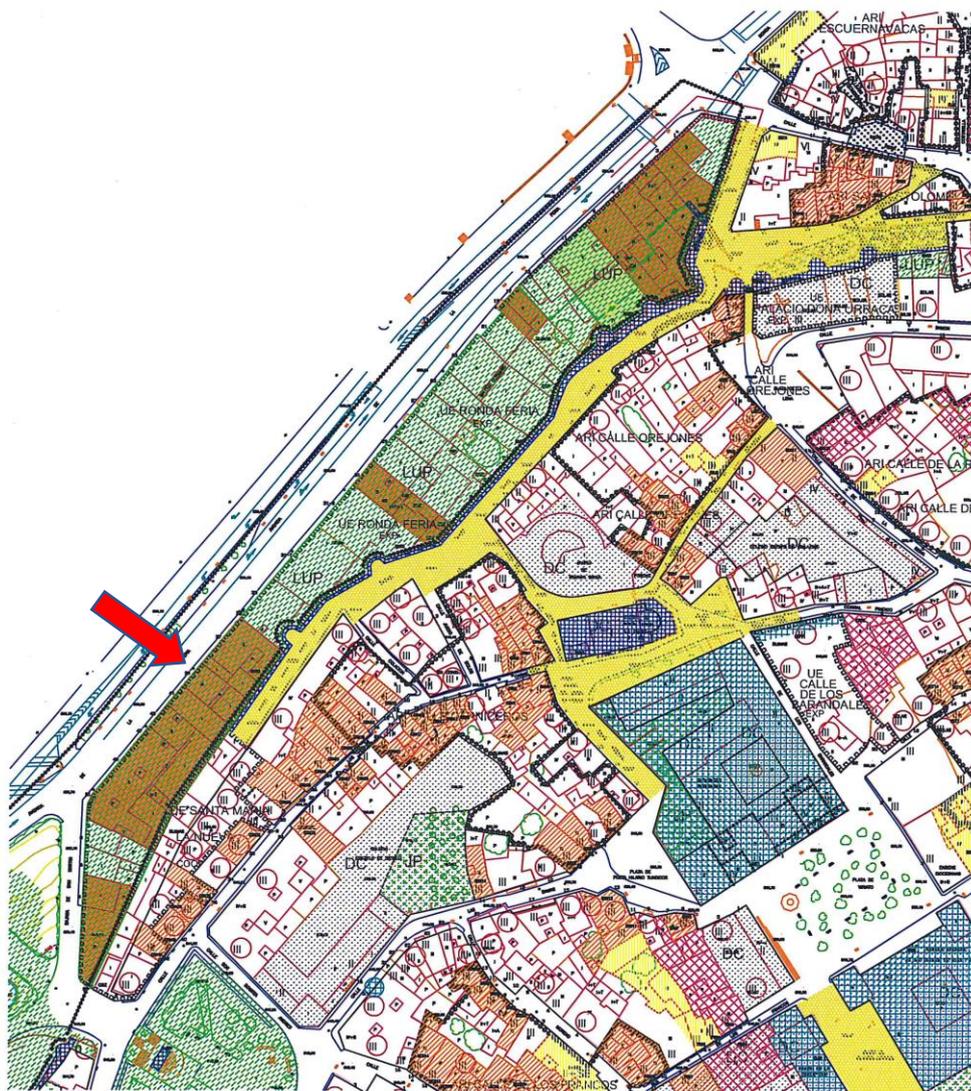
Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro CSV: 628549e0264877440 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de Emis: 11/03/2020





### ANEXO III. PLANIMETRÍA DEL PLAN ESPECIAL

#### UNIDAD DE EJECUCIÓN "RONDA DE LA FERIA"





## ANEXO IV. FICHA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL



### U.E. RONDA DE FERIA (I 5.3./1 según P.G.O.). (Sustituye al P.E.R.I. del P.G.O.)

- **Objeto:** Calificar como espacio Libre de Uso Público, la ladera situada junto a la muralla, con el fin de posibilitar la visión completa del lienzo de Muralla que discurre desde el Castillo hasta la Cuesta de San Bartolomé. Con idéntico objetivo se señalan en el Plan Especial las Unidades de Ejecución de Mercadillo Este, Oeste y Prolongación de San Bernabé.

- **Sistema:** Expropiación con posible traslado de industria.

- **Ordenación:** Mediante la señalización de nuevas alineaciones y usos por parte del Plan Especial. El tratamiento ajardinado se realizará según las directrices del P.D. de Recuperación de las Murallas, o proyecto que proceda.

- **Organo Actuante:** Ayuntamiento.

- **Medición:**  
Expropiación: 3.700 m2. solar o patio  
Expropiación: 9.681 m2. Edif.

- **Volumetría:**

- **Eta**pa: 2ª Etapa del Plan Especial.

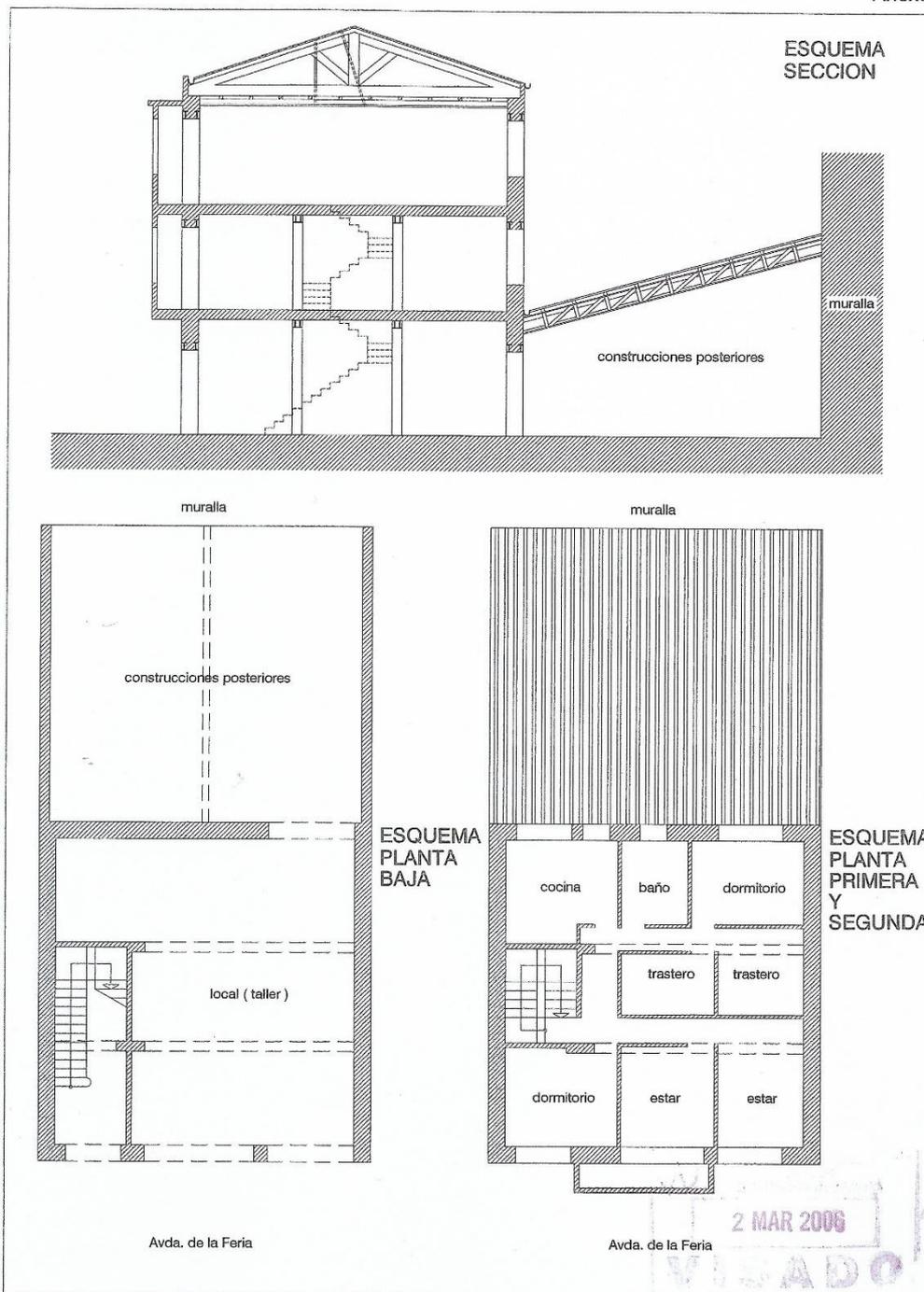
MEMORIA II PECH





### ANEXO V. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA (ITE)

Anexo I



INSPECCION TECNICA DE EDIFICIOS  
Avda. de la Feria, 39. Zamora

escala 1:150





## ANEXO VI. FOTOGRAFÍAS ESTADO ACTUAL



FACHADA HACIA LA AVENIDA DE LA FERIA

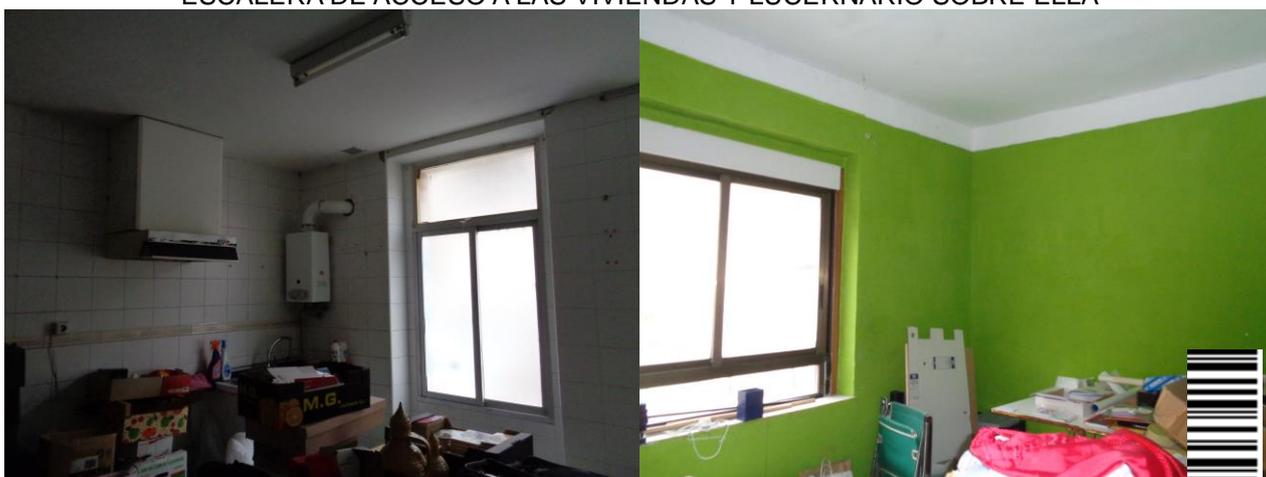


CUBIERTA DE LA NAVE QUE SE DISPONE EN LA PARTE POSTERIOR





ESCALERA DE ACCESO A LAS VIVIENDAS Y LUCERNARIO SOBRE ELLA



DEPENDENCIAS DE LA VIVIENDA DE LA PLANTA SEGUNDA





DEPENDENCIAS DE LA VIVIENDA DE LA PLANTA SEGUNDA





DEPENDENCIAS DE LA VIVIENDA DE LA PLANTA SEGUNDA





ESPACIO BAJO CUBIERTA



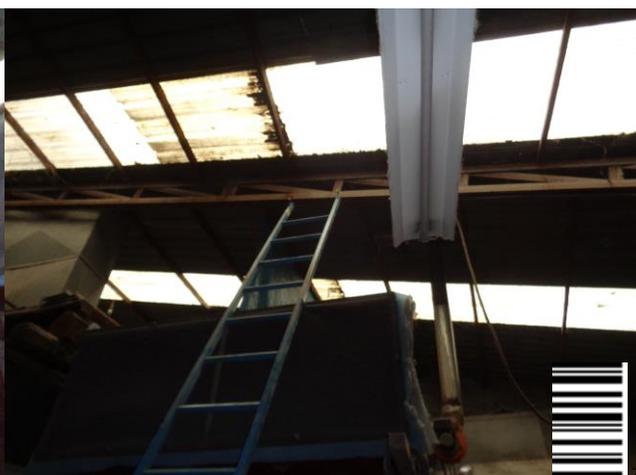
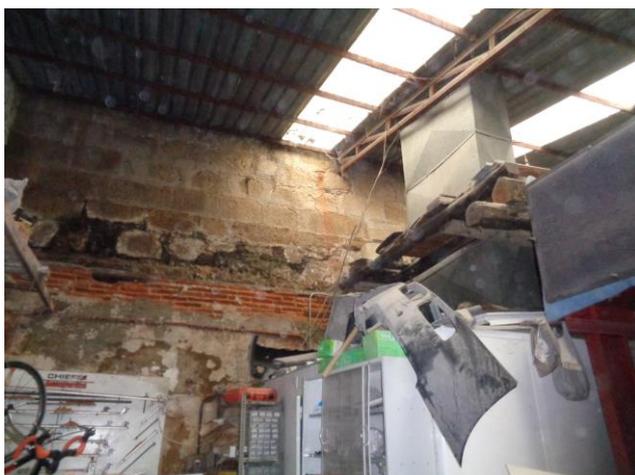
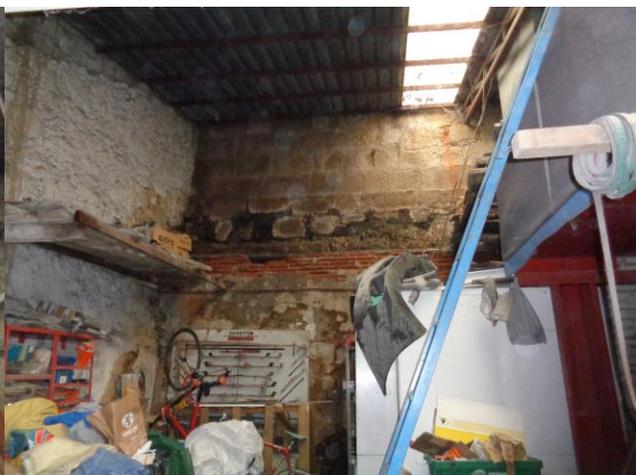
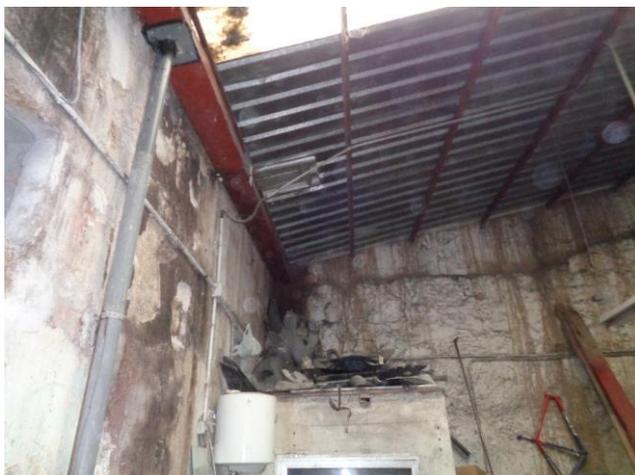


INTERIOR DEL LOCAL DESTINADO A TALLER





INTERIOR DEL TALLER, ZONA POSTERIOR





Proyecto de expropiación avenida de la Feria nº39  
Mayo 2020



Valoración avenida de la Feria nº39  
Comparación locales

Testigo Nº	Fuente consulta Web (diciembre 2019)	Localización	Planta	Observaciones del vendedor/inmobiliaria	Precio Ofertado	m² Construidos	Possible Negociación	Possible Compra	Precio €/m²	Zona Catastral Ponencia	Antigüedad Fecha edificio	Altos	Estado Conservación	Coeficientes de homogeneización		Precio homogeneizado €/m²	
														Ubicación	Antigüedad	Conservación	
1	<a href="https://www.milanuncios.com/venta-de-locales-comerciales-en-zamora-zamora-castellano-leon-y-ronda-de-la-feria-298990767.htm">https://www.milanuncios.com/venta-de-locales-comerciales-en-zamora-zamora-castellano-leon-y-ronda-de-la-feria-298990767.htm</a>	Fonari D'Ocampo 9 cv Maestro Antón	Baja	430mts útiles con 9 puertas cristales 5 de ellas abatibles y una fachada de unos 40 mts. local en esquina a 2 calles con 3 cuartos de baño, y dos alifanques, agua y luz. Ideal exposición, almacén o cualquier otro negocio, luz y agua.	280.000,00	430,00	5%	247.000,00	574,42	R41	1978	41	A reformar	1,00	0,71	1,00	407,84
2	<a href="https://www.milanuncios.com/venta-de-locales-comerciales-en-zamora-zamora/cenitro-308930185.htm">https://www.milanuncios.com/venta-de-locales-comerciales-en-zamora-zamora/cenitro-308930185.htm</a>	San Bartolomé I cv Costanilla cv Feria	Baja	Local a pie de calle, haciendo esquina a 3 calles, calle riego y feria. Afe acondicionado	85.000,00	123,00	5%	80.750,00	656,50	R34C2	1900	119	A reformar	0,57	1,35	1,00	505,18
3	<a href="https://www.milanuncios.com/venta-de-locales-comerciales-en-zamora-zamora/afena-304349641.htm">https://www.milanuncios.com/venta-de-locales-comerciales-en-zamora-zamora/afena-304349641.htm</a>	Ronda de la feria 9	Baja	local en bruto, ideal para cualquier negocio, a pie de calle	121.000,00	138,00	5%	114.950,00	832,97	R36	2007	12	En bruto	0,70	0,44	1,20	307,87
4	<a href="https://www.milanuncios.com/venta-de-locales-comerciales-en-zamora-zamora/zamora-316592461.htm">https://www.milanuncios.com/venta-de-locales-comerciales-en-zamora-zamora/zamora-316592461.htm</a>	Ronda de la feria 9	Baja y entrepantia	Local comercial distribuido en planta baja y entrepantia, con amplia fachada.	79.000,00	110,00	5%	75.050,00	682,27	R36	2007	12	En bruto	0,70	0,44	1,20	252,17
5	<a href="https://www.milanuncios.com/venta-de-locales-comerciales-en-zamora-zamora/san-lazar-195200734.htm">https://www.milanuncios.com/venta-de-locales-comerciales-en-zamora-zamora/san-lazar-195200734.htm</a>	Avenida Feria 26	Baja	Fachada de 7 metros y altura de 5. Puerta 9m Local	100.000,00	135,00	5%	95.000,00	703,70	R36	1980	39	A reformar	0,70	0,66	1,00	325,11
6	<a href="https://www.masprofesional.com/locales/local_zamoraventa-local-la-ronda_622337.html">https://www.masprofesional.com/locales/local_zamoraventa-local-la-ronda_622337.html</a>	Santa Ana nº1	Baja	Local de 205 metros de los cuales 100 metros son de planta con acceso a la calle y 105 metros de sótano. Local antes destinado a electrodomésticos. Dispone de un espacio para 30 metros de plaza Mayor. Son 74 m2 de local y 16 m2 de local en sótano.	195.000,00	205,00	5%	185.250,00	903,69	R36	1995	24	A reformar	0,70	0,53	1,00	335,26
7	<a href="http://www.idealista.com/inmueble/28776974/">http://www.idealista.com/inmueble/28776974/</a>	Costanilla nº16	baja y bodega	Acondicionado, dividido en varias estancias con placar con lo que dejanó bastante es sótano.	75.000,00 €	105,00	5%	71.250,00	678,57	R36	1930	89	A reformar	0,70	1,28	1,00	608,00
8	<a href="https://www.yaencontre.com/venta/local/inmueble-22105-2220">https://www.yaencontre.com/venta/local/inmueble-22105-2220</a>	Olleros nº1	Baja		80.000,00	150,00	5%	76.000,00	506,67	R36	1976	43	A reformar	0,70	0,71	1,00	251,81
														PRECIO MEDIO			374,15
														692,35			

