



PROYECTO DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN con determinaciones básicas de urbanización y completas de reparcelación de la ACTUACIÓN AISLADA AA 07-04 “LOS OSORIOS” LEÓN (LEÓN)

OCTUBRE 2023

M01 | MEMORIA VINCULANTE

PROMOTOR
Junta de Compensación AA 07-04 de León

ARQUITECTO
G-33 S.L.P.
Gonzalo Alarcía Fernández



FECHA DE FIRMA: 16/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061ED44FF3C22094AF068BA70C3B38B
Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC271D384120CBDBD428A

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna

NOMBRE:
ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 124164468
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es>

INDICE PROYECTO DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN CON DETERMINACIONES BÁSICAS DE URBANIZACIÓN Y COMPLETAS DE REPARCELACIÓN DE LA ACTUACIÓN AISLADA AA 07-04 "LOS OSORIOS"

MEMORIA VINCULANTE

ANEXO 1. CERTIFICACIONES REGISTRALES

ANEXO 2. NOTAS SIMPLES

ANEXO 3. INFORMACIÓN CATASTRAL

ANEXO 4. FICHAS FINCAS APORTADAS

ANEXO 5. FICHAS PARCELAS RESULTANTES

ANEXO 6. CUENTA DE LIQUIDACIÓN INDIVIDUAL

ANEXO 7. ACREDITACIÓN DE LA GARANTÍA DE URBANIZACIÓN

PLANOS

PI_01 .SITUACION

PI_02 P. VIGENTE

PI_03. CATASTRO

PI_04. TOPOGRAFICO

PI_05. EDIFICACIONES EXISTENTES

PI_06. FINCAS APORTADAS

PN_01. RESULTANTES

PN_02. CALIFICACIÓN

PN_03. VALORACIÓN

PN_04. ADJUDICACIÓN

PN_05. CESIÓN MUNICIPAL

PN_06. SUPERPUESTO



PROYECTO DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN con determinaciones básicas de urbanización y completas de reparcelación de la ACTUACIÓN AISLADA AA 07-04 “LOS OSORIOS”, LEÓN (LEÓN)

OCTUBRE 2023

M01 | MEMORIA VINCULANTE

PROMOTOR
Junta de Compensación AA 07-04 de León

ARQUITECTO
G-33 S.L.P.
Gonzalo Alarcía Fernández



FECHA DE FIRMA: 16/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061ED44FF3C22094AF068BA70C3B38B
Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F09F8C744261354781

PUESTO DE TRABAJO:
Firma interna

NOMBRE: ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 124164468
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es>

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. DATOS PREVIOS.....	3
1.1. promotor	3
1.2. redactor	3
CAPÍTULO 2. antecedentes, bases legales y justificación de la actuación.....	3
CAPÍTULO 3. Determinaciones generales	4
3.1. Sistema de actuación propuesto	4
3.2. Urbanizador propuesto.....	5
3.3. Identificación registral de las fincas incluidas en la unidad	5
3.4. Identificación de los bienes de uso y dominio públicos incluidos en la unidad	5
3.5. Relación de propietarios de las fincas incluidas en la unidad.....	6
3.6. Características relevantes de la unidad de actuación	6
3.6.1. Situación, topografía, elementos naturales y parcelación	6
3.6.2. Construcciones e instalaciones existentes	6
3.6.3. Planeamiento urbanístico vigente.....	7
3.6.4. Acreditación de la garantía de urbanización	8
3.6.5. Plazos para la ejecución de la actuación	8
3.6.6. Aprovechamiento medio	8
CAPÍTULO 4. Determinaciones básicas sobre urbanización	9
4.1. Plazos para la elaboración y presentación del Proyecto de urbanización	9
4.2. Características mínimas que debe cumplir el proyecto de urbanización	9
4.3. Estimación del importe total de los gastos de urbanización	10
4.4. Criterios básicos para la contratación de las obras de urbanización.....	12
4.5. Unidades funcionales	12
CAPÍTULO 5. Determinaciones completas sobre reparcelación.....	13
5.1. Relación de los titulares afectados por la NORMALIZACIÓN.....	13
5.2. descripción de las fincas incluidas en la unidad	14
5.3. Descripción de las construcciones, instalaciones, plantaciones y obras de urbanización existentes.	15
5.4. Definición de derechos	16
5.5. COMPENSACIONES E INDEMNIZACIONES	18
5.5.1. Indemnizaciones por demolición de edificios	18
5.5.2. Valoraciones	18
5.6. DESCRIPCIÓN DE DERECHOS Y CARGAS INSCRITOS SOBRE LAS FINCAS DE ORIGEN	22
5.7. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES DE LA rePARCELACIÓN	23

5.8. DETERMINACIÓN DE LOS TERRENOS QUE DEBEN SER OBJETO DE CESIÓN A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	23
5.8.1. Dotaciones urbanísticas públicas y Sistemas Generales	23
5.8.2. Parcelas patrimoniales	24
5.9. ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES DE LA rePARCELACIÓN	24
5.9.1. Criterios de reparcelación y adjudicación	24
5.9.2. Justificación de la adjudicación	24
5.10. VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES	25
5.11. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	25
5.11.1. Gastos de urbanización	25
5.11.2. Compensación por diferencias de aprovechamiento	26
5.11.3. Determinación de la cuota y del importe que se atribuye en la cuenta de liquidación provisional a cada una de las parcelas (Art. 249.1.f RUCyL)	26
5.12. CUENTA DE LIQUIDACIÓN INDIVIDUAL	26

ANEXO 1.	CERTIFICACIONES REGISTRALES
ANEXO 2	NOTAS SIMPLES
ANEXO 3.	INFORMACIÓN CATASTRAL
ANEXO 4.	FICHAS FINCAS APORTADAS
ANEXO 5.	FICHAS PARCELAS RESULTANTES
ANEXO 6.	CUENTA DE LIQUIDACIÓN INDIVIDUAL
ANEXO 7.	ACREDITACIÓN DE LA GARANTÍA DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1. DATOS PREVIOS

1.1. PROMOTOR

El promotor del presente documento es la JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN DE FINCAS AA 07-04 LOS OSORIOS de León, con NIF (provisional) V-13710165, ya constituida e inscrita, por Resolución del Jefe de Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital el 12 de julio de 2023, en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Junta de Castilla y León, y con domicilio a efectos de notificación en la calle Constitución número 10, planta 2 puerta derecha, 47001, de Valladolid.

Como representante de la Junta de Compensación actúa D. Jesús Alberto Mínguez Ropiñón con DNI ██████████, en representación de la entidad mercantil "SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A." (en adelante SAREB), con CIF A-86602158, presidente de la Junta de Compensación.

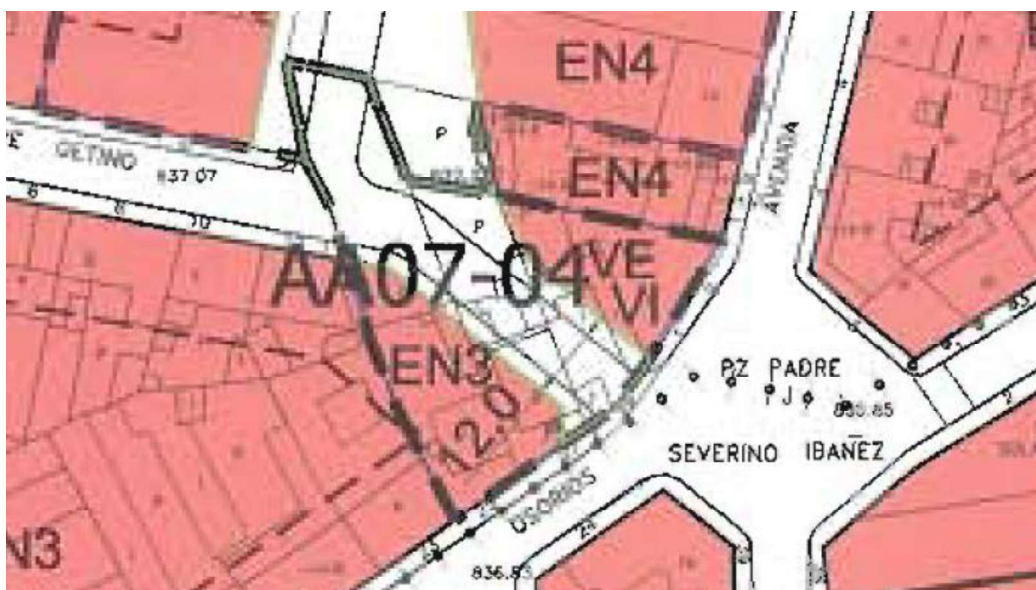
1.2. REDACTOR

El equipo redactor está dirigido por el arquitecto D. Gonzalo Alarcia Fernández, arquitecto colegiado n.º 3558, por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, demarcación de Valladolid, con NIF n.º 12.416.446-B, y actuando en representación de la sociedad de arquitectos G-33, SLP, con n.º de colegiación 00026, CIF n.º B-47364518 y domicilio en c/ Santa Fe n.º 7, 47013, de Valladolid.

CAPÍTULO 2. ANTECEDENTES, BASES LEGALES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de León, aprobada definitivamente por Orden FOM/1270/2004, de 4 de agosto (BOCyL de 5 de agosto de 2004), estableció la ordenación detallada de la Actuación Aislada en Suelo Urbano Consolidado de Urbanización y Normalización AA 07-04.

La finalidad de la Actuación Aislada es la apertura de un nuevo viario al objeto de eliminar el adarve, C/Padre Getino, mejorando la accesibilidad de la zona y permeabilizando el frente de la Plaza Padre Severino Ibañez. Deberán demolerse las edificaciones existentes declaradas expresamente fuera de ordenación.



Extracto del Plano de Ordenación K-10 del PGOU de León

El presente Proyecto de Normalización, como instrumento de gestión urbanística, tiene por objeto adaptar las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico de la actuación aislada que constituye la AA 07-04 del Plan General de Ordenación Urbana de León.

En consecuencia, mediante el presente documento se procede a realizar la gestión del ámbito, que se tramitará mediante dos proyectos diferentes:

- El presente Proyecto de Normalización y Urbanización con determinaciones básicas de urbanización y completas de reparcelación.
- Un posterior Proyecto de Urbanización, que completará las determinaciones de urbanización.

Por lo tanto, este Proyecto de Normalización se redacta de acuerdo en todo momento con lo establecido en la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León; los artículos de aplicación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004 de 29 de enero; el RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Regeneración Urbana; así como todas las modificaciones vigentes hasta el momento de sendos textos legales.

Por último, y en lo que se refiere a la normativa hipotecaria, este documento se ajusta al R.D. 1093/97, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (B.O.E. nº 175, de 23 de julio de 1997); así como la propia Ley Hipotecaria de 1946 y su modificación por la Ley 13/2015, de 24 de junio; habiéndose tenido en cuenta a la hora de realizar las descripciones de las diferentes parcelas resultantes.

CAPÍTULO 3. DETERMINACIONES GENERALES

3.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN PROPUESTO

Una vez analizado el marco legislativo actual podemos argumentar que mediante este documento se articulan las bases técnicas y económicas de la actuación aislada en que nos encontramos cuyo ámbito de actuación es la AA 07-04 del PGOU de León, de forma que dicha actuación se desarrolla con la gestión de la única unidad de actuación ya delimitada, tal y como se recoge en la ordenación detallada aprobada.

En lo concerniente al sistema de actuación, las actuaciones aisladas de normalización, tal y como establece el artículo 217.3 del RUCyL, podrán desarrollarse mediante gestión privada, con cualquiera de los sistemas de actuación integrada previstos, en las mismas condiciones reguladas para las actuaciones integradas.

Al encontrarse la Unidad de Normalización integrada por más de un propietario, se ha determinado que el sistema de actuación sea el de COMPENSACIÓN, debiéndose constituir los propietarios a los que corresponda al menos el 50% del aprovechamiento lucrativo de la unidad de actuación en Junta de Compensación.

La Junta de Compensación se constituyó el 26 de enero de 2023, ante el notario de León D. Fernando Pérez Rubio, número 192 de su protocolo, quedando integrada por la entidad mercantil "SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA RESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A.)

El 24 de marzo de 2023 la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de León, acordó aprobar definitivamente la constitución de la Junta de Compensación de la Actuación Aislada de Normalización y Urbanización de fincas AA 07-04 Los Osorios". Expte.:23078/2022, publicado en el BOCyL de 12 de mayo de 2023.

Por lo tanto, la Junta de Compensación legalmente constituida, con plena capacidad legal para la presentación del presente documento, a tenor de lo previsto en el artículo 76 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 250 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, propone en este Proyecto de Normalización el Sistema de Compensación para realizar la gestión urbanística de la Actuación.

3.2. URBANIZADOR PROPUESTO

Dado que el sistema elegido para desarrollar la actuación aislada es el de COMPENSACIÓN, actúa como urbanizador la Junta de Compensación AA 07-04, cuyos datos figuran en el apartado 1 de esta Memoria.

La Junta de Compensación presenta este documento, dentro de sus obligaciones como agente urbanizador, para llevar a cabo la gestión urbanística de la Unidad de Actuación, haciéndose, por tanto, responsable de ejecutar la actuación, asumiendo las obligaciones establecidas en el presente Proyecto de Actuación y financiando los gastos de urbanización que procedan.

3.3. IDENTIFICACIÓN REGISTRAL DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN LA UNIDAD

Las fincas incluidas en la Unidad de Actuación constan como sigue en el Registro de la Propiedad:

IDENTIFICACIÓN REGISTRAL DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN LA UNIDAD								
FINCA INICIAL	TITULAR		DATOS REGISTRALES					
			Nº FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	SUP. (m ²)	
I	SOCIEDAD GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA (SAREB)	100%	33526	3364	642	187	650,00	
II	SOCIEDAD GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA (SAREB)	100%	25621	3232	555	188	337,60	
III	SOCIEDAD GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA (SAREB)	100%	30552	3267	578	205	193,00	
IV.A	TOMÁS GONZALEZ FERNANDEZ Y PAULA RODRÍGUEZ GARCÍA	50%	28590	3226	552	154	155,00	
	VALDEMARTINO, S.L. (antes PROMOCIONES PORMA FERNÁNDEZ, S.L.)	50%						
IV.B	DONATO DIEZ FERNANDEZ Y MILAGROS GARCÍA DIEZ	100%	6333	788	105	94	75,50	

Se adjunta como *Anexo 1* de este documento, las Certificaciones Registrales de cada una de las fincas y como *Anexo 2*, las Notas Simples de Registro.

3.4. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES DE USO Y DOMINIO PÚBLICOS INCLUIDOS EN LA UNIDAD

Todos los terrenos incluidos dentro de los límites de la Unidad de Actuación, son de titularidad privada, no existiendo en el ámbito, ningún bien de uso y dominio público.

3.5. RELACIÓN DE PROPIETARIOS DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN LA UNIDAD

A continuación, se relacionan los propietarios de las fincas incluidas en la unidad:

RELACIÓN DE PROPIETARIOS				
TITULAR	NIF/CIF	DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN	FINCA INICIAL	FINCA REGISTRAL
SOCIEDAD GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA (SAREB)	A-86602158	Paseo de la Castellana 89, 28046, Madrid	I	33526
			II	25621
			III	30552
TOMAS GONZÁLEZ FERNÁNDEZ PAULA RODRÍGUEZ GARCÍA	09580243-F -	[REDACTED]	IV.A	28590
VALDEMARTINO, S.L. (antes PROMOCIONES PORMA FERNÁNDEZ, S.L.)	B-24356826	Avenida San Frilan, 51, 24005, León		
DONATO DIEZ FERNÁNDEZ MILAGROS GARCÍA DIEZ	- -	-	IV.B	6333

Los propietarios de las fincas aportadas IV.A y IV.B, no se han adherido a la Junta de Compensación, ni han solicitado la expropiación de sus bienes y derechos. Por ello, y en aplicación del artículo 261.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la Junta de Compensación, en Asamblea General Ordinaria celebrada con fecha 27 de abril de 2023, ha acordado instar al Ayuntamiento de León la expropiación de los bienes y derechos de los citados propietarios que han incumplido su obligación de integrarse en la misma.

Para acreditar la titularidad y derechos de los propietarios se presenta documentación necesaria y suficiente donde se demuestra la correspondencia entre los titulares y las propiedades afectadas. Esta documentación se incluye como *Anexo 1* y *Anexo 2* de esta memoria.

3.6. CARACTERÍSTICAS RELEVANTES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

3.6.1. SITUACIÓN, TOPOGRAFÍA, ELEMENTOS NATURALES Y PARCELACIÓN

La Unidad de Normalización AA 07-04 de Suelo Urbano Consolidado del PGOU de León está situada al noroeste del casco urbano, frente a la Plaza Padre Severino Ibáñez.

El ámbito se encuentra integrado por cuatro parcelas catastrales tres de ellas con forma rectangular y una con forma de polígono irregular, todas ellas con frente a viario público y una topografía horizontal. Limita al norte con un edificio de viviendas y una nave, al oeste con un solar, la calle Padre Getino, que tendrá continuidad por la AA 07-04, y un edificio de viviendas y al sureste con la calle Los Osorios y la Plaza Padre Severino Ibáñez.

3.6.2. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES

Los terrenos incluidos en la Unidad de Normalización cuentan con varias construcciones en estado ruinoso que deberán ser demolidas tal y como establece el Plan General de Ordenación Urbana en la ficha de la Actuación en Suelo Urbano Consolidado por encontrarse declaradas expresamente fuera de ordenación.

Las construcciones se describen con más detalle en el apartado 5.3 de las determinaciones completas sobre reparcelación. El proceso de demolición se ha iniciado, sin embargo, actualmente se encuentra interrumpido como consecuencia de la existencia de ocupantes ilegales en los inmuebles, hasta que los mismos sean desalojados.

3.6.3. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

La ordenación urbanística vigente viene establecida por los planos de ordenación del Plan General de Ordenación Urbana de León y por las condiciones establecidas en la ficha de la Actuación Aislada AA 07-04.

- **Ámbito**

El ámbito de este Proyecto de Normalización coincide con la Actuación Aislada delimitada por el Plan General de León.

En la ficha del PGOU, de condiciones particulares de la AA 07-04, figura una superficie aproximada del ámbito del sector de 1.429,51 m².

No obstante, tras la comprobación realizada mediante el levantamiento topográfico, con motivo de la redacción del Proyecto de Normalización, se ha ajustado ligeramente la superficie del sector siendo la **superficie adoptada por el presente Proyecto de Normalización de 1.429,08 m²**.

La diferencia se corresponde con la adaptación material exigida por la realidad física de los terrenos y no supone una variación superior al 5 por ciento.

- **Asignación de edificabilidad**

La edificabilidad asignada por la ficha de la Actuación Aislada del PGOU es de 4.007,09 m² con un índice de edificabilidad de 2,803121 m²/m².

Sin embargo, la edificabilidad permitida será, en todo caso, la resultante de aplicar las condiciones de edificación de ordenanza sobre cada una de las parcelas resultantes.

- **Resumen de la ordenación detallada**

En la siguiente tabla se resumen los principales parámetros de la ordenación detallada establecida por la ficha de la Actuación Aislada AA 07-04 del PGOU de León, así como el reparto de la edificabilidad estimada, y las reservas destinadas a dotaciones urbanísticas públicas:

ORDENACIÓN DETALLADA			
PARCELA RESULTANTE	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² e)
1	EN-3	422,70	2.083,75
2	VE	290,80	1.922,13
3	Vial	715,58	-
TOTAL		1.429,08	4.005,88

- **Planos de información**

Asimismo, se incluye en la documentación del Proyecto de Normalización los siguientes planos de información, en los que se reflejan las características más relevantes de la unidad de actuación:

- Situación
- Planeamiento vigente (PGOU)
- Catastro
- Levantamiento topográfico (con elementos naturales, instalaciones y edificaciones existentes)

3.6.4. ACREDITACIÓN DE LA GARANTÍA DE URBANIZACIÓN

Según el art. 75.3.e) de la Ley 5/99 de Castilla y León y el artículo 202 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la garantía de urbanización tiene por objeto asegurar ante el Ayuntamiento la total ejecución de una actuación urbanística, respondiendo del cumplimiento de las obligaciones del urbanizador, así como de los daños y perjuicios que puede ocasionar la ejecución de la actuación.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 241.f del RUCyL, se aportarán documentos que acrediten que, en el plazo de un mes desde la publicación de la aprobación definitiva del Proyecto de Normalización, el Urbanizador podrá constituir una garantía de urbanización por el importe que determine el Ayuntamiento, entre el 5 y el 15 por ciento de los gastos de urbanización previstos. La garantía se devengará en proporción al aprovechamiento que le corresponda a cada uno de los propietarios.

Las condiciones por las que se aportará esta garantía se regirán por lo establecido en el artículo 202 del Reglamento de Urbanismo.

Se aporta como Anexo 7 la Acreditación de la Garantía de Urbanización

3.6.5. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

En cumplimiento del artículo 241 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los plazos de la ejecución de la actuación no podrán exceder de los señalados en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada.

En consecuencia, el propietario afectado por la actuación se compromete a cumplir todos los deberes urbanísticos previstos en la legislación vigente en un plazo de ocho años, en aplicación del artículo 49 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

3.6.6. APROVECHAMIENTO MEDIO

El aprovechamiento medio del sector se obtiene dividiendo el aprovechamiento total entre la superficie total conforme a las reglas establecidas en el artículo 107 del RUCyL.

El aprovechamiento total del sector es el resultado de sumar todos los aprovechamientos permitidos sobre el sector, para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación, y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento total del sector.

Los coeficientes de ponderación expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad.

En este caso, la Unidad de Normalización tiene un único uso, el uso residencial, que se establece mediante dos ordenanzas distintas. No se considera que las condiciones de edificación de las ordenanzas supongan una distinta rentabilidad entre ellas, por lo que no se es necesario establecer diferentes coeficientes de ponderación para calcular el aprovechamiento medio del sector.

APROVECHAMIENTO			
ORDENANZA	EDIFICABILIDAD (m ² e)	COEFICIENTE PONDERACIÓN	APROVECAHMIENTO
EN-3	2.083,75	1,00	2.083,75
VE	1.922,13	1,00	1.922,13
TOTAL:	4.005,88		4.005,88

De la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, que ya estén afectas a su destino, y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación. Como se ha indicado anteriormente, todos los terrenos incluidos en el sector son de titularidad privada.

Superficie del sector: 1.429,08 m²

Aprovechamiento lucrativo total: 4.005,88 uas

Aprovechamiento medio: $4.005,88 / 1.429,08 = 2,803121$

CAPÍTULO 4. DETERMINACIONES BÁSICAS SOBRE URBANIZACIÓN

En cumplimiento del artículo 242 del Reglamento de Urbanismo, este Proyecto de Normalización establece las siguientes determinaciones básicas de urbanización:

4.1. PLAZOS PARA LA ELABORACIÓN Y PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El urbanizador de la Unidad de Normalización presentará el Proyecto de Urbanización de la AA 07-04 ante el Ayuntamiento de León en un plazo máximo de cuatro años, a contar desde la entrada en vigor de la aprobación definitiva de este Proyecto de Normalización.

4.2. CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS QUE DEBE CUMPLIR EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El Proyecto de Urbanización deberá redactarse por un técnico competente en la materia, y contener la información mínima relacionada a continuación, además de las determinaciones señaladas en el artículo 243 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

- Memoria descriptiva y justificativa de las obras de urbanización, que contendrá al menos datos del encargo, finalidad y objeto del Proyecto, estado actual, materiales y elementos complementarios, así como relación entre las distintas redes.
- Planos de urbanización que definan los contenidos técnicos de las obras.
- Pliego de condiciones técnicas, que contendrán aspectos legales, técnicos, económicos y facultativos de las obras y servicios a ejecutar.
- Mediciones de cada una de las unidades o partidas, agrupadas por capítulos.
- Cuadro de precios, en el que se contendrán los precios unitarios medios de mercado aplicados a las mediciones, agrupados por capítulos.
- Criterios aplicados de medición y valoración.
- Presupuesto, con resumen final por capítulos cuya suma es el presupuesto de ejecución material o de contrata.

Asimismo, deberá tener en cuenta en la descripción de las obras que figuren en el Proyecto de Urbanización, las Normas Técnicas vigentes que le son de aplicación (Normas Tecnológicas de la Construcción NTE y Normas UNE, Ley de Carreteras y Reglamento General de Carreteras, Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para la Recepción de Cementos RC-89...), así como las determinaciones recogidas en la normativa del Plan General de Ordenación Urbana y en el resto de legislación urbanística aplicable.

Las obras que, como mínimo, se detallen en el Proyecto de Urbanización, serán las de ejecución de movimiento de tierras, saneamiento y abastecimiento de aguas, hormigonado, pavimentos, canalizaciones eléctricas y de alumbrado, comunicaciones electrónicas, creación de zonas verdes, pintura y señalización de las vías de circulación. El Proyecto de Urbanización contendrá asimismo las especificaciones necesarias para la ejecución de la nueva calzada, estacionamientos y aceras.

4.3. ESTIMACIÓN DEL IMPORTE TOTAL DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN

Se estima a continuación el importe total de los gastos del desarrollo de la Actuación Aislada de Normalización y Urbanización AA 07-04. Se ha estimado el coste de la ejecución de las obras de demolición y urbanización, así como el de los gastos de gestión y honorarios técnicos necesarios para el completo desarrollo del ámbito.

En el momento de la redacción de este documento, no se han contratado ni redactado los Proyectos de Expropiación y Urbanización, por lo que el coste de los honorarios técnicos, así como el de la ejecución de las obras, o la valoración de las expropiaciones es estimado.

El coste de los honorarios técnicos de la redacción del Proyecto de Normalización, así como los de Administración y secretaría jurídica, se corresponden con el importe de los contratos suscritos entre la Junta de Compensación y los profesionales contratados.

Los costes por indemnización de los edificios existentes se calculan en el apartado 5.5 *Compensaciones e Indemnizaciones* de este documento según el cálculo del coste de reposición: teniendo en cuenta el coste de construcción corregido en base a la antigüedad y estado de conservación.

Los demás costes, se han obtenido de las estimaciones indicadas en el Presupuesto 2023 aprobado por la Junta de Compensación en la Asamblea celebrada el 27 de abril de 2023.

- COSTES DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN**

Se ha estimado que el coste de urbanización de la prolongación del vial de la calle Padre Getino hasta su intersección con calle de Los Osorios y con la Plaza Severino Ibáñez.

A través de la Base de Datos de Costes de Construcción del Instituto Valenciano de la Edificación, se ha obtenido un módulo de urbanización para determinar el coste de ejecución del citado viario, cumpliendo con los requisitos normativos y con los necesarios y suficientes niveles de calidad de los acabados.

Para una sección de 12,00 m de ancho que incluya, además del propio firme y pavimentación, las instalaciones y dotaciones necesarias y propias de este tipo de vial: red de alcantarillado, alumbrado público, red de baja y media tensión, abastecimiento de agua, distribución de gas, redes de telecomunicaciones; el módulo de urbanización que se obtiene es de 1.349,40 €/m, es decir, una repercusión de 112,45 €/m² de vial.

Teniendo en cuenta que la superficie de viario de la Unidad de Normalización es de 715,58 m²s, se estiman unos costes de urbanización de 80.466,97 €, a los que hay que añadir las partidas de Gestión de Residuos, Control de Calidad, Seguridad y Salud, así como los Gastos Generales y el Beneficio Industrial.

COSTES DE URBANIZACIÓN

OBRAS DE URBANIZACIÓN

Obras de urbanización	80.466,97 €
Demolición edificios calle Osorios 25-27 y 29	26.689,08 €
Control de Calidad Y Seguridad y Salud	2.816,34 €
Gestión de Residuos	1.207,00 €

Total, Presupuesto de Ejecución Material 111.179,40 €

13% Gastos Generales 14.453,32€

6% Beneficio Industrial 6.670,76 €

Suma GG + BI 21.124,08 €

TOTAL, EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN 132.303,48 €

- GASTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**

GASTOS DE GESTIÓN Y HONORARIOS TÉCNICOS**PROYECTO DE NORMALIZACIÓN**

Redacción y Tramitación del Proyecto de Normalización	5.520,00 €
Inscripción en el Registro de la Propiedad	6.000,00 €
	11.520,00 €

PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Redacción y Tramitación del Proyecto de Urbanización	5.000,00 €
Dirección de obra	2.500,00 €
	7.500,00 €

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN

Redacción y Tramitación del Proyecto de Expropiación	3.500,00 €
Costes de expropiación	180.000,00 €
	183.500,00 €

GASTOS DE DEMOLICIÓN

Dirección Facultativa Derribos	2.590,00 €
	34.350,00 €

INDEMNIZACIONES POR DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS

Calle Osorios 25	19.938,42 €
Calle Osorios 2	46.676,71 €
Calle Osorios 25	1.057,38 €
	67.672,51 €

GESTIÓN JUNTA DE COMPENSACIÓN

Honorarios administración y secretaría jurídica (4 años)	24.200,00 €
Escritura de Constitución Junta de Compensación	628,99 €
Gastos anticipados previos a la constitución de la JC	11.978,24 €
Otros gastos de gestión (IVA, Retenciones, IRPF, Comisiones bancarias, suplidos) (4 años)	40.004,04 €
	76.811,27 €

TOTAL, GASTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	349.593,78 €
--	---------------------

Como se ha indicado anteriormente se trata de un **presupuesto estimado**, pues se desconoce el importe exacto de muchas de las partidas para las que aún no se ha solicitado presupuesto.

TOTAL, EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN	132.303,48 €
TOTAL, GASTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	349.593,78 €
COSTE TOTAL PROVISIONAL DE LA URBANIZACIÓN (sin IVA)	481.897,26 €

4.4. CRITERIOS BÁSICOS PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Normalización y constituida la garantía de urbanización prevista en el artículo 263 del Reglamento de Urbanismo, la Junta de Compensación adquirirá la condición de urbanizador con carácter definitivo, y asumirá las obligaciones establecidas en el presente Proyecto de Normalización, financiará los gastos de urbanización que procedan y ejecutará las obras de urbanización previstas en el Proyecto de Urbanización.

Las obras de urbanización se contratarán por adjudicación directa con empresa o empresas urbanizadoras de reconocido prestigio y solvencia del sector. Los criterios de adjudicación de las obras serán los siguientes:

- Menor precio.
- Menor plazo y Garantía de Plazo de Ejecución.
- Tener oficinas en la zona.
- Conocimiento de las características exigidas por las diferentes Administraciones, en especial el Ayuntamiento de León, y las Compañías Suministradoras de servicios.
- Conocimiento de la zona de las obras.
- Personal puesto al servicio de la ejecución de las obras.
- Medios materiales y maquinaria disponibles.
- Subcontratistas propuestos.

4.5. UNIDADES FUNCIONALES

Las obras de urbanización consisten en la ejecución de un único viario, con unas dimensiones aproximadas de 12,00 m de ancho y 61,00 m de largo, que atraviesa la unidad. Al tratarse de una intervención de reducido tamaño, no se considera necesario ejecutar la urbanización en varias fases.

CAPÍTULO 5. DETERMINACIONES COMPLETAS SOBRE REPARCELACIÓN

El presente Proyecto de Normalización contiene las determinaciones completas de reparcelación establecidas en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, conforme a las reglas establecidas en sus artículos 245 a 248, e incluye el contenido establecido por el artículo 249 del citado Reglamento.

Estas determinaciones tienen por objeto la agrupación de la totalidad de las fincas incluidas en la Unidad de Actuación para su nueva división conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico. Asimismo, se determinan los terrenos que se ceden al Ayuntamiento de León y se adjudican las restantes parcelas resultantes a los propietarios iniciales de las fincas, en función de los respectivos derechos.

Dicha agrupación, lo es a los efectos de las determinaciones básicas sobre reparcelación a que se refiere el artículo 244 del RUCyL, y no a los de la agrupación instrumental de las mismas.

5.1. RELACIÓN DE LOS TITULARES AFECTADOS POR LA NORMALIZACIÓN

Los titulares afectados por la normalización se recogen en la siguiente tabla:

RELACIÓN DE PROPIETARIOS				
TITULAR	NIF/CIF	DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN	FINCA INICIAL	FINCA REGISTRAL
SOCIEDAD GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA (SAREB)	A-86602158	Paseo de la Castellana 89, 28046, Madrid	I	33526
			II	25621
			III	30552
TOMAS GONZÁLEZ FERNÁNDEZ PAULA RODRÍGUEZ GARCÍA	09580243-F -	[REDACTED]	IV.A	28590
VALDEMARTINO, S.L. (antes PROMOCIONES PORMA FERNÁNDEZ, S.L.)	B-24356826	Avenida San Frilan, 51, 24005, León		
DONATO DIEZ FERNÁNDEZ MILAGROS GARCÍA DIEZ	- -	-	IV.B	6333

Las cuotas de participación de los titulares en el sector quedan de la siguiente manera:

FINCAS INICIALES	PROPIETARIO	SUPERFICIE APORTADA	% PARTICIPACIÓN
I, II y III	SAREB	1.188,42	83,16%
IV.A	TOMAS GONZÁLEZ FERNÁNDEZ Y PAULA RODRÍGUEZ GARCÍA	161,83	5,66%
	VALDEMARTINO, S.L. (antes PROMOCIONES PORMA FERNÁNDEZ, S.L.)		5,66%
IV.B	DONATO DIEZ FERNADEZ Y MILAGROS GARCIA DIEZ	78,83	5,52%
SUPERFICIE TOTAL SECTOR:		1.429,08	100,00%

Debe tenerse en cuenta que, el único propietario que se ha adherido a la Junta de Compensación ha sido la SOCIEDAD DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB), por lo que, los derechos correspondientes a los terrenos aportados por los propietarios no adheridos, serán expropiados resultando beneficiaria de los mismos, la Junta de Compensación.

5.2. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN LA UNIDAD

La unidad de actuación está formada por 5 fincas iniciales, todas ellas de titularidad privada: se trata de cuatro parcelas catastrales correspondientes con 5 fincas registrales.

Las fincas aportadas al Proyecto de Actuación son las siguientes:

FINCAS INCLUIDAS								
FINCA INICIAL	PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE (m ²)				
				CATASTRAL	REGISTRAL	REAL	INCLUIDA	
I	SAREB	100%	33526	9402110TN8290S0001WQ	637,00	650,00	637,12	637,12
II	SAREB	100%	25621	9402109TN8290S0001BQ	365,00	337,60	365,06	365,06
III	SAREB	100%	30552	9402108TN8290S0001AQ	187,00	193,00	186,24	186,24
IV.A	TOMAS GONZÁLEZ FERNÁNDEZ Y PAULA RODRÍGUEZ GARCÍA	50%	28590	9402107TN8290S0001WQ	240,00	155,00	240,66	161,83
	VALDEMARTINO, S.L. (antes PROMOCIONES PORMA FERNÁNDEZ, S.L.)	50%						
IV.B	DONATO DIEZ FERNADEZ Y MILAGROS GARCIA DIEZ	100%	6333			75,50		78,83
SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN:								1.429,08

Todas las fincas se encuentran completamente incluidas en la Unidad de Actuación.

La finca IV se corresponde con una parcela catastral que a su vez se relaciona con dos fincas registrales (IV.A y IV.B). Se explica a continuación la situación de esta finca:

- La finca registral 30552, formaba parte, anteriormente, de la primitiva finca registral 6333. Tenía una superficie registral de 268,50m², de la cual se segregaron 75,50 m², segregación que no ha tenido acceso al registro. Tras la segregación, la superficie actual de la finca 30552 es de 193,00 m².
- Del análisis de los linderos registrales, así como de la configuración gráfica actual de catastro, se desprende que, la porción segregada de la primitiva finca registral 6333 (75,50 m²) forma parte junto con la finca registral 28590, de la parcela catastral 9402107TN8290S0001WQ.



Esquema explicativo sobre cartografía catastral

Se incluye como *Anexo 4* a este documento las fichas de las fincas aportadas al Proyecto de Normalización en las cuales se describe la situación registral y catastral de cada una de las fincas, así como la descripción gráfica actual.

5.3. DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES, PLANTACIONES Y OBRAS DE URBANIZACIÓN EXISTENTES.

Los terrenos incluidos en la Unidad de Normalización cuentan con varias construcciones en su interior que deberán ser demolidas al encontrarse expresamente declaradas fuera de ordenación por el artículo 136 de las ordenanzas del PGOU, tal y como establece la ficha de la Actuación.

El proceso de demolición de las construcciones se encuentra iniciado, sin embargo, las obras han tenido que interrumpirse como consecuencia de la existencia de ocupantes ilegales en los inmuebles, hasta que los mismos sean desalojados.



Vista 1. Construcción a

Descripción: Vivienda unifamiliar de planta cuadrada, compuesta de planta baja con estructura de madera, cerramiento de ladrillo cerámico y cubierta inclinada de teja.

Estado de conservación: deficiente

Superficie construida: 68,68m²c

Año de construcción: 1930

Vista 2. Construcción b

Descripción: Almacén de forma rectangular, con estructura de madera, cerramiento de ladrillo cerámico y cubierta inclinada de teja.

Estado de conservación: muy deficiente

Superficie construida: 27,10 m²c

Año de construcción:1930

Vista 3. Construcción c

Descripción: Vivienda unifamiliar de planta semisótano y baja, con estructura de madera, cerramiento de ladrillo cerámico y cubierta inclinada de teja.

Estado de conservación: deficiente

Superficie construida: 174 m²c

Año de construcción:1953

Vista 4. Construcción d

Descripción: Edificación auxiliar de planta cuadrada, con estructura de madera, cerramiento de ladrillo cerámico y cubierta inclinada de teja.

Estado de conservación: muy deficiente

Superficie construida: 18,92 m²c

Año de construcción: 1940

5.4. DEFINICIÓN DE DERECHOS

La definición de los derechos de los propietarios y de los afectados por la normalización se realiza con criterios objetivos y uniformes para toda la unidad de actuación, de acuerdo con las reglas establecidas en el artículo 246 del Reglamento de Castilla y León:

- a) Los derechos de los propietarios son proporcionales a la superficie de sus fincas de origen respectivas.

De acuerdo con el artículo 17 de la LUCyL y el artículo 40 del RUCyL, en suelo urbano consolidado corresponde a los propietarios el aprovechamiento real, que se obtiene aplicando las determinaciones del planeamiento urbanístico sobre la superficie bruta de sus parcelas.

En aplicación del artículo 261.2 del RUCyL, las parcelas resultantes que correspondan por subrogación real a las fincas expropiadas deberán inscribirse a favor de la Junta de Compensación, en concepto de beneficiaria de la expropiación.

FINCAS INICIALES	PROPIETARIO	SUPERFICIE INCLUIDA	% DERECHOS	ADHERIDO	ADJUDICATARIO
I, II y III	SAREB	1.188,42	83,16%	SI	SAREB
IV.A	TOMAS GONZÁLEZ FERNÁNDEZ Y PAULA RODRÍGUEZ GARCÍA	161,83	5,66%	NO	JUNTA DE COMPENSACIÓN
	VALDEMARTINO, S.L. (antes PROMOCIONES PORMA FERNÁNDEZ, S.L.)		5,66%	NO	JUNTA DE COMPENSACIÓN
IV.B	DONATO DIEZ FERNADEZ Y MILAGROS GARCIA DIEZ	78,83	5,52%	NO	JUNTA DE COMPENSACIÓN
SUPERFICIE TOTAL SECTOR:		1.429,08	100,00%		

Como se ha explicado en el apartado 3.6.6 de esta Memoria, el aprovechamiento de la unidad de actuación es igual a la edificabilidad al no ser necesario aplicar coeficientes de ponderación, por tratarse de parcelas destinadas únicamente a uso residencial con una rentabilidad equivalente.

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026

LA SECRETARIA

PROMOTOR:

Junta de Compensación AA 07-04 de León

CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D

Documento firmado digitalmente

ARQUITECTO:

G-33 S.L.P.

Gonzalo Alarcia Fernández

G33

arquitectura y urbanismo

El aprovechamiento de las parcelas resultantes se resume en la siguiente tabla:

PARCELA RESULTANTE	ORDENANZA	ADJUDICATARIO	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² e)	COEF. POND.	APROVECH.
1.1	EN-3	SAREB	285,85	1.409,15	1	1.409,15
1.2	EN-3	JUNTA DE COMPEACIÓN	136,85	674,60	1	674,60
2	VE	SAREB	290,80	1.922,13	1	1.922,13
3.1	vial	AYUNTAMIENTO DE LEÓN	714,47	-	-	-
3.2	vial	AYUNTAMIENTO DE LEÓN	1,11	-	-	-
TOTAL:			1.429,08	4.005,88		4.005,88

- b) La superficie de cada finca se acredita en el presente Proyecto de Normalización mediante la medición realizada sobre levantamiento topográfico, que se transcribe en la descripción de las fincas, junto con la superficie que aparece en los títulos de propiedad, en la Certificación del Registro de la Propiedad y en la documentación catastral correspondiente.

En caso de discordancia entre la medición reflejada en los títulos de propiedad y la realidad física de los terrenos, prevalece esta última, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 246.b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Las discrepancias de superficie de las fincas que figuran en el registro y las reales se reflejan en las fichas de fincas de origen aportadas, de acuerdo con el artículo 7 del R.D. 1093/1997, por el que se aprueban las Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Los propietarios deberán declarar, bajo su responsabilidad, las situaciones jurídicas que conozca y afecten a sus fincas, sin que su omisión, error o falsedad puedan afectar al resultado objetivo de la equidistribución, pudiendo exigírsele la responsabilidad civil o penal que corresponda si se apreciase dolo o negligencia.

La determinación de derechos por aportación de fincas de origen figura en la tabla siguiente:

DERECHOS POR APORTACIÓN DE FINCAS						
TITULAR	FINCA INICIAL	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE APORTADA	% APORTACIÓN	% DERECHOS	DERECHOS UAS
SOCIEDAD GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA (SAREB)	I	33526	637,12	44,58%	44,58%	1.785,92
	II	25621	365,06	25,55%	25,55%	1.023,31
	III	30552	186,24	13,03%	13,03%	522,05
TOTAL, DERECHOS SAREB			1.188,42	83,16%	83,16%	3.331,28
TOMAS GONZÁLEZ FERNÁNDEZ Y PAULA RODRÍGUEZ GARCÍA VALDEMARTINO, S.L. (antes PROMOCIONES PORMA FERNÁNDEZ, S.L.)	IV.A	28590	161,83	5,66%	5,66%	226,815
				5,66%	5,66%	226,815
DONATO DIEZ FERNADEZ Y MILAGROS GARCIA DIEZ	IV.B	6333	78,83	5,52%	5,52%	220,970
TOTAL, DERECHOS JUNTA DE COMPENSACIÓN*			240,66	16,84%	16,84%	674,600
TOTAL, DERECHOS POR APORTACIÓN DE FINCAS			1.429,08	100,00%	100,00%	4.005,88

*Se considera a la Junta de Compensación como beneficiaria de los terrenos de los propietarios no adheridos.

5.5. COMPENSACIONES E INDEMNIZACIONES

En el artículo 198 del RUCyL, *Determinación de los gastos de urbanización*, se contemplan las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios en el caso de:

- La demolición de construcciones e instalaciones y la destrucción de plantaciones y obras de urbanización.
- El cese de actividades, incluidos los gastos de traslado.

No existen obras de urbanización dentro de la unidad de actuación que deban demolerse o puedan ser conservadas, pero sí edificaciones que se deben demoler por incompatibilidad con el planeamiento, si bien estas se encuentran en desuso por lo que no existen actividades que deban cesar.

5.5.1. INDEMNIZACIONES POR DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS

El artículo 246 del RUCyL define los derechos de los propietarios y demás afectados por una reparcelación, este artículo señala en su punto d) que *“los propietarios de las construcciones y obras de urbanización existentes que no puedan ser conservadas tienen derecho a ser indemnizados según su coste de reposición corregido según su antigüedad y estado de conservación y con independencia del valor del suelo”*.

5.5.2. VALORACIONES

En cumplimiento del artículo 246 del RUCyL mencionado anteriormente, para el cálculo del coste de reposición de las construcciones que no se prevé su conservación se opta por hacer uso del método del coste de reposición estricto aplicando sobre el mismo únicamente los coeficientes correctores de estado de conservación y edad recogidos en la normativa.

Se advierte que no se ha tenido acceso al interior de las construcciones, por lo que la valoración de las mismas se realiza en base a una inspección ocular desde el exterior.

La valoración de las construcciones se realiza en base a los criterios establecidos por la Junta de Castilla y León en sus **Normas de análisis de muestras de los estudios de valores y obtención de los precios medios de mercado aplicables desde el 01/01/2023**.

El método empleado se basa en la fórmula $MC \times I$ donde MC es el módulo de la construcción en el año de vigencia de la tabla, e I , es el coeficiente que pondera la apreciación o depreciación económica del tipo de construcción, considerando su atractivo en el mercado y/o su adecuación económica al entorno o zona en que se sitúa.

- El módulo de la construcción MC aplicable desde el 1 de enero de 2023 es de **1.505,37 €/m²**
- El coeficiente I se calcula en base a la siguiente tabla:

Los valores de I se deducen de la siguiente tabla:

00-10 AÑOS	$I = (A + B + 2,00)/4 + 0,1$
10-20 AÑOS	$I = (A + B + 1,80)/4 + 0,1$
20-30 AÑOS	$I = (A + B + 1,60)/4 + 0,1$
30-60 AÑOS	$I = (A + B + 1,50)/4 + 0,1$
Más de 60 años	$I = (A + B + 1,30)/4 + 0,1$
No USO sin rep.sust. SI $A > 0,15$	$I = (A + B + 1,10)/4 + 0,1$
No USO sin rep.sust. SI $A < 0,15$	$I = (A + B + 0,80)/4 + 0,1$

Como se indica a continuación, los edificios valorados tienen más de 60 años, si bien, se considera que no pueden ser utilizados sin una reparación sustancial, por lo que para el cálculo del coeficiente I se aplica la siguiente fórmula:

$$I = \frac{A + B + 1,10}{4} + 0,1$$

Siendo:

A el coeficiente corrector del suelo por "Entidad Económica Urbana" = 1

B el coeficiente corrector del suelo por "Área geográfica" = 0,8

$$I = \frac{1 + 0,8 + 1,10}{4} + 0,1 = 0,825$$

$$I = 0.825$$

Antigüedad de los edificios.

El método empleado para la valoración establece una fórmula para, en función de las reformas realizadas actualizar la antigüedad de la construcción. En estos casos, los edificios no han sido objeto de reformas, sino que se encuentran sin mantenimiento y en estado de deterioro.

Construcción A. Calle Osorios 25 → Año de construcción: 1930 – Antigüedad: 93 años

Construcción A. Calle Osorios 25 → Año de construcción: 1930 – Antigüedad: 93 años

Construcción A. Calle Osorios 27 → Año de construcción: 1953 – Antigüedad: 70 años

Construcción A. Calle Osorios 29 → Año de construcción: 1940 – Antigüedad: 83 años

Calidad de los edificios

Para la valoración de la calidad del edificio, las **Normas de análisis de muestras de los estudios de valores y obtención de los precios medios de mercado** aplicables desde el 01/01/2023, establecen unas características mínimas que se deben cumplir para cada grado de calidad. Dependiendo de la cantidad de características de las que disponga la construcción, en función de su uso, la siguiente tabla determina si la calidad es alta, media o baja.

TIPOS de USO/ELEMENTOS		CARACTERÍSTICAS
CASA/VIVIENDA RURAL	VR	- CALEFACCIÓN - BAÑO COMPLETO
VIVIENDA EN EDIFICIO UNIFAMILIAR	VU	- CALEFACCIÓN - MÁS DE UN BAÑO COMPLETO POR CADA 60 M ² DE SUPERFICIE DE VIVIENDA (O QUE LA PROPORCIÓN QUE RESULTA DE DIVIDIR: LA SUPERFICIE DE LA VIVIENDA/Nº DE BAÑOS COMPLETOS SEA IGUAL O INFERIOR A 60 M ²)

Los usos de esta tabla serán de:

CALIDAD ALTA si tiene 2 de las características.

CALIDAD MEDIA si tiene 1 de las características.

CALIDAD BAJA si no tiene ninguna de las características.

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

PROMOTOR:

Junta de Compensación AA 07-04 de León

Fecha: 15/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D

Documento firmado digitalmente

ARQUITECTO:

G-33 S.L.P.

Gonzalo Alarcia Fernández

G33

arquitectura y urbanismo

TIPOS de USO/ELEMENTOS		CARACTERISTICAS
VIVIENDA EN EDIFICIO COLECTIVO	VC	- CALEFACCIÓN - ASCENSOR - UN BAÑO POR CADA 60 M ² O MENOS DE SUPERFICIE DE VIVIENDA (O QUE LA PROPORCIÓN QUE RESULTA DE DIVIDIR: LA SUPERFICIE DE LA VIVIENDA/Nº DE BAÑOS COMPLETOS SEA IGUAL O INFERIOR A 60 M ²)
GARAJE EN BAJO/PLANTAS ALTAS (COLECTIVO)	GB	- INSTALACIÓN ELÉCTRICA
GARAJE UNICO EN BAJO/PLANTA ALTA	GR	- PAVIMENTO SOBRE HORMIGÓN
GARAJE EN SOTANO (COLECTIVO)	GS	- INSTALACIÓN EXTRACCIÓN
GARAJE UNICO EN SOTANO	GU	
LOCAL EN PLANTA BAJA	LB	- INSTALACIÓN ELÉCTRICA
LOCAL EN SOTANO O ENTREPLANTA	LS	- PAVIMENTO SOBRE HORMIGÓN - ASEO U OTRAS INSTALACIONES
NAVE/ALMACEN/LOCAL ANEJO	NV	- INSTALACIÓN ELÉCTRICA - SUELO DE HORMIGÓN O PAVIMENTO - ASEO U OTRAS INSTALACIONES
OFICINA EN PLANTA ALTA	OF	- CALEFACCIÓN - ASCENSOR - OTRAS INSTALACIONES
OFICINA EN PLANTA PRIMERA	OP	- INSTALACIÓN ELÉCTRICA - SOLADOS TERMINADOS - OTRAS INSTALACIONES
TERRAZA/PORCHE	TP	- INSTALACIÓN ELÉCTRICA - SOLADOS TERMINADOS - INSTALACIÓN DE AGUA
TRASTERO	TR	- INSTALACIÓN ELÉCTRICA
TRASTERO BAJO CUBIERTA	TS	- PAVIMENTO SOBRE HORMIGÓN - HABITABLE

Los usos de esta tabla serán de:

CALIDAD ALTA si tiene 3 de las de las características.

CALIDAD MEDIA si tiene 2 de las características.

CALIDAD BAJA si tiene 1 de las características o ninguna.

Construcción A. Calle Osorios 25 → Calidad: Media

Construcción B. Calle Osorios 25 → Calidad: Baja

Construcción C. Calle Osorios 27 → Calidad: Media

Construcción D. Calle Osorios 29 → Calidad: Baja

Superficie construida adoptada

Si bien no se ha realizado una medición de las construcciones, al no ser posible el acceso al interior, las superficies construidas se han estimado teniendo en cuenta la información de catastro, la que consta en notas simples de registro y la realidad actual, observada desde el exterior.

Construcción A. Calle Osorios 25 → Superficie construida: 68,68 m²c

Construcción B. Calle Osorios 25 → Superficie construida: 27,10 m²c

Construcción C. Calle Osorios 27 → Superficie construida: 174 m²c

Construcción D. Calle Osorios 29 → Superficie construida: 18,92 m²c

FECHA DE FIRMA: 16/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDX4FF3C22094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna

NOMBRE:
ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 12416446B

La valoración de las construcciones, a los efectos indemnizatorios, siguiendo los criterios expuestos anteriormente, son los siguientes:

TIPO DE BIEN : USOS	VIVIENDA UNIFAMILIAR (VU)			NAVE – ALMACEN –LOCAL (NV)		
	BAJA	MEDIA	ALTA	BAJA	MEDIA	ALTA
ANTIGÜEDAD						
0-10 AÑOS	0,560 x M _c x I	0,720 x M _c x I	0,900 x M _c x I	0,150 x M _c x I	0,216 x M _c x I	0,294 x M _c x I
10-20 AÑOS	0,454 x M _c x I	0,583 x M _c x I	0,729 x M _c x I	0,122 x M _c x I	0,175 x M _c x I	0,238 x M _c x I
20-30 AÑOS	0,358 x M _c x I	0,461 x M _c x I	0,576 x M _c x I	0,096 x M _c x I	0,138 x M _c x I	0,188 x M _c x I
30-60 AÑOS	0,314 x M _c x I	0,403 x M _c x I	0,504 x M _c x I	0,084 x M _c x I	0,121 x M _c x I	0,165 x M _c x I
más de 60 AÑOS	0,235 x M _c x I	0,302 x M _c x I	0,378 x M _c x I	0,063 x M _c x I	0,091 x M _c x I	0,123 x M _c x I
No USO sin reparación sustancial	0,168 x M _c x I	0,216 x M _c x I	0,270 x M _c x I	0,045 x M _c x I	0,065 x M _c x I	0,088 x M _c x I

Construcción A. Calle Osorios 25

Vivienda unifamiliar (VU)

Calidad: media

Superficie construida: 68,68 m²c

$$Valor = 0,216 \times MC \times I$$

$$Valor = 0,216 \times 1.505,37 \times 0,825 = 268,26 \text{ €/m}^2$$

La valoración de la vivienda unifamiliar sita en la Calle Osorios 25 se estima en:

$$Valoración = 268,26 \text{ €/m}^2 \times 68,68 \text{ m}^2 \text{c} = 18.423,89 \text{ €}$$

Valoración = 18.423,89 €

Construcción B. Calle Osorios 25

Nave - Almacén – Local (NV)

Calidad: baja

Superficie construida: 27,10 m²c

$$Valor = 0,045 \times MC \times I$$

$$Valor = 0,045 \times 1.505,37 \times 0,825 = 55,89 \text{ €/m}^2$$

La valoración del almacén sito en la Calle Osorios 25 se estima en:

$$Valoración = 55,89 \text{ €/m}^2 \times 27,10 \text{ m}^2 \text{c} = 1.514,53 \text{ €}$$

Valoración = 1.514,53 €

Construcción C. Calle Osorios 27

Vivienda unifamiliar (VU)

Calidad: media

Superficie construida: 174 m²c

$$Valor = 0,216 \times MC \times I$$

$$Valor = 0,216 \times 1.505,37 \times 0,825 = 268,26 \text{ €/m}^2$$

La valoración de la vivienda unifamiliar sita en la Calle Osorios 27 se estima en:

$$Valoración = 268,26 \text{ €/m}^2 \times 174,00 \text{ m}^2 \text{c} = 46.676,71 \text{ €}$$

Valoración = 46.676,71 €



Construcción D. Calle Osorios 29

Nave- Almacén – Local (NV)
 Calidad: baja
 Superficie construida: 27,10 m²c

$$Valor = 0,045 \times MC \times I$$

$$Valor = 0,045 \times 1.505,37 \times 0,825 = 55,89 \text{ €/m}^2$$

La valoración del almacén sito en la Calle Osorios 29 se estima en:

$$Valoración = 55,89\text{€/m}^2 \times 18,92 \text{ m}^2\text{c} = 1.057,38 \text{ €}$$

Valoración = 1.057.38 €

Según los cálculos anteriores, el **total por indemnización por demolición de los edificios asciende a la cantidad de 67.672,51 €**

RESUMEN INDEMNIZACIONES POR CONSTRUCCIONES			
FINCA APORTADA	PROPIETARIO	CONSTRUCCION	INDEMNIZACION €
F.I	SAREB	Construcción A. Calle Osorios 25	18.423,89
		Construcción B. Calle Osorios 25	1.514,53
F.II	SAREB	Construcción C. Calle Osorios 27	46.676,71
F.III	SAREB	Construcción D. Calle Osorios 29	1.057,38
TOTAL:			67.672,51

5.6. DESCRIPCIÓN DE DERECHOS Y CARGAS INSCRITOS SOBRE LAS FINCAS DE ORIGEN

En las fincas de origen sobre las cuales se encuentren inscritos derechos y/o cargas, éstos serán trasladados a las parcelas de resultado, o bien extinguidos por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento.

De acuerdo con el artículo 246.f. del RUCyL, *“los titulares de derechos reales que no se extingan con la reparcelación, aunque no se les mencione, mantienen sus derechos y resultan adjudicatarios en el mismo concepto en que lo eran anteriormente por aplicación del principio de subrogación real”*.

En las fichas de las fincas aportadas, incluidas como *Anexo 4* de este documento, se describen los derechos y cargas que aparecen en el Registro de la Propiedad y su extinción cuando proceda, con la indemnización correspondiente. Por su parte, los derechos reales y cargas que se han trasladado a las parcelas de resultado, junto con el importe de las indemnizaciones previstas, se reflejan en las fichas de parcelas resultantes, incluidas como *Anexo 5* de este documento.

El edificio sito en la Calle Osorios, número 23, en su medianera con la Unidad de Normalización cuenta con porciones de cerramiento de material traslúcido (pavés) que reciben luz de la finca contigua perteneciente a la Unidad de Normalización que se desarrolla.

Está medianera no genera una servidumbre de luces y vistas al reunir, la construcción, los siguientes elementos comunes: 1) Que el material traslúcido sea sólido y resistente (es decir, con un índice de fractura que impida su conceptualización como frágil); y 2) Que no obstante permitir el paso de la luz, el material no facilite la visión de formas nitidas sino, en todo caso, de luces y de sombras uniformes. (S. Sala 1ª T.S. 19 septiembre de 2003, en el recurso 4147/97). Ref.: 57/62)

5.7. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES DE LA REPARCELACIÓN

La normalización se ha ajustado a la ordenación detallada establecida por el Plan General de Ordenación Urbana de León. Esta ordenación definió dos parcelas, con una calificación urbanística que se mantiene en este Proyecto de Normalización.

La descripción de cada una de las parcelas resultantes de la normalización conforme a la legislación hipotecaria se incluye en las fichas individualizadas que se incluyen como *Anexo 5* de este documento. **Se solicita al Registro de la Propiedad la inscripción de cada una de las parcelas resultantes descritas como fincas nuevas e independientes.**

A continuación, se incluye una tabla en la que se resume la calificación urbanística de las parcelas, que se ajusta en todo momento a la ordenación de tallada establecida por el PGOU de León:

EDIFICABILIDAD PARCELAS RESULTANTES			
PARCELA RESULTANTE	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² e)
1.1	EN-3	285,85	1.409,15
1.2	EN-3	136,85	674,60
2	VE	290,80	1.922,13
3.1	vial	714,47	-
3.2	vial	1,11	-
TOTAL:		1.429,08	4.005,88

5.8. DETERMINACIÓN DE LOS TERRENOS QUE DEBEN SER OBJETO DE CESIÓN A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

5.8.1. DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS Y SISTEMAS GENERALES

Se cede al municipio de León, con carácter demanial, la parcela de viario. Tal y como establece el artículo 249.1.e), respecto de las fincas destinadas al uso y dominio público deben formarse tantas fincas como porciones de suelo que, aun sin ser colindantes, tengan el mismo destino urbanístico.

Así, la parcela resultante 3 de uso viario se encuentra integrada por dos porciones de terreno no colindantes: el tramo de nueva creación de la calle Padre Getino y un ajuste de alineación en la Plaza Padre Severino Ibáñez.

DOTACIONES PÚBLICAS				
PARCELA RESULTANTE	ADJUDICATARIO	USO	PORCIÓN	SUPERFICIE (m ² s)
3.1	Ayuntamiento de León	Viaro	Calle Padre Getino	714,47
3.2	Ayuntamiento de León	Viaro	Plaza Padre Severino Ibáñez	1,11
			TOTAL:	715,58

Todos estos bienes de uso y dominio público se recogen tanto en el *Anexo 5* Fichas de Parcelas Resultantes como en el Plano 04 Adjudicación, y en el plano 05 Parcelas de cesión, de este Proyecto de Normalización.

5.8.2. PARCELAS PATRIMONIALES

Al tratarse de una unidad de Actuación en suelo urbano consolidado, no corresponde la cesión con carácter patrimonial al Ayuntamiento de ningún derecho.

5.9. ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES DE LA REPARCELACIÓN

5.9.1. CRITERIOS DE REPARCELACIÓN Y ADJUDICACIÓN

Los criterios de reparcelación de este Proyecto de Normalización parten de las determinaciones de ordenación detallada establecidas por el PGOU de León, que estableció una sola Unidad de Actuación y la calificación urbanística de las parcelas resultantes delimitadas.

La adjudicación de las parcelas resultantes se realiza conforme a las siguientes reglas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 248 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

- Es objeto de adjudicación toda la superficie que conforme a lo dispuesto en el PGOU es susceptible de propiedad privada.
- Los propietarios recibirán parcelas aptas para materializar el aprovechamiento que les corresponde.
- Se evitará en lo posible la adjudicación de parcelas en proindiviso. Las diferencias de aprovechamiento se compensarán en las cuentas de liquidación individual y provisional.
- Se procurará que los propietarios reciban parcelas situadas sobre sus fincas de origen, o en el lugar más próximo posible.
- No se adjudicarán parcelas con superficies inferiores a la parcela mínima edificable definida en el planeamiento urbanístico, o que no sean adecuadas para su uso conforme al mismo.

5.9.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN

Teniendo en cuenta las reglas y criterios anteriores se ha realizado la siguiente adjudicación:

- A la Junta de Compensación se le ha adjudicado la parcela resultante 1.2 con ordenanza EN-3 puesto que sus derechos no eran suficientes para poder otorgarle una parcela que cumpliera con las condiciones de parcela mínima en la manzana 2 con ordenanza VE, más próxima a la ubicación de su finca aportada.
- A SAREB se le han adjudicado derechos en ambas manzanas, cumpliendo en todo caso con las condiciones de parcela mínima establecidas por el PGOU.

La adjudicación de las parcelas resultantes se refleja en la tabla siguiente:

ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES				
PARCELA RESULTANTE	ADJUDICATARIO	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² e)
1.1	SAREB	EN-3	285,85	1.409,15
1.2	JUNTA DE COMPEACIÓN	EN-3	136,85	674,60
2	SAREB	VE	290,80	1.922,13
3.1	AYUNTAMIENTO DE LEÓN	Viarío	714,47	-
3.2	AYUNTAMIENTO DE LEÓN	Viarío	1,11	-
TOTAL:			1.429,08	4.005,88

5.10. VALORACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES

De acuerdo con el artículo 247 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la valoración de las parcelas resultantes de la normalización se ha realizado con criterios objetivos y uniformes para toda la unidad de actuación.

Debido a la inexistencia de los valores básicos de repercusión catastral, se valorará cada una de las parcelas resultantes aplicando el método residual, teniendo en cuenta la superficie y edificabilidad adjudicada a cada una de ellas, de acuerdo con el valor de mercado.

Del análisis de la oferta inmobiliaria de solares en venta con condiciones similares y una ubicación próxima al de las parcelas a valorar, se concluye que el valor de venta del suelo es de 400,00 €/m²e.

Al valor de venta del suelo hay que descontarle los costes de urbanización. Teniendo en cuenta que el coste de urbanización se estima en 481.897,26 € se obtiene una repercusión de 120,26 €/m²e (481.897,26 € / 4.007,09 m²e = 120,26 €/m²e)

El valor del metro cuadrado sin urbanizar, será de 400,00 €/m²e – 120,26 €/m²e = **279,74 €/m²e**

Aplicando este valor se calcula la valoración de las parcelas resultantes, que se detalla en la tabla siguiente:

PARCELA RESULTANTE	ORDENANZA	ADJUDICATARIO	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² e)	COEF. POND.	APROVECH.	VALOR €/m ²	VALORACIÓN €
1.1	EN-3	SAREB	285,85	1.409,15	1	1.409,15	279,74	394.195,62
1.2	EN-3	JUNTA DE COMPEACIÓN	136,85	674,60	1	674,60	279,74	188.712,60
2	VE	SAREB	290,80	1.922,13	1	1.922,13	279,74	537.696,65
3	vial	AYUNTAMIENTO DE LEÓN	714,47	-	-	-	-	-
	vial	AYUNTAMIENTO DE LEÓN	1,11	-	-	-	-	-
TOTAL:			1.429,08	4.005,88		4.005,88		1.120.604,87

5.11. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

De acuerdo con lo previsto en el artículo 75.3.c de la Ley 5/1999 de Castilla y León y en los artículos 198 y 249.2.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por Decreto 45/2009, se incluye a continuación una previsión de gastos de urbanización necesarios para ejecutar esta actuación y la determinación de la cuota y del importe que se atribuye en la cuenta de liquidación provisional a cada una de las parcelas.

A este respecto, cabe señalar que el importe que se atribuye a cada una de las parcelas resultantes de la normalización tendrá carácter provisional hasta la liquidación definitiva de la actuación urbanística, tal y como se señala en el artículo 249.1.f) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

5.11.1. GASTOS DE URBANIZACIÓN

En el presupuesto se incluye el coste previsto de la ejecución material de la urbanización, los gastos de elaboración de los instrumentos de gestión urbanística y demás gastos complementarios.

El resumen de todos estos gastos de urbanización es el siguiente:

TOTAL, EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN	132.303,48 €
TOTAL, GASTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	349.593,78 €
COSTE TOTAL PROVISIONAL DE LA URBANIZACIÓN (sin IVA)	481.897,26 €

5.11.2. COMPENSACIÓN POR DIFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO

No se establecen compensaciones económicas, dado que ha sido posible adjudicar en todos los casos el aprovechamiento que correspondía a cada propietario y, por lo tanto, no se han generado diferencias de aprovechamiento

5.11.3. DETERMINACIÓN DE LA CUOTA Y DEL IMPORTE QUE SE ATRIBUYE EN LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL A CADA UNA DE LAS PARCELAS (ART. 249.1.F RUCYL).

A continuación, se recoge la Cuenta de Liquidación Provisional del Proyecto de Normalización:

PARCELA RESULTANTE	ADJUDICATARIO	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² e)	APROVECH.	GASTOS %	COSTE URBANIZACIÓN €
1.1	SAREB	285,85	1.409,15	1.409,15	35,1771%	169.517,48
1.2	JUNTA DE COMPEACIÓN	136,85	674,60	674,60	16,8402%	81.152,46
2	SAREB	290,80	1.922,13	1.922,13	47,9827%	231.227,32
3.1	AYUNTAMIENTO DE LEÓN	714,47	-	-		
3.2	AYUNTAMIENTO DE LEÓN	1,11	-	-		
TOTAL:		1.429,08	4.005,88	4.005,88	100,0000%	481.897,26

5.12. CUENTA DE LIQUIDACIÓN INDIVIDUAL

En las cuentas de liquidación individual de cada afectado por la normalización se reflejan tanto los respectivos derechos como las parcelas completas o en proindiviso que se les adjudican y, en su caso, las cantidades en efectivo que les corresponden por las diferencias de aprovechamiento, según las reglas del artículo 249.2.c del Reglamento de Urbanismo.

El saldo de la cuenta se entenderá provisional hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación, en la que se resolverán los posibles errores u omisiones, y las rectificaciones que se estimen procedentes.

Teniendo en cuenta los criterios señalados, la cuenta de liquidación individual de cada afectado por esta actuación urbanística se detalla en el Anexo 6 de este documento "Cuenta de Liquidación Individual".

En León, a 16 de octubre de 2023.



Firmado digitalmente por ALARCIA
FERNANDEZ GONZALO -
12416446B
Fecha: 2023.10.16 14:25:09 +02'00'

Fdo.: G-33 S.L.P. Arquitectura y Urbanismo

P.P.: D. Gonzalo Alarcia Fernández



PROMOTOR:

Junta de Compensación AA 07-04 de León

CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D

Documento firmado digitalmente

ARQUITECTO:

G-33 S.L.P.

Gonzalo Alarcia Fernández



Anexo 1 | CERTIFICACIONES REGISTRALES

NOMBRE: ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 124164468
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
FECHA DE FIRMA: 09/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 70362F41061ED44FF3C22094AF068BA70C3B38B
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2798C304241C0A2468D



Firmado digitalmente
por ALARCIA
FERNANDEZ GONZALO -
124164468
Fecha: 2023.08.09
13:25:14 +02'00'

21100_Proyecto de Normalización y urbanización AA 07-04 de León
con determinaciones básicas de urbanización y completas de reparcelación por el sistema de compensación

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D

Documento firmado digitalmente

CERTIFICACIÓN N° 31-4.

MARIA JESUS PRIETO LOPEZ, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE LEÓN, REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LEON N°1, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN.

CERTIFICA: Que en vista de lo interesado en el precedente documento, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo del Registro de la Propiedad de León número uno, a mi cargo, de los cuales **RESULTA:**

Que la finca a que dicha comunicación se refiere, FIGURA INSCRITA en dominio en el tomo 3364 del archivo, libro 642 de la Sección 1ª-A del Ayuntamiento de León, folio 187, finca número 33526 -CRU: 24012000018268-, inscripción 2ª, a favor de **SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA S.A.**, con C.I.F. A86602158, con domicilio en Madrid, calle Marqués de Villamagna 6-8, por título de compraventa a doña Balbina Pérez Cabezas y otros, mediante escritura otorgada el dieciocho de junio de dos mil veintiuno ante el Notario de León don Francisco Enrique Ledesma Muñoz, n° 1445 de protocolo, con la siguiente descripción:

URBANA: CASA de planta baja solamente, en término de León, a la Palomera, y en Calle Osorios, número veinticinco. Ocupa toda l finca la superficie del terreno, o sea SEISCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS, con una superficie cubierta cubierta de SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS, producto de multiplicar ocho metros de fachada por ocho metros de fondo. Linda todo: frente o Sur, en una línea de diez metros, con la calle de las Huergas, hoy calle Osorios; al Este o derecha entrando, en una línea de cincuenta y ocho metros y cinco centímetros, con fincas de don Emiliano Rodríguez Platas y don Santos Robles; izquierda entrando u Oeste, en línea de sesenta y un metros y ochenta centímetros, con finca de la Cámara de la Propiedad Urbana; y al Norte, fondo o espalda, en una línea de diez metros y treinta y cinco centímetros, finca segregada de la matriz, propia de la Cámara de la Propiedad Urbana.. REFERENCIA CATASTRAL: 9402110TN8290S0001WQ.

Así resulta de la referida inscripción 2ª, fechada el día +++

LA FINCA DE QUE SE CERTIFICA, SE HALLA AFECTA A LAS SIGUIENTES CARGAS Y GRAVAMENES:

1.- CERTIFICACION PARA JUNTA DE COMPENSACION DE LA ACTUACION AISLADA DE NORMALIZACION Y URBANIZACION DE FINCAS AA 07-04:

EXPEDIDA con fecha 26 de enero de 2023 certificación de dominio y cargas sobre esta finca para **JUNTA DE COMPENSACION DE LA ACTUACION AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACION DE FINCAS AA 07-04**, expediente 23078/2022 del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de León, por solicitarse así en acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el 16 de diciembre de 2022, que se notificó a este Registro por comunicación de la Secretaria del Ayuntamiento de León de fecha 21 de diciembre de 2022, presentada a las 14:01 horas del 27 de diciembre de 2022, asiento 445 del diario 162.

2.- Afecta a la liquidación o liquidaciones que, en su caso puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados como consecuencia de la revisión de las liquidaciones o declaraciones presentadas, por razón de los actos inscritos o anotados.

Y para que conste, no existiendo ningún otro asiento en los libros de inscripciones ni documento alguno presentado en el Diario pendiente de despacho que afecte a lo que se certifica, expido la presente en un folio de papel común,



C.S.V. : 22401212FD76193E

FECHA DE FIRMA: 09/06/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 70362F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38BPUESTO DE TRABAJO:
Firma InternaNOMBRE:
ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 12416448B

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D

Documento firmado digitalmente

que firmo en León, a las nueve horas del veintiséis de enero de dos mil veintitrés.

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

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

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

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

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

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

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

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por MARÍA JESÚS PRIETO LÓPEZ registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE LEON 1 a día veintiséis de enero del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 22401212FD76193E

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



C.S.V. : 22401212FD76193E

FECHA DE FIRMA: 09/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 70362F41061EDA4FF3C22094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna

NOMBRE:
ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 12416446B

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D

Documento firmado digitalmente

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 22401212FD76193E

FECHA DE FIRMA: 09/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 70362F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna

NOMBRE:
ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 12416446B

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D

Documento firmado digitalmente

CERTIFICACIÓN N° 31-1.

MARIA JESUS PRIETO LOPEZ, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE LEÓN, REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LEÓN N°1, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN.

CERTIFICA: Que en vista de lo interesado en la precedente comunicación, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo del Registro de la Propiedad de León número uno, a mi cargo, de los cuales **RESULTA:**

Que la finca a que dicha comunicación se refiere, FIGURA INSCRITA en dominio en el tomo 3232 del archivo, libro 555 de la Sección 1ª-A del Ayuntamiento de León, folio 188, finca número **25621** -CRU: 24012000014260-, inscripción **8ª**, a favor de **SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA S.A.**, con C.I.F. A86602158, con domicilio en Madrid, calle Marqués de Villamagna 6-8, por título de transmisión de activos de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, Caja de Ahorros y Monte de Piedad, mediante escritura otorgada el veinticinco de febrero de dos mil trece ante el Notario de Madrid don José Manuel García Collantes, n° 126 de protocolo, complementada mediante acta autorizada en Madrid el dieciocho de febrero de dos mil catorce por su Notario don Rafael Bonardell Lenzano, n° 261 de protocolo, con la siguiente descripción:

URBANA: CASA, con huerta, en León, a La Palomera, a la calle Los Osorios número veintisiete, antes, Huergas número veintitrés, compuesta de plantas de sótano y baja, de una superficie todo el solar de TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE METROS Y SESENTA DECIMETROS CUADRADOS, de los que unos OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS, ocupa la propia construcción, y el resto está destinado a huerta, y tomando como frente la calle de Los Osorios, linda: frente, esa calle, derecha entrando, Florentino Osorio Corral -antes finca matriz de que se segregó-, izquierda entrando, Aquilino García Pérez, -antes, parcela segregada de la finca matriz- y fondo, mas de Miguel Vega Martinez y otros -antes, finca segregada de la matriz-. REFERENCIA CATASTRAL: 9402109TN8290S0001BQ.

Así resulta de la referida inscripción 8ª, fechada el once de marzo de dos mil catorce.

LA FINCA DE QUE SE CERTIFICA, SE HALLA AFECTA A LAS SIGUIENTES CARGAS Y GRAVAMENES:

1.- CERTIFICACION PARA JUNTA DE COMPENSACION DE LA ACTUACION AISLADA DE NORMALIZACION Y URBANIZACION DE FINCAS AA 07-04:

EXPEDIDA con fecha 26 de enero de 2023 certificación de dominio y cargas sobre esta finca para **JUNTA DE COMPENSACION DE LA ACTUACION AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACION DE FINCAS AA 07-04**, expediente **23078/2022** del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de León, por solicitarse así en acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el 16 de diciembre de 2022, que se notificó a este Registro por comunicación de la Secretaria del Ayuntamiento de León de fecha 21 de diciembre de 2022, presentada a las 14:01 horas del 27 de diciembre de 2022, asiento 445 del diario 162.

Con ocasión de la expedición de la presente certificación de dominio y cargas se ha procedido a la cancelación dos notas de afección fiscal por caducidad de su plazo de vigencia, de conformidad con el artículo 86 de la Ley Hipotecaria y 353 de su Reglamento.



C.S.V. : 22401212CB9C07B6

FECHA DE FIRMA: 09/06/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061ED44FF3C32094AF068BA70C3B38BPUESTO DE TRABAJO:
Firma InternaNOMBRE:
ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 1241646B

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D

Documento firmado digitalmente

Y para que conste, no existiendo ningún otro asiento en los libros de inscripciones ni documento alguno presentado en el Diario pendiente de despacho que afecte a lo que se certifica, expido la presente en un folio de papel común, que firmo en León, a las nueve horas del veintiséis de enero de dos mil veintitrés.

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

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

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

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

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

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

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

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por MARÍA JESÚS PRIETO LÓPEZ registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE LEON l a día veintiséis de enero del dos mil veintitrés.



C.S.V. : 22401212CB9C07B6

FECHA DE FIRMA: 09/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C22094AF068BA70C3B38BPUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna

NOMBRE: ALCARCIA FERNANDEZ GONZALO - 12416446B

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D

Documento firmado digitalmente

(*) C.S.V. : 22401212CB9C07B6

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

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 22401212CB9C07B6

FECHA DE FIRMA: 09/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 70362F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna

NOMBRE:
ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 12416448B

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D

Documento firmado digitalmente

CERTIFICACIÓN N° 31-3.

MARIA JESUS PRIETO LOPEZ, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE LEÓN, REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LEÓN N°1, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN.

CERTIFICA: Que en vista de lo interesado en la precedente comunicación, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo del Registro de la Propiedad de León número uno, a mi cargo, de los cuales **RESULTA:**

Que la finca a que dicha comunicación se refiere, FIGURA INSCRITA en dominio en el tomo 3267 del archivo, libro 578 de la Sección 1ª-A del Ayuntamiento de León, folio 205, finca número **6333** de la sección 1ª del Ayuntamiento de León, **hoy finca registral 30552** de la sección 1ª-A del Ayuntamiento de León -CRU: 24012000724053-, inscripción **8ª**, a favor de **SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA S.A.**, con C.I.F. A86602158, con domicilio en Madrid, calle Marqués de Villamagna 6-8, por título de transmisión de activos de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, Caja de Ahorros y Monte de Piedad, mediante escritura otorgada el veinticinco de febrero de dos mil trece ante el Notario de Madrid don José Manuel García Collantes, nº 126 de protocolo, complementada mediante acta autorizada en Madrid el dieciocho de febrero de dos mil catorce por su Notario don Rafael Bonardell Lenzano, nº 261 de protocolo, con la siguiente descripción:

URBANA: Parcela de terreno en término de León, al sitio de La Palomera, hoy **Plaza del Padre Severino Ibáñez, número tres, también tiene entrada por la calle Los Osorios, donde está señalada con el número veintinueve.** Tiene una medida superficial de **CIENTO NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS**, y linda: de frente o Sur, en línea quebrada compuesta de dos rectas, una de tres metros y sesenta centímetros, con calle de las Huergas y la otra de ocho metros y veinticinco centímetros, con plaza de la Palomera, hoy Plaza del Padre Severino Ibáñez; por la derecha entrando o Este, en línea recta de catorce metros y noventa y tres centímetros, con casa de don Joaquín Castro Diez y don Tomás González Fernández; por la izquierda entrando u Oeste, en otra línea recta de veinte metros y sesenta centímetros, con finca de don Emilio Rodríguez Plata, hoy sus herederos; y por la espalda, fondo o Norte, en línea recta de diez metros, con patio de la finca de don Joaquín y don Tomás González Fernández. REFERENCIA CATASTRAL: 9402108TN8290S0001AQ.

Así resulta de la referida inscripción 8ª, fechada el once de marzo de dos mil diecinueve.

LA FINCA DE QUE SE CERTIFICA, SE HALLA AFECTA A LAS SIGUIENTES CARGAS Y GRAVAMENES:

1.- CERTIFICACION PARA JUNTA DE COMPENSACION DE LA ACTUACION AISLADA DE NORMALIZACION Y URBANIZACION DE FINCAS AA 07-04:

EXPEDIDA con fecha 26 de enero de 2023 certificación de dominio y cargas sobre esta finca para **JUNTA DE COMPENSACION DE LA ACTUACION AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACION DE FINCAS AA 07-04**, expediente 23078/2022 del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de León, por solicitarse así en acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el 16 de diciembre de 2022, que se notificó a este Registro por comunicación de la Secretaria del Ayuntamiento de León de fecha 21 de diciembre de 2022, presentada a las 14:01 horas del 27 de diciembre de 2022, asiento 445 del diario 162.



C.S.V. : 22401212CEAE9C45

FECHA DE FIRMA: 09/06/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 70362F41061ED44FF3C22094AF068BA70C3B38BPUESTO DE TRABAJO:
Firma InternaNOMBRE:
ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 12416448B

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D

Documento firmado digitalmente

Con ocasión de la expedición de la presente certificación de dominio y cargas se ha procedido a la cancelación de cinco notas de afección fiscal por caducidad de su plazo de vigencia, de conformidad con el artículo 86 de la Ley Hipotecaria y 353 de su Reglamento.

Y para que conste, no existiendo ningún otro asiento en los libros de inscripciones ni documento alguno presentado en el Diario pendiente de despacho que afecte a lo que se certifica, expido la presente en dos folios de papel común, que firmo en León, a las nueve horas del veintiséis de enero de dos mil veintitrés.

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

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

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

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

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

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

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



C.S.V. : 22401212CEAE9C45

FECHA DE FIRMA: 09/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 70362F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38BPUESTO DE TRABAJO:
Firma InternaNOMBRE:
ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 12416448B

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D

Documento firmado digitalmente

Nota aclaratoria:

Como se desprende de la propia certificación la finca registral 6333 de la sección 1ª es actualmente la finca registral 30552 de la sección 1ª-A del Ayuntamiento de León. De la primitiva finca registral 6333 de la sección 1ª, que tenía una superficie de 268,50 metros cuadrados, se segregaron 75,50 metros cuadrados - segregación que no ha tenido acceso al Registro- por lo que su superficie actual es la de 193 metros cuadrados.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por MARÍA JESÚS PRIETO LÓPEZ registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE LEON 1 a día veintiséis de enero del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 22401212CEAE9C45

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

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 22401212CEAE9C45

FECHA DE FIRMA: 09/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 70362F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38BPUESTO DE TRABAJO:
Firma InternaNOMBRE:
ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 12416446B

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D

Documento firmado digitalmente

CERTIFICACIÓN N° 31-2.

MARIA JESUS PRIETO LOPEZ, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE LEÓN, REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LEON N°1, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN.

CERTIFICA: Que en vista de lo interesado en la precedente comunicación, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo del Registro de la Propiedad de León número uno, a mi cargo, de los cuales **RESULTA:**

Que la finca a que dicha comunicación se refiere, FIGURA INSCRITA en dominio en el tomo 3226 del archivo, libro 552 de la Sección 1ª-A del Ayuntamiento de León, folio 154, finca número **28590** -CRU: 24012000707094-, inscripciones **1ª y 3ª**, a favor de **don TOMAS GONZALEZ FERNANDEZ**, mayor de edad, casado con **doña PAULA RODRIGUEZ GARCIA**, y vecino de León, **en cuanto a una mitad indivisa, con carácter presuntivamente ganancial**, por compra a don Antonio Bardal Alavarez, mediante escritura otorgada el veintinueve de octubre de mil novecientos cincuenta y uno ante el Notario de León don Tomas Albi Agero, n° 1800 de procolo, y a favor de **"PROMOCIONES PORMA FERNOANDEZ, S.L."**, con C.I.F. B24356826, con domicilio en León, Calle Juan Madrazo, n° 27, 1º, **en cuanto a una mitad indivisa**, por título de compraventa a doña Eutimio, doña Isabel-Belenita y doña Delfina Castro González, mediante escritura otorgada el once de octubre de dos mil siete ante el Notario de León don Jesús Sexmero Cuadrado, con la siguiente descripción:

URBANA: Porción de terreno en término de León, **a la Palomera**, de CIENTO CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, que linda, por el Oeste, por donde mide dieciocho metros aproximadamente, con finca de Donato Diez Fernández, que antes fue de la finca matriz; Sur por donde mide unos quince metros, con calle de las Huergas; Norte con finca de Santos Robles, que fue de la finca matriz, por donde mide unos veinte metros; y Este por donde mide unos tres metros con camino de la Palomera.. REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA.

Así resulta de la referida inscripción 1ª, fechada el veintinueve de enero de dos mil siete, y de la inscripción 3ª, fechada el veintiuno de noviembre de dos mil siete.

LA FINCA DE QUE SE CERTIFICA, SE HALLA AFECTA A LAS SIGUIENTES CARGAS Y GRAVAMENES:

1.- Gravada **UNA MITAD INDIVISA** de esta finca, que pertenece a Promociones Porma Fernández, S.L., con una anotación preventiva de embargo a favor de **UNICAJA BANCO, S.A.**, en autos de ejecución hipotecaria seguidos con el número **747/2010** en el **Juzgado de Primera Instancia número ocho y Mercantil de León**, a instancia de UNICAJA BANCO, S.A., con C.I.F. A93139053, contra PROMOCIONES PORMA FERNANDEZ, S.L., con C.I.F. n° B24356826, por dicho Juzgado se dictó decreto con fecha veintidós de marzo de dos mil doce, por el que se acordó expedir mandamiento a fin de que por este Registro de la Propiedad se haga anotación preventiva del embargo trabado sobre **una mitad indivisa** de la finca de este número, como de la propiedad de la ejecutada, y ello para responder de la suma de **DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS EUROS CON SETENTA Y CINCO CENTIMOS** de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos, más otros **TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL OCHENTA Y SIETE EUROS** fijados prudencialmente para gastos, intereses y costas de la ejecución.- Así resulta de la anotación letra **J** de la finca registral 28590, obrante al folio 157 del libro 552 de la sección 1ª-A del Ayuntamiento de León, tomo 3226 del archivo, **fechada el 29 de junio de 2022** y practicada en virtud de mandamiento librado en León el tres de mayo de dos mil veintidós por doña



C.S.V. : 22401212AAB49AC9

FECHA DE FIRMA: 09/06/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 70362F41061ED44FF3C22094AF068BA70C3B38BPUESTO DE TRABAJO:
Firma internaNOMBRE:
ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 12416448B

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D

Documento firmado digitalmente

Verónica Santamarta Valbuena, Letrado de la Administración de Justicia de expresado Juzgado, el cual fue firmado electrónicamente, autenticidad verificada mediante Código Seguro de Verificación, según resulta de la consulta realizada en la Sede Judicial Electrónica del Ministerio de Justicia, que se presentó por duplicado a las catorce horas y veinticuatro minutos del once de mayo de dos mil veintidós, asiento 323 del Diario 161.

2.- CERTIFICACION PARA JUNTA DE COMPENSACION DE LA ACTUACION AISLADA DE NORMALIZACION Y URBANIZACION DE FINCAS AA 07-04: EXPEDIDA con fecha 26 de enero de 2023 certificación de dominio y cargas sobre esta finca para **JUNTA DE COMPENSACION DE LA ACTUACION AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACION DE FINCAS AA 07-04**, expediente **23078/2022** del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de León, por solicitarse así en acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el 16 de diciembre de 2022, que se notificó a este Registro por comunicación de la Secretaria del Ayuntamiento de León de fecha 21 de diciembre de 2022, presentada a las 14:01 horas del 27 de diciembre de 2022, asiento 445 del diario 162.

3.- Afecta a la liquidación o liquidaciones que, en su caso puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados como consecuencia de la revisión de las liquidaciones o declaraciones presentadas, por razón de los actos inscritos o anotados.

Y para que conste, no existiendo ningún otro asiento en los libros de inscripciones ni documento alguno presentado en el Diario pendiente de despacho que afecte a lo que se certifica, expido la presente en dos folios de papel común, que firmo en León, a las nueve horas del veintiséis de enero de dos mil veintitrés.

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

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

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

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



C.S.V. : 22401212AAB49AC9

FECHA DE FIRMA: 09/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 7032ZF41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38BPUESTO DE TRABAJO:
Firma InternaNOMBRE:
ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 12416446B

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D

Documento firmado digitalmente

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

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

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

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por **MARÍA JESÚS PRIETO LÓPEZ** registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE LEON 1 a día veintiséis de enero del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 22401212AAB49AC9

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

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 22401212AAB49AC9

FECHA DE FIRMA: 09/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 70362F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna

NOMBRE:
ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 12416446B

REGISTRO
APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 15/06/2026
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

Número: 55665 / 2023
Fecha: 27/10/2023 14:56



PROMOTOR:

Junta de Compensación AA 07-04 de León

ARQUITECTO:

G-33 S.L.P.

Gonzalo Alarcia Fernández



G-33 S.L.P. Arquitectura y Urbanismo, B-47.364.518 con domicilio social en Calle Santa Fe 7, 47013 de Valladolid.

Anexo 2 | NOTAS SIMPLES

NOMBRE: ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 12416446B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
FECHA DE FIRMA: 09/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 70382F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2FD0610F6D014BC438E

 Firmado digitalmente por ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 12416446B
Fecha: 2023.08.09 13:26:30 +02'00'

21100_Proyecto de Normalización y Urbanización AA 07-04 de León
con determinaciones básicas de urbanización y completas de reparcelación por el sistema de compensación

Información Registral expedida por

MARIA JESUS PRIETO LOPEZ

Registrador de la Propiedad de LEON 1
Carmen, 7 - 1º, oficina 1 - LEON
tlfno: 0034 987241512

correspondiente a la solicitud formulada por

G-33 SLP

con DNI/CIF: B47364518



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F29ZT09U7

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registadores.org>

FECHA DE FIRMA: 09/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 70362F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna

NOMBRE:
ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 124164468

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LEON N°1

CALLE CARMEN, 7, Planta: 1º Puerta: 1ª

24001 LEÓN

Teléfono: 987 91 05 99 Fax: 987 27 30 25

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de Emisión: VEINTIUNO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS

FINCA DE LEON sección 1ª A N°: 33526

CRU: 24012000018268

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: CASA de planta baja solamente, en término de León, a la Palomera, y en Calle Osorios, número veinticinco. Ocupa toda l finca la superficie del terreno, o sea SEISCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS, con una superficie cubierta cubierta de SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS, producto de multiplicar ocho metros de fachada por ocho metros de fondo. Linda todo: frente o Sur, en una línea de de diez metros, con la calle de las Huergas, hoy calle Osorios; al Este o derecha entrando, en una línea de cincuenta y ocho metros y cinco centímetros, con fincas de don Emiliano Rodríguez Platas y don Santos Robles; izquierda entrando u Oeste, en línea de sesenta y un metros y ochenta centímetros, con finca de la Cámara de la Propiedad Urbana; y al Norte, fondo o espalda, en una línea de diez metros y treinta y cinco centímetros, finca segregada de la matriz, propia de la Cámara de la Propiedad Urbana.

Referencia catastral: 9402110TN8290S0001WQ.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR N.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA

SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA S.A.

A86602158 3364 642 187 2

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio, por título de compraventa, inscrita con fecha 20/01/22, mediante escritura autorizada en León el día 18/06/21 por el Notario DON FRANCISCO ENRIQUE LEDESMA MUÑIZ con el número de protocolo 1.445.

No consta acreditada la calificación energética de conformidad con lo dispuesto en el RD 320/2021.

CARGAS

- AFECCIÓN. EXENTA DE TRANSMISIONES.

Esta finca queda afecta por cinco años, contados a partir del día de hoy, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por haber sido declarado provisionalmente exento. León, 20 de enero de 2022.-

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registadores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



Información Registral expedida por

MARIA JESUS PRIETO LOPEZ

Registrador de la Propiedad de LEON 1
Carmen, 7 - 1º, oficina 1 - LEON
tlfno: 0034 987241512

correspondiente a la solicitud formulada por

G-33 SLP

con DNI/CIF: B47364518



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F31PZ05T4

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registadores.org>

FECHA DE FIRMA: 09/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 70362F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna

NOMBRE:
ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 124164468

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LEON N°1

CALLE CARMEN, 7, Planta: 1º Puerta: 1ª

24001 LEÓN

Teléfono: 987 91 05 99 Fax: 987 27 30 25

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de Emisión: VEINTISÉIS DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS

FINCA DE LEON sección 1ª A N°: 25621

CRU: 24012000014260

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: CASA, con huerta, en León, a La Palomera, a la calle Los Osorios número veintisiete, antes, Huergas número veintitrés, compuesta de plantas de sótano y baja, de una superficie todo el solar de TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE METROS Y SESENTA DECIMETROS CUADRADOS, de los que unos OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS, ocupa la propia construcción, y el resto está destinado a huerta, y tomando como frente la calle de Los Osarios, linda: frente, esa calle, derecha entrando, Florentino Osorio Corral -antes finca matriz de que se segregó-, izquierda entrando, Aquilino García Pérez, -antes, parcela segregada de la finca matriz- y fondo, mas de Miguel Vega Martinez y otros -antes, finca segregada de la matriz-.

Referencia catastral: 9402109TN8290S0001BQ.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR N.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA

SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA S.A.

A86602158 3232 555 187 8

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio, por título de transmisión de activos -dominio-, inscrita con fecha 11/03/14, mediante escritura autorizada en Madrid el día 18/02/14 por el Notario DON RAFAEL BONARDELL LENZANO con el número de protocolo 261.

CARGAS

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Esta finca queda afecta por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que

eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS OCHO EUROS CON TREINTA Y OCHO CÉNTIMOS por autoliquidación, de la que se archiva copia. León a 27 de febrero de 2012.

- AFECCIÓN. EXENTA DE TRANSMISIONES.

Esta finca queda afecta por cinco años, contados a partir del día de hoy, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por haber sido declarado provisionalmente exento. León a 27 de febrero de 2012.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

Información Registral expedida por

MARIA JESUS PRIETO LOPEZ

Registrador de la Propiedad de LEON 1

Carmen, 7 - 1º, oficina 1 - LEON

tlfno: 0034 987241512

correspondiente a la solicitud formulada por

G-33 SLP

con DNI/CIF: B47364518



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: F31QM15P3

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registadores.org>

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LEON Nº1

CALLE CARMEN, 7, Planta: 1º Puerta: 1ª

24001 LEÓN

Teléfono: 987 91 05 99 Fax: 987 27 30 25

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de Emisión: VEINTIOCHO DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS

FINCA DE LEON sección 1ª A Nº: 30552

CRU: 24012000724053

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: Parcela de terreno en término de León, al sitio de La Palomera, hoy Plaza del Padre Severino Ibáñez, número tres, también tiene entrada por la calle Los Osorios, donde está señalada con el número veintinueve. Tiene una medida superficial de CIENTO NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS, y linda: de frente o Sur, en línea quebrada compuesta de dos rectas, una de tres metros y sesenta centímetros, con calle de las Huergas y la otra de ocho metros y veinticinco centímetros, con plaza de la Palomera, hoy Plaza del Padre Severino Ibáñez; por la derecha entrando o Este, en línea recta de catorce metros y noventa y tres centímetros, con casa de don Joaquín Castro Diez y don Tomás González Fernández; por la izquierda entrando u Oeste, en otra línea recta de veinte metros y sesenta centímetros, con finca de don Emilio Rodríguez Plata, hoy sus herederos; y por la espalda, fondo o Norte, en línea recta de diez metros, con patio de la finca de don Joaquín y don Tomás González Fernández.

Referencia catastral: 9402108TN8290S0001AQ.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR N.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA

SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA S.A.

A86602158 3267 578 205 8

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio, por título de transmisión de activos -dominio-, inscrita con fecha 11/03/14, mediante escritura autorizada en Madrid el día 18/02/14 por el Notario DON RAFAEL BONARDELL LENZANO con el número de protocolo 261.

CARGAS

- AFECCIÓN. EXENTA DE TRANSMISIONES.

Esta finca queda afecta por cinco años, contados a partir del día de hoy, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por haber sido declarado provisionalmente exento. León a 27 de febrero de 2012.

- AFECCIÓN. EXENTA DE TRANSMISIONES.

Esta finca queda afecta por cinco años, contados a partir del día de hoy, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por haber sido declarado provisionalmente exento. León a 27 de febrero de 2012.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

Información Registral expedida por

MARIA JESUS PRIETO LOPEZ

Registrador de la Propiedad de LEON 1

Carmen, 7 - 1º, oficina 1 - LEON

tlfno: 0034 987241512

correspondiente a la solicitud formulada por

G-33 SLP

con DNI/CIF: B47364518



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F31PZ06M8

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registadores.org>

FECHA DE FIRMA: 09/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 70362F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna

NOMBRE:
ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 124164468

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LEON N°1

CALLE CARMEN, 7, Planta: 1º Puerta: 1ª

24001 LEÓN

Teléfono: 987 91 05 99 Fax: 987 27 30 25

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de Emisión: VEINTISÉIS DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS

FINCA DE LEON sección 1ª A N°: 28590

CRU: 24012000707094

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: Porción de terreno en término de León, a la Palomera, de CIENTO CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, que linda, por el Oeste, por donde mide dieciocho metros aproximadamente, con finca de Donato Diez Fernández, que antes fue de la finca matriz; Sur por donde mide unos quince metros, con calle de las Huergas; Norte con finca de Santos Robles, que fue de la finca matriz, por donde mide unos veinte metros; y Este por donde mide unos tres metros con camino de la Palomera. Referencia catastral: NO CONSTA.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
----------------	--------	------	-------	-------	------

GONZALEZ FERNANDEZ, TOMAS	3226	552	154	1	
---------------------------	------	-----	-----	---	--

RODRIGUEZ GARCIA, PAULA	3226	552	154	1	
-------------------------	------	-----	-----	---	--

1/2 del pleno dominio con carácter presuntivamente ganancial, por título de compraventa, inscrita con fecha 29/01/07, mediante escritura autorizada en Leon el día 29/10/51 por el Notario DON TOMAS ALBI AGERO con el número de protocolo 1.800.

PROMOCIONES PORMA FERNANDEZ S.L.	B24356826	3226	552	154	3
----------------------------------	-----------	------	-----	-----	---

1/2 del pleno dominio, por título de compraventa, inscrita con fecha 21/11/07, mediante escritura autorizada en León el día 11/10/07 por el Notario DON JESÚS SEXMERO CUADRADO con el número de protocolo 2.203.

CARGAS

- Gravada UNA MITAD INDIVISA de esta finca, que pertenece a Promociones Porma Fernández, S.L., con una anotación preventiva de embargo a favor de UNICAJA BANCO, S.A., en autos de ejecución hipotecaria seguidos con el número 747/2010 en el Juzgado de Primera Instancia número ocho y Mercantil de León, a instancia de UNICAJA BANCO, S.A., con C.I.F. A93139053, contra PROMOCIONES PORMA FERNANDEZ, S.L., con C.I.F. nº B24356826, por dicho Juzgado se dictó decreto con fecha veintidós de marzo de dos mil doce, por el que se acordó expedir mandamiento a fin de que por este Registro de la Propiedad se haga anotación preventiva del embargo trabado sobre una mitad indivisa de la finca de este número, como de la propiedad de la ejecutada, y ello para responder de la suma de DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS EUROS CON SETENTA Y CINCO CENTIMOS de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos, más otros TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL OCHENTA Y SIETE EUROS fijados prudencialmente para gastos, intereses y costas de la ejecución.- Así resulta de la anotación letra J de la finca registral 28590, obrante al folio 157 del libro 552 de la sección 1ª-A del Ayuntamiento de León, tomo 3226 del archivo, fechada el 29 de junio de 2022 y practicada en virtud de mandamiento librado en León el tres de mayo de dos mil veintidós por doña Verónica Santamarta Valbuena, Letrado de la Administración de Justicia de expresado Juzgado, el cual fue firmado electrónicamente, autenticidad verificada mediante Código Seguro de Verificación, según resulta de la consulta realizada en la Sede Judicial Electrónica del Ministerio de Justicia, que se presentó por duplicado a las catorce horas y veinticuatro minutos del once de mayo de dos mil veintidós, asiento 323 del Diario 161.

- AFECCIÓN. EXENTA DE TRANSMISIONES.

Esta finca queda afecta por cinco años, contados a partir del día de hoy, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por haber sido declarado provisionalmente exento. León a 29 de junio de 2022.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

<http://www.registradores.org>

Información Registral expedida por:

MARIA JESUS PRIETO LOPEZ

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD LEÓN Nº 1

CALLE CARMEN, 7, Planta: 1º Puerta: 1ª
24001 - LEÓN (LEÓN)
Teléfono: 987 91 05 99
Fax: 987 27 30 25
Correo electrónico: leon1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

IGNACIO FRAILE IBAÑEZ

con DNI/CIF: 12406186D

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Otros: SOLICITO NOTA SIMPLE DE LA FINCA REGISTRAL Nº 6333 PARA PROYECTO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **N21TU73**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)

Su referencia: **NOTA DE LA FR 6333**





INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LEON N°1

CALLE CARMEN, 7, Planta: 1º Puerta: 1ª
24001 LEÓN

Teléfono: 987 91 05 99 Fax: 987 27 30 25

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de Emisión: TRES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS

FINCA DE LEON N°: 6333

CRU: 24012000014413

DESCRIPCION	DE	LA	FINCA
-------------	----	----	-------

URBANA: Parcela en término de León a la Palomera, que mide DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS Y CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS, y linda: por el Sur, en una línea quebrada compuesta de dos rectas, una de dos metros y siete centímetros y otra de ocho metros y noventa y tres centímetros, que hacen el total de once metros, con la calle de las Huergas, que es su frente; por el Este o derecha, entrando, en una línea recta de dieciocho metros y cincuenta y cinco centímetros, finca que fue de don Antonio Bardal Alvarez y otros; por el Norte, en línea recta de once metros setenta y tres centímetros casa de Santos Robles Díez, y por el Oeste, en línea recta de treinta metros y cuarenta centímetros, el resto de la parcela de que se segregó.

Hoy su superficie es menor por haber sido segregada de ella una porción de ciento noventa y tres metros cuadrados.

Referencia catastral: NO CONSTA.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N. I. F.	TOMO	LIBRO	FOLIO
ALTA				
DIEZ FERNANDEZ, DONATO	788 105	94	1	
GARCIA DIEZ, MILAGROS		788	105	94 1
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio con carácter presuntivamente ganancial, por título de compraventa				

CARGAS

NO hay cargas registradas





Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Las datos consignados en la presente nota se refieren al día de emisión de la presente nota antes de la apertura del día.

ADVERTENCIAS:

1. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
2. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
3. Esta información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

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

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

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

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

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

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

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

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE LEON 1 a día tres de marzo del dos mil veintidós.



(*) C.S.V. : 22401228ABF6CF3F

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



C.S.V. : 22401228ABF6CF3F



Registradores
DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

FECHA DE FIRMA: 09/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B39B

PUESTO DE TRABAJO:
Firma interna

NOMBRE:
ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 12416448B



C.S.V.: 22401228ABF6CF3F

REGISTRO
APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 15/06/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D Documento firmado digitalmente

Número: 55665 / 2023
Fecha: 27/10/2023 14:56



PROMOTOR:

Junta de Compensación AA 07-04 de Leon

ARQUITECTO:

G-33 S.L.P.

Gonzalo Alarcia Fernández



G-33 S.L.P. Arquitectura y Urbanismo, B-47.364.518 con domicilio social en Calle Santa Fe 7, 47013 de Valladolid.

Anexo 3 | INFORMACIÓN CATASTRAL

NOMBRE: ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 12416446B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
FECHA DE FIRMA: 09/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 70382F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC23E9AE993DA3A80408B



Firmado digitalmente
por ALARCIA
FERNANDEZ GONZALO
- 12416446B
Fecha: 2023.08.09
13:26:45 +02'00'

21100_Proyecto de Normalización y Urbanización AA 07-04 de Leon

con determinaciones básicas de urbanización y completas de reparcelación por el sistema de compensación



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026

LA SECRETARÍA

CSV: 45071DDOC2F13E5846CBFD26479D

Documento firmado digitalmente

DECLARACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 9402110TN8290S0001WQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL OSORIOS 25 24007 LEON [LEÓN]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 80 m2

Año construcción: 1930

Valor catastral [2023]: 192.066,56 €

Valor catastral suelo: 189.306,48 €

Valor catastral construcción: 2.760,08 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURAC	A86602158	100,00% de propiedad	CL COSTA BRAVA 12 28034 MADRID [MADRID]

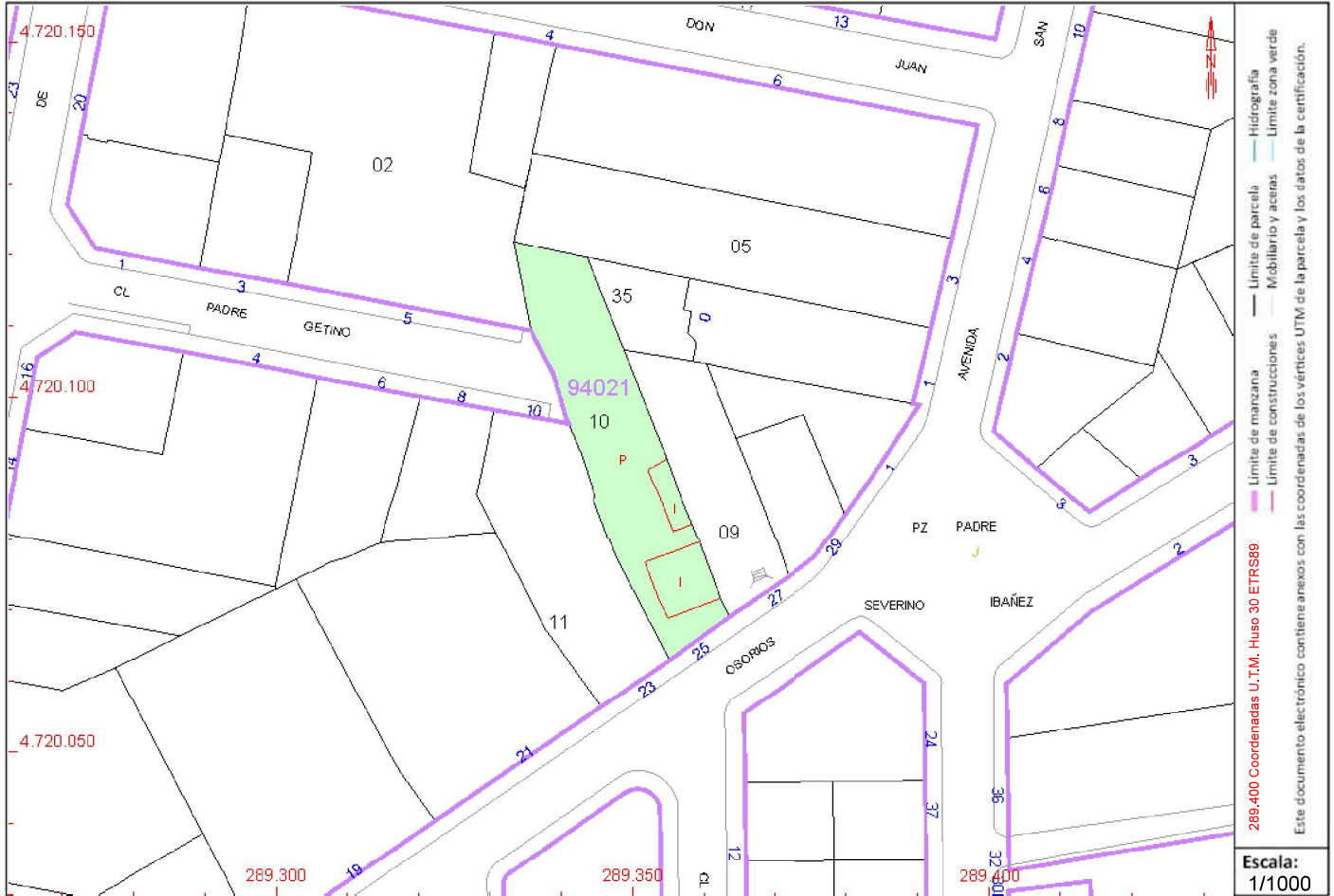
Construcción

Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m ²
1/00/01	VIVIENDA	56	1/00/02	ALMACEN	2
1/00/03	ALMACEN	22			

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 637 m2

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los Solicitante: AYUNTAMIENTO DE LEON [LEON]
Finalidad: consulta gabinete
Fecha de emisión: 13/03/2023

FECHA DEL CERTIFICADO: 09/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 70362F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B

NOMBRE: ALARCIA FERNANDEZ
Doo
Este documento electrónico contiene anexos con las coordenadas de los vértices UTM de la parcela y los datos de la certificación.

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 9402105TN8290S-----
Localización: AV S JUAN SAHAGUN 3
 LEON [LEÓN]

Titularidad principal

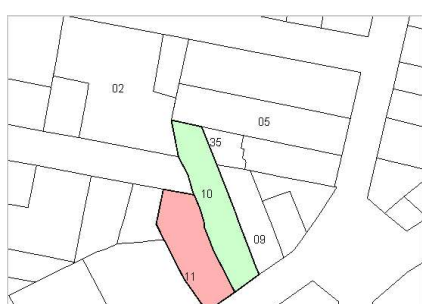
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 9402135TN8290S0001SQ
Localización: AV S JUAN SAHAGUN
 LEON [LEÓN]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
VEGA MARTINEZ MIGUEL	[REDACTED]	[REDACTED] PR02 PR01 [REDACTED]



Referencia catastral: 9402111TN8290S-----
Localización: CL OSORIOS 23
 LEON [LEÓN]

Titularidad principal

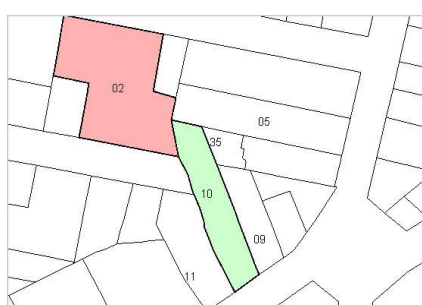
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 9402109TN8290S0001BQ
Localización: CL OSORIOS 27
 LEON [LEÓN]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE	A86602158	CL COSTA BRAVA 12 28034 MADRID [MADRID]



Referencia catastral: 9402102TN8290S0001EQ
Localización: CL PADRE GETINO 5
 LEON [LEÓN]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
CAMARA DE LA PROPIEDAD URBANA DE LEON	Q2475001J	CL SANTA NONIA 6 24003 LEON [LEÓN]

FECHA DE FIRMA: 09/08/2023
 HASH DEL CERTIFICADO: 70362F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B

NOMBRE: ALARCIA FERNANDEZ
 DocId: 34430693



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9402110TN8290S0001WQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL OSORIOS 25
24007 LEON [LEÓN]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial
Superficie construida: 80 m2
Año construcción: 1930

Construcción

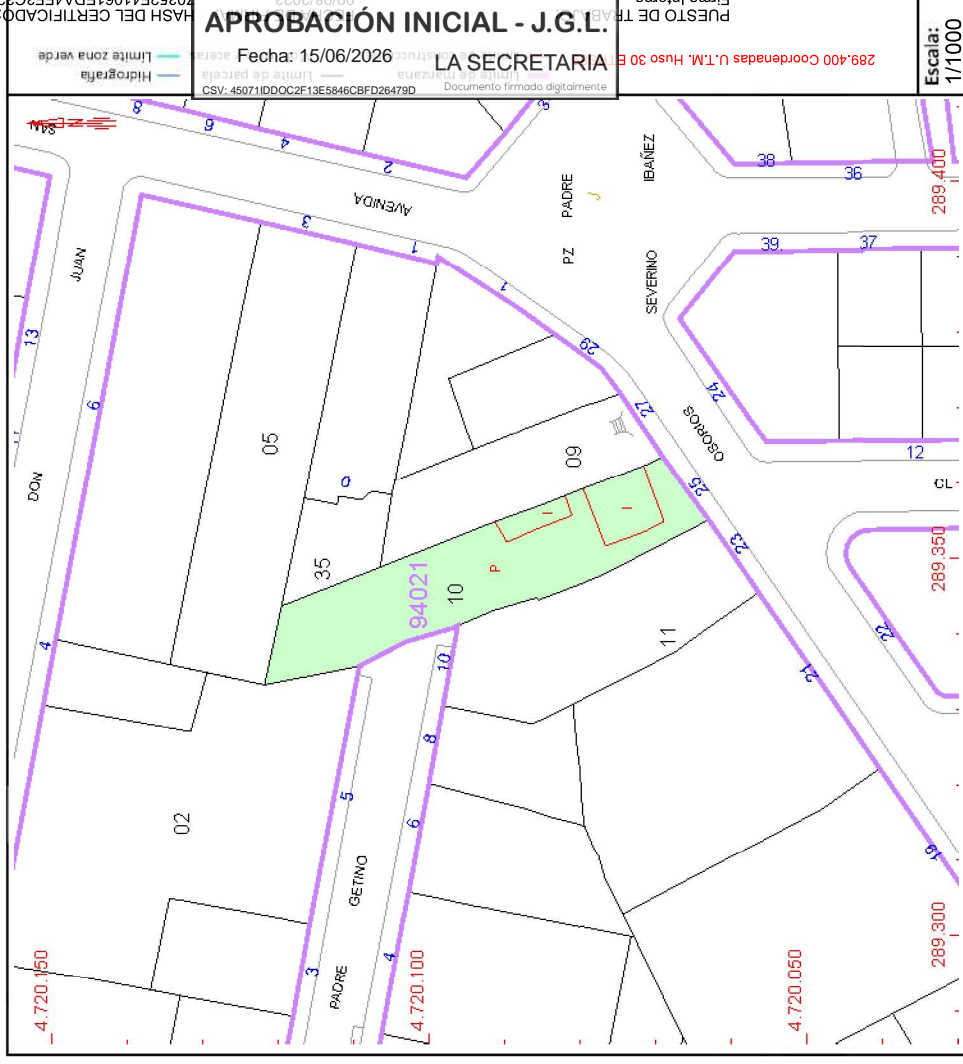
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/01	56
ALMACEN	1/00/02	2
ALMACEN	1/00/03	22

PARCELA

Superficie gráfica: 637 m2

Participación del inmueble: 99,999900 %

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"



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9402109TN8290S0001BQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL OSORIOS 27
24007 LEON [LEÓN]

Clase: URBANO

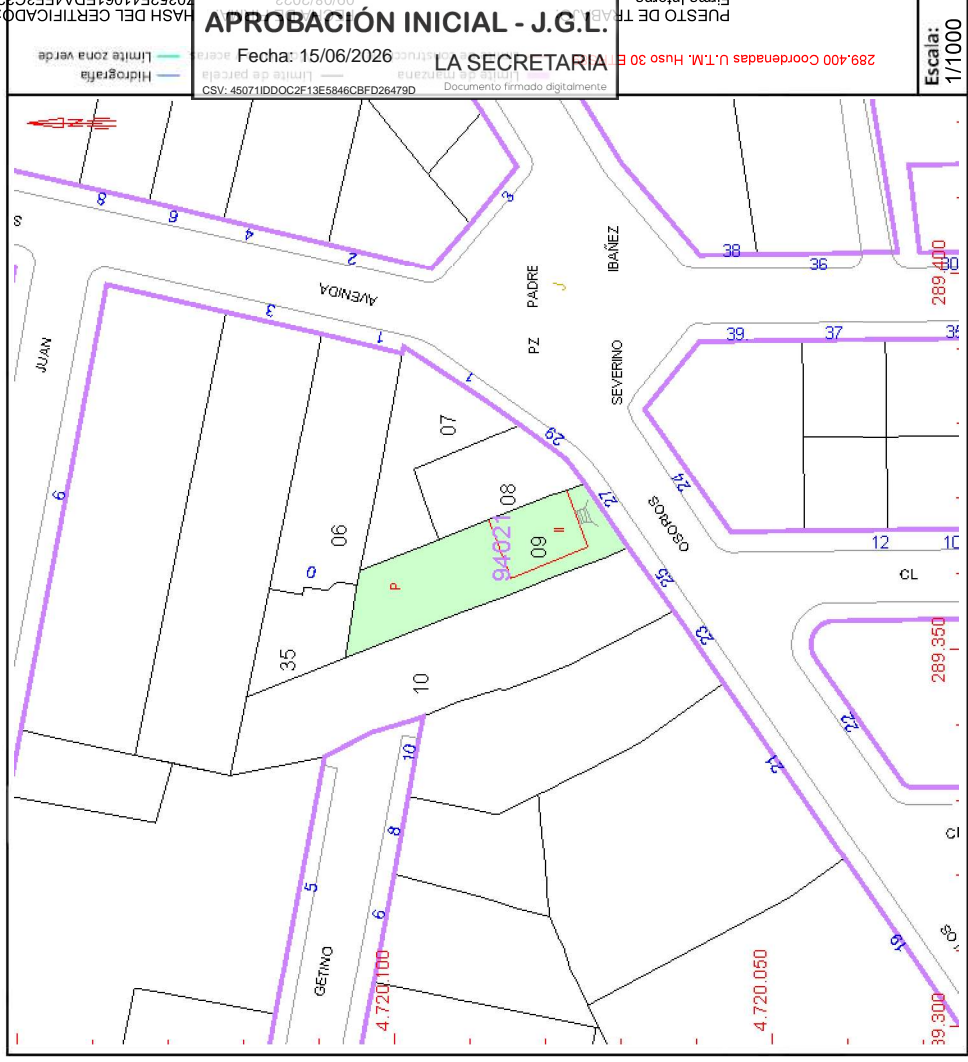
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 174 m²
Año construcción: 1953

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/-/101	87
VIVIENDA	1/00/01	87

PARCELA

Superficie gráfica: 365 m²
Participación del inmueble: 99,999900 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDD0C2F13E5846CBFD26479D

Escala: 1/1000

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



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE HACIENDA

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026

LA SECRETARÍA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D

Documento firmado digitalmente

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 9402108TN8290S0001AQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL OSORIOS 29 24007 LEON [LEÓN]

Clase: Urbano

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 92 m2

Año construcción: 1940

Valor catastral [2023]:

13.118,31 €

Valor catastral suelo:

9.194,21 €

Valor catastral construcción:

3.924,10 €

Titularidad

Table with 4 columns: Apellidos Nombre / Razón social, NIF/NIE, Derecho, Domicilio fiscal. Row 1: SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURAC, A86602158, 100,00% de propiedad, CL COSTA BRAVA 12 28034 MADRID [MADRID]

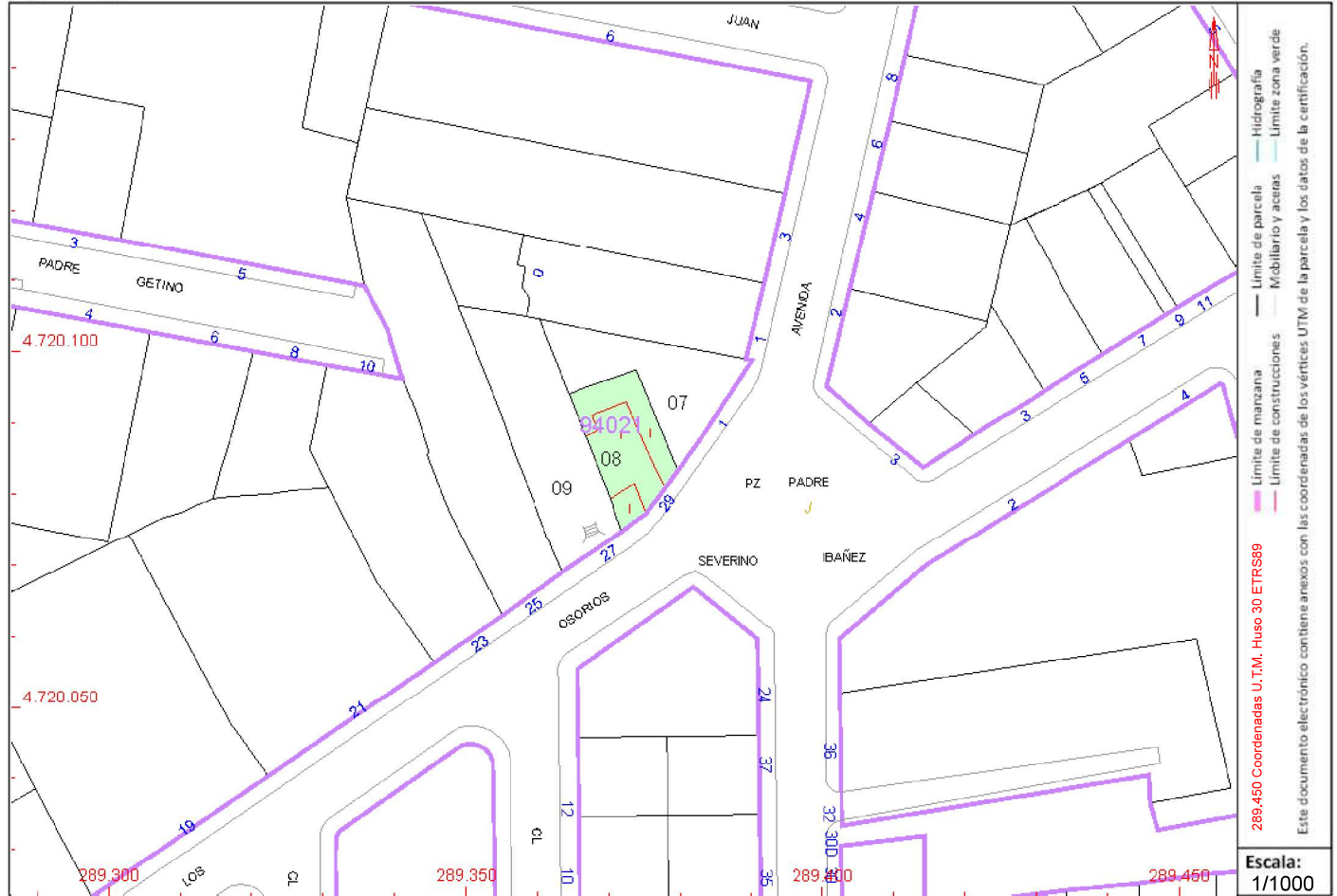
Construcción

Table with 4 columns: Esc./Pta./Prta. Destino, Superficie m2, Esc./Pta./Prta. Destino, Superficie m2. Row 1: 1/00/01 ALMACEN, 17, 1/00/02 ALMACEN, 75

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 187 m2

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos de la información catastral. Solicitante: AYUNTAMIENTO DE LEON [LEON] Finalidad: consulta gabinete Fecha de emisión: 13/03/2023

FECHA DEL CERTIFICADO: 09/08/2023 HASH DEL CERTIFICADO: 70362F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B

Nombre: ALARCIA FERNANDEZ, Dña. Documento: 9402108TN8290S0001AQ



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9402108TN8290S0001AQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL OSORIOS 29
24007 LEON [LEÓN]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial
Superficie construida: 92 m2
Año construcción: 1940

Construcción

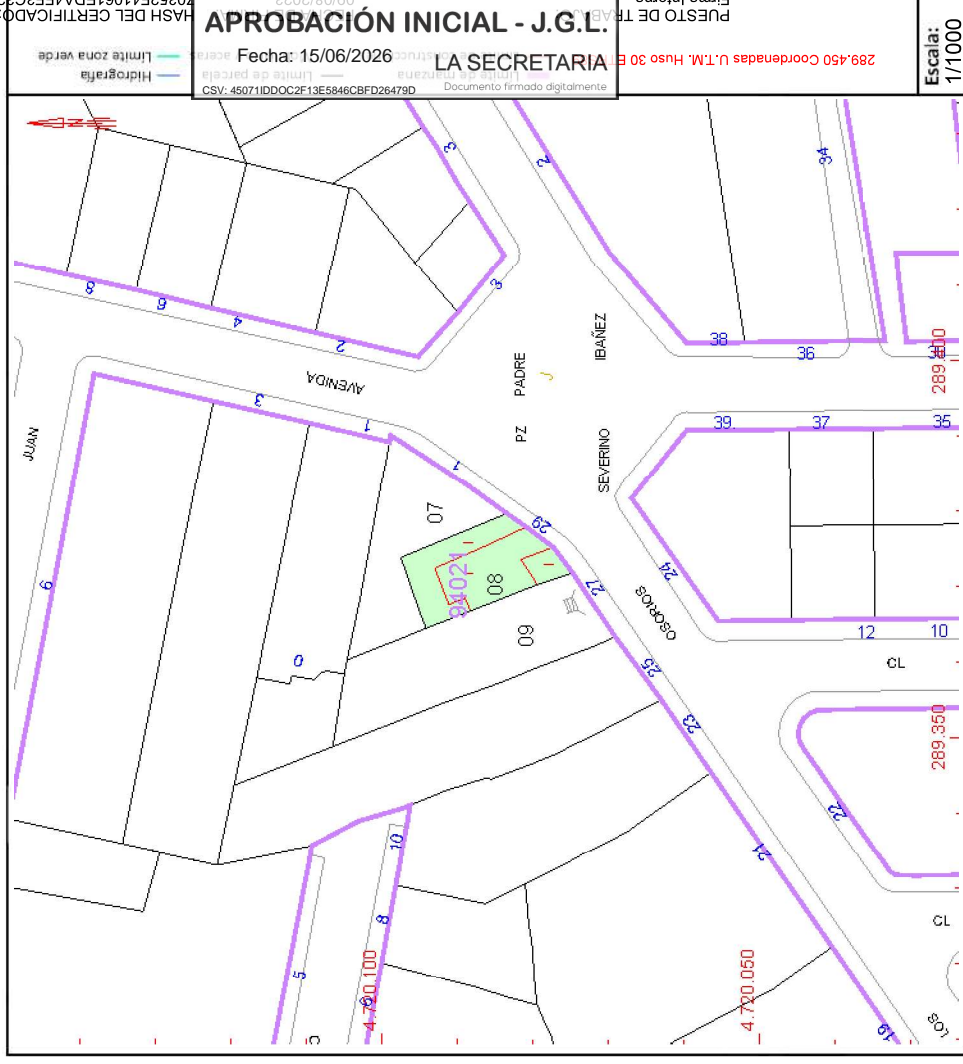
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/00/01	17
ALMACEN	1/00/02	75

PARCELA

Superficie gráfica: 187 m2

Participación del inmueble: 99,999900 %

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"



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE HACIENDA

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L. CERTIFICACIÓN CATASTRAL

Fecha: 15/06/2026

LA SECRETARÍA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CSV: 45071DDOC2F13E5846CBFD26479D

Documento firmado digitalmente

DESCRIPCIÓN Y GRÁFICA

Referencia catastral: 9402107TN8290S0001WQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: PZ SEVERINO IBAÑEZ 1 Es:1 Pl:01 Pt:01 24007 LEON [LEÓN]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 317 m²

Año construcción: 1935

Valor catastral [2023]: 178.535,59 €

Valor catastral suelo: 154.197,82 €

Valor catastral construcción: 24.337,77 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
PROMOCIONES PORMA FERNANDEZ SL	B24356826	50,00% de propiedad	CL JUAN MADRAZO 27 Pl:01 Pt:D LEON 24002 LEON [LEÓN]
GONZALEZ FERNANDEZ TOMAS	[REDACTED]	50,00% de propiedad	[REDACTED]

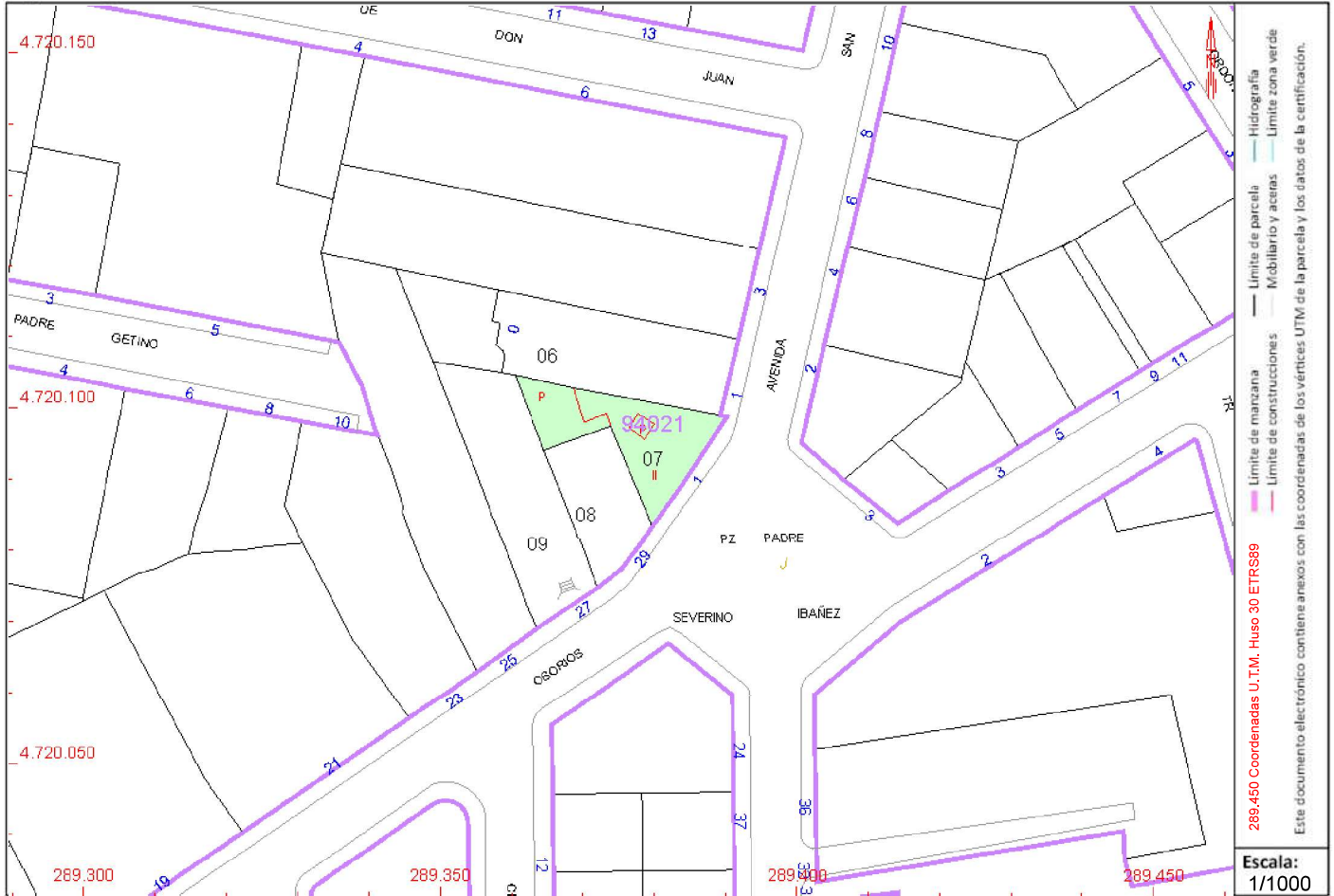
Construcción

Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m ²
1/00/01	ALMACEN	82	1/00/02	ALMACEN	61
P/OR/TA	VIVIENDA	13	C/OM/UN	VIVIENDA	9
1/01/01	VIVIENDA	89	1/01/02	VIVIENDA	63

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 240 m²

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE LEON [LEON]

Finalidad: Consulta expediente

Fecha de emisión: 13/03/2023

NOMBRE: ALARCIA FERNANDEZ
Doo: [REDACTED]
HASH DEL CERTIFICADO: 70362F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3E3B8B
FECHA DE FIRMA: 09/08/2023

Este documento electrónico contiene anejos con las coordenadas de los vértices UTM de la parcela y los datos de la certificación.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9402107TN8290S0001WQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PZ SEVERINO IBÁÑEZ 1 Es:1 Pl:01 Pt:01
24007 LEON [LEÓN]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 317 m²

Año construcción: 1935

Construcción

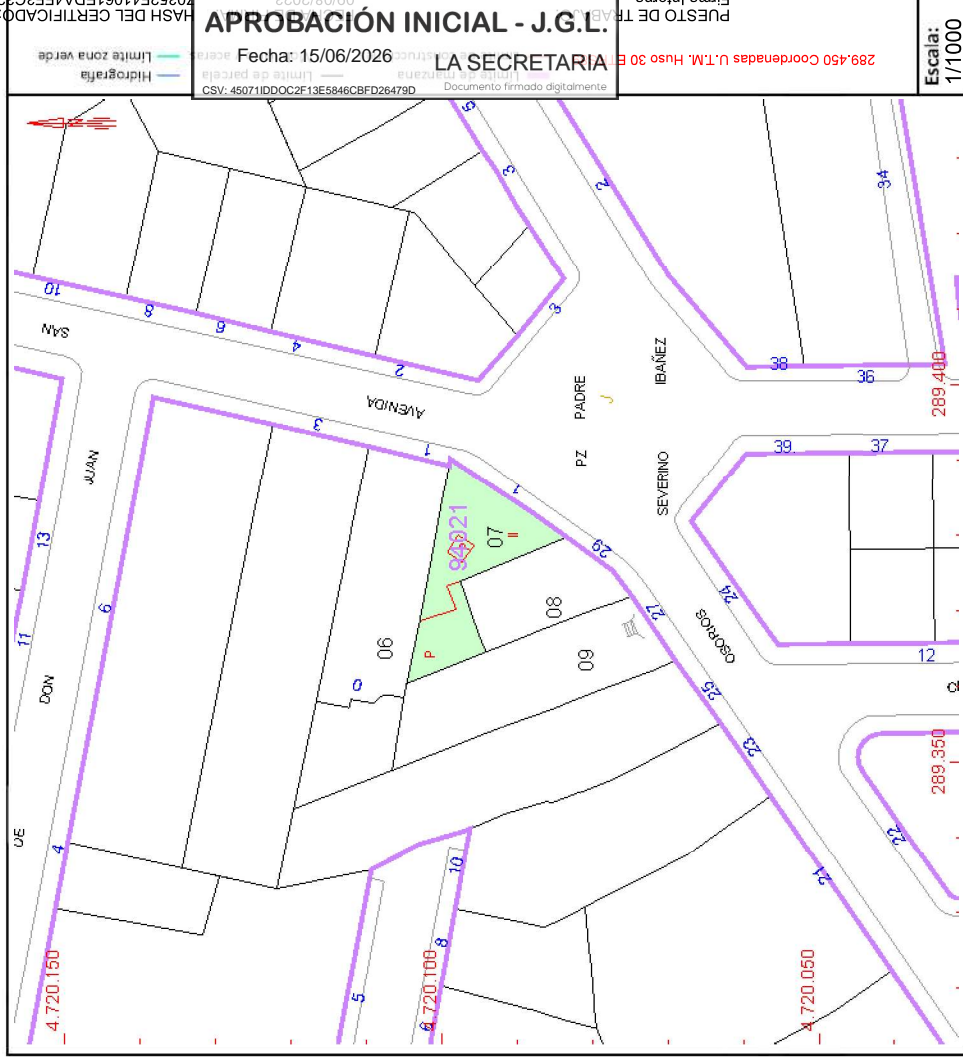
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/00/01	82
ALMACEN	1/00/02	61
VIVIENDA	P/OR/TA	13
VIVIENDA	C/OM/JUN	9
VIVIENDA	1/01/01	89
VIVIENDA	1/01/02	63

PARCELA

Superficie gráfica: 240 m²

Participación del inmueble: %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026

LA SECRETARIA

Documento firmado digitalmente

CSV: 45071DDOC2F13E5846CBFD26479D

Firma interna

289.450 Coordenadas U.T.M. Huso 30 E

Escala:
1/1000

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



PROMOTOR:

Junta de Compensación AA 07-04 de León

ARQUITECTO:

G-33 S.L.P.
Gonzalo Alarcia Fernández



G-33 S.L.P. Arquitectura y Urbanismo, B-47.364.518 con domicilio social en Calle Santa Fe 7, 47013 de Valladolid.

Anexo 4 | FICHAS FINCAS APORTADAS

NOMBRE: ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 124164468
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
FECHA DE FIRMA: 09/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC282F376B03CA3264EA3



Firmado digitalmente
por ALARCIA
FERNANDEZ GONZALO -
124164468
Fecha: 2023.08.09
13:27:05 +02'00'

21100_Proyecto de Normalización y Urbanización AA 07-04 de León
con determinaciones básicas de urbanización y completas de reparcelación por el sistema de compensación

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D

Documento firmado digitalmente

FINCA APORTADA**Nº I****PROPIETARIOS**

Nombre: SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA
N.I.F.: A-86602158
Domicilio: Paseo de la Castellana, 89, 28046, Madrid
Título: 100% del pleno dominio por título de compraventa, inscrita con fecha 20/01/2022, mediante escritura autorizada en León el día 18/06/2021 por el Notario Don Francisco Enrique Ledesma Muñiz con el número de protocolo 1.445.

DESCRIPCIÓN**Según título de propiedad:**

Urbana: casa de planta baja solamente, en término de León, a la Palomera, y en Calle Osorios, número 25. Ocupa toda la finca la superficie del terreno, o sea SEISCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS, con una superficie cubierta de SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS.

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de León.

Finca:	Tomo:	Libro:	Folio:	Inscripción:
33526	3364	642	187	2ª

Linderos:

Sur en línea de 10 m con la calle de las Huergas, hoy calle Osorios.
Este en una línea de cincuenta y ocho metros y cinco centímetros, con fincas de don Emiliano Rodríguez Platas y don Santos Robles
Oeste en línea de sesenta y un metros y ochenta centímetros, con finca de la Cámara de la Propiedad Urbana
Norte en una línea de diez metros y treinta y cinco centímetros, finca segregada de la matriz, propia de la Cámara de la Propiedad Urbana

Superficie: 650,00 m²**Según nota catastral:**

Referencia catastral: 9402110TN8290S0001WQ
Dirección: CL OSORIOS 25 - 24007 LEÓN [LEÓN]
Superficie: 637,00 m²

Según realidad física:

Linderos:

Norte: edificio construido en Avenida San Juan Sahagun 3 (catastral 9402105TN8290S)
Este: patio del edificio construido en Avenida San Juan Sahagun 1 (catastral 9402135TN8290S0001SQ) y finca aportada II (catastral 9402109TN8290S0001BQ)
Sur: Calle Osorios
Oeste: parcela en calle Padre Getino 5 (catastral 9402102TN8290S0001EQ), calle Padre Getino y edificio construido en calle Osorios 23 (catastral 9402111TN8290S)

Superficie: 637,12 m²**RESUMEN DE SUPERFICIES**

Registral:	Catastral:	Medición real:	Incluida:	Adoptada:
650,00 m ²	637,00 m ²	637,12 m ²	637,12 m ²	637,12 m ²

CARGAS

Derechos Reales:

-

Otras cargas:

-

Situaciones jurídicas especiales:

-

Construcciones, instalaciones y plantaciones

Vivienda unifamiliar de planta cuadrada, compuesta de planta baja con estructura de madera cerramiento de ladrillo cerámico y cubierta inclinada de teja con una superficie construida de 68,68 m² y almacen de forma rectangular, con estructura de madera, cerramiento de ladrillo cerámico y cubierta inclinada de teja, con una superficie construida de 27,10 m.

FECHA DE FIRMA: 09/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 70362F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38BPUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna

NOMBRE: ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 12416448B

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D

Documento firmado digitalmente

FINCA APORTADA

Nº I

PROPIETARIO

Nombre: SOCIEDAD GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA (SAREB)

Finca registral: 33526

Finca catastral: 9402110TN8290S0001WQ

SUPERFICIES

Registral: 650,00 m²

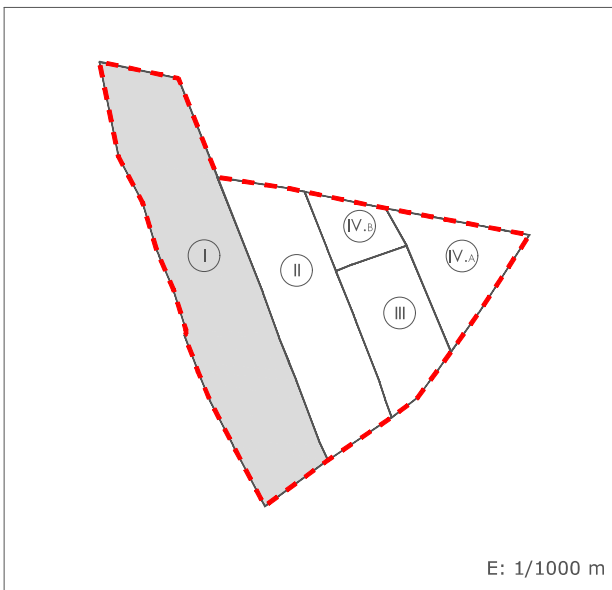
Catastral: 637,00 m²

Topográfica: 637,12 m²

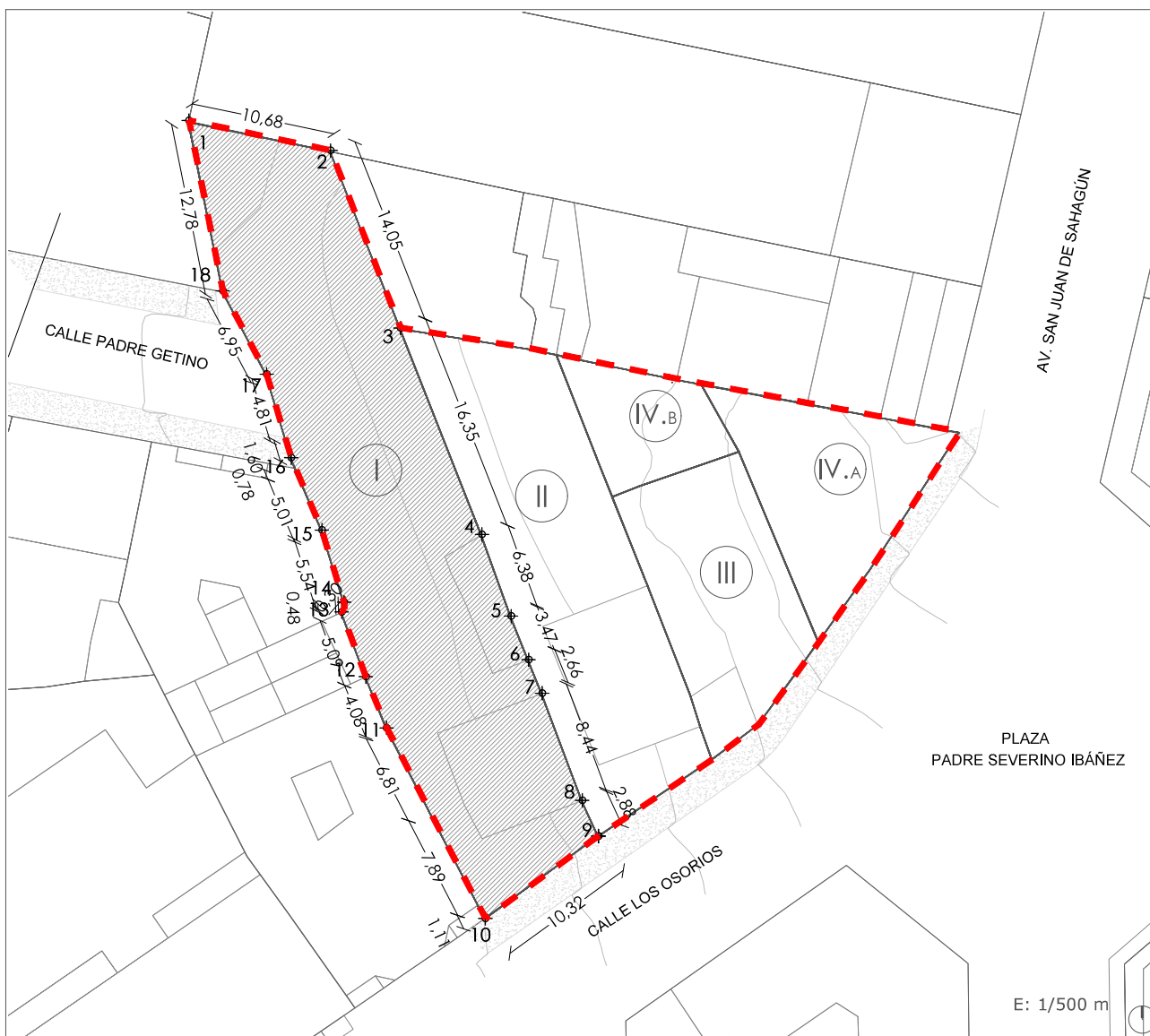
Incluida en la unidad: 637,12 m²

Adoptada: 637,12 m²

SITUACIÓN



PLANO PARCELA



FECHA DE FIRMA: 09/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3639B

PUESTO DE TRABAJO: Firma interna

NOMBRE: ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 12416446B

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D

Documento firmado digitalmente

FINCA APORTADA**Nº II****PROPIETARIOS**

Nombre: SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA
C.I.F.: A-86602158
Domicilio: Paseo de la Castellana, 89, 28046, Madrid
Título: 100% del pleno dominio por título de transmisión de activos-dominio-, inscrita con fecha 11/03/2014, meidnate escritura autorizada en madrid el día 18/02/2014 por el Notario Rafael Bonardell Lenzano con el número de protocolo 261.

DESCRIPCIÓN**Según título de propiedad:**

URBANA: Casa, con huerta, en León, a La Palomera, a la calle Los Osorios número veintisiete, antes, Hurgas número 23, compuesta de plantas de sótano y baja, de una superficie todo el solar de TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE METROS Y SESENTA DECÍMETROS CUADRADOS, de los que unos OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS, ocupa la propia construcción, y el resto está destinado a huerta.

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de León.

Finca:	Tomo:	Libro:	Folio:	Inscripción:
25621	3232	555	188	8ª

Linderos:

Frente: Calle de Los Osorios
Derecha entrando: Florentino Osorio Corral -antes finca matriz de que se segregó-
Izquierda entrando: Aquilino García Pérez -antes, parcela segregada de la finca matriz-
Fondo: mas de Miguel Vega Martínez y otros - antes, finca segregada de la matriz-

Superficie: 337,00 m²

Según nota catastral:

Referencia catastral: 9402109TN8290S0001BQ
Dirección: CL OSORIOS 27 24007 LEÓN [LEÓN]
Superficie: 365,00 m²

Según realidad física:

Linderos:

Norte: Patio y edificio construido en Avenida San Juan Sahagun 1 (catastrales
Este: Fincas aportadas III y IV (catastrales 9402108TN8290S0001AQ y
9402107TN8290S0001WQ)
Sur: Calle Osorios
Oeste: Finca aportada I (catastral 9402110TN8290S0001WQ)

Superficie: 365,06 m²

RESUMEN DE SUPERFICIES

Registral:	Catastral:	Medición real:	Incluida:	Adoptada:
337,00 m ²	365,00 m ²	365,06 m ²	365,06 m ²	365,06 m ²

CARGAS

Derechos Reales:

-

Otras cargas:

-

Situaciones jurídicas especiales:

-

Construcciones, instalaciones y plantaciones

Vivienda unifamiliar de planta semisótano y baja, con estructura de madera, cerramiento de ladrillo cerámico y cubierta inclinada de teja, con una superficie construida de 174 m².

FECHA DE FIRMA: 09/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 70362F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna

NOMBRE:
ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 12416446B

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D

Documento firmado digitalmente

FINCA APORTADA

Nº II

PROPIETARIO

Nombre: SOCIEDAD GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA (SAREB)

Finca registral: 25621

Finca catastral: 9402109TN8290S0001BQ

SUPERFICIES

Registral: 337,00 m²

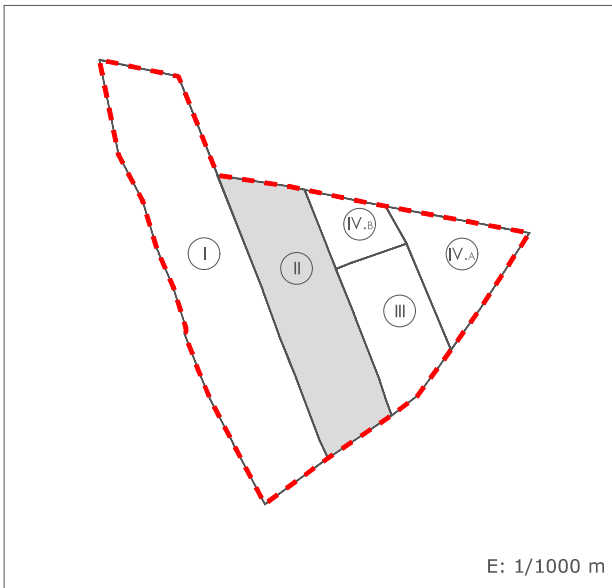
Catastral: 365,00 m²

Topográfica: 365,06 m²

Incluida en la unidad: 365,06 m²

Adoptada: 365,06 m²

SITUACIÓN



PLANO PARCELA



FECHA DE FIRMA: 09/08/2023
FECHA DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3639B

PUESTO DE TRABAJO:
Firma interna

NOMBRE:
ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 12416446B

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D

Documento firmado digitalmente

FINCA APORTADA**Nº III****PROPIETARIOS**

Nombre: SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA
N.I.F.: A-86602158
Domicilio: Paseo de la Castellana, 89, 28046, Madrid
Título: 100% del pleno dominio por título de transmisión de activos -dominio-, inscrita con fecha 11/03/2014, mediante escritura autorizada en Madrid el día 18/02/2014 por el Notario Don Rafael Bonardell Lenzano con el número de protocolo 261.

DESCRIPCIÓN**Según título de propiedad:**

URBANA: Parcela de terreno en término de León, al sitio de La Palomera, hoy Plaza del Padre Severino Ibáñez, número tres, también tiene entrada por la Calle Los Osorios, donde está señalada con el número veintinueve.

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de León.

Finca:	Tomo:	Libro:	Folio:	Inscripción:
30552	3267	578	205	8ª

Linderos:

Sur: En línea quebrada compuesta de dos rectas, una de tres metros y sesenta centímetros, con calle de las Huergas y la otra de ocho metros y veinticinco centímetros, con plaza de la Palomera, hoy Plaza del Padre Severino Ibáñez.

Este: En línea recta de catorce metros y noventa y tres centímetros, con casa de don Joaquín Castro Díez y don Tomás González Fernández.

Oeste: En línea recta de veinte metros y sesenta centímetros, con finca de don Emilio Rodríguez Plata, hoy sus herederos.

Norte: En línea recta de diez metros, con patio de la finca de don Joaquín y don Tomás González Fernández.

Superficie: 193,00 m²

Según nota catastral:

Referencia catastral: 9402108TN8290S0001AQ
Dirección: CL OSORIOS 29 24007 LEON [LEÓN]
Superficie: 187,00 m²

Según realidad física:

Linderos:

Norte: Finca aportada IV (catastral 9402107TN8290S0001WQ)

Este: Finca aportada IV (catastral 9402107TN8290S0001WQ)

Sur: Calle Osorios y Plaza Padre Severino Ibáñez

Oeste: Finca aportada II (catastral 9402109TN8290S0001BQ)

Superficie: 186,24 m²

RESUMEN DE SUPERFICIES

Registral:	Catastral:	Medición real:	Incluida:	Adoptada:
193,00 m ²	187,00 m ²	186,24 m ²	186,24 m ²	186,24 m ²

CARGAS

Derechos Reales:

-

Otras cargas:

-

Situaciones jurídicas especiales:

-

Construcciones, instalaciones y plantaciones

Edificación auxiliar de planta cuadrada, con estructura de madera, cerramiento de ladrillo cerámico y cubierta inclinada de teja, con una superficie construida de 18,92 m².

FECHA DE FIRMA: 09/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 70362F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna

NOMBRE: ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 12416448B

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D

Documento firmado digitalmente

FINCA APORTADA

Nº III

PROPIETARIO

Nombre: SOCIEDAD GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA (SAREB)

Finca registral: 30552

Finca catastral: 9402108TN8290S0001AQ

SUPERFICIES

Registral: 193,00 m²

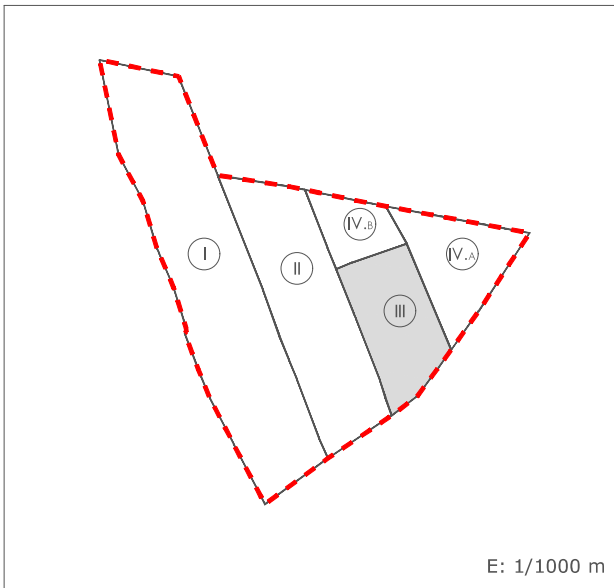
Catastral: 187,00 m²

Topográfica: 186,24 m²

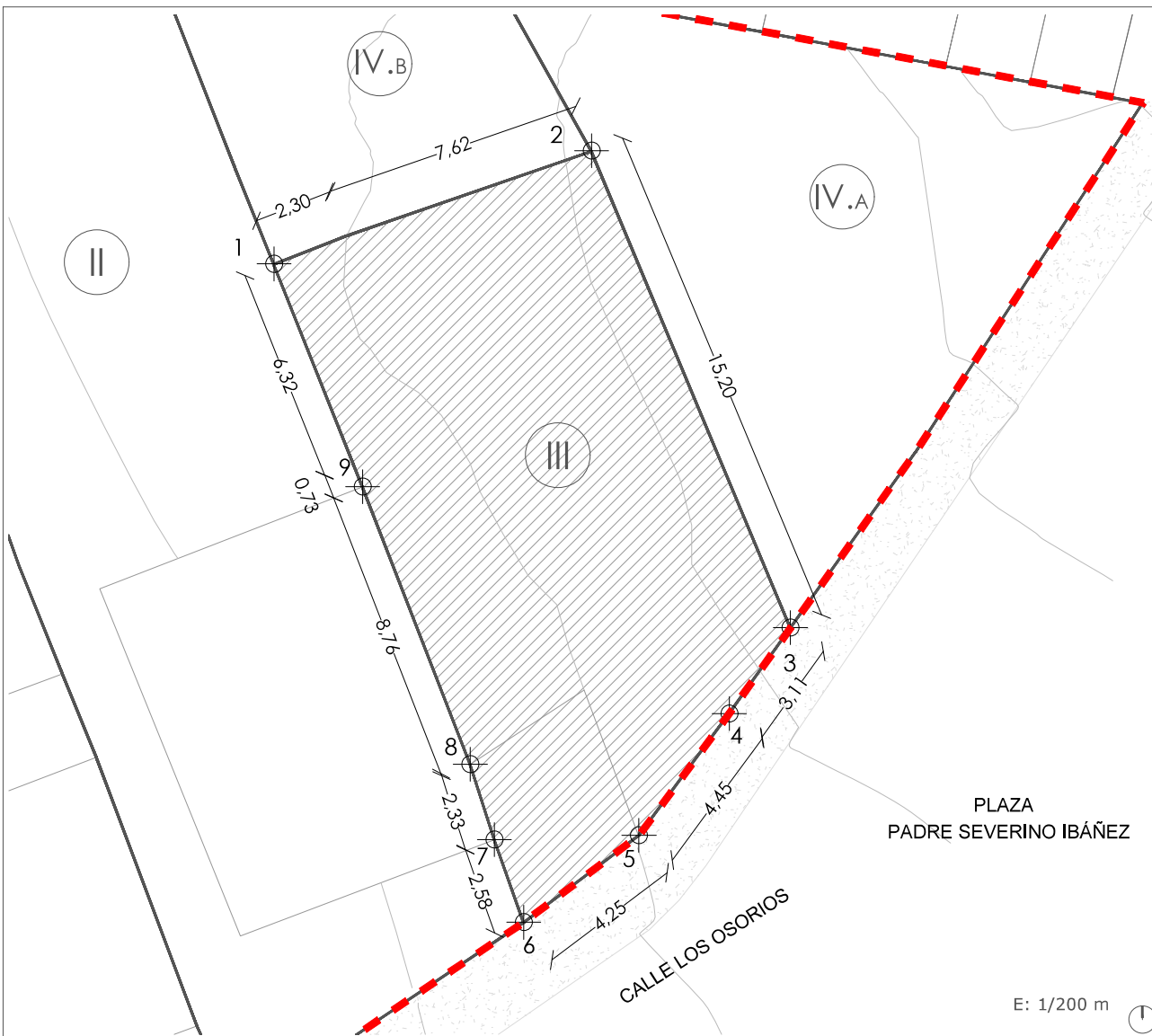
Incluida en la unidad: 186,24 m²

Adoptada: 186,24 m²

SITUACIÓN



PLANO PARCELA



FECHA DE FIRMA: 09/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3639B

PUESTO DE TRABAJO:
Firma interna

NOMBRE:
ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 12416446B

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D

Documento firmado digitalmente

FINCA APORTADA**Nº IV.A****PROPIETARIOS**

Nombre: TOMÁS GONZÁLEZ FERNÁNDEZ

C.I.F.:

Domicilio:

Nombre: PAULA RODRÍGUEZ GARCÍA

C.I.F.:

Domicilio:

Título 1/2 del pleno dominio con carácter presuntivamente ganancial, por título de compraventa, inscrita con fecha 29/01/07, mediante escritura autorizada en León el día 29/10/51 por el Notario Don Tomás Albi Agero con el número de protocolo 1.800.

Nombre: VALDEMARTINO, S.L. (antes PROMOCIONES PORMA FERNÁNDEZ, S.L)

C.I.F.:

Domicilio:

Título: 1/2 del pleno dominio por título de compraventa, inscrita con fecha 21/11/07, mediante escritura autorizada en León el día 11/10/07 por el Notario Don Jesús Sexmero Cuadrado con el número de protocolo 2.203.

DESCRIPCIÓN**Según título de propiedad:**

URBANA: Porción de terreno en término de León, a la Palomera, de CIENTO CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS.

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de León.

Finca:

28590

Tomo:

3226

Libro:

552

Folio:

154

Inscripción:

1ª /3ª

Linderos:

Norte: finca de Santos Robles, que antes fue finca matriz, por donde mide unos veinte metros

Sur: donde mide unos quince metros, con calle de las Huergas

Este: donde mide unos tres metros con camino de la Palomera

Oeste: Donde mide dieciocho metros aproximadamente, con finca de Donato Diez Fernández, que antes fue de la finca matriz.

Superficie:

155,00 m²**Según nota catastral:**

Referencia catastral: 9402107TN8290S0001WQ

Dirección:

PZ SEVERINO IBÁÑEZ 1 Es:1 Pl:01 Pt:01 24007 LEÓN

Superficie:

240,00 m²**Según realidad física:**

Linderos:

Norte: Edificio construido en Avenida San Juan Sahagun 1 (catastral 9402106TN8290S)

Sureste: Plaza Padre Severino Ibáñez

Suroeste: Fincas aprotadas III y IV.B (catastrales 9402108TN8290S0001AQ y 9402107TN8290S0001WQ)

Superficie:

240,66 m²**RESUMEN DE SUPERFICIES**

Registral:	Catastral:	Medición real:	Incluida:	Adoptada:
155,00 m ²	240,00 m ²	240,66 m ²	161,83 m ²	161,83 m ²

CARGAS

Derechos Reales:

-

Otras cargas:

Gravada una mitad indivisa de esta finca, que pertenece a Promociones Porma Fernández, S.L., con una anotación preventiva de embargo a favor de Unicaja Banco, S.A., en autos de ejecución hipotecaria seguidos por el número 747/2010 en el Juzgado de Primera Instancia número ocho y Mercantil de León. Embargo trabado sobre una mitad indivisa de la finca, como de la propiedad de la ejecutada, y para responder de la suma de DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos, mas otros TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL OCHENTA Y SIETE EUROS fijados prudencialmente para gastos, intereses y costas de la ejecución.

Situaciones jurídicas especiales:

-

Construcciones, instalaciones y plantaciones

-

FECHA DE FIRMA: 09/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 70362F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38BPUESTO DE TRABAJO:
Firma internaNOMBRE:
ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 12416446B

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D

Documento firmado digitalmente

FINCA APORTADA

Nº IV - Porción IV.A

PROPIETARIO

Nombre: TOMÁS GONZÁLEZ FERNÁNDEZ Y PAULA RODRÍGUEZ GARCÍA;
VALDEMORO, S.L. (antes PROMOCIONES PORMA FERNÁNDEZ, S.L.)

Finca registral: 28590

Finca catastral: 9402107TN8290S0001WQ

SUPERFICIES

Registral: 155,00 m²

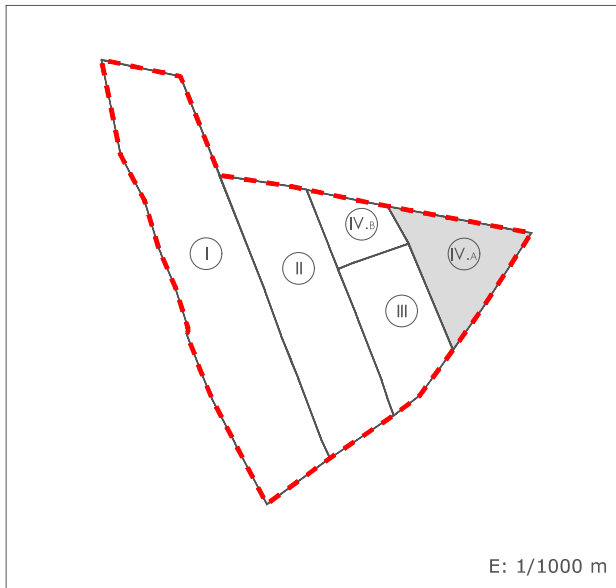
Catastral: 240,00 m²

Topográfica: 240,66 m²

Incluida en la unidad: 161,83 m²

Adoptada: 161,83 m²

SITUACIÓN



PLANO PARCELA



FECHA DE FIRMA: 09/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO:
Firma interna

NOMBRE:
ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 12416446B

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D

Documento firmado digitalmente

FINCA APORTADA**Nº IV.B****PROPIETARIOS**

Nombre: DONATO DíEZ FERNÁNDEZ

C.I.F.: -

Domicilio: -

Nombre: MILAGROS GARCÍA DíEZ

C.I.F.: -

Domicilio: -

Título: 100% del pleno dominio con carácter presuntivamente ganancial, por título de compraventa.

DESCRIPCIÓN**Según título de propiedad:**

URBANA: Parcela en término de León a la Palomera, que mide DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS Y CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS.

Hoy su superficie es menor por haber sido segregada de ella una porción de ciento noventa y tres metros cuadrados.

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de León.

Finca:	Tomo:	Libro:	Folio:	Inscripción:
6333	788	105	94	1ª

Linderos:

Norte: en línea recta de once metros setenta y tres centímetros casa de Santos Robles Díez

Sur: en una línea quebrada compuesta de dos rectas, una de dos metros y siete centímetros y otra de ocho metros y noventa y tres centímetros, que hacen el total de once metros, con la calle de las Huergas, que es su frente

Este: en una línea recta de dieciocho metros y cincuenta y cinco centímetros, finca que fue de don Antonio Bardal Álvarez y otros.

Oeste: en línea recta de treinta metros y cuarenta centímetros, el resto de la parcela de que se segregó

Superficie: 75,50 m²**Según nota catastral:**

Referencia catastral: 9402107TN8290S0001WQ

Dirección: PZ SEVERINO IBÁÑEZ 1 Es:1 Pl:01 Pt:01 24007 LEÓN

Superficie: 240,00 m²**Según realidad física:**

Linderos:

Norte: Edificio construido en Avenida San Juan Sahagun 1 (catastral 9402106TN8290S)

Este: Finca aportada IV.A (catastral 9402107TN8290S0001WQ)

Sur: Finca aportada III (catastral 9402108TN8290S0001AQ)

Oeste: Finca aportada II (catastral 9402109TN8290S0001BQ)

Superficie: 240,66 m²**RESUMEN DE SUPERFICIES**

Registral:	Catastral:	Medición real:	Incluida:	Adoptada:
75,50 m ²	240,00 m ²	240,66 m ²	78,83 m ²	78,83 m ²

CARGAS

Derechos Reales:

-

Otras cargas:

Situaciones jurídicas especiales:

-

Construcciones, instalaciones y plantaciones

-

FECHA DE FIRMA: 09/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 70362F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38BPUESTO DE TRABAJO:
Firma InternaNOMBRE:
ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 12416448B

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D

Documento firmado digitalmente

FINCA APORTADA

Nº IV - Porción IV.B

PROPIETARIO

Nombre: DONATO DÍEZ FERNÁNDEZ Y
MILAGROS GARCÍA DÍEZ

Finca registral: 6333

Finca catastral: 9402107TN8290S0001WQ

SUPERFICIES

Registral: 75,50 m²

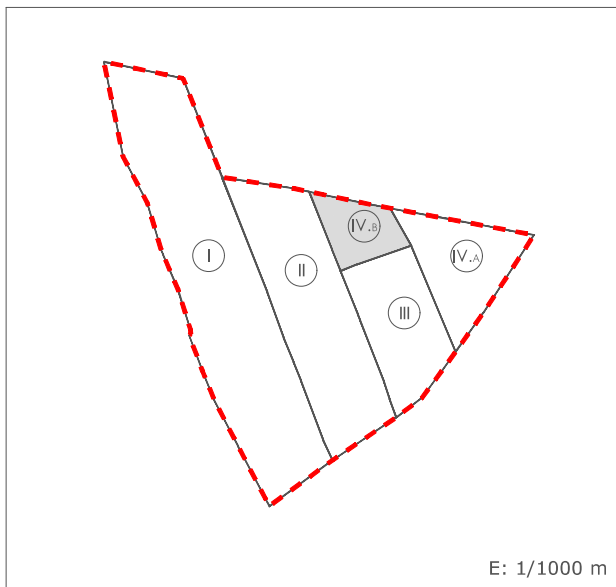
Catastral: 240,00 m²

Topográfica: 240,66 m²

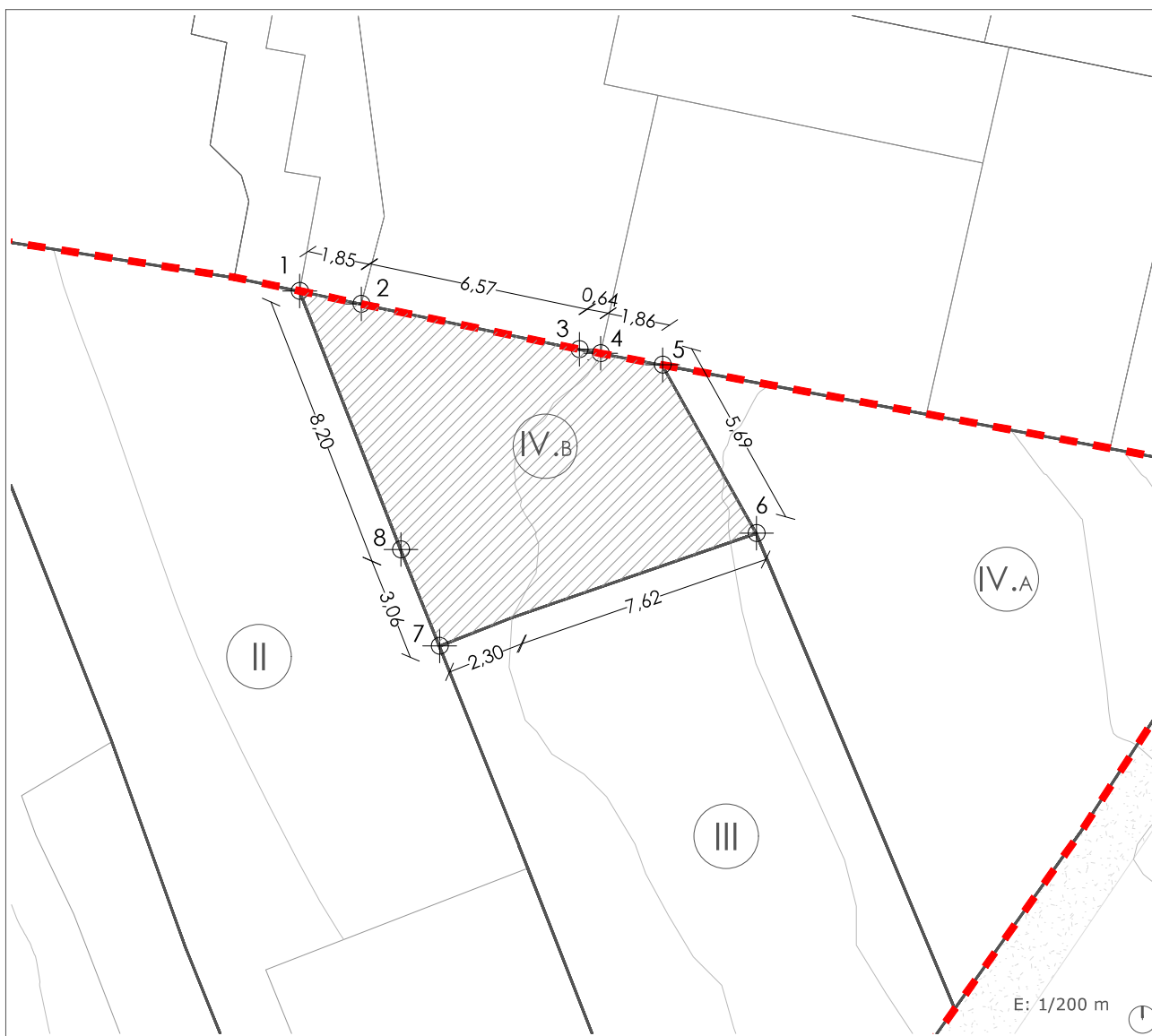
Incluida en la unidad: 78,83 m²

Adoptada: 78,83 m²

SITUACIÓN



PLANO PARCELA



FECHA DE FIRMA: 09/08/2023
FECHA DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B39B

PUESTO DE TRABAJO:
Firma interna

NOMBRE:
ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 12416446B

REGISTRO
APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 15/06/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D Documento firmado digitalmente

Número: 55665 / 2023
Fecha: 27/10/2023 14:56



PROMOTOR:

Junta de Compensación AA 07-04 de León

ARQUITECTO:

G-33 S.L.P.
Gonzalo Alarcia Fernández



G-33 S.L.P. Arquitectura y Urbanismo, B-47.364.518 con domicilio social en Calle Santa Fe 7, 47013 de Valladolid.

Anexo 5 | FICHAS PARCELAS RESULTANTES

NOMBRE: ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 12416446B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
FECHA DE FIRMA: 09/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC299E968BEF174474D9E



Firmado digitalmente por
ALARCIA FERNANDEZ
GONZALO - 12416446B
Fecha: 2023.08.09 13:27:25
+02'00'

21100_Proyecto de Normalización y Urbanización AA 07-04 de León con determinaciones básicas de urbanización y completas de reparcelación por el sistema de compensación

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D

Documento firmado digitalmente

PARCELA RESULTANTE**Nº 1.1****DESCRIPCIÓN**

Parcela 1.1 de la Actuación Aislada de Normalización y Urbanización AA 07-04 "Los Osorios" de León. Parcela de terreno de naturaleza urbana, destinada a uso residencial para edificación en vivienda plurifamiliar en ordenanza Ensanche con patio de manzana (EN3).

Superficie: 285,85 m²sEdificabilidad: 1.409,15 m²e Nº de viviendas: ---

Condiciones de uso: Vivienda plurifamiliar

Cond. de edificación: Ordenanza de Ensanche con patio de manzana (EN 3)

Linderos:

Noreste: En línea recta de 14,34 m con el tramo 3.1 de la finca resultante 3 -nuevo vial prolongación calle Padre Getino-.

Este: En línea recta de 4,53m haciendo chaflán con el tramo 3.1 de la finca resultante 3 -nuevo vial prolongación calle Padre Getino-.

Sureste: En línea recta de dos tramos de 6,62 m y 10,32 m, con Calle Los Osorios

Suroeste: En línea recta de cuatro tramos de 1,10m, 7,89 m, 6,81 m y 1,52m, con parcela catastral 9402111TN8290S.

Norroeste: En línea recta de 13,19m con parcela resultante 1.2.

PROPIETARIO/ ADJUDICATARIO

Nombre: SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA

C.I.F./ N.I.F.: A-86602158

Domicilio: Paseo de la Castellana, 89, 28046, Madrid

Porcentaje: 100%

Carácter: Privativo

Causa de la adjudicación: Por subrogación real, en pleno dominio y con carácter privativo, por el 100% de la finca de aportada II -registral 25621- y por el 21,60% de la finca aportada I -registral 33526-.

TÍTULO

Adjudicada en pleno dominio por efecto de la reparcelación incluida en el Proyecto de Normalización de la Actuación Aislada de Suelo Urbano Consolidado de Urbanización y Normalización AA 07-04 "Los Osorios" del Plan General de Ordenación Urbana de León, cuya ordenación detallada fue establecida en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de León, aprobado definitivamente por Orden FOM/1270/2004, de 4 de agosto (BOCyL de 5 de agosto de 2004).

CARGAS

Trasladadas de las fincas aportadas:

- No existen

Derivadas de la Actuación Urbanística:

- % participación en gastos de urbanización: 35,1771%

- Aportación estimada en gastos de urbanización: - 169.517,48 €

FECHA DE FIRMA: 09/06/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 70362F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna

NOMBRE: ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 12416446B

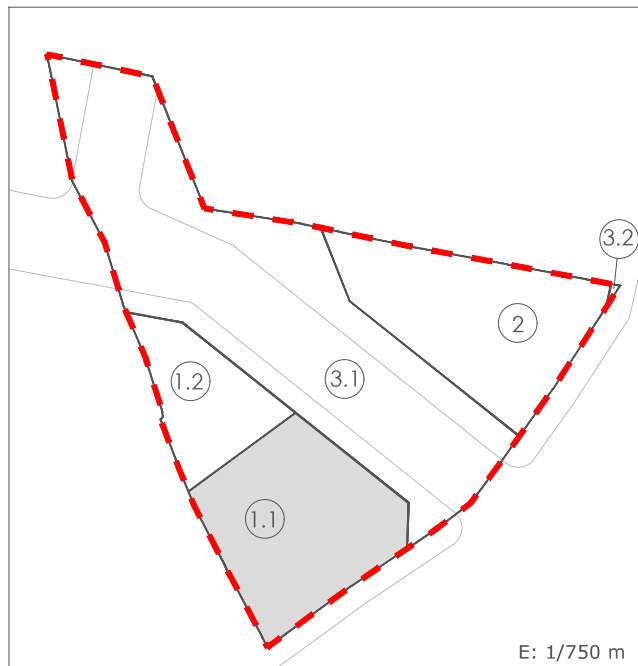
PROPIETARIO/ADJUDICATARIO

Nombre: SOCIEDAD GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA (SAREB)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Superficie:	285,85 m ²
Edificabilidad máx.:	1.409,15 m ²
N.º máximo de viviendas:	----
Uso pormenorizado:	Vivienda plurifamiliar
Ordenanza:	EN3 - Enchance con patio de manzana
Parcela mínima edificable (art 138 del PGOU):	65,00 m ²
Frente mínimo de parcela:	10,00 m
Retranqueo frontal y laterales:	No
Fondo edificable máximo:	12,00 m
Ocupación máx.:	----
Altura máxima:	PB+3
Altura máxima de cornisa:	----

SITUACIÓN

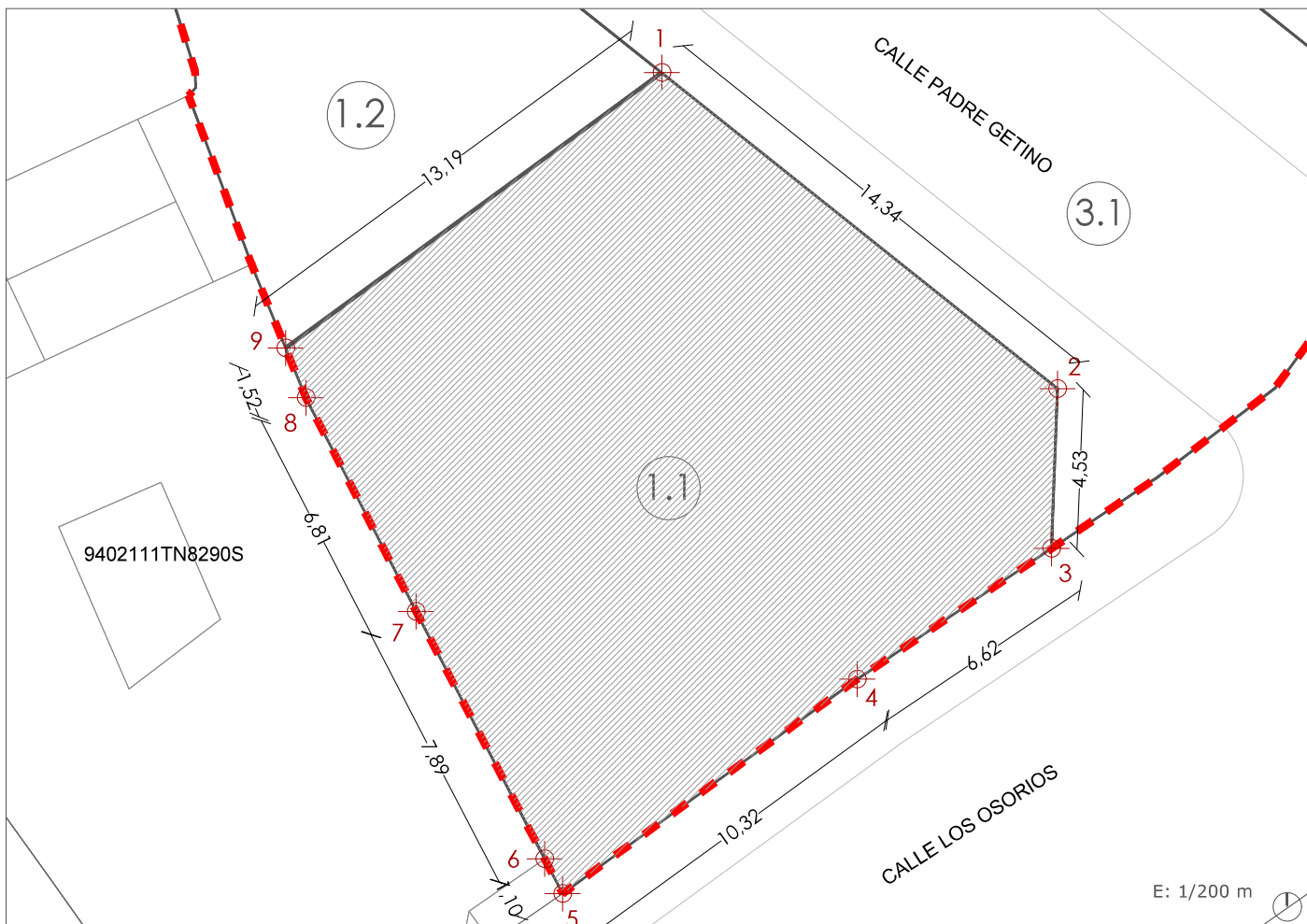


COORDENADAS

UTM 30 ETRS89

1	X = 289357.7885	Y = 4720086.0842	6	X = 289354.4735	Y = 4720063.8325
2	X = 289368.9946	Y = 4720077.1403	7	X = 289350.8335	Y = 4720070.8330
3	X = 289368.8192	Y = 4720072.6173	8	X = 289347.7135	Y = 4720076.8830
4	X = 289363.3235	Y = 4720068.9230	9	X = 289347.1386	Y = 4720078.2942
5	X = 289354.9835	Y = 4720062.8525			

PLANO PARCELA



HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B39B

FECHA DE FIRMA: 09/06/2023

PUESTO DE TRABAJO: Firma interna

NOMBRE: ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 12416446B

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D

Documento firmado digitalmente

PARCELA RESULTANTE**Nº 1.2****DESCRIPCIÓN**

Parcela 1.2 de la Actuación Aislada de Normalización y Urbanización AA 07-04 "Los Osorios" de León.

Parcela de terreno de naturaleza urbana, destinada a uso residencial para edificación en vivienda plurifamiliar en ordenanza Ensanche con patio de manzana (EN3).

Superficie: 136,85 m²sEdificabilidad: 674,60 m²e Nº de viviendas: ---

Condiciones de uso: Vivienda plurifamiliar

Cond. de edificación: Ordenanza de Ensanche con patio de manzana (EN 3)

Linderos:

Norte: En línea recta de 5,59 m con el tramo 3.1 de la finca resultante 3 -nuevo vial prolongación calle Padre Getino-.

Noreste: En línea recta de 14,34 m con el tramo 3.1 de la finca resultante 3 -nuevo vial prolongación calle Padre Getino-.

Sureste: En línea recta de 13,19 m con parcela resultante 1.1.

Suroeste: En línea quebrada de varios tramos de 2,56m, 5,09m, 0,28m, 0,48m, 5,56m y 5,01m, con parcela catastral 9402111TN8290S.

PROPIETARIO/ ADJUDICATARIO

Nombre: JUNTA DE COMPENSACIÓN AA 07-04 DE LEÓN

C.I.F./ N.I.F.: V-13710165 (provisional)

Domicilio: Calle Constitución número 10, planta 2 puerta derecha, 47001, de Valladolid.

Porcentaje: 100%

Carácter: Privativo

Causa de la adjudicación: Por subrogación real, en pleno dominio y con carácter privativo, por el 100% de la finca de origen n.º IV.A -registral nº 28590- y por el 100% de la finca de origen nº IV.B -registral 6333-.

TÍTULO

Adjudicada en pleno dominio por efecto de la reparcelación incluida en el Proyecto de Normalización de la Actuación Aislada de Suelo Urbano Consolidado de Urbanización y Normalización AA 07-04 "Los Osorios" del Plan General de Ordenación Urbana de León, cuya ordenación detallada fue establecida en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de León, aprobado definitivamente por Orden FOM/1270/2004, de 4 de agosto (BOCyL de 5 de agosto de 2004).

CARGAS

Trasladadas de las fincas aportadas:

- No existen

Derivadas de la Actuación Urbanística:

- % participación en gastos de urbanización: 16,8402%

- Aportación estimada en gastos de urbanización: 81.152,46 €

INDEMNIZACIONES

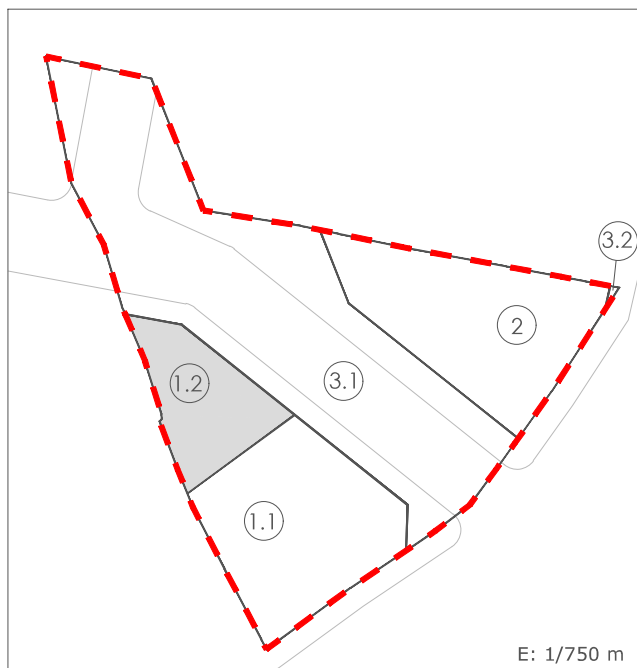
TOTAL a recibir +

FECHA DE FIRMA: 09/06/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 70362F41061ED44FF3C32094AF068BA70C3B38BPUESTO DE TRABAJO:
Firma InternaNOMBRE:
ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 12416446B

PROPIETARIO/ADJUDICATARIO

Nombre: JUNTA DE COMPENSACIÓN AA 07-04 LOS OSORIOS

SITUACIÓN



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Superficie:	136,85 m ²
Edificabilidad máx.:	674,60m ²
N.º máximo de viviendas:	
Uso pormenorizado:	Vivienda plurifamiliar
Ordenanza:	EN3 - Enchance con patio de manzana
Parcela mínima edificable (art 138 del PGOU):	65,00 m ²
Frente mínimo de parcela:	10,00 m
Retranqueo frontal y laterales:	No
Fondo edificable máximo:	12,00 m
Ocupación máx.:	----
Altura máxima:	PB+3
Altura máxima de cornisa:	----

COORDENADAS

UTM 30 ETRS89

1	X = 289340.9835	Y = 4720096.0630	6	X = 289344.3935	Y = 4720085.4330
2	X = 289346.5823	Y = 4720095.0281	7	X = 289344.5935	Y = 4720085.6530
3	X = 289357.7885	Y = 4720086.0842	8	X = 289344.5735	Y = 4720086.1330
4	X = 289347.1386	Y = 4720078.2942	9	X = 289342.9335	Y = 4720091.4430
5	X = 289346.1735	Y = 4720080.6630			

PLANO PARCELA



HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B39B

FECHA DE FIRMA: 09/06/2023

PUESTO DE TRABAJO: Firma interna

NOMBRE: ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 12416446B

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D

Documento firmado digitalmente

PARCELA RESULTANTE**Nº 2****DESCRIPCIÓN**

Parcela 2 de la Actuación Aislada de Normalización y Urbanización AA 07-04 "Los Osorios" de León.
Parcela de terreno de naturaleza urbana, destinada a uso residencial para edificación vivienda plurifamiliar en ordenanza Volumétrica Especial (VE).

Superficie: 290,80 m²sEdificabilidad: 1.922,13 m²e Nº de viviendas: ---

Condiciones de uso: Vivienda Plurifamiliar

Cond. de edificación: Ordenanza de Volumetría Especial (VE)

Linderos:

Norte: En línea recta de varios tramos: 1,85m, 6,57m, 0,64m, 9,79m, 5,50m, 2,52m y 2,46m, con parcela catastral 9402106TN8290S.

Sureste: En línea recta de dos tramos de 9,61m y 5,73m, con Plaza Severino Ibáñez.

Este: En línea recta de 2,45m con el tramos 3.2 de la finca resultante 3 de viario público.

Suroeste: En línea quebrada de dos tramos de 21,53m y 7,78m, con el tramo 3.1 de la finca resultante 3 - nuevo vial prolongación calle Padre Getino-.

PROPIETARIO/ ADJUDICATARIO

Nombre: SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA

C.I.F./ N.I.F.: A-86602158

Domicilio: Paseo de la Castellana, 89, 28046, Madrid

Porcentaje: 100%

Carácter: Privativo

Causa de la adjudicación: Por subrogación real, en pleno dominio y con carácter privativo, por el 100% de la finca aportada III -registral 30552- y por el 78,40% de la finca aportada I -registral 33526-.

TÍTULO

Adjudicada en pleno dominio por efecto de la reparcelación incluida en el Proyecto de Normalización de la Actuación Aislada de Suelo Urbano Consolidado de Urbanización y Normalización AA 07-04 "Los Osorios" del Plan General de Ordenación Urbana de León, cuya ordenación detallada fue establecida en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de León, aprobado definitivamente por Orden FOM/1270/2004, de 4 de agosto (BOCyL de 5 de agosto de 2004).

CARGAS

Trasladadas de las fincas aportadas:

- No existen

Derivadas de la Actuación Urbanística:

- % participación en gastos de urbanización: 47,9827%

- Aportación estimada en gastos de urbanización: 231.227,32 €

INDEMNIZACIONES

Por construcciones de la finca F.III 1.057,38 €

Por construcciones de la finca F.I. 15.631,72 €

TOTAL a recibir + 16.689,10 €

FECHA DE FIRMA: 09/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 70362F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38BPUESTO DE TRABAJO:
Firma InternaNOMBRE:
ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 12416446B

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

PARCELA RESULTANTE

Fecha: 15/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D

Documento firmado digitalmente

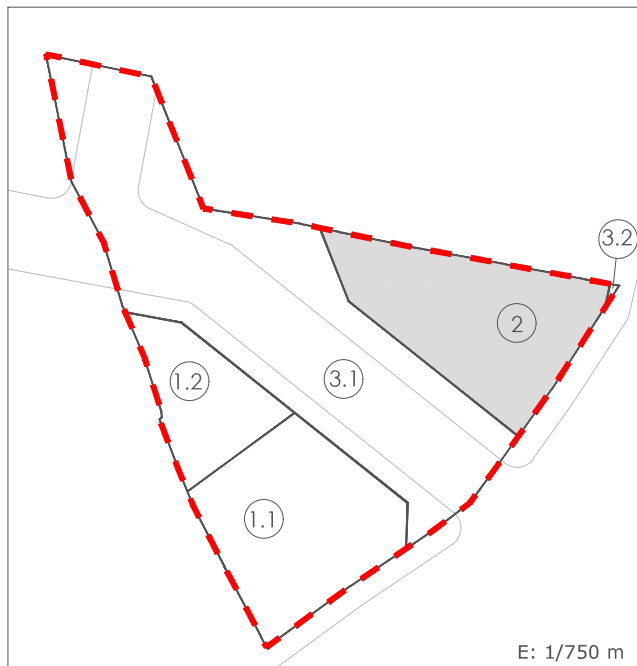
PROPIETARIO/ADJUDICATARIO

Nombre: SOCIEDAD GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA (SAREB)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Superficie:	290,80 m ²
Edificabilidad máx.:	1.922,13 m ²
N.º máximo de viviendas:	
Uso pormenorizado:	Vivienda plurifamiliar
Ordenanza:	VE - Volumétrica Especial
Parcela mínima edificable (art 138 del PGOU):	65,00 m ²
Frente mínimo de parcela:	6,00 m
Retranqueo frontal y laterales:	No
Fondo edificable máximo:	----
Ocupación máx.:	100% en PB; 85% en resto de plantas
Altura máxima:	PB+5
Altura máxima de cornisa:	----

SITUACIÓN

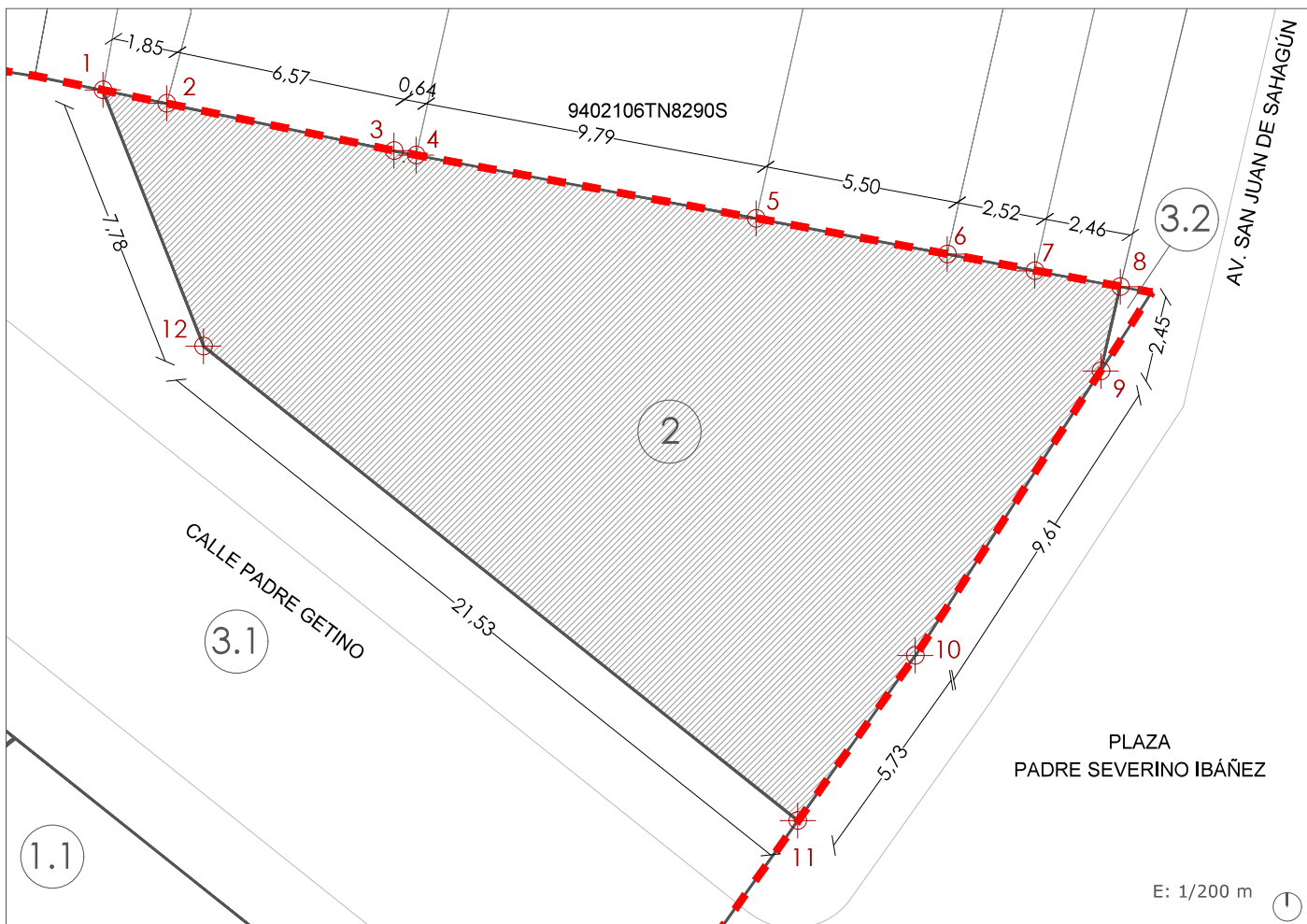


COORDENADAS

UTM 30 ETRS89

1	X = 289360.2740	Y = 4720104.4235	6	X = 289384.1740	Y = 4720099.7835	11	X = 289383.2740	Y = 4720088.4230
2	X = 289362.0840	Y = 4720104.0435	7	X = 289386.6540	Y = 4720099.3953	12	X = 289363.1242	Y = 4720097.1791
3	X = 289368.5140	Y = 4720102.7035	8	X = 289389.0740	Y = 4720098.8635			
4	X = 289369.1440	Y = 4720102.5835	9	X = 289388.5197	Y = 4720096.4763			
5	X = 289378.7640	Y = 4720100.7935	10	X = 289383.2740	Y = 4720088.4230			

PLANO PARCELA



HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 09/08/2023

PUESTO DE TRABAJO:
Firma interna

NOMBRE: ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 12416446B

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D

Documento firmado digitalmente

PARCELA RESULTANTE**DESCRIPCIÓN**

Parcela correspondiente al viario de la Actuación Aislada de Normalización y Urbanización AA 07-04 "Los Osorios" de León. Se compone de dos tramos separados que se denominan tramo 3.1 y tramo 3.2 y que se describen por separado a continuación.

Tramo 3.1

Urbana. Parcela destinada a uso viario público, de la Actuación Aislada AA 07-04 "Los Osorios" de León, que es prolongación de la calle Padre Getino hasta la Plaza Padre Severino Ibáñez.

Superficie: 714,47 m²

Edificabilidad: - Nº de viviendas: --

Condiciones de uso: Viario Público

Cond. de edificación: -

Linderos:

Norte: En línea recta de dos tramos de 4,73m y 5,90m con parcela catastral 9402105TN8290S; en línea recta de 9,73m con catastral 9402135TN8290S0001SQ; y en línea recta de 1,97m con parcela catastral 9402106TN8290S.

Noreste: En línea quebrada de dos tramos de 21,53m y 7,78m con finca resultante 2; y en línea recta de dos tramos de 12,68m y 1,37m con catastral 9402135TN8290S0001SQ .

Sureste: En línea recta quebrada de varios tramos: 0,61m, 2,29m, 0,82m, 4,45m, 1,81m, y 2,44m con vial Plaza Severino Ibáñez; y de 3,52m con vial calle Los Osorios.

Oeste: En línea recta de 4,53m con finca resultante 1,1.

Suroeste: En línea quebrada de varios tramos: de 14,34m con finca resultante 1.1; de 14,34m y 5,69m con finca resultante 1.2; de 0,78m, 6,41m y 6,95m con vial calle Padre Getino y de 12,78m con catastral 9402102TN8290S0001EQ.

Tramo 3.2

Urbana. Parcela destinada a uso viario público, de la Actuación Aislada AA 07-04 "Los Osorios" de León, que es un ajuste de alineación y corresponde a una porción de la Plaza Padre Severino Ibáñez.

Superficie: 1,11 m²

Edificabilidad: - Nº de viviendas: --

Condiciones de uso: Viario Público

Cond. de edificación: -

Linderos:

Norte: En línea recta de 0,91m con vial Avenida San Juan de Sahagún.

Sureste: En línea recta de 2,65m con Plaza Severino Ibáñez.

Oeste: En línea recta de 2,45m con finca resultante 2.

PROPIETARIO/ ADJUDICATARIO

Nombre: AYUNTAMIENTO DE LEÓN

C.I.F./ N.I.F.: P-2409100A

Domicilio: Avenida Ordoño II, 10, 24001 León

Porcentaje: 100%

Carácter: Demanial

Causa de la adjudicación: Por cesión obligatoria, en pleno dominio y con carácter demanial (art. 249.1 del RUCYL).

FECHA DE FIRMA: 09/06/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 70362F41061ED44FF3C32094AF068BA70C3B38BPUESTO DE TRABAJO:
Firma InternaNOMBRE:
ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 12416446B

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D

Documento firmado digitalmente

TÍTULO

Adjudicada en pleno dominio por efecto de la reparcelación incluida en el Proyecto de Normalización de la Actuación Aislada de Suelo Urbano Consolidado de Urbanización y Normalización AA 07-04 "Los Osorios" del Plan General de Ordenación Urbana de León, cuya ordenación detallada fue establecida en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de León, aprobado definitivamente por Orden FOM/1270/2004, de 4 de agosto (BOCyL de 5 de agosto de 2004).

CARGAS

Trasladadas de las fincas aportadas:

- No existen

Derivadas de la Actuación Urbanística:

- % participación en gastos de urbanización:
- Aportación estimada en gastos de urbanización:

- €

INDEMNIZACIONES

TOTAL a recibir +

FECHA DE FIRMA: 09/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 70362F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38BPUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna

NOMBRE: ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 124164468

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

PARCELA RESULTANTE

Fecha: 15/06/2026

LA SECRETARIA

Nº 3 - Tramo 3.1

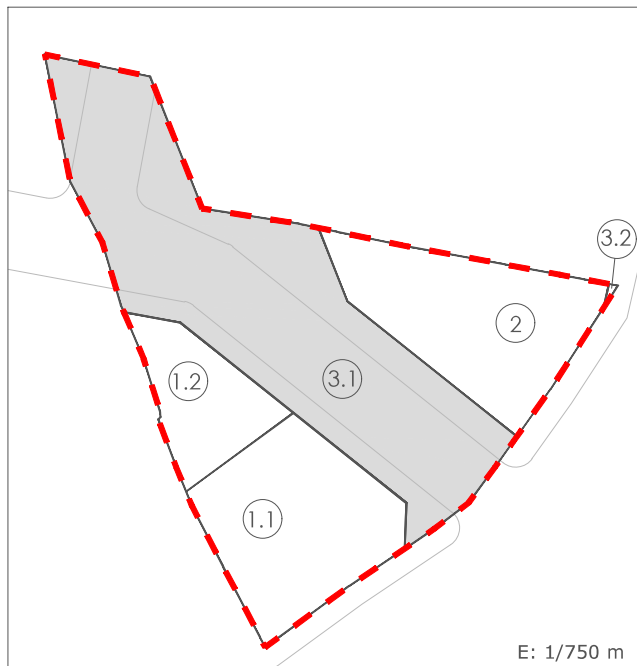
CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D

Documento firmado digitalmente

PROPIETARIO/ADJUDICATARIO

Nombre: AYUNTAMIENTO DE LEÓN

SITUACIÓN



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Superficie:	714,47 m ²
Edificabilidad máx.:	----
N.º máximo de viviendas:	----
Uso pormenorizado:	Viaro público
Ordenanza:	Viaro
Parcela mínima edificable (art 138 del PGOU):	----
Frente mínimo de parcela:	----
Retranqueo frontal y laterales:	----
Fondo edificable máximo:	----
Ocupación máx.:	----
Altura máxima:	----
Altura máxima de comisa:	----

COORDENADAS

UTM 30 ETRS89

1	X = 289333.1340	Y = 4720121.6135	7	X = 289360.2740	Y = 4720104.4235	13	X = 289375.1335	Y = 4720077.1430	19	X = 289346.5823	Y = 4720095.0281
2	X = 289337.7599	Y = 4720120.6298	8	X = 289363.1242	Y = 4720097.4641	14	X = 289373.6917	Y = 4720076.0542	20	X = 289340.9835	Y = 4720096.0630
3	X = 289343.5840	Y = 4720119.4135	9	X = 289379.9483	Y = 4720083.7514	15	X = 289371.7435	Y = 4720074.5830	21	X = 289340.6735	Y = 4720096.7830
4	X = 289344.0852	Y = 4720118.1414	10	X = 289379.5935	Y = 4720083.2530	16	X = 289368.8192	Y = 4720072.6173	22	X = 289338.8635	Y = 4720102.9335
5	X = 289348.7340	Y = 4720106.3435	11	X = 289378.2597	Y = 4720081.3887	17	X = 289368.9946	Y = 4720077.1403	23	X = 289335.6335	Y = 4720109.0835
6	X = 289358.3440	Y = 4720104.8235	12	X = 289377.7835	Y = 4720080.7230	18	X = 289357.7885	Y = 4720086.0842			

PLANO PARCELA



HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 09/08/2023

PUESTO DE TRABAJO:
Firma interna

NOMBRE: ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 12416446B

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

PARCELA RESULTANTE

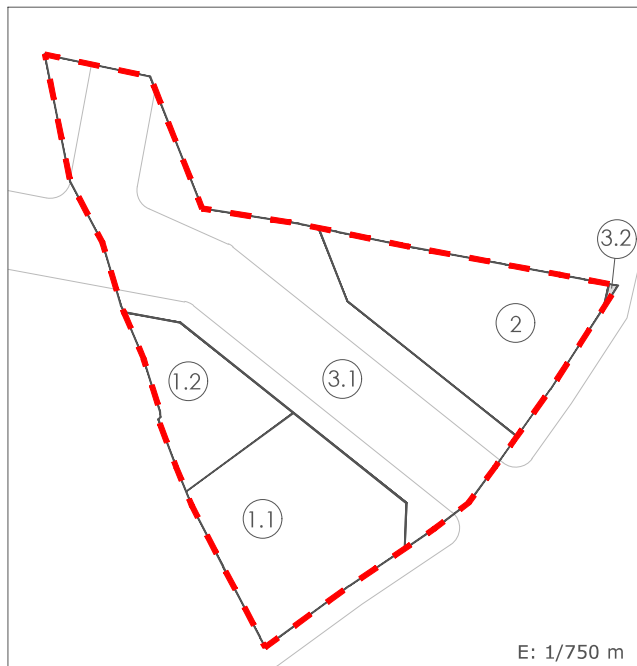
Fecha: 15/06/2026 LA SECRETARIA
 CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D Documento firmado digitalmente

Nº 3 - Tramo 3.2

PROPIETARIO/ADJUDICATARIO

Nombre: AYUNTAMIENTO DE LEÓN

SITUACIÓN



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

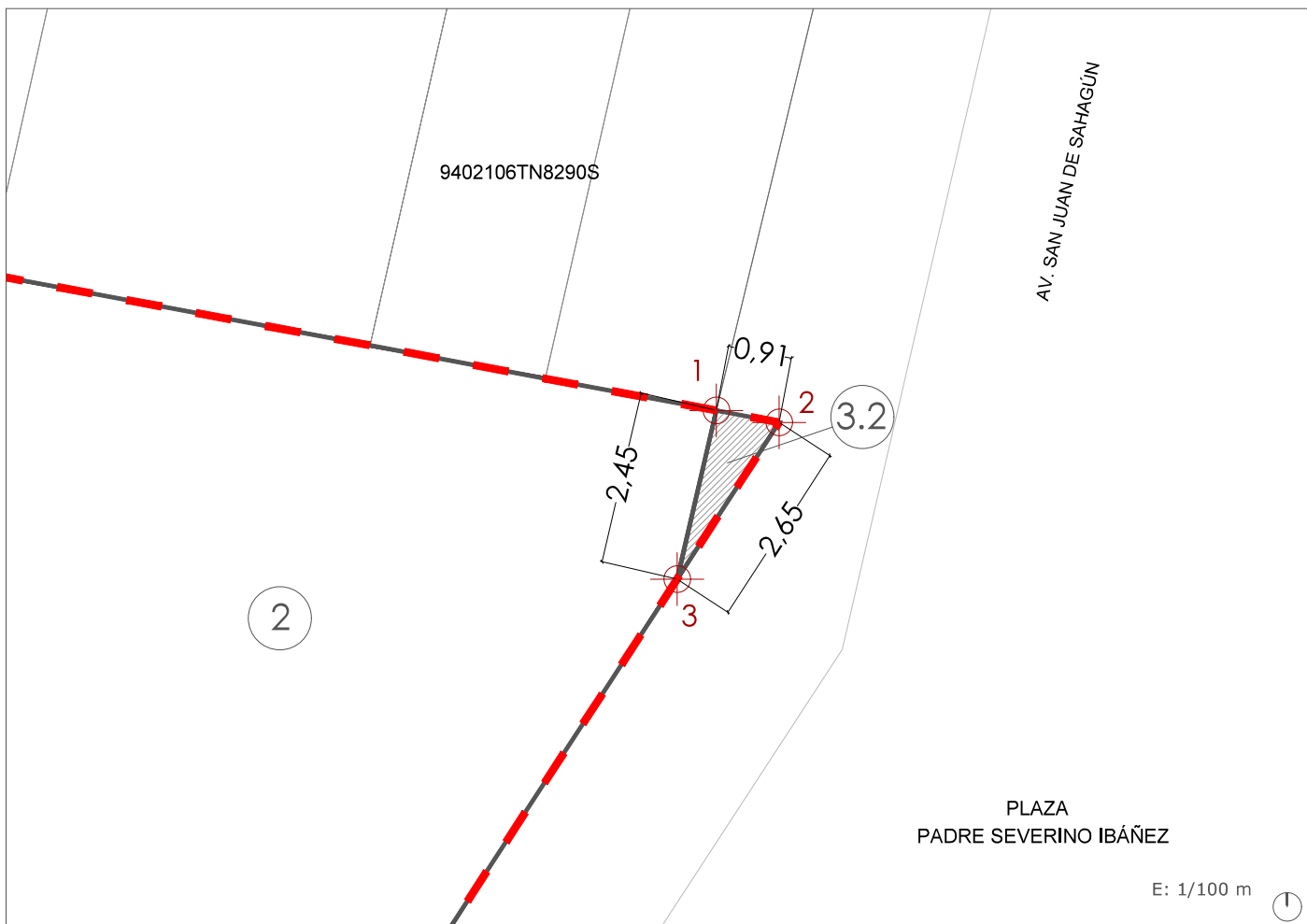
Superficie:	1,11 m ²
Edificabilidad máx.:	----
N.º máximo de viviendas:	----
Uso pormenorizado:	Viaro público
Ordenanza:	Viaro
Parcela mínima edificable (art 138 del PGOU):	----
Frente mínimo de parcela:	----
Retranqueo frontal y laterales:	----
Fondo edificable máximo:	----
Ocupación máx.:	----
Altura máxima:	----
Altura máxima de cornisa:	----

COORDENADAS

UTM 30 ETRS89

1	X = 289389.0740	Y = 4720098.8635
2	X = 289389.9640	Y = 4720098.6935
3	X = 289388.5197	Y = 4720096.4763

PLANO PARCELA



HASH DEL CERTIFICADO: 70352f41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B
 FECHA DE FIRMA: 09/08/2023

PUESTO DE TRABAJO:
 Firma interna

NOMBRE:
 ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 12416446B

REGISTRO
APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 15/06/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D Documento firmado digitalmente

Número: 55665 / 2023
Fecha: 27/10/2023 14:56



PROMOTOR:

Junta de Compensación AA 07-04 de León

ARQUITECTO:

G-33 S.L.P.

Gonzalo Alarcia Fernández



G-33 S.L.P. Arquitectura y Urbanismo, B-47.364.518 con domicilio social en Calle Santa Fe 7, 47013 de Valladolid.

Anexo 6 | CUENTA DE LIQUIDACIÓN INDIVIDUAL

NOMBRE: ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 12416446B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
FECHA DE FIRMA: 09/08/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2443786A77A8A0E46B6



Firmado digitalmente por
ALARCIA FERNANDEZ
GONZALO - 12416446B
Fecha: 2023.08.09
13:27:52 +02'00'

21100_Proyecto de Normalización y Urbanización AA 07-04 de León
con determinaciones básicas de urbanización y completas de reparcelación por el sistema de compensación

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D

Documento firmado digitalmente

CUENTA LIQUIDACIÓN INDIVIDUAL

PROPIETARIO

Nombre:	SOCIEDAD GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA	A-86602158
Dirección:	Paseo de la Castellana 89, 28046, Madrid	

APORTACIÓN. FINCAS INICIALES

Fincas aportadas	Superficie aportada	% aportación Finca	% aportación	% Derechos
I	637,12 m ²	100,00%		44,58%
II	365,06 m ²	100,00%		25,55%
III	186,24 m ²	100,00%		13,03%
Total:	1.188,42 m²		83,16%	83,16%

Aprovechamiento Total Sector	4.005,88 uas.		
Aprovechamiento U. A.	4.005,88 uas.	x	83,16%
			3.331,28 uas.

ADJUDICACIÓN. PARCELAS RESULTANTES

% de aportación	Finca aport.	% parcela adjudicada	Parc. adjud.	Uso	Aprovecham.	Edificabilidad	Valor €/m ²	Valoración
Por el 100% de	F.A. II	el 100,00 % de la	1.1	EN-3	1.409,15 uas.	1.409,15 m ²	279,74 €/m ²	394.195,62 €
Por el 21,60% de	F.A. I							
Por el 78,40% de		el 100,00 % de la	2	VE	1.922,13 uas.	1.922,13 m ²	279,74 €/m ²	537.696,65 €
Por el 100 % de	F.A. III							
Total					3.331,28 uas.	3.331,28 m²		931.892,27 €

RESULTADO DE LA EQUIDISTRIBUCIÓN

VALOR TOTAL DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN A EFECTOS DE GASTOS		1.120.604,87 €
TOTAL DERECHOS ADJUDICABLES	3.331,28 uas.	83,1598%
TOTAL ADJUDICACIÓN	3.331,28 uas.	83,1598%

DIFERENCIA DERECHOS / ADJUDICACIÓN	0,00 uas.	0,00 €
INDEMNIZACIÓN:		67.672,51 €
GASTOS URBANIZACIÓN	83,16%	400.744,80 €
SALDO PROVISIONAL	-	333.072,29 €

De las cantidades aquí reflejadas son fijas e invariables los porcentajes y la cantidad fijada como indemnización. El montante económico de los gastos de urbanización deberá actualizarse en el momento de ejecución de la obra de urbanización, ajustándolo según el porcentaje fijado al que se aplicará el coste real de la obra.

HASH DEL CERTIFICADO: 70362F41061ED44FF3C32094AF0688A70C3539B

FECHA DE FIRMA: 09/06/2025

FIRMA DE TRABAJO: ALARCIA FERNANDEZ GONZALO

NOMBRE: ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 124164486

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D

Documento firmado digitalmente

CUENTA LIQUIDACIÓN INDIVIDUAL

PROPIETARIO

Nombre:	JUNTA DE COMPESACIÓN AA 07-04 DE LEÓN	V-13710165 (provisional)
Dirección:	Calle Constitución número 10, planta 2 puerta derecha, 47001, de Valladolid.	

APORTACIÓN. FINCAS INICIALES

Fincas aportadas	Superficie aportada	% aportación Finca	% aportación	% Derechos
IV.A	161,83 m ²	100,00%		11,32%
IV.B	78,83 m ²	100,00%		5,52%
Total:	240,66 m²		16,84%	16,84%

Aprovechamiento Total Sector	4.005,88 uas.		
85% Aprovechamiento U. A.	4.005,88 uas.	x	16,8402%
			674,60 uas.

ADJUDICACIÓN. PARCELAS RESULTANTES

% de aportación	Finca aport.	% parcela adjudicada	Parc. adjud.	Uso	Aprovecham.	Edificabilidad	Valor €/m ²	Valoración
Por el 100% de	F.A.IV.A	el 100,00 % de la	1.2	EN-3	674,60 uas.	674,60 m ²	279,74 €/m ²	188.712,60 €
Por el 100% de	F.A.IV.B							
Total					674,60 uas.	674,60 m²		188.712,60 €

RESULTADO DE LA EQUIDISTRIBUCIÓN

VALOR TOTAL DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN A EFECTOS DE GASTOS		1.120.604,87 €
TOTAL DERECHOS ADJUDICABLES	674,60 uas.	16,8402%
TOTAL ADJUDICACIÓN	674,60 uas.	16,8402%
DIFERENCIA DERECHOS / ADJUDICACIÓN	0,00 uas.	0,00 €
INDEMNIZACIÓN:		0,00 €
GASTOS URBANIZACIÓN	16,8402%	81.152,46 €
SALDO PROVISIONAL	-	81.152,46 €

De las cantidades aquí reflejadas son fijas e invariables los porcentajes y la cantidad fijada como indemnización. El montante económico de los gastos de urbanización deberá actualizarse en el momento de ejecución de la obra de urbanización, ajustándolo según el porcentaje fijado al que se aplicará el coste real de la obra.

HASH DEL CERTIFICADO: 70362F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B
 FECHA DE FIRMA: 09/06/2023

HASH DEL CERTIFICADO: 70362F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B
 FECHA DE FIRMA: 09/06/2023

HASH DEL CERTIFICADO: 70362F41061ED44FF3C322094AF068BA70C3B38B
 FECHA DE FIRMA: 09/06/2023

NOMBRE: ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 12416446B
 Firma Interna

REGISTRO
APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 15/06/2026 LA SECRETARIA

Número: 55665 / 2023
Fecha: 27/10/2023 14:56



PROMOTOR:

Junta de Compensación AA 07-04 de León

CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D

Documento firmado digitalmente

ARQUITECTO:

G-33 S.L.P.

Gonzalo Alarcia Fernández



G-33 S.L.P. Arquitectura y Urbanismo, B-47.364.518 con domicilio social en Calle Santa Fe 7, 47013 de Valladolid.

Anexo 7 | ACREDITACIÓN DE LA GARANTÍA DE URBANIZACIÓN

NOMBRE: ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 124164468
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
FECHA DE FIRMA: 16/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061ED44FF3C22094AF068BA70C3B38B
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2CA4F894117D3E54FA8

21100_Proyecto de Normalización y Urbanización AA 07-04 de León
con determinaciones básicas de urbanización y completas de reparcelación por el sistema de compensación

G33
arquitectura y urbanismo
Firmado digitalmente
por ALARCIA
FERNANDEZ GONZALO
- 124164468
Fecha: 2023.10.16
14:24:44 +02'00'

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D

Documento firmado digitalmente

Sede Electrónica

Número: 3665 / 2023
Fecha: 27/10/2023 14:56

JUNTA DE COMPENSACIÓN
AA. 07-04 DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN
"LOS OSORIOS" PGOU DE LEÓN
C/ Constitución, 10, 2º Dcha.
47001 Valladolid
NIF V13710165

Ayuntamiento de León

Área de Fomento y Habitat Urbano - Subárea de Urbanismo

Avda. Ordoño II 10 - 24001 León

Asunto: Documentación acreditativa de garantía de la constitución de la futura garantía de urbanización.

D. Jesús Alberto Mínguez Ropiñón, mayor de edad, con DNI 30.574.980-E, actuando en nombre representación de la **Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A. (SAREB)**, con CIF número A-86.602.158, en calidad de Presidente de la **Junta de Compensación de la actuación aislada de Normalización y Urbanización de FINCAS AA 07-04 LOS OSORIOS**, con domicilio a efectos de notificaciones en Valladolid, calle Constitución, 10, 2º Derecha, CP. 47001, ante esta Administración comparece y respetuosamente **DICE**:

Que mi representada SAREB es sociedad pública de notoria y reconocida solvencia, y como tal, y en su condición actual de único propietario en el desarrollo del citado ámbito de actuación ofrece garantía bastante para , una vez **aprobado el Proyecto de Normalización, constituir garantía de urbanización conforme al artículo 202 del RUCyL, para asegurar ante el Ayuntamiento la total ejecución de una actuación urbanística por el importe que determine el Ayuntamiento entre el 5 y el 15 por ciento de los gastos de urbanización** presupuestados en el Proyecto de Normalización en la cantidad de 301.897,26 € (cantidad resultado de sumar las partidas del presupuesto de costes de urbanización del Proyecto de Normalización conforme a los criterios recogidos en el Artículo 198. *Determinación de los gastos de urbanización* del RUCYL), mediante alguna de las formas legalmente previstas en el citado art. 202.6 del RUCYL.

SAREB es empresa pública, por lo que toda la información relativa a su solvencia económica y financiera es información pública y accesible a través de la web de SAREB, todo ello en virtud de lo regulado en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno. El link sobre su actividad económica el siguiente: <https://www.sareb.es/nosotros/gobierno-corporativo/informes/>

Asimismo, adicionalmente, a través del siguiente link, se puede acceder a información complementaria de SAREB: <https://www.sareb.es/nuestro-compromiso/contribucion/>

Entre la información que se puede acceder en la web de SAREB se dispone de informe de la consultora Ernst&Young (EY), donde entre distinta información y documentación disponible, se anexa la valoración de la cartera de SAREB a fecha de 2021 en 50.781 M€ de activos (activos financieros + inmobiliarios).

Se adjuntan como anexo a este documento los últimos informes de los anteriormente mencionados, procedentes de la citada fuente.

Se adjunta asimismo escrito aportado por SAREB como partícipe mayoritario y al momento presente único de la Junta de Compensación, en el que una entidad bancaria de reconocido prestigio manifiesta la viabilidad de aportar futura garantía para la urbanización del referido ámbito.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos donde proceda, se expide el presente en León a 27 de octubre de 2023.

Alberto Mínguez Ropiñón

Firmado digitalmente por
Alberto Mínguez Ropiñón
Fecha: 2023.10.27 12:04:16
+02'00'

D. Alberto Mínguez Ropiñón,
en representación de SAREB,
Presidente de la Junta de Compensación

Junta de Compensación AA. 07-04 LOS OSORIOS (León)



Sociedad de Gestión de Activos
Procedentes de la Reestructuración
Bancaria, S.A.

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D

Documento firmado digitalmente

665 / 2023

0/2023 14:56

INFORME SEMESTRAL 2022

NOMBRE:
Ayuntamiento de León

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo

FECHA DE FIRMA:
27/10/2023

HASH DE VERIFICACIÓN:
F78A92...

Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2E4B792BC0976DC4C9E



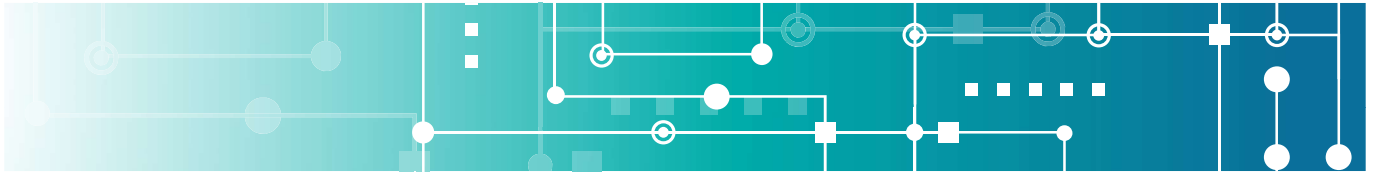
Índice

1.	Resumen ejecutivo	3
2.	Buen gobierno	5
2.1.	El modelo de gobierno	5
2.2.	Una estructura adecuada para impulsar el cumplimiento del mandato	8
2.3.	Composición y funcionamiento del Consejo de Administración	10
3.	Compromiso con la Sociedad y el desarrollo económico	13
4.	Evolución del negocio en el primer semestre de 2022	15
4.1.	Seguimiento presupuestario del primer semestre	15
4.2.	Principales riesgos e incertidumbres futuras	17
4.3.	Principales magnitudes del semestre	19
4.4.	La Gestión y venta de inmuebles	20
4.5.	Gastos	33
4.6.	La cartera de Sareb: préstamos e inmuebles	34
4.7.	Información financiera	38
4.8.	Cancelación de deuda	40

FECHA DE FIRMA: 27/10/2023 HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEBCCA16239E7A737789D1549

PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo

NOMBRE: Ayuntamiento de León



1. Resumen ejecutivo

La actividad de la compañía ha sido muy intensa durante el primer semestre de 2022, tanto en los aspectos regulatorios y corporativos, como de gobernanza, desarrollo de su actividad ordinaria y lanzamiento de nuevas líneas de actuación.

En cuanto a los aspectos corporativos, durante el primer semestre del ejercicio 2022 se han producido modificaciones significativas en la normativa aplicable a Sareb, tras la entrada en vigor del Real Decreto-ley 1/2022 de 18 de enero, por el que se modifican la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito; la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión; y el Real Decreto-ley 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos, en relación con el régimen jurídico de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (en adelante, "RD Ley 1/2022"), cuyas cuestiones más relevantes son las siguientes:

- Se eliminan los límites a la participación del Estado en el accionariado de Sareb, permitiendo así la toma de control por parte del Estado en el capital de Sareb. Como consecuencia de ello, en abril de 2022 el FROB se ha convertido en el accionista mayoritario de Sareb, al ostentar el 50,14% del accionariado. No obstante lo anterior, Sareb ha mantenido su sometimiento al ordenamiento jurídico privado con algunas especificidades: (i) adaptación del régimen de contratos mercantiles y de alta dirección a los del sector público estatal al establecido en disposición adicional octava del Real Decreto-ley 3/2012, de 10 de febrero, de medidas urgentes para la reforma del mercado laboral (en adelante, RD Ley 3/2012) y (ii) sometimiento al régimen de contratación del sector público, de conformidad con la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante, "LCSP"). A fecha de cierre de este informe, la compañía ya ha concluido su proceso de adaptación a las citadas normativas.
- La entrada en vigor de dicho Real Decreto-ley ha introducido –sin modificar el objeto social de Sareb– un principio de sostenibilidad en la compañía, dotando de este modo, de mayor cobertura a la estrategia de Sareb en cuanto a vivienda social.

Tras estos cambios, Sareb continúa ejecutando su estrategia desinversora como hasta ahora, poniendo un mayor foco en la actividad de vivienda social y tratando de maximizar tanto el valor económico como el social de sus activos.

Fruto del cambio accionarial anteriormente comentado, la Junta General de Accionistas de Sareb ha decidido reordenar la estructura de su Consejo de Administración, reduciendo de 14 a 9 el número de consejeros, dotando así de mayor eficiencia y simplicidad a la organización. Adicionalmente, los nuevos consejeros aprobaron por unanimidad el nombramiento de Javier Torres Riesco como presidente no ejecutivo y de Leopoldo Puig Turégano como consejero delegado, en sustitución de Javier García del Río, que presentó su renuncia voluntaria. Con esta estructura, Sareb viene cumpliendo con los más avanzados estándares en materia de gobernanza y con esta estructura se adapta a las últimas recomendaciones en esta materia.

En relación con el nuevo régimen retributivo de la alta dirección contemplado por el RD Ley 3/2012, la retribución del Consejo de Administración de la compañía se ha reducido en más de un 40% respecto del importe total aprobado en 2021.

Desde el punto de vista operativo, el primer semestre está marcado por la finalización de los contratos en vigor de *servicing* generalista y dando comienzo a los nuevos contratos de *servicing* firmados al amparo del proyecto denominado "Simplificación del Modelo Operativo (SMO)". Dicho proyecto, iniciado en el ejercicio 2021, tiene como objetivo definir un nuevo marco de relación con los gestores comerciales -o *servicers*- a partir del 1 de julio de 2022. Dicho proceso ha concluido en el primer semestre del ejercicio 2022 con la adjudicación a dos nuevas compañías,

Hipoges Iberia y Anticipa-Aliseda, de la gestión de la cartera de préstamos e inmuebles run-off de Sareb. El proceso, auditado por una firma independiente y guiado por los principios de concurrencia, no discriminación y transparencia pretende combinar la obtención de un servicio de calidad con una mejora en la eficiencia del gasto. En paralelo, en mayo de 2022, Sareb ha adjudicado a Servihabitata la gestión de su cartera de vivienda social, con el objetivo de dotar a la Sociedad de un servicer especializado en dicha materia responsable de la prestación integral del servicio siguiendo las políticas y procedimientos marcados por la compañía.

Con estas adjudicaciones, Sareb completa su mapa operativo, compuesto por tres áreas de actividad diferenciadas, dotadas con gestores específicos cada una de ellas, buscando una mayor especialización en aquellas actividades donde se requieren capacidades diferenciales de gestión:

Áreas de actividad:

- **Run-off:** activos financieros e inmobiliarios en los que la compañía no ve margen para la generación de valor, asignándoles la venta inmediata como estrategia prioritaria de desinversión.
- **Generación de valor:** esta actividad se centra en el desarrollo urbanístico y la promoción inmobiliaria sobre activos inmobiliarios (originales o procedentes del proceso de transformación), con el objetivo de incrementar su valor para maximizar su recuperabilidad mediante su venta ordenada.
- **Vivienda asequible y social:** nuevo modelo de gestión dirigido a familias vulnerables que habitan actualmente en las viviendas de Sareb, que contempla su acceso a un alquiler social o asequible, así como el correspondiente programa de acompañamiento social.

En términos de actividad, el primer semestre del ejercicio 2022 ha estado marcado por dos aspectos: por un lado, se confirma el cambio de tendencia iniciado en el ejercicio 2021 tras un 2020 marcado por el covid-19, con un buen comportamiento generalizado del mercado inmobiliario, lo cual se ha confirmado en el incremento del número de transacciones registradas en el mercado. Sareb ha sabido acompañar la inercia del mercado y ha registrado un incremento del 8% de sus ingresos -sin considerar el impacto por el devengo de intereses-, y en concreto un 19% de los ingresos provenientes de la venta de sus activos inmobiliarios, que es la principal fuente de ingresos de la compañía. Sareb mantiene su estrategia de focalizar sus ventas hacia compradores minoristas.

Por otro lado, durante el primer semestre del ejercicio 2022 la inestabilidad geopolítica y el incremento de los tipos de interés y de la inflación han provocado un aumento de la incertidumbre en cuanto a la posible evolución negativa de las principales variables macroeconómicas de cara al segundo semestre del ejercicio 2022 y próximo ejercicio 2023. Esta situación tendrá su impacto negativo, aunque aún incierto en cuanto a su intensidad, en las principales variables del mercado inmobiliario y, por tanto, en la actividad de Sareb.

En estos seis primeros meses del ejercicio se vendieron 9.883 inmuebles, un 22% más que en el mismo periodo de 2021, lo que se ha traducido en unos ingresos de 808,9 millones de euros, lo que supone un incremento del 19%. En este sentido, merece destacarse la actividad en la venta de viviendas, donde en este periodo se han vendido 4.486 viviendas con un precio medio de venta de 97.500 euros, en su práctica totalidad a compradores minoristas.

Por su parte, Árqura Homes – el Fondo de Activos Bancarios (FAB) constituido conjuntamente con Värde para promover vivienda nueva - ingresó 47 millones de euros en el primer semestre de 2022 y ya cuenta en su haber con 1.001 viviendas entregadas desde su inicio en el ejercicio 2019. Actualmente, tiene en cartera 132 promociones activas que contemplan la construcción de 7.577 viviendas y de las que ya se encuentran en fase de comercialización 5.549 viviendas.

Además, la actividad de Sareb en la transformación de garantías de préstamos en inmuebles ha sido positiva entre enero y junio de 2022, con resultados en línea con las previsiones con las que se contaba al inicio del ejercicio 2022. El volumen de transacciones ha alcanzado los 1.101 millones de euros, lo cual supone un descenso del 13% respecto a la cifra registrada en el primer semestre del ejercicio 2021, de forma consistente con la reducción que ha sufrido el balance de activos financieros.



2. Buen gobierno

2.1. El modelo de gobierno

Tal y como recogen sus estatutos, la compañía desarrolla su actividad cumpliendo con los requisitos específicos de buen gobierno que le exige la normativa aplicable y actúa bajo estrictas normas éticas que salvaguardan su integridad en todo momento, así como la transparencia, honorabilidad comercial y profesionalidad.

Un marco legislativo claro y preciso

La constitución y el desarrollo de la actividad de Sareb se define fundamentalmente por el siguiente marco normativo:

- Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero.
- Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito.¹
- Real Decreto-ley 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos.¹
- Circular 5/2015, de 30 de septiembre del Banco de España sobre especificidades contables de Sareb.
- Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión.¹
- Real Decreto-ley 4/2016, de 2 de diciembre, de medidas urgentes en materia financiera.
- Real Decreto-ley 6/2020, de 10 de marzo, por el que se adoptan determinadas medidas urgentes en el ámbito económico.
- Real Decreto-ley 1/2022, de 18 de enero, en relación con el régimen jurídico de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria.

Supervisión

La singularidad de su objeto social y el interés público y privado asociado a la actividad de Sareb implican una supervisión rigurosa por parte del Banco de España y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).

Órganos supervisores del cumplimiento de los objetivos societarios

Banco de España

La Dirección General de Supervisión del Banco de España observa el cumplimiento del objeto social único de Sareb, sus posibles desviaciones, la transparencia de sus actividades y la composición de los órganos de gobierno.

¹ Modificadas por el Real Decreto-Ley 1/2022

CNMV

Es el organismo encargado de la supervisión, inspección y transparencia de los mercados de valores. De este modo, en lo que respecta a Sareb, la emisión de la deuda senior, así como la emisión de renta fija (bonos) y FAB (Fondo de Activos Bancarios) están sujetas al control y supervisión de la CNMV.

Gobierno corporativo

Sareb, como Empresa de Interés Público y emisora de valores de renta fija, se sujeta a lo especificado en la normativa aplicable (además de la normativa específica de Sareb y la Ley de Sociedades de Capital) para este tipo de Sociedades, reflejando en su regulación interna las disposiciones más relevantes en cuanto a la organización, funcionamiento y facultades de sus Órganos Sociales.

Además, Sareb tiene en cuenta las recomendaciones emitidas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) para este tipo de sociedades a través del Código Unificado de Buen Gobierno, cuyo grado de cumplimiento es analizado por la sociedad en el Informe de Gestión anualmente, así como las Guías de la CNMV para comisiones de auditoría y para comisiones de nombramientos y retribuciones.

Composición del capital a cierre del primer semestre de 2022



Consejo de Administración²



² 100% de asistencia de los consejeros en todas las sesiones. Se muestra la composición de los comités a 30 de junio. El 29 de junio se celebró una Junta de accionistas en la que se modificó la composición de los Comités, quedando de la siguiente forma: Comité de Retribuciones y Nombramientos: 4 miembros (3 independientes y 1 dominical); y Comité de Auditoría: 5 miembros (3 independientes y 2 dominicales). Sin embargo, los nuevos consejeros no se incorporaron oficialmente hasta julio.

En abril de 2022, con motivo del cambio en la composición accionarial de Sareb, se redujo el número de miembros del Consejo de Administración de 14 a 9 miembros. Esta reducción ha sido posible gracias a la renuncia de los accionistas privados a su derecho de designación de consejeros.

Cumplimiento y regulación

Es el régimen normativo que permite cumplir los compromisos asumidos por Sareb en sus relaciones con clientes, empleados y directivos, proveedores, terceros y con la Sociedad en su conjunto. Los valores que han regido y siguen rigiendo las actuaciones de la compañía en su nuevo contexto como sociedad con mayoría pública son los de integridad, transparencia, eficacia y conocimiento de las pautas de comportamiento ético que deben regir las relaciones individuales entre sus empleados y directivos.

Sistema de control interno y mecanismos de gestión de riesgos

En el modelo de gestión y control de riesgos de la sociedad, en lo que a supervisión de riesgos se refiere, se integran los cinco sistemas de control interno que siguen:

Sistema de control interno sobre procesos estratégicos y de gobierno (SCEG)

Tiene por finalidad asegurar la consistencia de las políticas y estrategias de la sociedad y asegurar la adecuada gestión y control de riesgos mediante un diseño organizativo con responsabilidades claramente definidas en materia de gestión y control de riesgos. Ello debe establecerse de forma que favorezca la articulación de las tres funciones de control en las que descansa la supervisión de los riesgos de la sociedad.

Sistema de control interno sobre normas éticas (SCISNE)

Tiene la misión de asegurar el cumplimiento del Código de Conducta, de las Políticas de Prevención de Blanqueo de Capitales y Prevención de Riesgo Penal, y todas aquellas normas que regulan la actividad de la Compañía.

Sistema de control interno sobre los procesos de gestión de riesgos de negocio (SCIR)

Comprende los procedimientos de control para mitigar los riesgos de naturaleza operacional derivados de los procesos de negocio y de soporte de los riesgos financieros (crédito, precio inmobiliario, tipo de interés y liquidez) y los derivados de la ejecución de decisiones estratégicas.

Sistema de control interno sobre la información financiera (SCIIF)

Tiene por objetivo garantizar la fiabilidad y trazabilidad del flujo de información financiera y la gestión de sistemas que lo soportan.

Sistema de Control Interno de la Información No Financiera (SCIINF):

Conjunto de procesos que se llevan a cabo para proporcionar seguridad respecto a la información no financiera (riesgos medioambientales, sociales, relativos a las personas, respeto a los derechos humanos, lucha contra la corrupción y soborno e información sobre la sociedad).

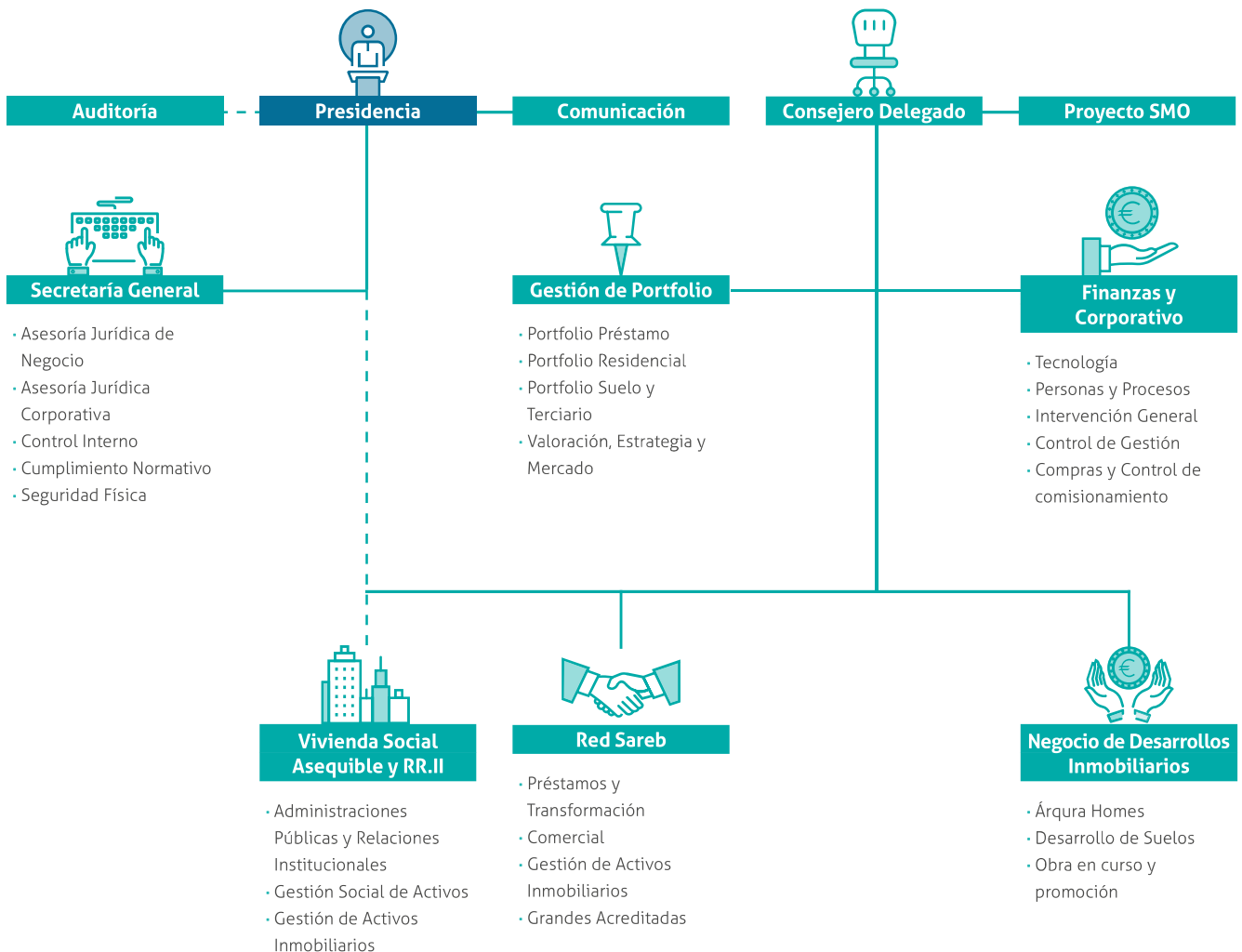
2.2. Una estructura adecuada para impulsar el cumplimiento del mandato

El objetivo de esta nueva organización es potenciar el negocio minorista y dotar de mayor eficiencia a la operativa, con un adecuado reparto de funciones

Los objetivos de la nueva organización societaria consisten en reforzar las áreas vinculadas al negocio minorista, a la generación de valor y a la gestión de activos con enfoque social, así como en poner foco en la estrategia individualizada de cada activo, ejes fundamentales del Plan de Negocio de Sareb. La nueva organización permite también poner foco en la incorporación del principio de sostenibilidad. Sareb puede ceder, como parte de su política de sostenibilidad, la propiedad o uso de activos a otros organismos que desarrollen políticas de vivienda social u otras políticas con alto valor social, incorporando este factor de utilidad social dentro del objetivo de optimización de valor. Adicionalmente, se produce un reparto de funciones entre las figuras del Presidente y del Consejero Delegado, reforzando el marco de gobernanza de la compañía y siguiendo las mejores prácticas en esta materia.

A 30 de junio de 2022, el nuevo Comité de Dirección está formado por siete miembros. En ese contexto, continúan las responsabilidades y funciones de las direcciones de negocio, tal como se definieron en la reestructuración organizativa y jerárquica implantada en el primer semestre de 2021, con el objetivo de maximizar la eficiencia respecto a la estructura existente en el ejercicio 2020. En este periodo, como consecuencia del foco estratégico que Sareb da a esta actividad, se ha creado la dirección de Vivienda Social y Asequible y Relaciones Institucionales. Esta creación se produce tras la aprobación del Real Decreto-ley 1/2022, reforzando el compromiso social que ya venía desarrollando la compañía.

Organigrama de Sareb al 30 de junio 2022: ámbitos funcionales de cada área



El capital humano de Sareb en el primer semestre de 2022

Los trabajadores de Sareb aportan una amplia experiencia en diversos sectores, especialmente en el inmobiliario y el financiero

El cumplimiento del mandato no sería posible sin el compromiso y la dedicación de los profesionales que integran la compañía.

A cierre de junio de 2022, la plantilla de Sareb estaba compuesta por un total de 343 personas, lo que supone un descenso del 5,8 % respecto a la misma fecha de 2021 (reducción del 3,1% respecto al cierre del ejercicio 2021).

Sareb cuenta con un modelo de empresa extendida – se tiene en cuenta el resto de eslabones que configuran su actividad, el cliente final, el apoyo de los *servicers* y proveedores con los que la compañía opera-, lo que le permite gestionar su cartera de activos, lo cual es plenamente consistente con la consideración de Sareb como un instrumento de resolución con un periodo de vida determinado.

El perfil de los trabajadores de Sareb (número de empleados por categoría y % sobre el total)

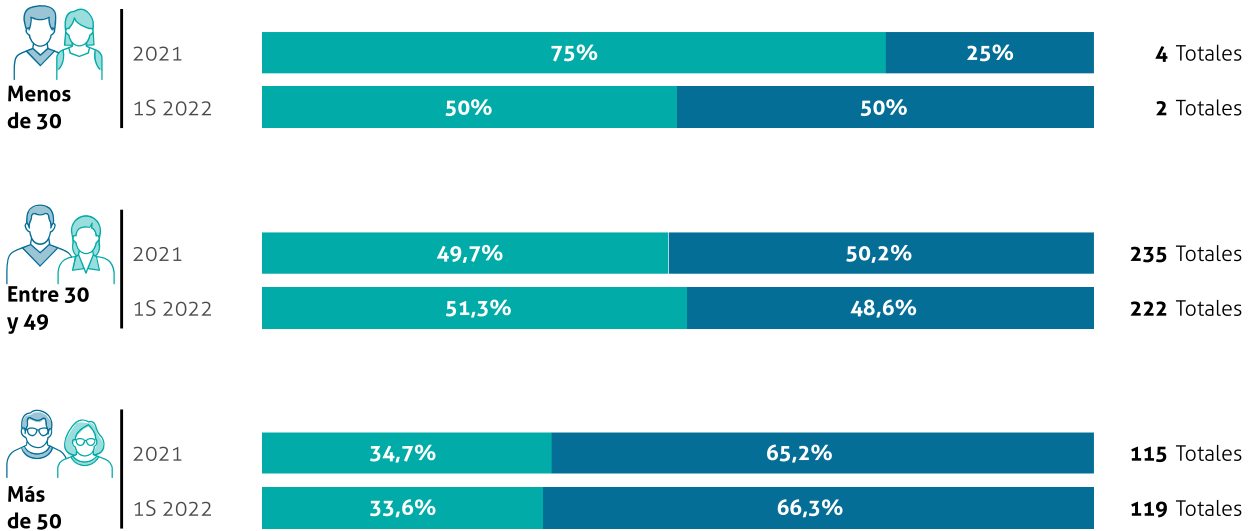


FECHA DE FIRMA: 27/10/2023
 HASH DEL CERTIFICADO: F78A92FF1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549

PUESTO DE TRABAJO:
 Sello de Organo

NOMBRE:
 Ayuntamiento de León

Distribución de la plantilla por intervalos de edad y género (%)



2.3. Composición y funcionamiento del Consejo de Administración

Relevo en la presidencia

En abril de 2022, el Consejo de Administración de Sareb nombró a Javier Torres, hasta entonces consejero dominical del FROB, nuevo presidente no ejecutivo de la entidad, en sustitución de Javier García del Río, que renunció voluntariamente al cargo por motivos personales, facilitando durante varios meses el traspaso ordenado de poderes y la consecución de los objetivos de la compañía.

En el mes de junio, la Junta General de Accionistas de Sareb aprobó la incorporación al Consejo de Administración de Leopoldo Puig. A continuación, el Consejo de Administración acordó aprobar una nueva estructura organizativa interna para la sociedad constituida por un Presidente no Ejecutivo (el Sr. Torres) y nombrar al Sr. Puig nuevo Consejero Delegado con facultades ejecutivas.

El Consejo de Administración de Sareb está actualmente compuesto por 9 miembros: el presidente no ejecutivo, el consejero delegado, tres consejeros independientes y cuatro consejeros dominicales en representación del FROB.

Sareb cuenta con cuatro mujeres consejeras: Paula Conthe (en representación del FROB), Carmen Motellón García, Idoia Arteagabeitia González y Carmen Allo. Esto significa un avance en materia de igualdad en el Consejo de Administración de la compañía.

FECHA DE FIRMA: 27/10/2023
 HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549

PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo

NOMBRE: Ayuntamiento de León

El perfil de los consejeros de Sareb

Javier Torres Riesco

28.10.20

A

R

D FROB

FROB

Representado por **Paula Conthe**

14.04.15
 28.10.20

A

R

D FROB

Juan Ignacio Ruiz de Alda

17.05.18

A

R

D FROB

**Eduardo Aguilar
 Fernández - Hontoria**

13.12.17

A

R

D FROB

Leopoldo Puig

29.06.22

A

R

Ejecutivo

Carmen Motellón García

30.04.19

A

R

Independiente

Idoya Artegabeitia González

30.04.19

A

R

Independiente

Carmen Allo

29.06.22

A

R

Independiente

Julián Navarro

29.06.22

A

R

D FROB

FECHAS

Fecha del primer nombramiento
 00.00.00

Fecha de reelección
 00.00.00

COMITÉS A LOS QUE PERTENECE

- A** Comité de Auditoría
- R** Comité de Retribuciones y Nombramientos
- Presidente del Comité

NATURALEZA

- D** Dominical
- Ejecutivo
- Independiente

PERFIL Y COMPETENCIAS

- Administraciones Públicas
- Finanzas
- Internacional
- Sector Inmobiliario
- Gestión empresarial
- Legal

* Carmen Allo y Julián Navarro se incorporaron al Comité de Auditoría en julio.
 Carmen Allo se incorporó al Comité de Retribuciones y Nombramientos en julio

Órganos de gobierno y sus responsabilidades

La función de gobierno de Sareb está conformada por dos órganos principales: la Junta General de Accionistas y el Consejo de Administración, cuyo funcionamiento se apoya en los Comités de Auditoría, y de Retribuciones y Nombramientos, y el Comité de Dirección.

Responsabilidades y funciones de los órganos de gobierno y sus comités

Junta General de Accionistas

Integrada por los accionistas de Sareb, delibera y toma decisiones sobre los asuntos que son de su competencia, conforme a los estatutos sociales de la compañía y la Ley de Sociedades de Capital.

Consejo de Administración

Es el órgano de representación, administración, gestión y control de la sociedad.

Comité de Auditoría

Responsabilidad sobre los sistemas de control interno, la información financiera preceptiva, así como la información no financiera relacionada, el auditor de cuentas o sociedad de auditoría, y conflicto de intereses y operaciones vinculadas.

Comité de Retribuciones y Nombramientos

Entre sus funciones se encuentran el deber de informar, proponer y evaluar la idoneidad de los consejeros de Sareb, así como informar de la política general de retribuciones e incentivos.

Órgano de gobierno interno

Comité de Dirección

El Comité de Dirección es el máximo Órgano de Gobierno Interno de la sociedad. Está compuesto por el consejero delegado, y los directores de diferentes áreas (Secretaría General, Gestión de Porfolio, Red, Desarrollos Inmobiliarios, Finanzas y Corporativo, y Vivienda Social y Asequible y Relaciones Institucionales).

Su función es la de constituir el órgano colegiado de dirección de la sociedad, además de prestar apoyo y asistencia al Consejo de Administración y otras facultades delegadas por el mismo.



3. Compromiso con la Sociedad y el desarrollo económico

Sareb articula su compromiso con la sociedad, entre otras actuaciones, a través de la generación de un perímetro de vivienda con finalidad social, configurado por:

- viviendas donde residen familias vulnerables, bien con las que se ha formalizado un contrato de alquiler social, bien que están habitadas por familias vulnerables, con título o sin título, y
- con aquellas cedidas a la Administración Pública mediante convenios de uso.

En relación a estos convenios, Sareb creó en 2013 un programa pionero de cesión de vivienda a la Administración Pública, que es la que tiene las competencias en materia de vivienda, para atender los casos de vulnerabilidad con el soporte de los Servicios Sociales. Mediante esta iniciativa, la compañía ha puesto a disposición la Administración Pública -a nivel nacional, autonómico y local- viviendas para ser destinadas a alquileres sociales y asequibles.

El volumen de viviendas comprometidas a través de esta vía ha ido creciendo a lo largo de los años -desde 4.000 viviendas hasta 10.000 en 2020- y en 2021 la compañía dio un nuevo paso firmando un acuerdo con el Gobierno de España para ampliar el parque de viviendas a ceder a la AAPP hasta un total de 15.000 viviendas, de las que las administraciones públicas han solicitado hasta la fecha cerca de 3.300 viviendas.

Recientemente, con la aprobación del Real Decreto-ley 1/2022, se incorpora la sostenibilidad social entre los objetivos de la compañía, como un factor a tener en cuenta a la hora de decidir cómo extraer el mayor valor de los activos. Esto ha significado que Sareb haya ido fortaleciendo y profundizando en su modelo de gestión social.

En esta línea, para lograr la gestión eficaz y sostenible del perímetro social, Sareb ha desplegado durante el 2022 un nuevo modelo de gestión de alquiler social y acompañamiento social e inserción laboral, puesto en marcha en el segundo semestre, con el objetivo de identificar las situaciones de vulnerabilidad, regularizar su permanencia en una vivienda de Sareb, mejorar la situación socioeconómica de estas familias maximizando el valor social de los activos, pudiendo así actuar sobre el resto de los activos, mejorando de esta forma el proceso de transformación de Balance, y en definitiva, dando también cumplimiento al objetivo desinversor de Sareb.

La gestión social de los clientes vulnerables, tanto en relación al acompañamiento como la inserción laboral, se realiza con la colaboración intensa con la Administración Pública competente en esta materia, especialmente con los Ayuntamientos, Comunidades Autónomas y los Ministerios de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones o MITMA.

Esta iniciativa se suma al trabajo que Sareb ya venía desarrollando en los últimos años en materia de vivienda de alquiler social, que le ha permitido regularizar con contratos de alquiler a 1.115 familias vulnerables.

Iniciativas en materia de vivienda social y principales resultados:



Ayuda a colectivos en situación de emergencia social.

Cesión temporal de usufructo de viviendas a colectivos ante situaciones excepcionales. Se desarrolla conjuntamente con los Ayuntamientos y Comunidades Autónomas.

15.000

Viviendas para gestión dentro del **Parque Social** de Sareb.

3.386³

Viviendas en convenio comprometidas con las administraciones públicas desde el inicio de la actividad. **53 convenios** en vigor.



Alquiler Social

A través del Alquiler Social, en colaboración con Servicios Sociales, como solución habitacional alternativa ofrecida directamente por Sareb a familias con situación de vulnerabilidad

1.243⁴

Viviendas en Alquiler Social vigente. Lo que supone, aproximadamente, **4.972 personas beneficiadas** de dichos acuerdos actualmente.



Plan de acompañamiento

Análisis de la vulnerabilidad de las familias, y seguimiento de su posible colaboración para poder acceder a un alquiler asequible y social.

Definición de un **scoring de vulnerabilidad**, para evaluar a cada familia y servicio de **mediación** para llevar a cabo el seguimiento de la evolución de cada una.

Actualmente,

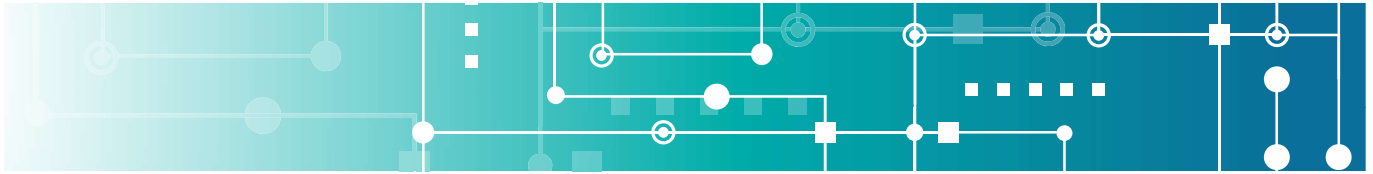
1.297⁵

Familias en estudio de Alquiler Social, que supone ayudar, aproximadamente, a **5.188 personas**.

3 El total de viviendas cedidas a la Administración Pública a través de un convenio desde que Sareb inicia su actividad. El total incluye convenios vigentes y otros acuerdos que ya han expirado

4 Total estimado de una media de 4 personas por vivienda, teniendo en cuenta un total de 1.243 expedientes de alquiler social.

5 Total estimado de una media de 4 personas por vivienda, teniendo en cuenta un total de 1.297 viviendas en estudio de alquiler social.



4. Evolución del negocio en el primer semestre de 2022

4.1. Seguimiento presupuestario del primer semestre⁶

El cumplimiento presupuestario durante el primer semestre del ejercicio 2022 ha alcanzado el 93% en lo que respecta a los ingresos. Dicho cumplimiento se encuentra impactado por el retraso en la formalización de una operación de Venta Institucional que se esperaba cerrar en el primer semestre y finalmente se ha formalizado en el mes de julio, superando el importe previsto inicialmente. Si se considera dicha operación el cumplimiento en ingresos alcanza el 98%.

La cifra de ingresos conseguida implica un crecimiento respecto a los ingresos de negocio (es decir, excluyendo el impacto derivado del devengo de intereses) del 9% respecto al mismo periodo del ejercicio 2021. En términos de margen bruto de negocio, el cumplimiento presupuestario -sin considerar el impacto de la pérdida por intereses devengados no recuperables- ha sido del 157%, si bien es cierto que, tras la publicación del RD Ley 6/2020, Sareb no tiene en consideración el valor contable de los activos como elemento clave en la toma de decisiones a la hora de desinvertir. Este factor favorece la desinversión de todos los activos de la Sociedad y no solo aquellos que cuentan con plusvalías contables.

En términos de segmentos de actividad destaca la consecución presupuestaria en ingresos procedentes del negocio de activos inmobiliarios, donde el crecimiento respecto al ejercicio 2021 ha ascendido a un 19% y el cumplimiento presupuestario ha alcanzado el 90%, sin considerar la operación de venta institucional formalizada en julio y comentada anteriormente. Dicho déficit presupuestario ha sido compensando, en parte, con el sobre cumplimiento presupuestario generado en el negocio de activos financieros (122%, sin considerar el impacto de la pérdida por intereses devengados no recuperables).

Profundizando en la actividad por tipología de activo inmobiliario, cabe destacar las ventas realizadas en el segmento residencial, donde se ha logrado alcanzar la cifra de 455,3 millones de euros, lo cual representa un incremento del 10,5% respecto al mismo periodo del ejercicio 2021. En número de unidades, Sareb ha logrado escriturar 4.486 viviendas -sin considerar anejos comerciales o registrales-, lo que demuestra la mejoría del mercado inmobiliario español y que Sareb, como actor principal, ha sabido aprovechar.

Más destacado resulta el incremento en ventas de suelos y de activos terciarios, las cuales han aumentado hasta los 162 y 98 millones de euros, respectivamente, habiendo logrado incrementos respecto al primer semestre del ejercicio 2021 del 90% y 34%, respectivamente.

Como se ha comentado anteriormente, en términos de margen bruto de negocio, las previsiones de Sareb eran que los márgenes de la sociedad deberían ser negativos como consecuencia de la entrada en vigor del RD Ley 6/2020, el cual exime a Sareb de entrar en causa de disolución por situación patrimonial insuficiente. Dicha modificación normativa permite a la Sociedad liquidar la totalidad de su cartera sin tener la necesidad de liquidar únicamente aquellos activos que cuentan con plusvalías contables. No obstante, los márgenes reales alcanzados durante el ejercicio 2022 no han sido tan negativos como se suponía y esto es debido, principalmente, al incremento de precios y la mejoría del mercado inmobiliario que se ha observado durante dicho ejercicio.

⁶ Todos los datos financieros recogidos en los capítulos 4.1 a 4.6 son datos financieros de gestión, en los cuales se considera el total del importe recibido en la actividad de la cartera de préstamos como ingreso.

En términos de transformación de balance, se ha logrado un cumplimiento del 99% del objetivo presupuestado. El volumen de transformación continúa siendo impulsado gracias al proceso de judicialización masiva iniciado por Sareb en el año 2019. Fruto de ello, en el primer semestre del ejercicio 2022, el canal más relevante para la transformación es el hipotecario, seguido por los acuerdos de dación en pago.

Procedente de la cartera de activos financieros, Sareb ha alcanzado un cumplimiento en ingresos del 122 % respecto a presupuesto, sin considerar el impacto por devengo de intereses no cobrados. El sobrecumplimiento se encuentra fuertemente impulsado por las líneas de Ventas consensuadas y Amortizaciones e intereses cobrados.

Por otro lado, el presupuesto contempla que, en el caso de aquellos activos con mayor recorrido de valor (suelos y obras en curso paradas), la actividad de promoción y desarrollo urbanístico puede suponer un incremento en la caja generada por la compañía. Durante el ejercicio 2022, ha destacado dicha rama de actividad, especialmente la generada por Árqura Homes, vehículo participado mayoritariamente por Sareb, que realiza actividad de promoción inmobiliaria, la cual ha aportado unos ingresos de 47 millones de euros (97 % respecto del presupuesto). El número de viviendas aprobadas para construir desde la constitución de Árqura Homes asciende a 8.578 viviendas. Durante el primer semestre del ejercicio 2022, las entregas de Árqura Homes ascendieron a 216, en línea con el presupuesto del ejercicio.

En relación con los gastos de explotación y de comercialización, el presupuesto del ejercicio contempla un escenario continuista con el ejercicio 2021, ejercicio que en el que la compañía consolidó un plan de contención y eficiencia del gasto, que fue implantado en la segunda mitad de 2020.

Durante el primer semestre del ejercicio 2022, Sareb ha alcanzado un cumplimiento presupuestario del 91 % para dicho periodo (menor gasto comparado con el previsto). En términos interanuales, los gastos de explotación y comercialización se han visto reducidos en 23 millones de euros -un 6% respecto al primer semestre del 2021- principalmente, por los siguientes motivos:

- En primer lugar, durante el primer semestre del ejercicio 2022, los costes de comercialización han subido de manera homogénea a los ingresos de la sociedad (18%). Dichos costes comerciales han supuesto 59 millones de euros respecto a los 50 millones de euros devengados durante el primer semestre del ejercicio 2021.
- Por otro lado, los costes de transformación se han visto reducidos en un 22%, pasando a 72 millones de euros en el primer semestre de 2022, respecto a los 92 millones de euros devengados durante el mismo periodo del ejercicio 2021. Dicha reducción se ha producido debido a haber soportado una menor carga fiscal en la transformación debido al mix de producto transformado -mayor peso de suelo y menor en residencial-.
- Adicionalmente, ha seguido apostando por adecuar parte del porfolio residencial, para ponerlo en condiciones de venta a clientes minoristas. Debe tenerse en cuenta que el producto residencial recibido por Sareb como fruto de la recuperación de sus préstamos y créditos se encuentra, generalmente, en muy mal estado de conservación y mantenimiento. El gasto de esta partida asciende a 50 millones de euros, 6 millones menos que el mismo periodo de 2021.
- Por último, la compañía ha continuado realizando reducciones significativas en los costes de estructura, especialmente en aquellas partidas relacionadas con los costes de tecnología que se han visto reducidos al estar adaptándose el mapa tecnológico al nuevo modelo de gestión derivado del nuevo modelo operativo, el cual se apoya en la estructura tecnológica de los nuevos *servicers*. Por otro lado, los costes de personal se han visto reducidos respecto al primer semestre del 2021 al continuar adaptando la estructura de personal a las nuevas necesidades y al nuevo modelo operativo.

Nuevos contratos de *servicing*

A lo largo del ejercicio 2021 se llevó a cabo el proyecto denominado Simplificación del Modelo Operativo (SMO), una iniciativa para definir un nuevo marco de relación con los gestores comerciales o *servicers* a partir de julio de 2022, fecha en la que vencieron los anteriores contratos de gestión generalistas. Dicho proceso ha concluido en el primer semestre del ejercicio 2022 con la adjudicación a Hipoges Iberia y Anticipa-Aliseda de la gestión de la cartera de préstamos e inmuebles run-off de Sareb. Del volumen total adjudicado, Hipoges asumirá la gestión y venta

de una cartera global de 13.906 millones de euros, de los que 8.077 millones se corresponden con préstamos al promotor impagados, en tanto que 5.829 millones son inmuebles residenciales, suelos y activos terciarios a comercializar en el mercado minorista (particulares y empresas). Por su parte, Aliseda-Anticipa gestionará activos por un valor total de 11.379 millones de euros. De ellos, 6.150 millones de euros son inmuebles de toda tipología y 5.229 millones, préstamos al promotor impagados.

El proceso de licitación contó inicialmente con la participación de 15 compañías líderes del sector. En la valoración de las propuestas recibidas, de acuerdo con las reglas auditadas y establecidas de partida, se han tenido en cuenta la experiencia, la capacidad técnica de los candidatos para llevar a cabo los servicios ofertados y el precio ofrecido por cada uno de ellos.

Todas las ofertas recibidas en el marco del proceso han sido consideradas como válidas y analizadas, de modo que el resultado de la puntuación técnica y económica es el que ha delimitado tanto el número de candidatos de la segunda fase como la selección final.

El proceso ha sido auditado por una firma independiente y guiado por los principios de concurrencia, competencia, integridad y transparencia, y ha pretendido combinar la obtención de un servicio de calidad con la eficiencia del gasto.

El nuevo modelo operativo definirá la relación con los *servicers* y las materias en las que prestan su servicio de forma integral, simplificada y eficiente, manteniendo la especialización en determinados eslabones de la cadena de valor a través de proveedores seleccionados por Sareb. Además, permitirá formalizar la separación de la gestión de la cartera run-off, el porfolio destinado a uso social y el porfolio sobre el que se persigue crear valor (promoción inmobiliaria y desarrollo urbanístico).

4.2. Principales riesgos e incertidumbres futuras

A fecha de cierre de este informe, Sareb se encuentra en proceso de actualización y confección de un nuevo Plan de Negocio que comprenda el periodo 2023-2027. Dicho Plan de Negocio, contemplará la nueva vertiente social de Sareb tras la publicación del RD Ley 1/2022 comentado anteriormente.

Para la confección de dicho Plan de Negocio, Sareb está teniendo en cuenta, adicional a los propios riesgos inherentes al mercado inmobiliario y la actividad económica, los siguientes riesgos relevantes:

- Sareb dispone de un horizonte temporal y debe finalizar su actividad liquidadora en el ejercicio 2027. Para poder cumplir dichos plazos, es esencial que la sociedad pueda cumplir con unos plazos medios no excesivamente largos para poder tomar posesión de los activos adquiridos, sanearlos y publicarlos para su comercialización. En el cumplimiento de dichos plazos influye, de manera significativa, el estado en el cual se encuentran los activos en el momento de la adquisición.

A este respecto tienen especial impacto los activos que se transforman con ocupaciones o inquilinos. Dichos activos -excluyendo los casos en los que se detecten situaciones de vulnerabilidad, que son gestionados con un enfoque social- cuentan con unos plazos de toma de posesión y comercialización significativamente superior a los del resto de la cartera, por lo que pueden influir en los plazos y objetivos fijados en el Plan de Negocio.

El estado en el que se incorporan los activos debido a la deficiente gestión y mantenimiento por parte de los acreditados (promotores) que impagan sus créditos a Sareb, también tendrá un impacto patrimonial para la compañía. Este hecho podrá afectar al presupuesto de gastos que se dedica anualmente a las adecuaciones si es superior a lo estimado en el Plan de Negocio, y también a los plazos para la publicación de los activos.

- Por otro lado, como se ha comentado anteriormente, el Plan de Negocio de Sareb contempla que para una parte de la cartera se obtiene una recuperabilidad superior -en términos de caja y de margen- si se desarrollan o promueven dichos activos. Por tanto, adicionalmente a los riesgos inherentes a la actividad promotora, el no cumplir con los plazos para promover y desarrollar dichos activos estimados en el Plan de Negocio

puede afectar a su cumplimiento. Durante el primer semestre del ejercicio 2022 se ha venido experimentando un escalado en los precios acompañado de escasez de determinadas materias primas, lo que ha venido incrementando la inflación que se inició a finales del ejercicio 2021. Sareb realiza de manera continua un seguimiento de dichos riesgos y del impacto que pueda tener sobre su actividad promotora, si bien en base a los datos disponibles y de mantenerse las previsiones actuales, no se contemplan desviaciones significativas respecto al Plan de Negocio. Se trata de un aspecto sobre el que la compañía realizará un continuo seguimiento durante el ejercicio 2022.

- Como consecuencia de la inflación anteriormente comentada, las autoridades monetarias han ido aprobando sucesivas subidas de los principales tipos de interés de referencia. Dichas subidas pueden tener un impacto negativo derivado de la mayor dificultad para el acceso a la financiación y el empeoramiento en sus condiciones para los clientes potenciales de Sareb. Esto podría implicar un freno a la evolución de las ventas, con el consiguiente impacto negativo en el cumplimiento del Plan de Negocio y, por tanto, en la capacidad de la compañía para amortizar la deuda avalada por el Estado.
- En el mes de febrero del ejercicio 2023 vencen los derivados de cobertura de tipo de interés que la Sociedad contrató para cubrirse del riesgo de tipo de interés. Durante el primer semestre del ejercicio 2022 el consejo de administración de la Sociedad ha decidido no contratar una nueva cobertura de tipo de interés. Sareb actualiza constantemente su previsión de coste financiero futuro en base a las curvas de interés actualizadas, y tiene una política de liquidez que garantiza la existencia de caja necesaria para afrontar los pagos operativos previstos durante los próximos meses.
- Adicionalmente, existe un riesgo asociado al mercado y la posibilidad de que los grandes fondos de inversión ejerzan una mayor presión y competitividad en el caso que decidiesen desinvertir de manera masiva sus carteras con una estrategia agresiva de descuento de precios. Este hecho podría impactar negativamente en el valor de mercado de los inmuebles de Sareb.
- Por último, durante el segundo semestre se van a acometer las migraciones de la cartera a los nuevos *servicers* "SMO". Dado el volumen de activos e información a migrar es posible que se materialicen riesgos que puedan acarrear desviaciones puntuales respecto a las cifras de ingresos y/o transformación previstos en el Plan de Negocio. No obstante, dichas desviaciones debieran ser puntuales y un simple decalaje temporal derivado de la migración en el servicio que, si bien puede tener impacto en el cumplimiento del Plan de Negocio de un ejercicio concreto, no deberían tener impacto en el cumplimiento agregado del Plan de Negocio.

4.3. Principales magnitudes del semestre

Avances en el cumplimiento del mandato

Ingresos Totales (1S 2022) ⁽⁷⁾

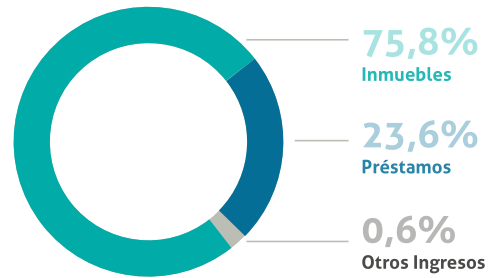
1.067,3 M€

1.089,9 M€ (1S 2021)

540,7 M€ (1S 2020)



Por tipo de activo



Préstamos ⁽⁷⁾ (1S 2022)

252,2 M€

394,8 M€ (1S 2021)
253,4 M€ (1S 2020)

Cartera de activos

42,2%

57,8%

49,7%

50,3%

■ Préstamos ■ Inmuebles

Inmuebles (1S 2022)

808,9 M€

678,4 M€ (1S 2021)
283,4 M€ (1S 2020)

1S 2022

27.716,1 M€

1S 2021

30.488,0 M€

-9,1%

1S 2022 - 1S 2021

Cartera de activos financieros (M€)

-22,8% 1S 2022 - 1S 2021



Cartera de activos Inmobiliarios (M€)

4,4% 1S 2022 - 1S 2021



Saldo de deuda viva



-3,6%

1S 2022 - 1S 2021

⁷ Impacto de la línea de Intereses Devengados, que incluye ajuste contable para reversión paulatina de los intereses activados en ejercicios anteriores. El importe de esta línea asciende en el primer semestre de 2022 a (94,9 millones de euros negativos) y a 13,6 millones de euros y 40,2 millones de euros positivos en el mismo periodo de 2021 y 2020, respectivamente. El total de ingresos a 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2021, excluyendo la línea de intereses devengados, así como otros ingresos no relacionados con negocio, ascendieron a 1.156 y 1.059 millones de euros, respectivamente, lo cual ha supuesto un incremento del 9% interanual.

4.4. La Gestión y venta de inmuebles

Durante el primer semestre del ejercicio 2022 Sareb ha alcanzado su récord histórico de venta de inmuebles en un primer semestre

Como resultado de la aplicación de la estrategia corporativa orientada a la desinversión ordenada de activos inmobiliarios mediante canal minorista, el desarrollo y promoción inmobiliaria para la generación de valor y la entrada de nuevos activos procedentes del proceso de transformación de balance, la cartera total de activos inmobiliarios ha aumentado un 4,4% en el primer semestre, respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. A cierre del primer semestre de 2022, el valor neto contable de la cartera asciende a 16.007 millones de euros, lo que supone un incremento de 679 millones de euros.

El primer semestre del ejercicio 2022 ha estado marcado por la consolidación de la recuperación experimentada en 2021 tras la crisis derivada de la pandemia. En este contexto, Sareb ha alcanzado en 2022 su récord histórico de venta de inmuebles en un primer semestre de ejercicio, superando el volumen de ingresos generado en el primer semestre de 2021. Las ventas del segmento run-off en el periodo de enero a junio de 2022 han ascendido a 721,5 millones de euros, sin considerar las rentas facturadas por alquiler de inmuebles, frente a los 573,4 millones de euros del primer semestre de 2021; lo que supone un incremento del 25,8%. En número de unidades -considerando las correspondientes a residencial, suelo y terciario-, la compañía ha comercializado directamente 9.883 unidades, lo que supone un incremento del 21,6 % respecto al mismo periodo del año anterior.

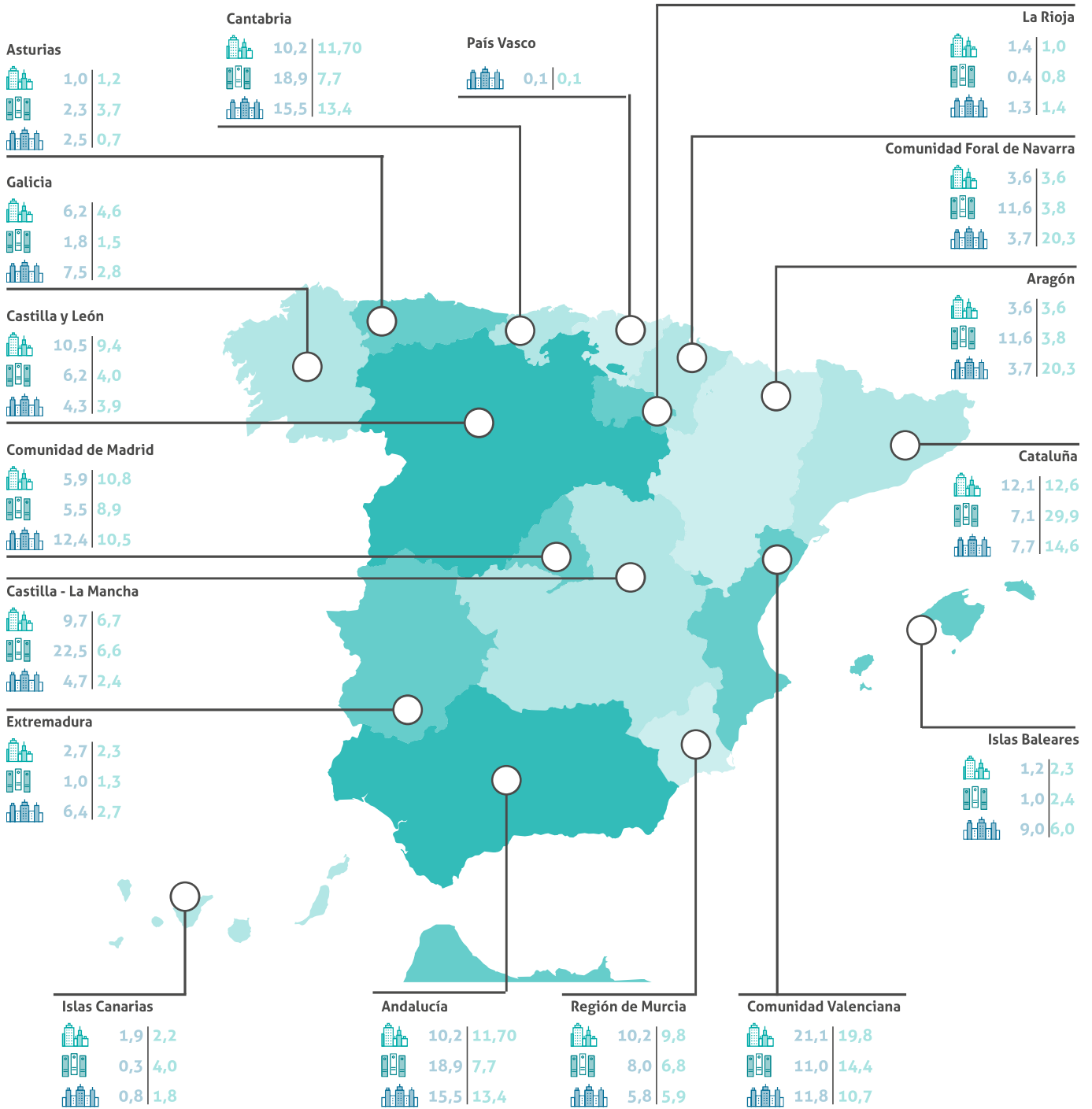
Adicionalmente, en 2022 Sareb ha vendido 2.520 activos desde el balance de los promotores.

El crecimiento presente y futuro de la cartera de inmuebles de Sareb, como consecuencia del proceso de transformación, ha hecho que la línea de negocio de los activos inmobiliarios sea cada vez más importante para la compañía. Como consecuencia de ello, el volumen de facturación de las diferentes tipologías de inmuebles propios -residencial, suelo y terciario- durante el primer semestre de 2022 ascendió a 721,5 millones de euros, esto supone que la venta de activos inmobiliarios constituye la principal fuente generadora de ingresos de Sareb un semestre más, al representar un 68% del total ingresos de la Sociedad. La transformación constituye una herramienta de transición de valor entre las dos tipologías de activos que posee Sareb y persigue un aumento de los ingresos y márgenes.

En cuanto al desglose de dichas ventas, residencial continúan siendo las más relevantes, con un total de 455,3 millones de euros facturados, suponiendo un incremento del 10,5% respecto al primer semestre del ejercicio 2021. Si bien esta línea de negocio continúa siendo la que mayor volumen de ingresos aporta al total generado por venta de inmuebles (63,1%), su peso relativo se ha visto reducido respecto al primer semestre de 2021, periodo en el que suponían el 71,8% de los ingresos. Esta reducción no viene motivada por la reducción del volumen de actividad en la venta de viviendas y anejos, sino por el impulso en las ventas de suelo y terciario experimentado en los primeros meses de 2022.

En términos de unidades, Sareb ha vendido 9.883 inmuebles, un incremento del 21,6 % en comparación al primer semestre de 2021. Del total de activos inmobiliarios vendidos hasta junio de 2022, la mayoría eran viviendas (4.486 unidades, 0,8 % más que en el mismo periodo del año anterior) y anejos (2.738 unidades, el 26,3 % más). No obstante, la actividad ha sido más intensa en el segmento de suelo, con 1.327 unidades comercializadas (56,3% más respecto al primer semestre de 2021) y en el de terciario (locales, naves, oficinas y hoteles, entre otros), con 1.139 activos vendidos (+72,3%).

La estrategia comercial de Sareb ha continuado priorizando la venta de los activos a través del canal minorista (ya sea a empresas ó particulares, en detrimento de compradores institucionales) que ha aportado el 78% (83% en el primer semestre de 2021) del total de ingresos por ventas run-off del primer semestre de 2022. Con esta estrategia Sareb busca maximizar el precio de venta de sus activos y evitar los importantes descuentos que se exigen en los mercados institucionales. En el caso de las ventas de vivienda, las operaciones minoristas han supuesto el 99% del volumen de transacciones realizado.

Desglose geográfico de ventas de inmuebles propios


Residencial
 Suelo
 Terciario
■ % sobre unidades vendidas
 ■ % sobre volumen de precio escriturado

 FECHA DE FIRMA: F78A92F1E1E320DEBCCA16239E7A737789D1549
 FECHA DEL CERTIFICADO: 27/10/2023

PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo

NOMBRE: Ayuntamiento de León

Residencial

La buena situación del mercado durante el primer semestre del ejercicio 2022 y la política de revisión de precios llevada a cabo por la compañía en relación con la cartera de activos residenciales en función de su liquidez y tracción comercial, han favorecido la mejora en el volumen de ventas de esta línea de negocio respecto a ejercicios previos. Esta revisión se ha complementado con la implantación de mecanismos de transparencia en la venta de activos de Sareb que buscan reforzar la publicidad de los activos y el acceso a los mismos en igualdad de condiciones. La mayor parte de los ingresos generados en el periodo procede de transacciones realizadas en el canal minorista (99%).

Los ingresos por venta de activos residenciales se han situado en 455,3 millones de euros, un 10,5% más que el en primer semestre de 2021. En términos de unidades, se han vendido 7.229 activos residenciales -incluyendo viviendas y sus anejos-, un 9,2% más que en el primer semestre de 2021.

Las Comunidades Autónomas en las que las ventas de residencial han generado mayor volumen de ingresos fueron Comunidad Valenciana (21,1%), Cataluña (12,1%), Castilla-León (10,5%), Andalucía (10,2%) y Región de Murcia (10,2%). En número de unidades destacan las ventas realizadas en Comunidad Valenciana, Cataluña y Andalucía (19,8%, 12,6% y 11,7% del total de unidades de residencial vendidas durante el semestre, respectivamente).

De estos ingresos, la venta de viviendas propias aportó 437,3 millones de euros y supuso la venta de 4.486 unidades, por lo que el precio medio de este segmento de viviendas se situó en 97.476,1 euros.

Adicionalmente, la compañía ha vendido 1.705 unidades residenciales a través de ventas de colaterales, un 2,3 % más que en el mismo período del año anterior.

Suelo

Las ventas de suelos han ascendido a un total de 1.327 unidades durante el primer semestre de 2022, un 56,3% más que en el mismo periodo de 2021.

En términos de precio escriturado, el volumen de ingresos obtenido con la comercialización de suelos ha ascendido a 161,8 millones de euros, 76,7 millones más que en el primer semestre de 2021 (un 90,2% más).

Las Comunidades Autónomas en las que las ventas de suelos han generado mayor volumen de ingresos fueron Cataluña (31,1%) y la Comunidad Valenciana (14,7%). En número de unidades destacan las ventas realizadas en Castilla-La Mancha y Andalucía (25,7% y 20,5% del total de suelos vendidos durante el semestre, respectivamente).

Por otro lado, la compañía vendió en el primer semestre de 2022 un total de 696 unidades a través del balance de los promotores, lo que representa un 80,8 % más que en el mismo período de 2021.

Terciario

En el primer semestre de 2022 se han escriturado un total de 1.139 activos terciarios propios. En términos de importe escriturado, las ventas del segmento alcanzan la cifra de 98,1 millones de euros, lo que supone un incremento del 34,5% respecto a los primeros seis meses de 2021. A pesar del mayor volumen de actividad respecto a 2021, esta línea de negocio implica ciertas dificultades para la generación de ingresos, al afectar negativamente la situación actual, todavía en proceso de recuperación económica, y las consecuencias de la pandemia (por nuevos modelos laborales que contemplan el teletrabajo en mayor medida) a la venta de locales, centros comerciales, hoteles y oficinas, entre otros.

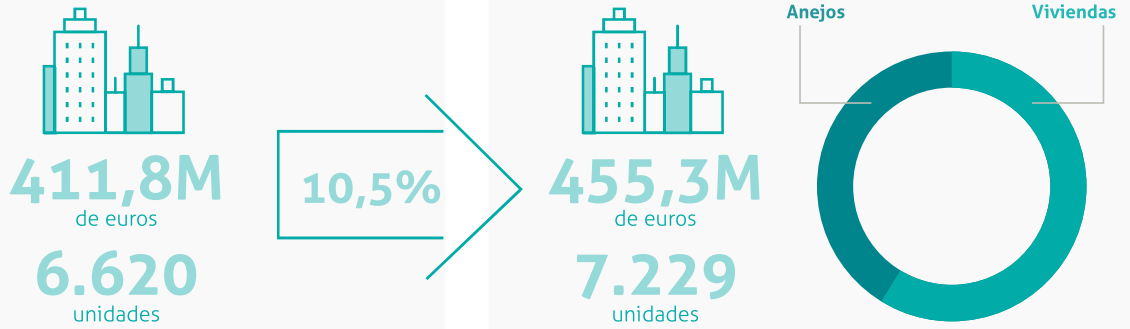
Por geografías, las regiones que lideran la generación de ingresos en el primer semestre de 2022 son Aragón y Cataluña en términos de precio escriturado (20,3% y 14,6%, respectivamente), y Andalucía, la Comunidad de Madrid y la Comunidad Valenciana en lo que a número de unidades vendidas se refiere (15,5%, 12,4% y 11,8%, respectivamente).

En paralelo, las ventas de activos terciarios desde el balance de los promotores ascendieron a 119 unidades, un 17,9% menos que en el primer semestre de 2021.

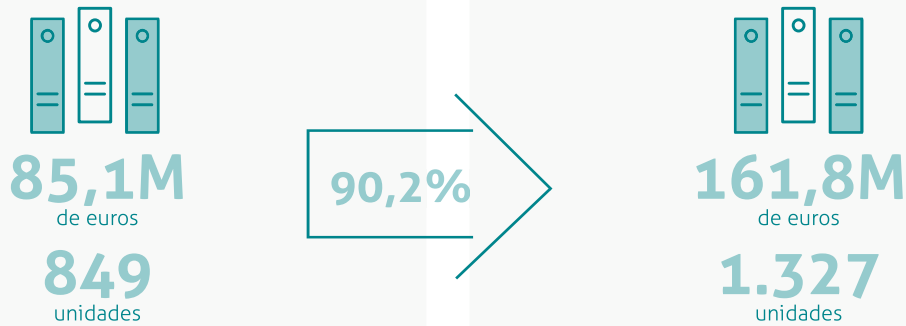
1S 2021

1S 2022

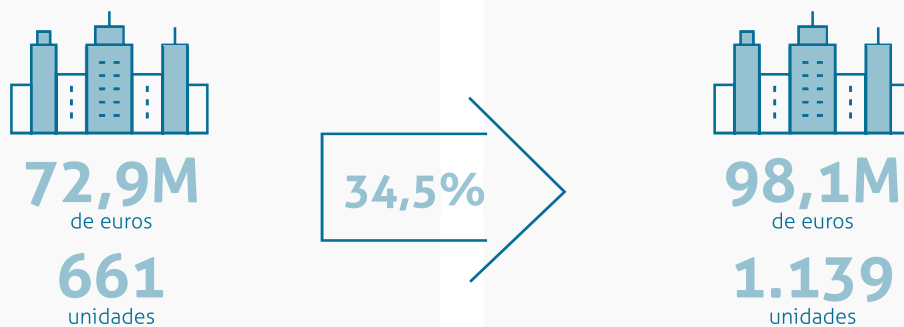
Ventas de inmuebles residenciales propios (millones de euros y unidades vendidas)



Ventas de suelo propio (millones de euros y unidades vendidas)



Ventas de inmuebles terciarios propios (millones de euros y unidades vendidas)



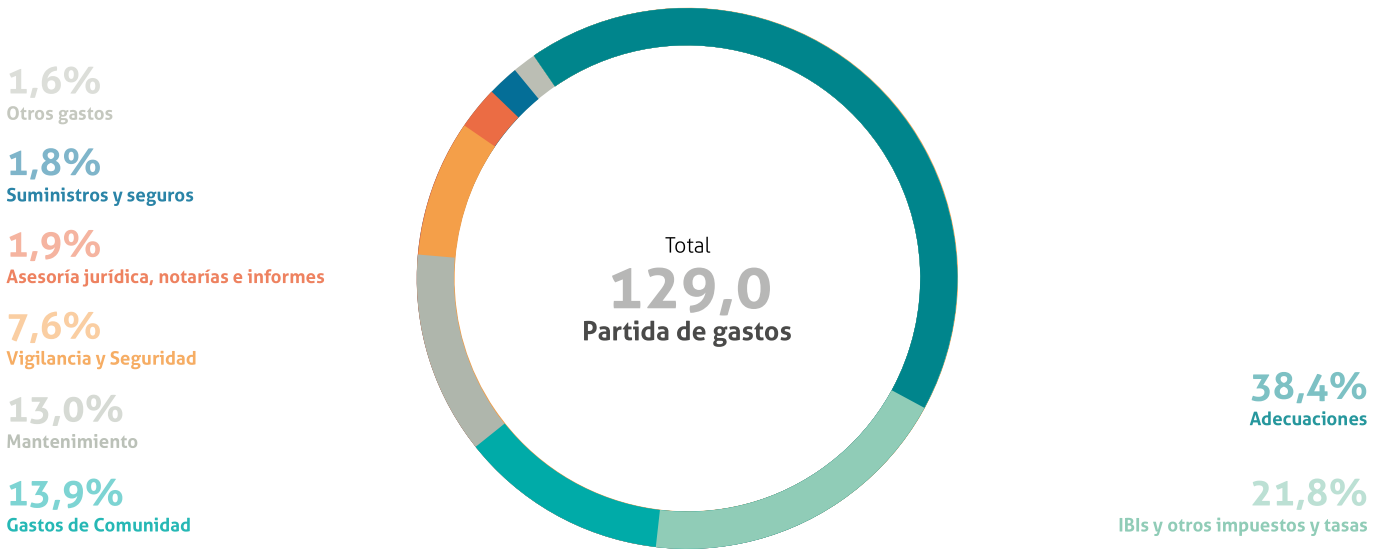
Gestión y mantenimiento de los inmuebles

Sareb asume los costes de gestión y mantenimiento de los inmuebles que forman parte de su cartera y realiza las labores de conservación necesarias hasta el momento de su venta

La compañía destina recursos a identificar y mantener al corriente de pagos el conjunto de activos inmobiliarios de su propiedad. Asimismo, cuenta con un modelo de mantenimiento integral certificado conforme a la norma ISO 9001.

Los gastos asociados a la gestión y mantenimiento de los inmuebles ascendieron a 129,0 millones de euros en el primer semestre de 2022, un 2,9 % menos que en el mismo periodo del año anterior, fruto de un mayor nivel de ventas de inmuebles, así como de menores volúmenes de transformación y un esfuerzo en contención del gasto. Las principales partidas de gasto se corresponden con las adecuaciones de inmuebles principalmente para la venta, el pago de impuestos, y los gastos de comunidad y mantenimiento, que suponen en su conjunto el 87,5% de los gastos de gestión y mantenimiento de los inmuebles.

Gastos de gestión y mantenimiento de los inmuebles (% sobre millones de euros)



Adecuación de los inmuebles residenciales

Las adecuaciones incluyen las reparaciones necesarias para la venta de las viviendas a clientes minoristas o para su cesión como vivienda social. La compañía realiza un especial esfuerzo desde el ejercicio 2021 en incrementar las adecuaciones de los inmuebles que forman parte de su cartera para permitir la venta a clientes particulares e incrementar su liquidez y valor. Se observa que Sareb recibe los inmuebles que se constituían como garantía de los préstamos a promotores impagados cada vez en peor estado, y en unas condiciones de conservación muy deficientes. Esta circunstancia ha requerido este importante esfuerzo por parte de Sareb, dando ahora resultados positivos en cuanto al incremento en la venta de inmuebles.

En el primer semestre de 2022 se han finalizado los trabajos de adecuación de 2.122 inmuebles de la cartera. Por su parte, el gasto total de adecuaciones incurrido en el primer semestre de 2022, con independencia de si los trabajos han finalizado o no, ha ascendido a 49,5 millones de euros (11,6% inferior respecto al mismo periodo del año anterior). No obstante, se espera que durante el segundo semestre del ejercicio 2022 se incremente el gasto en adecuaciones, dado el volumen de obras que actualmente se encuentran en marcha.

Gestión de la cartera de suelo y procesos de desarrollo urbanístico

La cartera de suelo de Sareb incluye terrenos finalistas, en desarrollo y rústicos. A cierre del primer semestre de 2022, el total de activos en cartera ascendía a 32.367. De dicho total, el 55,4% correspondía a suelos en desarrollo, el 36,9 % a suelos finalistas y el 7,7 % a suelos rústicos.

Sareb impulsa diferentes iniciativas para maximizar el valor de este tipo de activos antes de su venta, entre las que destaca el desarrollo de procesos de gestión urbanística de determinados terrenos. Asimismo, la compañía elabora estrategias individualizadas de venta adaptadas a las casuísticas de cada activo y su potencial demanda.

Desglose de la cartera de suelo de Sareb:

Clase suelo	unidades	%
En desarrollo	17.919	55,4%
Finalista	11.954	36,9%
Rústico	2.494	7,7%
Total general	32.367	

Gestión y venta de préstamos

Los ingresos derivados de la gestión y venta de préstamos han supuesto en el primer semestre de 2022 el 29,9% del volumen total de la cifra de negocio

Como resultado de la aplicación de la estrategia corporativa orientada a la desinversión ordenada de préstamos mediante canal minorista, así como la transformación de colaterales en activos inmobiliarios para la posterior generación de valor, la cartera total de préstamos se ha reducido un 22,8% en el primer semestre, respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. A cierre del primer semestre de 2022, el valor neto contable de la cartera asciende a 11.757 millones de euros, lo que supone una disminución de más de 3.300 millones de euros, la segunda mayor bajada consecutiva desde la creación de Sareb. Desde su origen, la compañía ha reducido su cartera de activos financieros en un 70,3%.

En el primer semestre de 2022 los ingresos procedentes de la gestión y venta de préstamos se han situado en 347,2 millones de euros ⁸, un 8,9% menos que en el mismo periodo de 2021. Esta evolución está condicionada por la consolidación en la implantación de la estrategia corporativa iniciada en 2021 en relación con la gestión del balance de préstamos, consistente en impulsar la transformación en inmuebles de colaterales de alta calidad con recorrido de valor a futuro a través del proceso de gestión inmobiliaria, así como por el compromiso de fomentar las ventas en el mercado minorista. A cierre del primer semestre del año, la aportación del segmento de préstamos a los ingresos totales ha sido del 29,9% ⁹.

⁸ Esta cifra no incluye el impacto de los intereses devengados no cobrados, por tratarse de un apunte contable, sin impacto a nivel de negocio.

⁹ Ver nota 2 anterior.

Desglose de los ingresos de la gestión y venta de préstamos por línea de actividad (% sobre millones de euros)



Estrategias de gestión y venta de préstamos

Liquidación de colaterales y Planes de Dinamización de Ventas (PDV)

Venta de las garantías inmobiliarias desde el balance del promotor para la cancelación de la deuda.



El enfoque estratégico en materia de gestión y venta de préstamos del primer semestre de 2022 está centrado en dos pilares fundamentales:

1. el aumento de la actividad de venta con adaptación de los precios a rangos de mercado, así como aprovechando la política de precios contemplada por el Plan de Negocio de la compañía, y con especial foco en el canal minorista, y
2. la transformación de aquellos colaterales de préstamos que son prioritarios para Sareb y en los que se piensa que la transformación del activo en inmobiliario se traducirá en una potencial generación de valor para la Sociedad. A este respecto, se mantienen reuniones con los proveedores de Sareb para el seguimiento y la incentivación de los procesos de judicialización, concursal y daciones, con el objetivo de agilizar la transformación de los colaterales con interés para Sareb.

Como consecuencia de lo anterior y en base a los buenos resultados de ejercicios anteriores, en el primer semestre de 2022 ha continuado el elevado volumen de actividad en la línea de PDV (Planes de Dinamización de Ventas) y liquidación de colaterales ¹⁰, especialmente de tipo singular. Se focaliza de esta forma la venta de colaterales a particulares, consumidores finales, desde el balance del deudor. Si bien en el primer semestre de 2022 el ingreso procedente de ventas a través de este canal se ha visto reducido en 8,9 millones de euros (un 4,7% menos) respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, continúa siendo el medio de generación de ingresos que mayor peso tiene sobre el volumen total de venta de préstamos (52,2%).

La línea de amortizaciones y cancelaciones ¹¹ se ha mantenido estable respecto al mismo periodo del año anterior, con un peso relativo del 25,7% sobre el total de ingresos por venta de préstamos del periodo. Respecto a los intereses cobrados, aportan un total de 13,7 millones de euros de ingreso, un 48,3% menos que en el primer semestre de 2021.

Por su parte, la línea de cancelación y venta de préstamos ha generado ingresos por importe de 54,4 millones de euros, un 27,3 % menos que en el mismo periodo del año anterior y representa el 15,7 % del total de ingresos. Dada la importancia estratégica de esta línea de negocio como medio para alcanzar los objetivos presupuestarios de facturación, se está poniendo foco en medidas corporativas específicas que pasan por recurrir a procedimientos de venta institucional, en el caso de activos en los que no se identifique una tasa adecuada de riesgo incurrido frente potencial de rentabilidad.

Planes de Dinamización de Ventas y liquidación de colaterales

Los Planes de Dinamización de Ventas (PDV), previo acuerdo con el promotor, facilitan la venta de los inmuebles –promociones residenciales o edificios singulares– que figuran como garantías de los préstamos directamente desde el balance de los deudores, lo que permite a estos reducir sus deudas con Sareb y a Sareb vender colaterales desde el balance promotor, evitando así los costes asociados a la transformación del colateral.

Si bien esta estrategia tuvo un importante peso durante los primeros años de actividad de la compañía, se espera que vaya perdiendo protagonismo por dos motivos principales: la reducción del perímetro de activos que reúnen las características para la firma de un acuerdo de este tipo -en términos de colaboración del deudor, tipo y estado del inmueble que figura como garantía, ausencia de cargas, entre otros-; y el avance de la compañía en las vías de judicialización de su cartera de activos financieros impagados para incorporar al balance, en el caso que resulte favorable, los inmuebles asociados a los mismos y proceder a su venta.

Por el contrario, las ventas mediante procedimientos de liquidación de colateral no requieren la firma de un acuerdo ad-hoc previo con el promotor y sí han tenido un buen comportamiento a lo largo del primer semestre de 2022. Del total de ingreso generado mediante operaciones de PDV y liquidación de colateral, éstas últimas representan el 77,1% (51,5% en activos de tipo singular, frente al 25,6% en los de naturaleza residencial).

Durante el primer semestre de 2022 se han vendido 2.520 inmuebles a través de ventas consensuadas (2.196 unidades en el primer semestre de 2021), de las que el 67,7% corresponden a ventas de activos residenciales.

10 PDV corresponde con las siglas de Plan de Dinamización de Ventas, un mecanismo mediante el cual Sareb acuerda con el promotor la venta ordenada de colaterales directamente desde el balance del mismo, facilitando así su desinversión. Misma figura que la liquidación de colateral, con la excepción que ésta última no conlleva la firma de ningún acuerdo entre la compañía y sus acreditadas.

11 Esta línea de negocio genera ingresos a la compañía procedentes del cobro sin quita de los importes adeudados por sus acreditadas, ya sea por vencimientos de calendario o por gestión de recobro o amortizaciones anticipadas en posiciones al corriente de pago.

Inmuebles vendidos desde el balance del promotor por tipología (unidades)



Transformación del balance

Sareb preserva el valor de sus activos potenciando la transformación de los activos en aquellos casos en los cuales existe generación de valor.

La transformación consiste en la conversión de los préstamos –menos líquidos para la venta– en inmuebles, mediante procesos de ejecución o dación, que cuando concluyen permiten la incorporación a la cartera de Sareb de activos inmobiliarios que figuraban como garantía de activos financieros.

Si bien este proceso implica asumir unos plazos más dilatados, es determinante para Sareb preservar el valor de los activos y evitar la venta de los préstamos en el mercado mayorista con importantes descuentos. Al mismo tiempo, permite aumentar y diversificar la oferta inmobiliaria de la compañía.

Este proceso de transformación se adecúa a la situación particular que presenta cada uno de los préstamos en cartera de Sareb –respecto a la disposición de colaboración del deudor o la propia situación procesal– y se articula mediante tres instrumentos: dación, concurso y demanda hipotecaria.

La inactividad provocada por la declaración del estado de alarma y la paralización de la operativa judicial como consecuencia de la crisis sanitaria tuvieron un impacto en la estrategia de transformación de balance de Sareb, que comenzó en 2020 y que continuó en 2021. Esto ha generado una ralentización de la operativa judicial, que continúa impactando en 2022. En este contexto, la compañía ha intensificado sus esfuerzos para lograr acuerdos extrajudiciales, tanto en los préstamos que se encontraban en proceso concursal como en aquellos sobre los que ya existían demandas hipotecarias interpuestas.

En el primer semestre de 2022 la compañía ha incorporado en su balance un total de 9.610 nuevos inmuebles por valor de 1.100,5 millones de euros, un 13% menos que en el mismo semestre de 2021, en línea con la evolución del balance de Sareb, donde el peso de los activos financieros es cada vez menor, al igual que el de aquellos activos cuya segmentación estratégica es la transformación pura.



FECHA DE FIRMA: 27/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: F76A92F1E1E320DEB8CA16239E7A737789D1549

PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo

NOMBRE: Ayuntamiento de León

Desarrollo inmobiliario

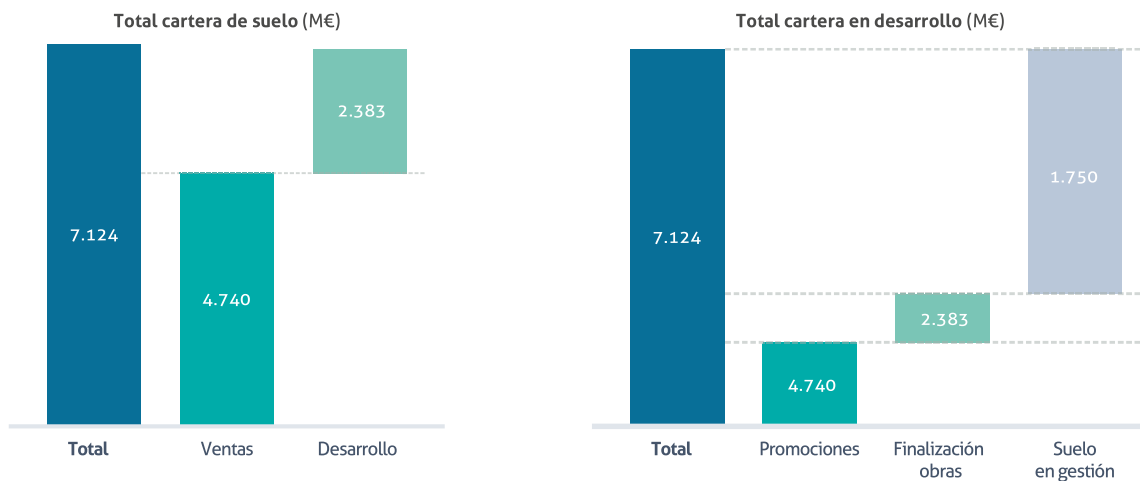
El desarrollo de promociones inmobiliarias en suelos de Sareb permite a la compañía generar valor en su cartera de activos

Sareb mantiene una intensa actividad relacionada con el desarrollo inmobiliario a través de tres vías: el desarrollo urbanístico de suelos en gestión, la promoción inmobiliaria sobre parte de la cartera de suelos finalistas y la finalización de obras paradas sin terminar. El objetivo es internalizar el margen promotor en la cartera de los mejores activos de suelo residencial, maximizando a través de este negocio promotor la capacidad de devolver deuda con aval del Estado, fruto de la desinversión de estos activos.

Esta actividad se realiza directamente desde su balance o a través de los activos incorporados al Fondo de Activos Bancarios (FAB) Árqura Homes, en el que la compañía posee un 90% de participación.

Desde su constitución en 2019, Árqura Homes juega un rol protagonista en la actividad de desarrollo y promoción inmobiliaria de Sareb, y es el vehículo a través del cual invierte en la mayor parte de sus proyectos de promoción inmobiliaria.

En total, Sareb interviene en actividades de desarrollo inmobiliario sobre 2.383 millones de euros de valor neto contable de suelos (33% del total de su balance). Esta actividad puede ser reforzada por la adjudicación de colaterales de calidad, fruto de la actividad de transformación.



Promoción inmobiliaria a través de Árqura Homes

Árqura Homes es un vehículo promotor gestionado por Aelca, una de las promotoras de referencia en el sector.

Durante el primer semestre de 2022, se mantiene la tendencia ascendente de la actividad operativa, con la puesta en el mercado de 620 viviendas nuevas (13 promociones) y la finalización de 580 viviendas (10 promociones).

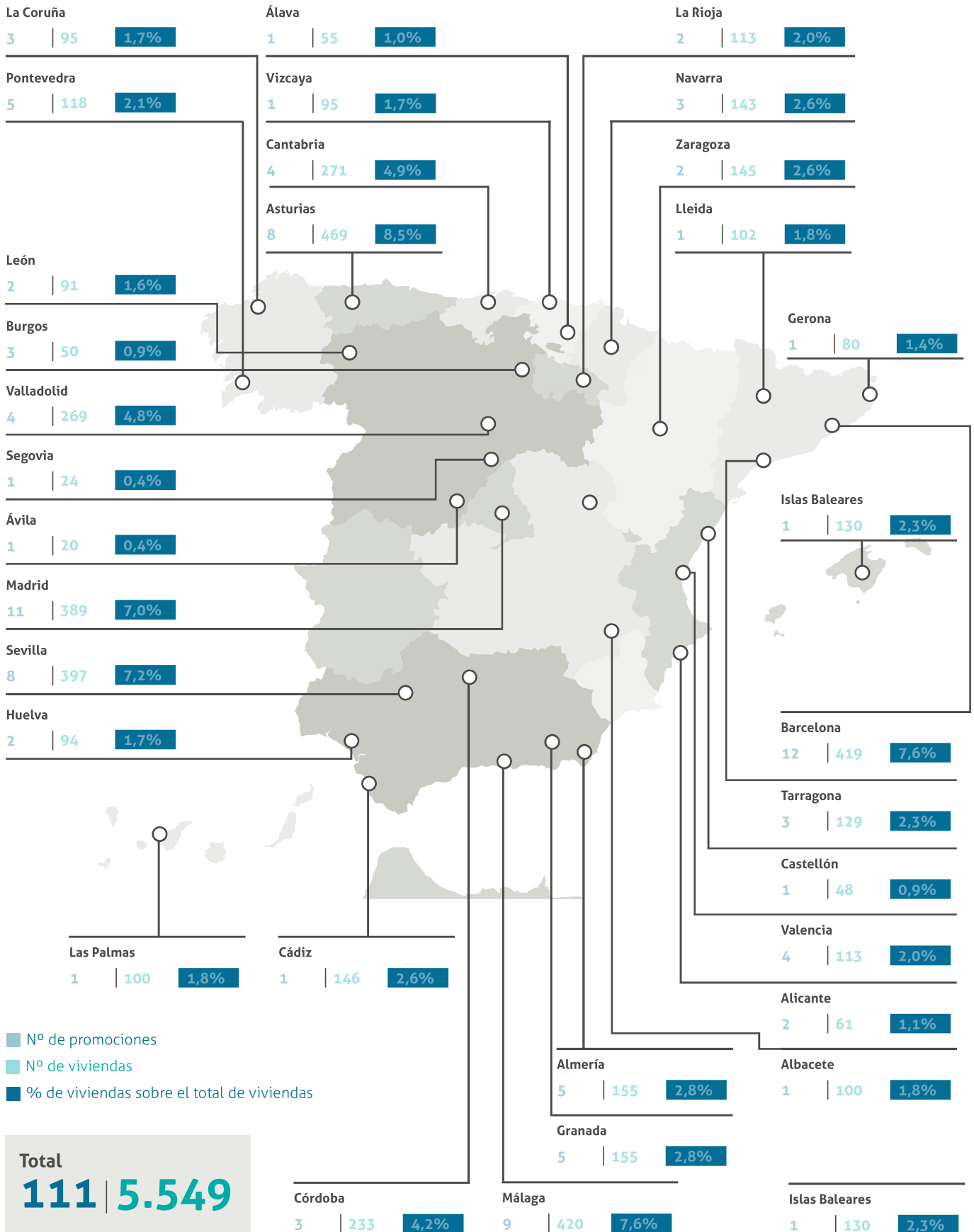
Desde sus inicios, la compañía ha aprobado el desarrollo de 8.578 viviendas, con una inversión de casi 1.490 millones de euros, ejecutada a cierre del primer semestre de 2022 en más de un 31%. El volumen de capex vivo asciende, al 30 de junio de 2022, a 253 millones de euros.

Asimismo, en sus tres años de actividad, Árqura Homes ha puesto en comercialización 6.550 viviendas, de las que 1.001 ya se han entregado a cierre de primer semestre de 2022. Por tanto, a cierre del primer semestre de 2022 se encuentran en comercialización un total de 5.549 viviendas.

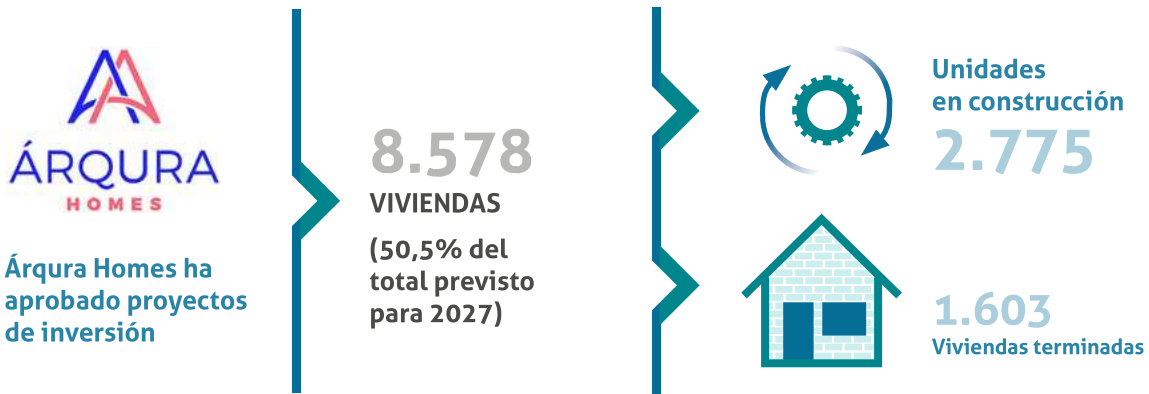
Durante el primer semestre de 2022 se observa la consolidación del buen comportamiento comercial, manteniéndose el ritmo alcanzado en el 2021 en la formalización de contratos, incluso incrementándose levemente comparando mismos periodos.

HASH DEL CERTIFICADO: F76A92F1E1E520DEBBCA16239E7A737789D1549
 FECHA DE FIRMA: 27/10/2023
 PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo

NOMBRE: Ayuntamiento de León

Deslodge geográfico de viviendas en comercialización por Árgura Homes


Actividad a cierre del primer semestre de 2021 de Árqura Homes (unidades)



Promoción inmobiliaria desde Sareb

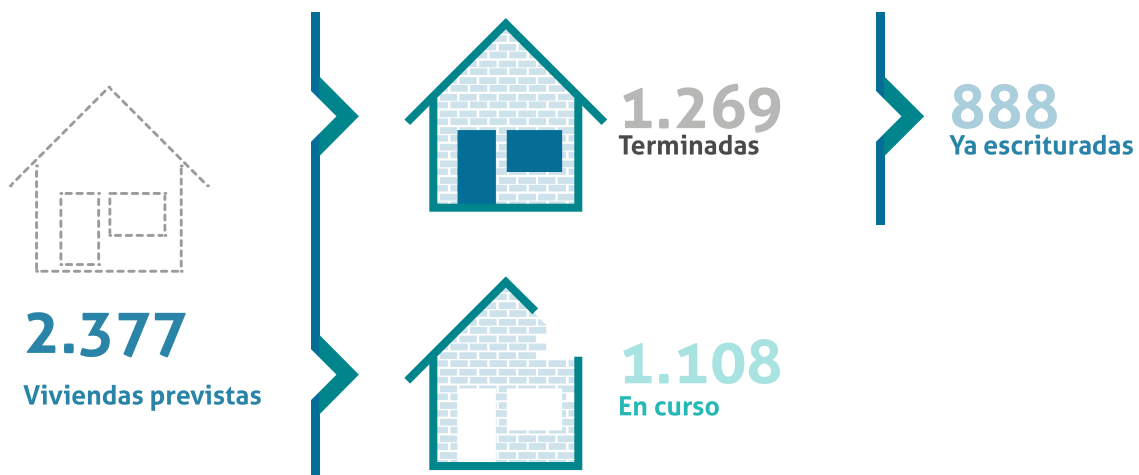
Aunque Sareb desarrolla la mayor parte de su actividad de promoción inmobiliaria a través de Árqura Homes, la compañía mantiene un perímetro propio para construir promociones en sus suelos y finalizar obras sin terminar. Para poder llevar a cabo esta actividad, la compañía contrató en 2021 los servicios de Domo, como proveedor especialista en este ámbito de negocio.

La terminación de las obras y la comercialización de los inmuebles a particulares permite a Sareb obtener el mayor valor posible de los activos, en contraposición a la venta de promociones en curso en el mercado institucional y empresarial, en el que se exigen importantes descuentos.

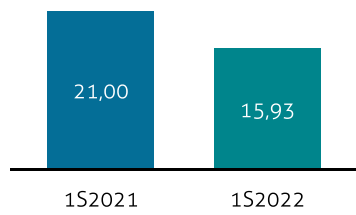
El gestor especialista, Domo, gestionará unos 220 proyectos residenciales. Por Comunidades Autónomas, la mayoría de las viviendas se concentra en Cataluña (1.167), Comunidad Valenciana (1.142), Canarias (846), Andalucía (587) y Castilla-León (473).

A cierre del primer semestre de 2022 se han reactivado 43 proyectos de residencial que se encontraban en diferentes grados de ejecución y 3 nuevas promociones, con un total de 1.004 viviendas. Así mismo, se han reiniciado las obras de 8 proyectos y el lanzamiento comercial de 5 proyectos.

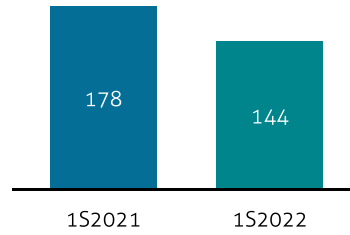
Actividad de desarrollo inmobiliario de Sareb en cifras (unidades)



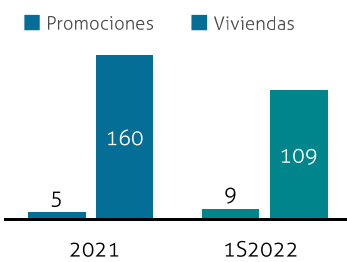
Ingresos totales M€



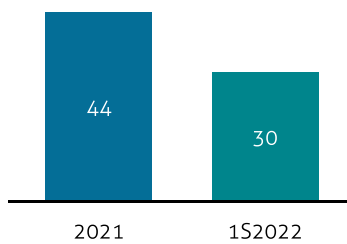
Viviendas escrituradas (Nº)



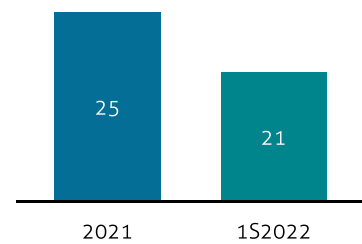
Promociones con obra en curso (Nº)



Promociones comercializadas (Nº)



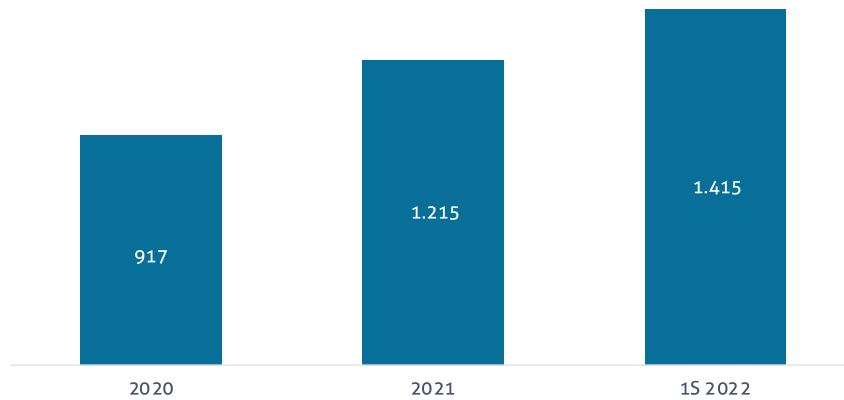
Promociones autorizadas (Nº)



Desarrollo urbanístico de suelo

A cierre del primer semestre de 2022 se ha culminado el proceso de centralización de toda la cartera de suelo en desarrollo urbanístico en nuestro gestor especialista, Serviland, que ha tomado el control de la misma el 1 de julio.

Cartera de suelo bajo gestión (M€)



Vivienda Social

Para mayor detalle sobre esta línea de negocio, ver información proporcionada en el Capítulo 3 de este documento.

4.5. Gastos

Los gastos totales de explotación de Sareb han disminuido en 22,9 millones de euros respecto al mismo periodo del año anterior, principalmente por los menores volúmenes de actividad en las actividades de transformación, y por un retraso en la ejecución de adecuaciones de la cartera inmobiliaria. En conjunto, esta partida ha ascendido en los primeros seis meses del ejercicio a 340,4 millones de euros, un 6,3% inferior al mismo periodo del año anterior.

En términos relativos a la actividad (ver tabla más abajo), los gastos se han mantenido contenidos a los valores del Plan de Eficiencia ejecutado en 2020 en todas las tipologías de gasto. Las principales variaciones respecto a lo previsto en el Plan de Negocio vienen motivadas tanto por los menores volúmenes de actividad en venta de inmuebles y en transformación, como por la adopción por parte de la compañía de medidas adicionales de eficiencia cuya implantación pretende una contención controlada del gasto.

	Real 1S 2022	Ppto. 1S 2022	% Cumpl.
Negocio	(59)	(65)	90%
Transformación	(72)	(81)	89%
Gestión de Porfolio	(125)	(131)	95%
Gestión de Porfolio AAFF	(17)	(17)	97%
Gestión de Porfolio AAIL	(108)	(114)	95%
Adecuaciones	(50)	(61)	82%
Empresa	(33)	(35)	95%
Extraordinario	(1)	(1)	80%
Total gastos	(340)	(375)	91%

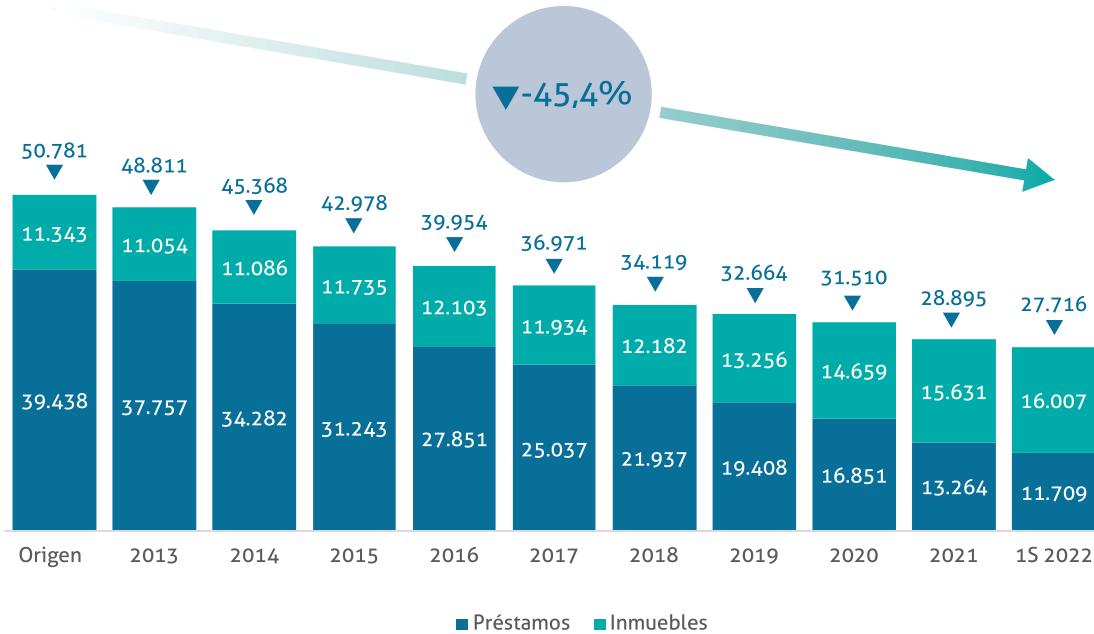
Detalle de gastos por tipología (millones de euros)

	1S 2022	1S 2021	Variación
Negocio	(59)	(50)	18%
Transformación	(72)	(92)	(22%)
Gestión de Porfolio	(125)	(121)	3%
Gestión de Porfolio AAFF	(17)	(20)	(15%)
Gestión de Porfolio AAIL	(108)	(101)	7%
Adecuaciones	(50)	(56)	(11%)
Empresa	(33)	(44)	(23%)
Extraordinario	(1)	(0)	-
Total gastos	(340)	(363)	(6%)

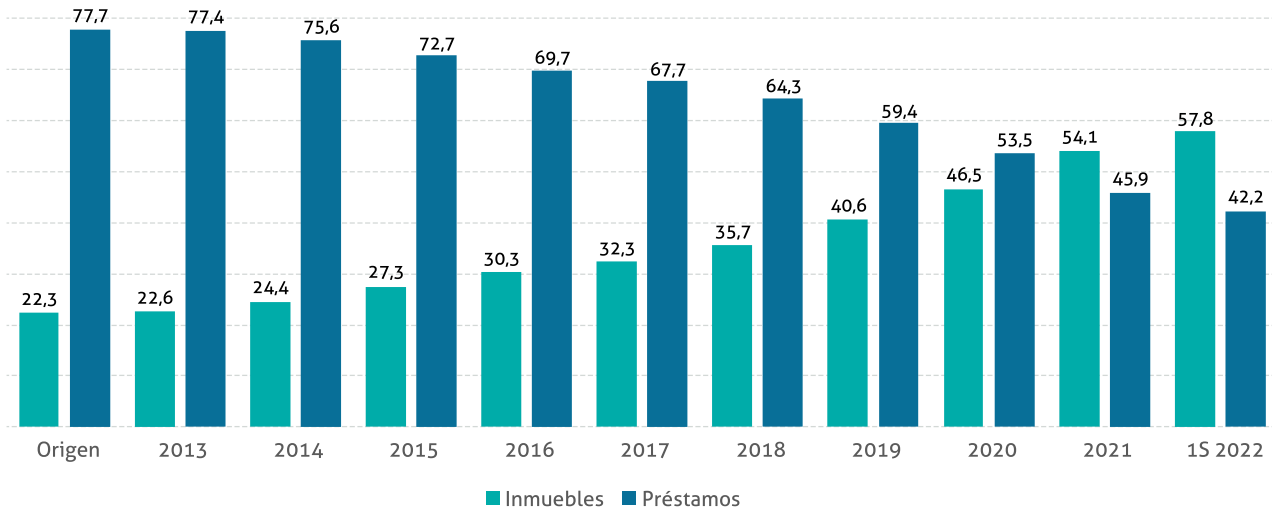
4.6. La cartera de Sareb: préstamos e inmuebles

Sareb ha continuado avanzando en el proceso de desinversión de su cartera de activos, que en el primer semestre de 2022 se ha reducido en 852,1 millones de euros, hasta los 27.712,4 millones de euros. Si se compara con la cartera recibida en origen, de 50.781 millones de euros, esta cifra supone una reducción del 45,4%.

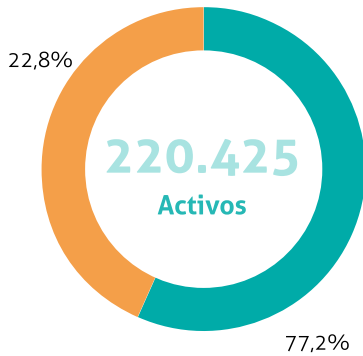
Evolución de la cartera (millones de euros)



Composición de la cartera (% sobre VNC)

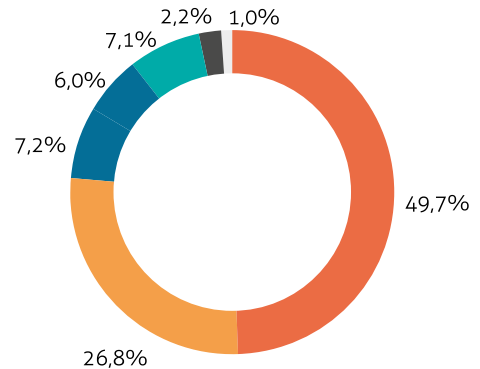


Composición de cartera
 (% sobre número de activos)



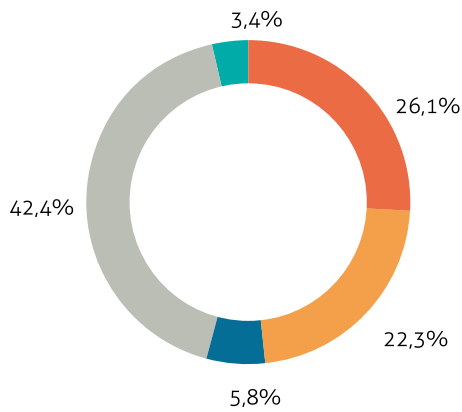
■ Préstamos
 ■ Inmuebles

Desglose de activos financieros por tipo de garantía
 (% sobre millones de euros)



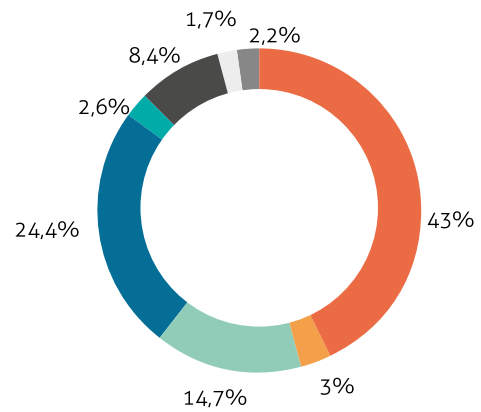
■ Residencial ■ Segundas Cargas ■ Participativo
 ■ Suelo ■ Sin Garantía
 ■ Terciario ■ Sindicado

Desglose por tipología de activos
 (% sobre millones de euros)



■ Residencial ■ Préstamos
 ■ Suelo ■ FAB Árcura
 ■ Terciario

Desglose de activos inmobiliarios por tipología
 (% sobre millones de euros)



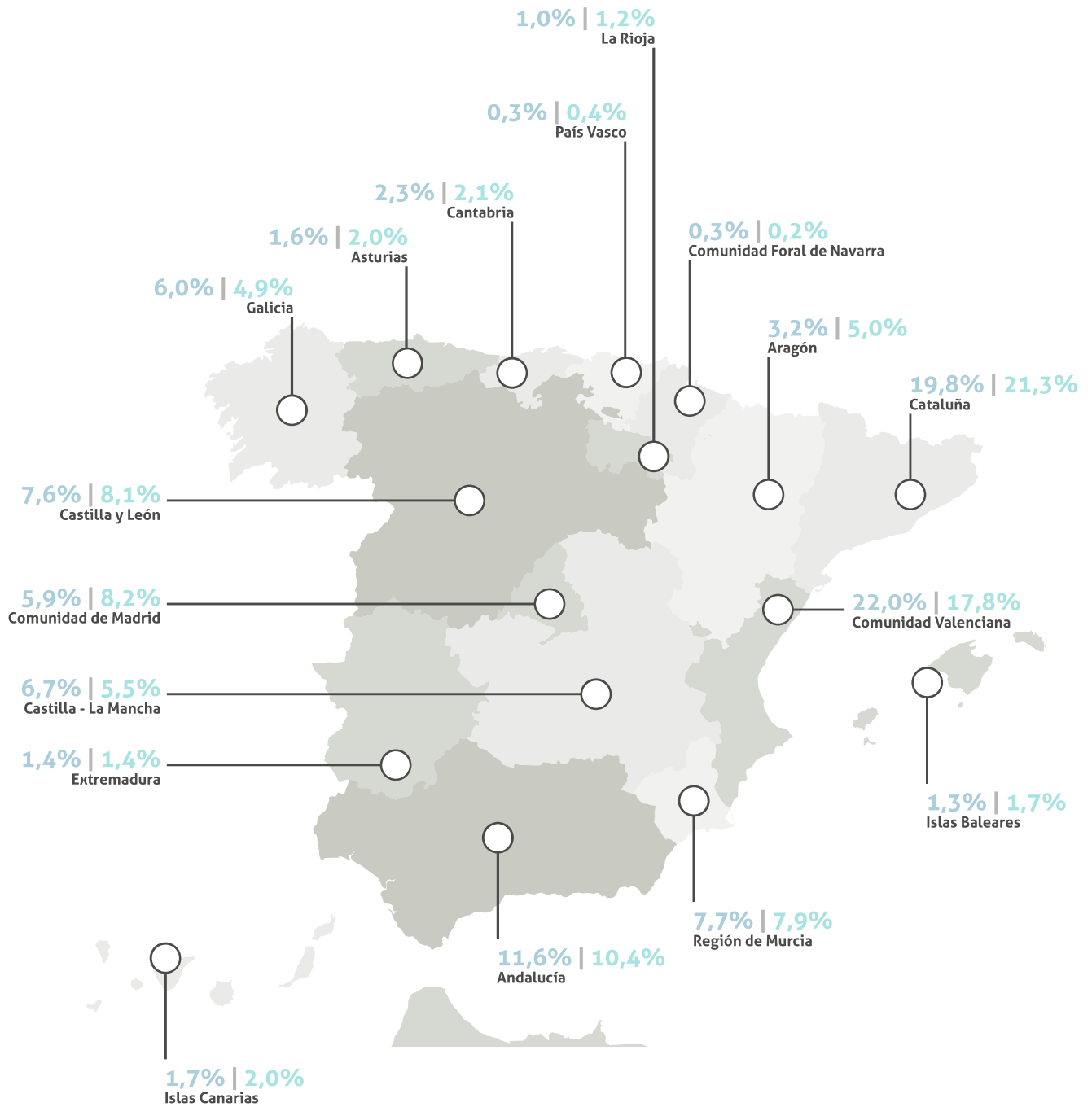
■ Vivienda ■ Suelo Gestión ■ Industrial
 ■ Anejos ■ Suelo Rústico ■ Otros
 ■ Suelo Finalista ■ Terciario

FECHA DE FIRMA: 27/10/2023
 HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEBCCA16239E7A737789D1549

PUESTO DE TRABAJO:
 Sello de Organo

NOMBRE:
 Ayuntamiento de León

Desglose geográfico de la cartera de activos inmuebles¹² (% sobre unidades¹³ y sobre millones de euros¹⁴)



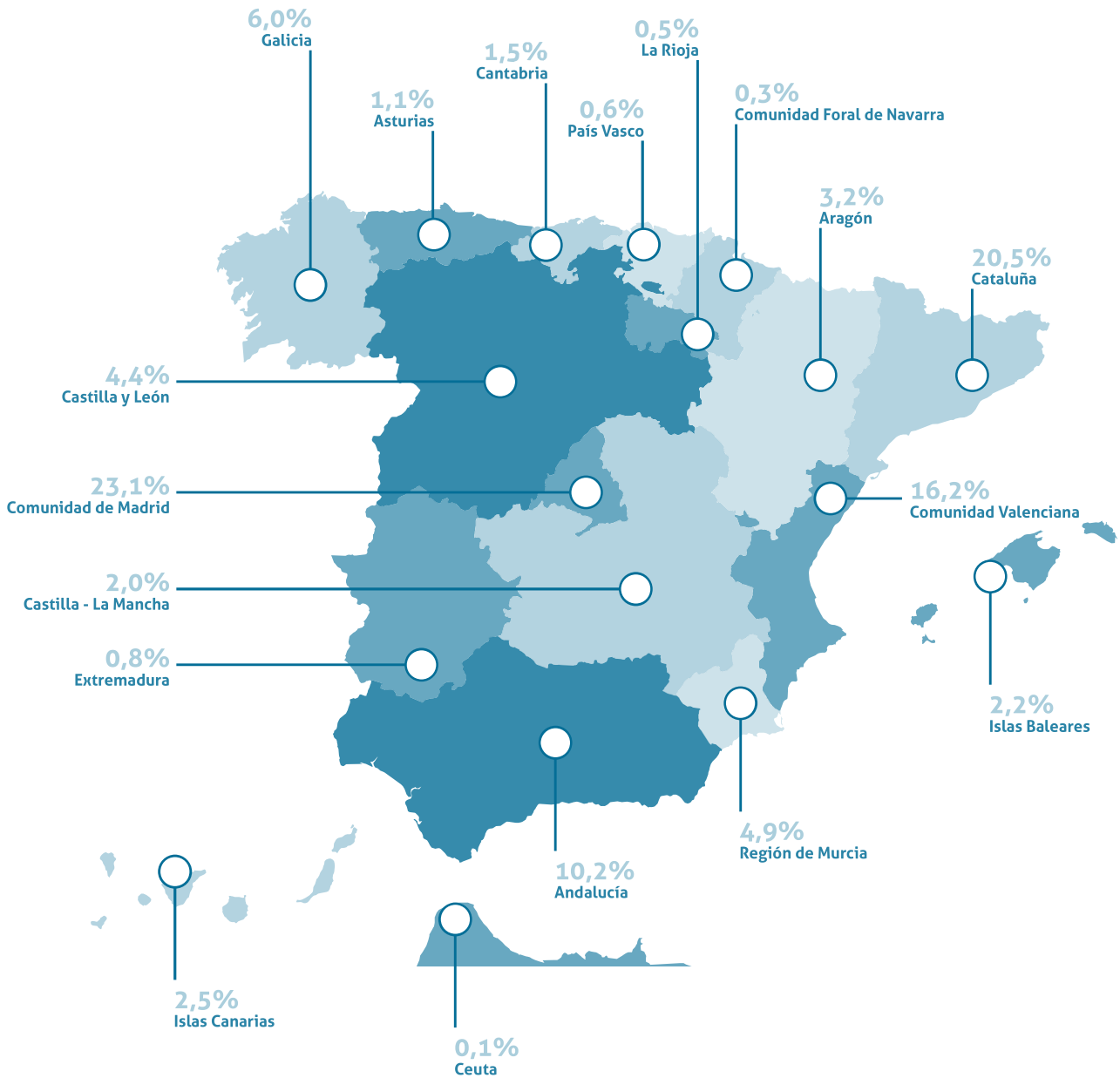
■ % sobre unidades ■ % sobre VNC

¹² No incluye unidades de obra en curso.

¹³ No informado: 0,05%.

¹⁴ Los datos de cartera se presentan sin deterioro y con amortizaciones.

Desglose geográfico de la gestión de préstamos¹⁵ (% sobre millones de euros)



FECHA DE FIRMA: 27/10/2023
 HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEBCCA16239E7A737789D1549

PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo

NOMBRE: Ayuntamiento de León

15 El 0,08% de los préstamos no están asignados a una comunidad autónoma concreta.

4.7. Información financiera

A continuación se incluye la cuenta de resultados correspondiente al primer semestre del ejercicio 2022, la cual se muestra conforme a los criterios establecidos en el Plan General de Contabilidad (PGC), normativa contable a Sareb para la elaboración de su información financiera¹⁶.

	1S 2022	1S 2021
Ingresos de gestión*	1.067,3	1.089,9
Importe de la cifra de negocios	677	672
Activos Inmobiliarios	806	664
Ventas de activos inmobiliarios	782	639
Ingresos por arrendamientos	23	25
FABs y otros	0	0
Activos Financieros	(129)	7
Venta de activos financieros	(157)	(2)
Ingresos financieros de préstamos (margen)	28	9
Coste de las ventas	(881)	(759)
de activos financieros	(18)	(32)
de activos inmobiliarios	(863)	(726)
Margen bruto contable	(204)	(87)
Otros ingresos de explotación	12	9
Gastos de gestión, comercialización y mantenimiento	(325)	(344)
Amortizaciones y otros	(41)	(32)
Deterioro por bajas	0	0
Resultado de la actividad	(557)	(455)
Resultado financiero neto	(158)	(193)
Resultado antes de impuestos	(715)	(648)
Impuesto sobre sociedades	0	0
Resultado neto	(715)	(648)

* En contabilidad, las operaciones con activos financieros se registran no por su importe, sino por el margen que generan.

Como se ha comentado anteriormente, durante el primer semestre del ejercicio 2022 se ha constatado la consolidación de la recuperación económica iniciada en el ejercicio 2021 tras la crisis derivada de la pandemia. Esto, se ha traducido en cifras de generación de ingresos en la rama de activos inmobiliarios un 21% superiores a las registradas en el primer semestre del ejercicio 2021.

Desde el lado de los activos financieros, la cifra de negocio, excluyendo el efecto de ajuste por reversión de intereses devengados, se ha situado en 129 millones de euros negativos, frente a los 7 millones de euros positivos del periodo anterior. Dicha reducción es consistente a la evolución de la cartera de Sareb, donde el peso de los activos financieros es cada vez menor y, en consecuencia, la generación de ingresos. No obstante, conviene señalar el buen comportamiento de las líneas de ventas de colaterales -PDVs-, así como colaterales singulares, lo cual reafirma la recuperación del mercado inmobiliario durante este primer semestre.

¹⁶ En la información financiera de gestión que elabora la compañía sí se incluye el importe recibido en la actividad de la cartera de préstamos como ingreso.

En términos de margen, en ambos casos el margen bruto derivado de las operaciones de venta es negativo, lo cual es consistente con el objetivo de desinvertir la totalidad de su cartera de activos y no solo aquella cartera de activos que cuentan con plusvalías contables.

Los gastos de explotación se mantienen en niveles cercanos a los del primer semestre del ejercicio 2021 (325 millones de euros devengados durante el primer semestre del 2022 frente a los 344 millones del primer semestre del 2021). Continúa el plan de eficiencia y contención del gasto iniciado en el ejercicio 2020. No obstante, como se ha indicado anteriormente, Sareb realiza un importante desembolso de costes de mantenimiento y adecuaciones con el firme objetivo de que su cartera de inmuebles no solo no se deteriore, sino que exista un aumento del valor de los mismos, y especialmente de la liquidez. Fruto de ello, durante el primer semestre del ejercicio 2022 se han destinado casi 50 millones de euros a adecuar parte de su cartera de activos residenciales (56 millones de euros durante el primer semestre del ejercicio 2021).

Todo ello conduce a un resultado negativo derivado de la actividad de negocio de -557 millones de euros frente a los -455 millones del primer semestre del ejercicio 2021.

Por el lado de los costes financieros, el coste financiero derivado de la deuda senior, así como de los derivados de cobertura de tipo de interés, han ascendido hasta los 158 millones de euros. Dada la evolución de los tipos de interés de referencia, los cuales se han visto incrementados, y al inminente vencimiento de los derivados de cobertura, es previsible que la cifra de coste financiero se incremente durante los próximos ejercicios.

El resultado después de impuestos se sitúa en los 715 millones de euros de pérdida, frente a los 648 millones del primer semestre del ejercicio 2021. Dichas pérdidas sitúan a los fondos propios de la Sociedad en 1.755 millones de euros negativos. No obstante, con la publicación del RD Ley 6/2020 y RD Ley 1/2022, Sareb está eximida de la aplicación de los artículos 348 bis, 363.1 y 327 de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que se encuentra habilitada para poder operar con fondos propios negativos.

Evolución de las minusvalías latentes en la cartera

Para Sareb es de aplicación la Circular 5/2015 del Banco de España en relación con la valoración de sus activos, así como su reflejo contable. Partiendo del valor de tasación -emitido por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España- de sus activos en propiedad y de aquellos que sirven de garantía a los préstamos traspasados, la compañía introduce una serie de variables que permiten contemplar tanto la evolución esperada de precios como los costes de la tenencia de los activos hasta su venta.

Estas variables se actualizan anualmente en el cierre correspondiente, en función de las estimaciones del Plan de Negocio aprobado por la compañía y de la actualización de los valores de tasación de buena parte de los activos. Por ello los cálculos intermedios son estimativos, dado que no se actualizan todos los parámetros, en particular los relativos a los precios de mercado futuros.

La reducción de las minusvalías latentes en la cartera tiene su causa en la venta de activos que presentaban minusvalías -lo que propicia los márgenes negativos en la cuenta de pérdidas y ganancias-, así como en el proceso de transformación de préstamos en inmuebles (el adjudicado vale más que el préstamo del que trae causa, ya que en el valor de éste se deducen determinados gastos del proceso de transformación), motivo que explica el aumento de los gastos de explotación.

Con estas limitaciones, los ajustes por cambio de valor por deterioro a junio de 2022 alcanzan el siguiente nivel:

Carteras	Jun-22	Dic-21
Activos Inmobiliarios	(1.030)	(966)
Activos financieros	(7.539)	(7.661)
Ajustes por cambio de valor del deterioro	(8.569)	(8.627)

A cierre del primer semestre del 2022, el 61% de la cartera de Sareb, en valor neto contable, presentaba minusvalías, mientras que el resto registraba plusvalías, según la información de gestión de este periodo.

Por tipología de activos, el 78% de los activos financieros presentaba minusvalías, frente al 22% que registró plusvalías a cierre del periodo. Por su parte, la cartera de activos inmobiliarios registraba minusvalías en un 54% de sus activos, mientras que el 46% arrojó plusvalías.

Durante el primer semestre del ejercicio 2022 el deterioro asociado a los activos inmobiliarios y financieros ha disminuido en 58 millones de euros, derivado principalmente de ventas de activos que contaban con minusvalía contable, así como una ligera evolución positiva de los valores de tasación.

Evolución recursos propios y patrimonio de la entidad

Sareb mantiene una cuenta de resultados con recurrentes y crecientes pérdidas, puesto que su margen (importe de las ventas menos el importe al que recibió los activos) es negativo al estar desinvirtiendo la cartera que presenta mayores dificultades y realizando por tanto mayores descuentos, al tiempo que soporta una serie de gastos de explotación (servicios externos, gastos fiscales, mantenimiento de activos) significativos producto de la progresiva transformación de préstamos en inmuebles.

Si ya en diciembre de 2021 los fondos propios eran negativos por valor de 1.039 millones de euros, a cierre de junio de 2022 se suman otros 715 millones de euros correspondientes a las pérdidas registradas en el primer semestre del ejercicio, hasta alcanzar unos fondos propios negativos de 1.755 millones de euros.

En virtud del Real Decreto-ley 6/2020 de 10 de marzo, esta situación no implica la disolución de la sociedad, pudiendo continuar su actividad con fondos propios negativos. Bien es cierto que, por la propia estructura financiera de Sareb, la compañía mantiene una continuada y holgada liquidez, que la aleja de cualquier procedimiento concursal por falta de pagos.

	1S 2022	2021	Variación
Fondos propios	(1.755)	(1.041)	(714)
Capital y reservas	(1.040)	587	(1.627)
Resultado ejercicio	(715)	(1.627)	912
Ajustes patrimoniales	(9.106)	(8.895)	(211)
Derivado	(125)	(268)	143
Deterioro	(8.981)	(8.627)	(354)
Patrimonio neto	(10.861)	(9.936)	(925)

4.8. Cancelación de deuda

La actividad de Sareb se centra en generar ingresos mediante la gestión y venta de sus préstamos e inmuebles para cancelar el mayor importe posible de la deuda emitida en el momento de su constitución y avalada por el Estado. Desde su creación, Sareb ha reducido la misma en 17.137 millones de euros, un 33,7% del total.

En el ejercicio 2020, como consecuencia de la drástica reducción de ingresos provocada por la crisis sanitaria, la caja generada por la compañía para amortizar la deuda emitida fue muy reducida. En 2021 los ingresos se fueron normalizando progresivamente, lo que permitió volver a niveles normalizados de generación de caja para amortizar deuda. En concreto, se amortizaron con cargo a la caja existente a cierre del ejercicio 2021, 1.249M€. Esto supone un incremento del 75% respecto a la amortización de 2019, momento en que la generación de ingresos seguía el curso de la actividad de un año considerado normal.

Durante el primer semestre de 2022 se han amortizado 445,3 millones de euros de deuda, con el siguiente detalle:

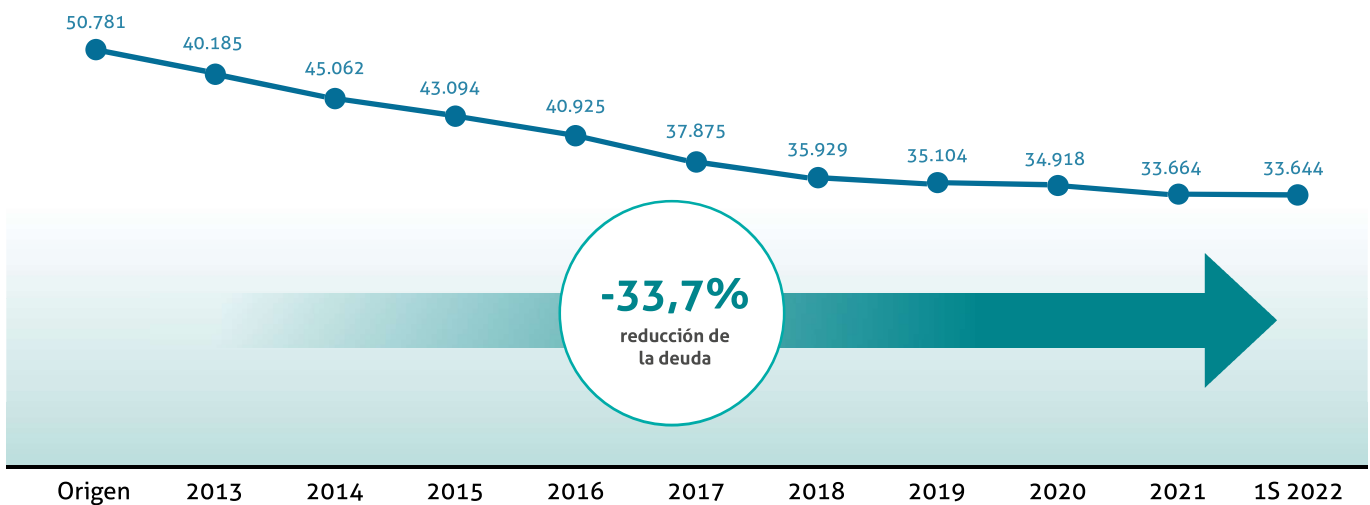
- Febrero de 2022: amortización en efectivo del Grupo 2 por importe de 253,9 millones de euros, con cargo a la caja generada en 2021.
- Marzo de 2022: amortización en efectivo del Grupo 1 por importe de 170,9 millones de euros, con cargo a la caja generada en 2021.
- Junio de 2022: se han producido subsanaciones de CaixaBank (anteriormente Bankia) y de CaixaBank (anteriormente BMN), lo que ha supuesto la amortización de deuda de 14,9 millones de euros correspondiente al Grupo 1 y de 5,6 millones de euros en el Grupo 2, respectivamente.

Adicionalmente, a cierre de septiembre se ha aprobado y formalizado amortización de deuda adicional con cargo a la caja generada hasta mayo de 2022, por importe de 324 millones de euros (91 millones de euros en agosto, correspondientes al Grupo 2, y 233 millones de euros en septiembre, correspondientes al Grupo 1).

El pago de intereses asociados a la deuda de Sareb desde su origen asciende a 6.575,2 millones de euros, de los cuales 2.785,0 millones de euros se han destinado a los tenedores de deuda. El resto corresponde principalmente al pago de los intereses relacionados con la cobertura del tipo de interés.

En 2021 la agencia europea Eurostat dio a conocer su decisión de incorporar la compañía al perímetro de las cuentas públicas. Si bien este hecho tiene un impacto tanto en el volumen de deuda pública como en el déficit público, no afecta a la operativa contable interna de la compañía ni a la estructura de sus emisiones de títulos de renta fija avalados por el Estado.

Evolución de la deuda senior desde 2012 (millones de euros)



FECHA DE FIRMA: 27/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: F76A92F1E1E320DEBBCA16239E7A737789D1549

PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo

NOMBRE: Ayuntamiento de León

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026

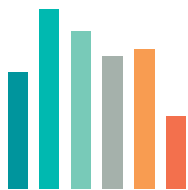
LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D

Documento firmado digitalmente



*Sociedad de Gestión de Activos
Procedentes de la Reestructuración
Bancaria, S.A.*



Calle Costa Brava, 12,
28034, Madrid
www.sareb.es

FECHA DE FIRMA: 27/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo

NOMBRE:
Ayuntamiento de León



El impacto socioeconómico de Sareb

Actualización 2020

Abril 2021

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3C624EC5D24D41A7

FECHA DE FIRMA:
27/10/2023

FECHA DEL CERTIFICADO:
27/10/2023

PUESTO DE TRABAJO:
Seguro de Verificación

NOMBRE:
Ayuntamiento de León



Building a better working world

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D

Documento firmado digitalmente

FECHA DE FIRMA: 27/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDEBBCA16239E7A737789D1549

PUUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo

NOMBRE:
Municipalmento de León

Contenidos

1	Alcance	4
2	Escenario previo a la creación de Sareb	8
3	Escenario posterior a la creación de Sareb	13
4	Impacto socioeconómico de Sareb	16

1

Alcance

FECHA DE FIRMA: 27/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo

NOMBRE:
Ayuntamiento de León

Objetivo del informe

La Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, de ahora en adelante Sareb, surge en noviembre de 2012 como uno de los elementos que conformaron la reestructuración y recapitalización del sector bancario español. Su creación formó parte del acuerdo de asistencia financiera suscrito en junio de 2012 entre las autoridades españolas y la Comisión Europea, con la participación del Fondo Monetario Internacional, y recogido en el “Memorando de Entendimiento sobre Condiciones de Política Sectorial Financiera” (MoU).

Sareb fue creado con la misión de gestionar de manera eficiente y desinvertir de forma ordenada la cartera de activos financieros e inmobiliarios procedentes de las nueve entidades que recibieron apoyos públicos (BFA-Bankia, Catalunya Banc, Novagalicia, Banco Gallego, Banco de Valencia, BMN, Liberbank, Caja 3 y CEISS).

Durante sus primeros ocho años de actividad, Sareb ha buscado desarrollar su trabajo con rigor y profesionalidad, tratando de contribuir a la recuperación económica y social de una manera sostenible y responsable, y buscando minimizar el impacto para el contribuyente. El presente documento, elaborado por EY a petición de Sareb, busca analizar el impacto que ha tenido en España su creación en términos económicos y sociales para el periodo temporal comprendido entre los ejercicios 2013 y 2020.

En el presente documento, que actualiza la información publicada en el informe que cubría el período 2013-2019⁽¹⁾, se presenta una descripción del escenario previo y el escenario posterior a la creación de Sareb desde la perspectiva de la evolución de determinados indicadores macroeconómicos y se identifican y describen los principales impactos socioeconómicos derivados de la actividad de Sareb durante el período 2013-2020.

Los contenidos del presente documento se han elaborado empleando la siguiente información:

- ▶ Información pública procedente de organismos oficiales (en cada caso se identifican las fuentes de información utilizadas)
- ▶ Información económica, de compras y social de Sareb⁽²⁾ para los ejercicios fiscales 2013-2020⁽³⁾
- ▶ Información obtenida a través de la aplicación de la metodología de cálculo Input-Output, basada en una tabla de entradas y salidas simétricas que representan la interrelación en términos socioeconómicos de las ramas de actividad de una economía. Esta metodología permite medir el efecto multiplicador de una actividad en su cadena de valor, obteniendo la contribución indirecta e inducida⁽⁴⁾

A lo largo del documento se incluyen las aclaraciones oportunas sobre el tratamiento de la información presentada.

⁽¹⁾ Informe disponible en: <https://www.sareb.es/nosotros/gobierno-corporativo/>

⁽²⁾ La información de Sareb incluida en el análisis no ha sido sometida a un proceso de verificación por parte de EY

⁽³⁾ La información de 2020 se corresponde con previsiones de cierre de año

⁽⁴⁾ Para más detalle consultar el apartado “Metodología”

Metodología

Metodología input-output

La metodología input-output empleada por EY para el cálculo de la contribución económica indirecta e inducida y la creación de empleo indirecta e inducida, utiliza unas tablas de entradas y salidas simétricas para representar la interdependencia socioeconómica entre los sectores de actividad de la economía española.

A través de la interacción de esta modelización de la economía con elementos como la ocupación laboral, el salario medio y el valor añadido bruto por cada rama de actividad es posible obtener los impactos indirectos e inducidos generados por Sareb en términos económicos y sociales. Para ello, se considera información económica de la compañía, compras realizadas por la misma en España e información social (nº de empleados y salarios pagados) para cada ejercicio fiscal para los que se han calculado los mencionados impactos. Los datos no principales o secundarios empleados en el cálculo (datos de entradas y salidas, consumo de los hogares por sectores, valor añadido bruto a precios básicos por sectores, empleos equivalentes totales y ocupados por sectores, sueldos y salarios por sectores, salario bruto medio por sectores, etc.) corresponden a los datos disponibles y públicos de World Input-Output Database (WIOD 56 sectores) y el Instituto Nacional de Estadística (INE).

Contribución directa

La contribución económica directa de Sareb (Valor Añadido Bruto) en España corresponde al beneficio antes de impuestos e intereses más las amortizaciones y depreciaciones y los salarios de los trabajadores de la compañía durante los ejercicios del 2013 a 2020. La contribución social directa de Sareb en España corresponde al número de empleados de la compañía en España para cada uno de los ejercicios.

Contribución indirecta

Para el cálculo de la contribución indirecta de Sareb en España los datos de compras de cada año incluido en el alcance temporal del informe en España han sido mapeados de acuerdo a los sectores de la tabla de entradas y salidas de WIOD para España, para analizar su impacto sobre la ocupación, el salario y el valor añadido bruto de la economía.

Contribución inducida

Para el cálculo de la contribución inducida de Sareb en España se han tenido en cuenta los salarios netos generados de manera directa e indirecta, extrayendo la parte dedicada al ahorro. Se ha empleado la tasa de ahorro de los hogares en el período 2013-2020 sin incluir a las Instituciones sin Ánimo de Lucro al Servicio de los Hogares (IFLSH). Los salarios netos generados de manera directa e indirecta han sido considerados como entradas en la economía local, según el consumo total de los hogares en los diferentes sectores de la economía de España, para analizar su impacto sobre la ocupación, el salario y el valor añadido bruto de la economía.

Contribución tributaria

Para el cálculo de la contribución tributaria se han tenido en cuenta los tributos que Sareb paga y recauda, incluyendo los Impuestos sobre el Valor Añadido (IVA), las retenciones al trabajo (IRPF), las contribuciones a la Seguridad Social, el Impuesto sobre Sociedades, el Impuesto sobre los Bienes Inmuebles (IBI), el Impuesto sobre Actividades Económicas, así como otros impuestos y tributos. Se han tenido en cuenta, por tanto, los impuestos relacionados con las actividades de Sareb (aquellos que suponen un coste para las mismas e impactan en sus resultados) y los impuestos que se ingresan por cuenta de terceros.

Otros impactos

Para los cálculos de la contribución financiera (derivada del pago de la deuda avalada por el Estado y de los intereses de dicha deuda), el impacto sectorial y el impacto social derivado de la puesta a disposición de personas en riesgo de exclusión se han utilizado directamente los datos facilitados por Sareb.



APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D

Documento firmado digitalmente

2

Escenario
previo
a la
creación
de Sareb

HASH DEL CERTIFICADO:
F78A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549

FECHA DE FIRMA:
27/10/2023

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo

NOMBRE:
Ayuntamiento de León

Escenario previo a la creación de Sareb

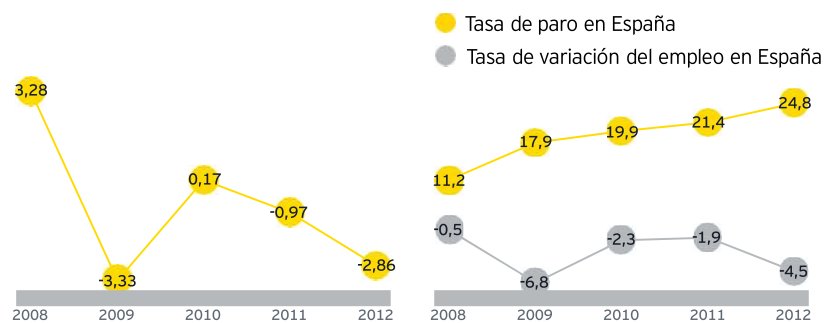
Evolución del contexto macroeconómico

Los efectos de la crisis financiera internacional de carácter sistémico, iniciada en el año 2007, pronto se manifestaron en la economía española, como se puso de manifiesto en algunos de los indicadores más representativos.



La evolución del PIB, el empleo y la prima de riesgo se vio afectada por la crisis en España a partir de 2008, con un crecimiento interanual del PIB⁽¹⁾ del -2,9% y de la tasa de paro⁽¹⁾ hasta el 24,8% en 2012, año en el que la prima de riesgo⁽²⁾ se situó en el máximo (alrededor de los 640 puntos)

Crecimiento interanual del PIB y tasa de paro en España⁽¹⁾



El Producto Interior Bruto de España evolucionó desde una tasa superior al 3% en 2008 hasta casi un -3% en 2012.

Las consecuencias también se manifestaron en el empleo. En 2012 la tasa de paro alcanzó su máximo (24,8%), mientras que la caída más acusada del empleo (-6,8% anual) se produjo en 2009.

Prima de riesgo de España⁽²⁾



La prima de riesgo, indicador que expresa la diferencia en el interés asociado a la deuda emitida por un país cuyos activos presentan mayor riesgo frente a los de otro país con menos riesgo, aumentó de manera continuada, tomando sus valores máximos en julio de 2012.

Los precios de los activos se deterioraron y se produjeron restricciones al crédito, con un impacto en el crecimiento que afectó a pymes y hogares.

⁽¹⁾ Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

⁽²⁾ Fuente: Bloomberg

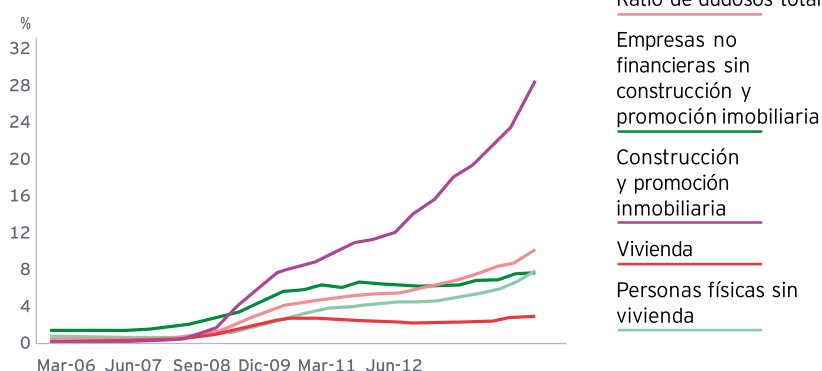
Impacto de la crisis inmobiliaria en el sector financiero

En 2007 el sector financiero concentraba un elevado volumen de crédito concedido al sector de la construcción e inmobiliario. Como consecuencia de la crisis, el ratio de activos dudosos aumentó significativamente en los siguientes ejercicios. El precio de la vivienda evolucionó negativamente agravando los efectos de la crisis.

6

El elevado volumen de crédito y el creciente ratio de dudosos impactaron al conjunto del sector financiero durante la crisis. Entre 2008 y 2012 el precio de la vivienda⁽³⁾ cayó un 21,5% aproximadamente

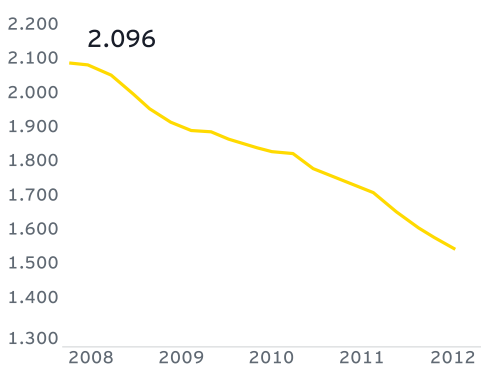
Ratio de dudosos por sectores⁽¹⁾



En 2007, alrededor del 60% del volumen de crédito concedido correspondía al sector de la construcción e inmobiliario⁽²⁾.

Esta concentración de crédito suponía un factor de riesgo elevado para la economía española, que se materializó a partir de ese mismo ejercicio, cuando el ratio de activos dudosos (aquellos cuya probabilidad de devolución es baja; el periodo de retraso en el pago ha de ser superior a tres meses) aumentó para todos los sectores de actividad y de manera más acentuada en el sector de la construcción e inmobiliario.

Precio de vivienda libre (€/m²)⁽³⁾



El precio del metro cuadrado de vivienda libre en España tomó su valor máximo en 2008 (2.096€/m²) tras un periodo continuado de aumento desde 2004, cuando el valor era de 1.400 €/m².

Los precios cayeron desde 2008 hasta 2014. En 2012, la caída acumulada de precios rondaba el 21,5%.

⁽¹⁾ Fuente: Banco de España (2012). Informe de Estabilidad Financiera noviembre 2012

⁽²⁾ Fuente: Banco de España. (2014). Informe Anual 2014

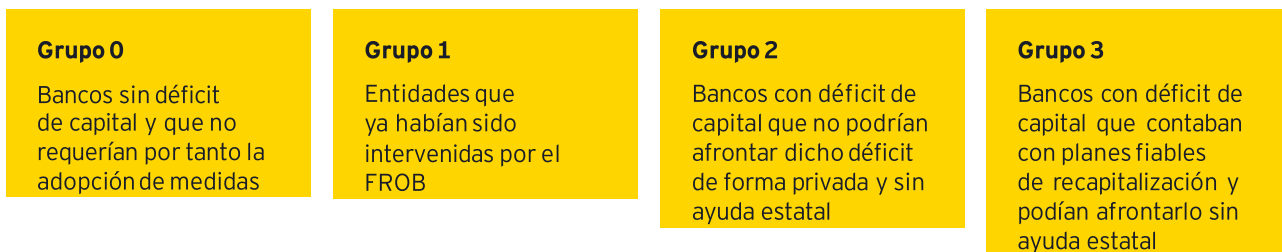
⁽³⁾ Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

Memorando de Entendimiento (MoU)

En un contexto de crisis financiera, y ante el posible empeoramiento de los efectos descritos, el Estado Español, en coordinación con la Unión Europea, adoptó una serie de medidas de contención que culminaron con la firma del “Memorando de Entendimiento sobre condiciones de Política Sectorial Financiera” (MoU) en 2012. Este elemento fue clave en el programa de recapitalización europeo y en él se recogían las tres siguientes acciones:



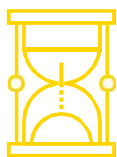
Tras la realización de la prueba de resistencia definida en el MoU, los bancos españoles se distinguieron en cuatro grupos:



⁽¹⁾ Precio de transferencia establecido por las autoridades

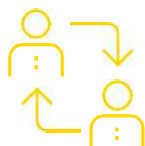
Constitución y características de Sareb

Cumpliendo con lo establecido en el tercer punto del MoU, el FROB constituyó el 28 de noviembre de 2012 la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A., conocida como Sareb, con las siguientes características:



Horizonte temporal

15 años
(2012-2027)



Participación

45,9%

Pública
(FROB)

54,1%

Privada
(Banca española y
compañías aseguradoras,
principalmente)



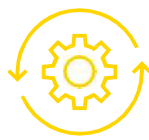
Principales actividades

- ▶ Gestión y liquidación de préstamos
- ▶ Gestión y venta de inmuebles



Objetivos

- ▶ Gestionar y vender ordenadamente los préstamos y activos inmobiliarios recibidos de las entidades cedentes
- ▶ Dotar de liquidez a esas entidades cedentes
- ▶ Promover la reactivación del mercado inmobiliario



Funciones

- ▶ Optimizar los niveles de recuperación y preservación del valor
- ▶ Minimizar el impacto de la crisis financiera
- ▶ Minimizar costes y carga sobre los contribuyentes
- ▶ Reembolsar plenamente sus pasivos
- ▶ Utilizar eficientemente el capital



Cartera

**50.781 M€
de activos**



Valor activos financieros	Nº activos financieros
39.438 M€	90.765



Valor activos inmobiliarios	Nº activos inmobiliarios
11.343 M€	107.446

Transferidos por las entidades de los Grupos 1 (31 de diciembre de 2012) y 2 (28 de febrero de 2013) a Sareb a cambio de bonos propios avalados por el Estado. Una parte significativa del importe pagado (19.900⁽¹⁾ M€) fue considerada ayudas de Estado por la Comisión Europea, aunque fue aportada por Sareb.

⁽¹⁾ Fuente: European Commission. Directorate-General for Competition

3

Escenario
posterior
a la
creación
de Sareb



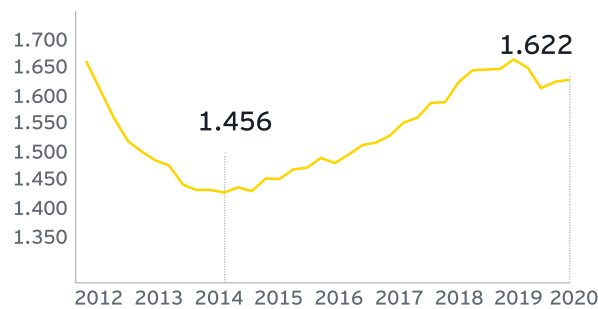
Evolución del sector de la construcción e inmobiliario

A partir de la creación de Sareb, junto con el desarrollo del resto de medidas del proceso de restructuración del sector bancario en España, se apreció una evolución positiva de indicadores relevantes y representativos del sector de la construcción e inmobiliario. El precio la vivienda libre logró estabilizarse y la inversión extranjera en el sector se reactivó tras el cierre de operaciones inmobiliarias que sirvieron de referencia.

“

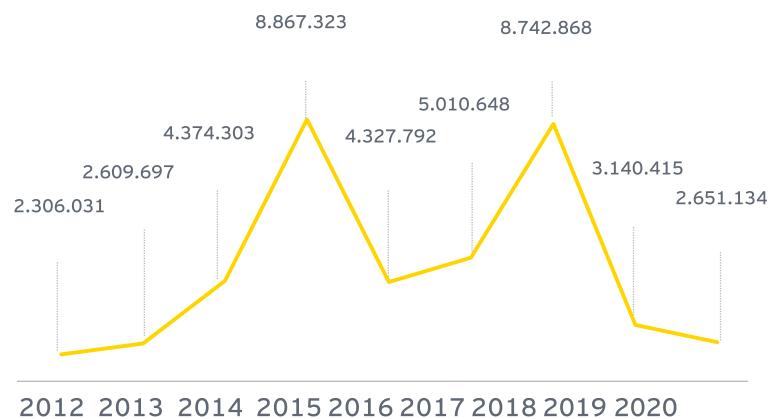
El precio de la vivienda se recuperó y la inversión extranjera en España en actividades de construcción e inmobiliarias se reactivó desde el año 2012

Precio de vivienda libre (€/m²)⁽¹⁾



Tras un periodo continuado de disminución hasta el año 2014, en el que tomó un valor de 1.456 euros, el precio del m² de vivienda libre en España logró estabilizarse y crecer progresivamente desde comienzos de 2015. A cierre de 2020 alcanzó un valor de 1.622 euros, ligeramente a la baja tras años de tendencia creciente.

Inversión extranjera en España en actividades de construcción e inmobiliarias (miles de euros)⁽²⁾



La mejora producida en el sector de la construcción e inmobiliario atrajo a inversores internacionales que vieron en el crecimiento de la economía española una oportunidad.

Sareb llevó a cabo operaciones inmobiliarias con inversores que sirvieron de referencia y punto de partida para la reactivación del sector. En el periodo 2012-2015 se observó un aumento de la inversión extranjera de más del 300%.

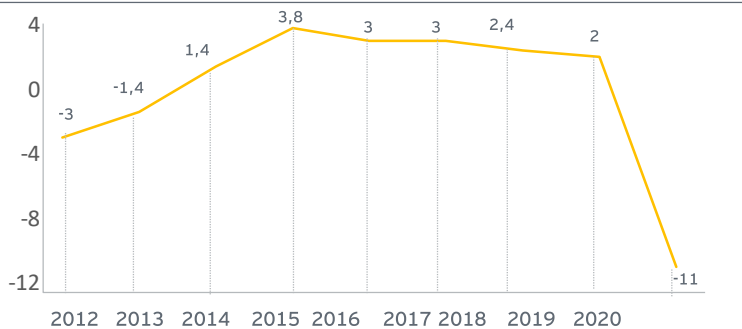
⁽¹⁾ Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Marzo de 2021

⁽²⁾ Fuente: Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital. Marzo de 2021

Evolución del contexto macroeconómico

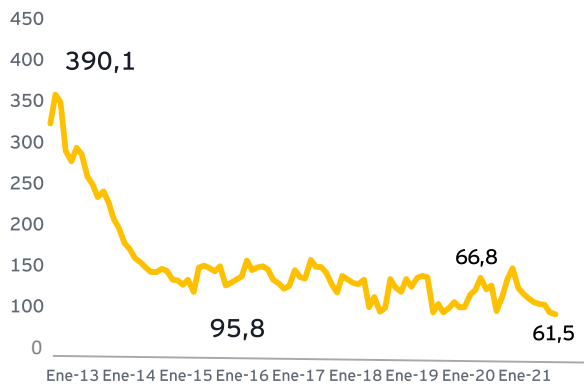
La evolución positiva observada en el sector de la construcción e inmobiliario también se pudo apreciar en la evolución de indicadores macroeconómicos representativos como el Producto Interior Bruto (PIB), que empezó a crecer, y la prima de riesgo, que disminuyó significativamente.

Crecimiento interanual del PIB y previsiones⁽¹⁾



El Producto Interior Bruto de España evolucionó positivamente, pasando de tasas negativas del 3% en 2012 a crecimientos del 3,8% en 2015. Después de una tendencia de disminución durante los últimos ejercicios, la crisis provocada por la pandemia de la covid-19 ha provocado una contracción sin precedentes del 11% del PIB en 2020.

Prima de riesgo de España⁽²⁾



Desde 2013, la prima de riesgo disminuyó de manera progresiva hasta estabilizarse al final del año 2014, cuando se situó en valores cercanos a los 100 puntos básicos.

La liberación de activos improductivos al sector bancario y la gestión de parte de dichos activos realizada por Sareb contribuyó a la activación del crédito y a la reducción progresiva de los activos dudosos del sector de la construcción e inmobiliario en los balances de las entidades financieras.

“
Desde el desarrollo de las acciones recogidas en el MoU, el PIB volvió a tener crecimiento positivo y la prima de riesgo se estabilizó, hasta el estallido de la crisis de la covid-19.

⁽¹⁾ Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

⁽²⁾ Fuente: Bloomberg

4

Impacto socioeconómico de Sareb

Tipología de impactos

Los impactos generados por Sareb durante sus primeros ocho años de actividad se clasifican en los tres siguientes tipos de impacto:

Impacto agregado en términos económicos

Contribución económica

- ▶ Contribución económica directa de Sareb en España (Valor Añadido Bruto)
- ▶ Contribución económica indirecta de Sareb en España (derivada de la compra a proveedores)
- ▶ Contribución económica inducida de Sareb en España (derivada del gasto de los empleados y del de sus proveedores)

Contribución financiera

- ▶ Pago de deuda avalada por el Estado
- ▶ Pago de intereses sobre la deuda avalada por el Estado

Contribución tributaria

- ▶ Contribución tributaria de Sareb en España por tipología de impuesto

Impacto sectorial

- ▶ Contribución al sector financiero e inmobiliario
- ▶ Distribución del gasto asociado a la gestión de la cartera de activos inmobiliarios por región
- ▶ Dinamización de economías locales y del sector de la construcción e inmobiliario

Impacto social

Creación de empleo

- ▶ Contribución directa de Sareb al empleo en España (generación de empleo directo)
- ▶ Contribución indirecta de Sareb al empleo en España (derivada de la compra a proveedores)
- ▶ Contribución inducida de Sareb al empleo en España (derivada del gasto de los salarios de empleados y proveedores)

Vivienda social

- ▶ Número de viviendas puestas a disposición de colectivos en riesgo de exclusión a través de cesiones a ayuntamientos y comunidades autónomas
- ▶ Número de beneficiarios de los programas de vivienda social

Impacto agregado en términos económicos

El impacto agregado⁽¹⁾ de Sareb corresponde a un 0,35% del PIB acumulado nacional para el periodo 2013-2020⁽²⁾

1€ de valor añadido bruto generado por Sareb ha contribuido a generar 0,86€ de valor añadido en la economía española durante los ocho años de actividad de la compañía⁽³⁾

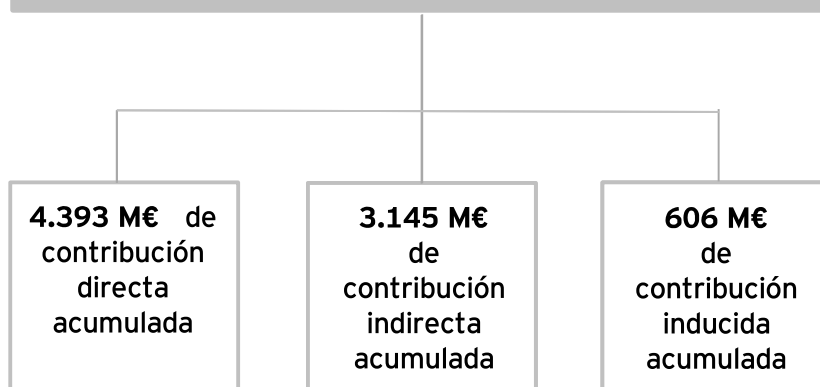
“

31.403 M€ de contribución económica, financiera y tributaria acumulada⁽¹⁾ de Sareb a la economía española durante sus ocho años de actividad

Contribución económica

Sareb, en el desempeño de su actividad, contribuye de forma directa a la economía española a través de la generación del Valor Añadido Bruto (Resultado de explotación + gastos de personal + depreciaciones y amortizaciones), de forma indirecta a través del Valor Añadido Bruto generado en los sectores que se benefician indirectamente del gasto de los proveedores de la entidad y de forma inducida a través del efecto multiplicador de los empleados (tanto propios como de los proveedores) cuando gastan sus salarios en la economía general.

Contribución económica directa, indirecta e inducida acumulada de Sareb de **8.144 M€** a la economía española



⁽¹⁾ El impacto agregado en términos económicos resulta de sumar la contribución económica directa, indirecta e inducida de Sareb en el periodo 2013-2020, la contribución financiera acumulada y la contribución tributaria acumulada (ver página siguiente)

⁽²⁾ Corresponde al acumulado de la contribución total de Sareb en el periodo 2013-2020 dividido entre el acumulado del PIB total nacional en el mismo periodo (datos del PIB procedentes del INE)

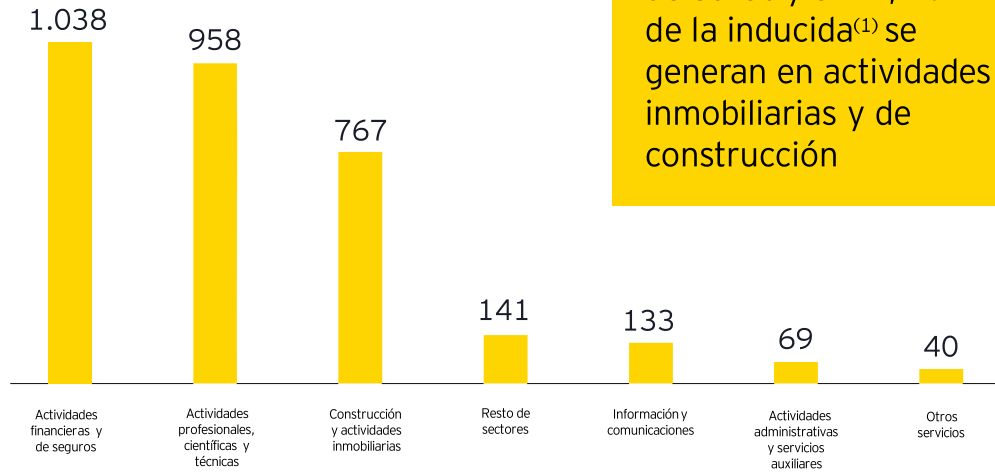
⁽³⁾ Corresponde a la contribución indirecta e inducida acumulada dividida entre la contribución directa acumulada

El impacto generado por Sareb a través de las compras realizadas a sus proveedores y el gasto de sus empleados y el de sus proveedores ha contribuido de manera significativa sobre nueve sectores de la economía española. Destaca la contribución económica indirecta sobre las actividades profesionales, científicas y técnicas y las actividades financieras y de seguros.

Contribución económica indirecta acumulada⁽¹⁾

3.146 M€

generados sobre los sectores que se benefician indirectamente del gasto de la compañía en sus proveedores en el período 2013-2020



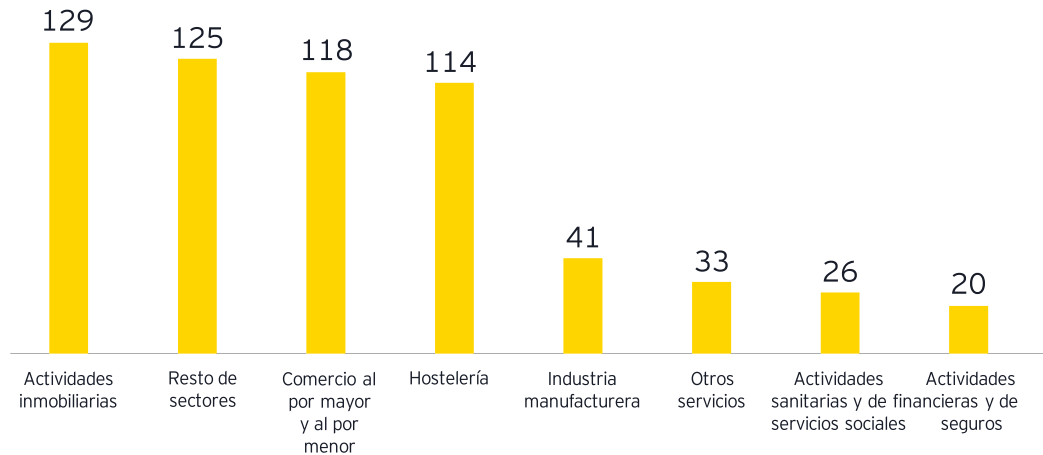
Datos en millones de euros

El 24,39% de la contribución económica indirecta⁽¹⁾ de Sareb y el 21,2% de la inducida⁽¹⁾ se generan en actividades inmobiliarias y de construcción

Contribución económica inducida acumulada⁽¹⁾

606 M€

generados en los sectores que se benefician del efecto multiplicador del gasto de sus empleados y los de sus proveedores en la economía en general



Datos en millones de euros

⁽¹⁾ Corresponde a la contribución a esos sectores sobre el total de contribución económica indirecta e inducida, respectivamente.

Impacto agregado en términos económicos



Sareb ha amortizado un 31,2% de la deuda senior⁽¹⁾ contraída en el momento de la creación de la compañía

Contribución financiera

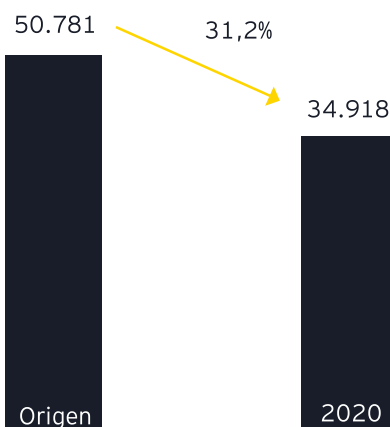
Para llevar a cabo la adquisición de los activos procedentes de las entidades cedentes, Sareb emitió deuda propia, evitando el impacto en el erario público. Esta deuda senior estaba avalada por el Estado, y era canjeable ante el Banco Central Europeo, lo que permitió dotar de liquidez inmediata a las entidades financieras rescatadas.

Pago de deuda avalada por el Estado ⁽²⁾

15.863 M€

destinados a la amortización de deuda senior (2013-2020)

Durante sus primeros ocho años de actividad, Sareb ha logrado amortizar 15.863 millones de euros, el 31,2% de la deuda adquirida en el momento de su creación.



5.899,48 M€

pagados en intereses sobre la deuda avalada por el Estado

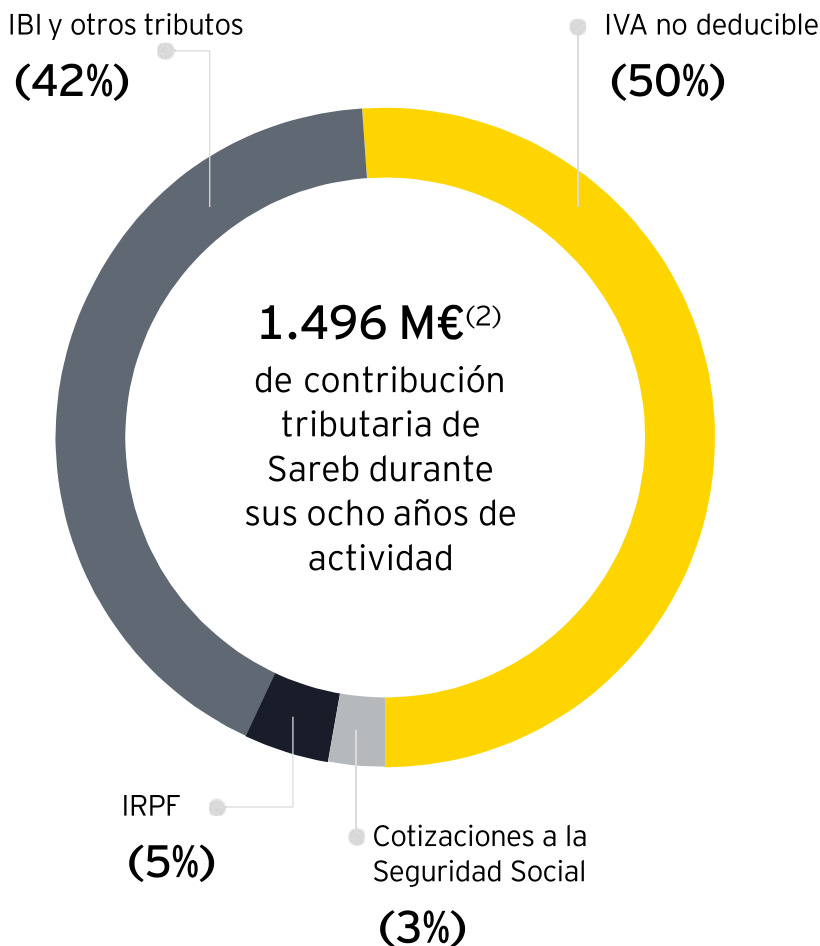
Entre los costes financieros de Sareb se encuentra el pago de los intereses de la deuda senior emitida para comprar los activos. A través del pago de estos intereses, la compañía evita que se active el aval del Estado. Del total destinado por la compañía a los intereses fijos y variables, 2.785 millones de euros han sido pagados a las entidades cedentes.

⁽¹⁾ Corresponde a la cantidad amortizada en el periodo 2013-2020 dividida entre el total de la deuda emitida (50.781M€)

⁽²⁾ Fuente: Sareb

Contribución tributaria

Sareb contribuye al sector público español con el pago de impuestos. Algunos se llevan a cabo de forma directa, mientras que otros son recaudados gracias a su actividad con clientes y empleados.



“
Los tributos pagados por Sareb durante sus ocho años de actividad superan ligeramente al presupuesto total de los ayuntamientos de las tres principales ciudades de la Comunidad Valenciana: Valencia, Alicante y Castellón⁽¹⁾”

⁽¹⁾ Fuente: Presupuestos municipales 2020 del Ayuntamiento de Valencia (898M€), del Ayuntamiento de Alicante (262M€) y del Ayuntamiento de Castellón (180M€)

⁽²⁾ Fuente: Sareb

Impacto sectorial

“

Sareb ha desinvertido un 37,9% de sus activos durante sus ocho años de actividad

Contribución al sistema financiero e inmobiliario

La entidad nació con un objetivo a 15 años, por lo que la desinversión de su cartera de activos, tanto financieros como inmobiliarios, es un indicador de su impacto a nivel económico dado que permite a ambos sectores, con un peso de más del 15% de la economía española⁽¹⁾, reactivarse y desarrollarse. La actividad de Sareb consiste fundamentalmente en la gestión y venta de inmuebles y préstamos, de lo cual destaca:

Gestión de préstamos

De los ingresos por esta gestión, destacan los derivados de su cancelación y venta, Planes de Dinamización de Ventas (PDVs) y liquidación de colaterales. Los PDVs son acuerdos que permiten a los acreditados y deudores de Sareb cancelar la deuda mediante la venta de los inmuebles que figuran como garantía de los préstamos.

Desde su creación Sareb ha logrado reducir el número de deudores de 17.345 a 12.222 a cierre de 2020.

Gestión de inmuebles

La venta de activos inmobiliarios es una de las principales actividades de Sareb junto con la gestión de préstamos. Asimismo, el incentivo del alquiler es una vía alternativa que la entidad ha utilizado para la desinversión, y que ha ayudado a reducir los costes asociados a los inmuebles.

La compañía prevé que este parque continúe reduciéndose de forma considerable en los próximos años, ya que los activos actualmente arrendados deberán estar disponibles para su comercialización futura, en cumplimiento del mandato de venta de todos los activos recibidos por Sareb.

Impacto social

Sareb ha destinado un total de 1.671,66 M€ a la gestión y comercialización de activos, logrando desinvertir 19.271 M€⁽³⁾ (37,9% de la cartera, de 50.781 a 31.510).

Durante 2013 y 2014 la gestión y comercialización de los activos fue llevada a cabo por las entidades cedentes, y a partir de 2015 esta gestión se adjudicó a los *servicers* (Altamira Asset Management, Haya Real Estate, Servihabitat y Solvia).

Un **7%** de los ingresos provenientes de acuerdos comerciales con empresas del sector, fundamentalmente pymes⁽²⁾

5.123 deudores menos desde la creación de Sareb (29,5% de reducción)⁽³⁾

118.561 inmuebles vendidos⁽³⁾

6.455 viviendas en alquiler⁽³⁾

1.019 activos terciarios alquilados⁽³⁾

1.671 M€ destinados a la gestión y comercialización de activos⁽³⁾

19.271 M€⁽³⁾ desinvertidos desde la creación de Sareb

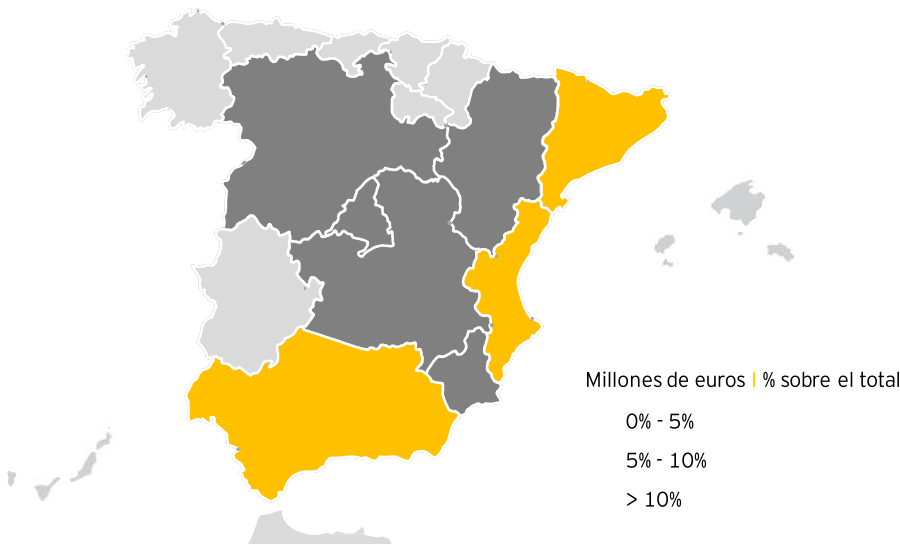
⁽¹⁾ Corresponde al porcentaje que supone el PIB de los sectores financiero (sin seguros) e inmobiliario sobre el PIB total nacional (periodo 2013-2020)

⁽²⁾ Promedio del porcentaje de PDVs y liquidaciones de colaterales residenciales en ingresos totales entre los años 2013 - 2020

⁽³⁾ Fuente: Sareb. Datos a cierre de 2020

Distribución del gasto asociado a la gestión de la cartera de activos inmobiliarios por región

Sareb genera un impacto directo derivado de la actividad de gestión de activos inmobiliarios en las regiones en las que se distribuye su cartera de inmuebles. El pago de comunidades de vecinos y del Impuesto de Bienes e Inmuebles, además de los costes de mantenimiento y el pago a los *servicers*, que realizan la gestión de manera local, ha supuesto un total de 2.989 millones de euros⁽¹⁾ desde el año 2013, distribuidos de la siguiente manera:



Andalucía 349,4 10,9%	Castilla y León 225,2 7,9%	Extremadura 44,8 1,5%	País Vasco 9,3 0,4%
Aragón 89,7 5,5%	Cataluña 598,8 20,5%	Galicia 108,4 4,7%	Principado de Asturias 61,4 1,7%
Canarias 88,7 1,9%	Ceuta y Melilla 16,2 0%	Islas Baleares 57,8 1,4%	Región de Murcia 177,7 8%
Cantabria 60,7 2,3%	Comunidad de Madrid 345,2 8,8%	La Rioja 30,8 1,3%	
Castilla-La Mancha 214,1 6,1%	Comunidad Valenciana 491 16,8%	Navarra 19,6 0,3%	

⁽¹⁾⁽²⁾Fuente: Sareb

La gestión de activos inmobiliarios ha supuesto una contribución de 2.989 M€⁽¹⁾, repartida por toda la geografía española

Sareb ha destinado un total de 765 M€⁽²⁾ al pago de comunidades de vecinos y mantenimiento de su cartera de activos inmobiliarios

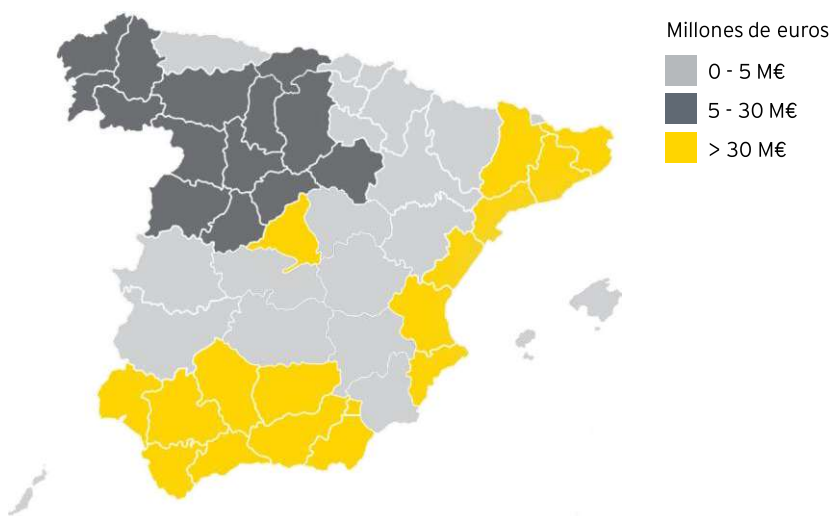
Impacto sectorial



Sareb ha invertido más de 326 M€ en la finalización de obras que se encontraban sin terminar y en el desarrollo de promociones residenciales en sus suelos⁽¹⁾

Dinamización de las economías locales y del sector de la construcción e inmobiliario

Sareb ha invertido más de 326 millones de euros⁽¹⁾ en la finalización de obras y en la construcción de viviendas en sus suelos. La compañía planea la construcción de casi 20.300 viviendas⁽¹⁾, la mayoría de ellas a través de Árkura Homes, un Fondo de Activos Bancarios (FAB) en el que la compañía posee un 90% de participación y a través del que invierte en la mayor parte de sus proyectos de promoción inmobiliaria. Uno de los pilares de la estrategia de Sareb es el desarrollo de promociones residenciales en sus suelos y la finalización de obra en curso para aumentar el valor de esos inmuebles y llevar a cabo su mandato de la forma más eficiente.



Andalucía	Castilla y León	Extremadura
86,4	16,3	2,3
Aragón	Cataluña	Galicia
0,4	72,4	21,4
Canarias	Comunidad de Madrid	Islas Baleares
3,5	36	3,6
Cantabria	Comunidad Foral de Navarra	La Rioja
19	0,5	0,1
Castilla - La Mancha	Comunidad Valenciana	Principado de Asturias
3	57,3	3,4

*Millones de euros

⁽¹⁾ Fuente: Sareb (cifra a cierre de 2020)

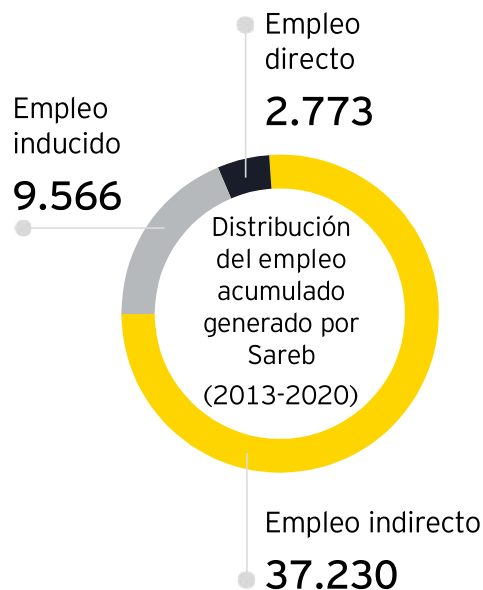
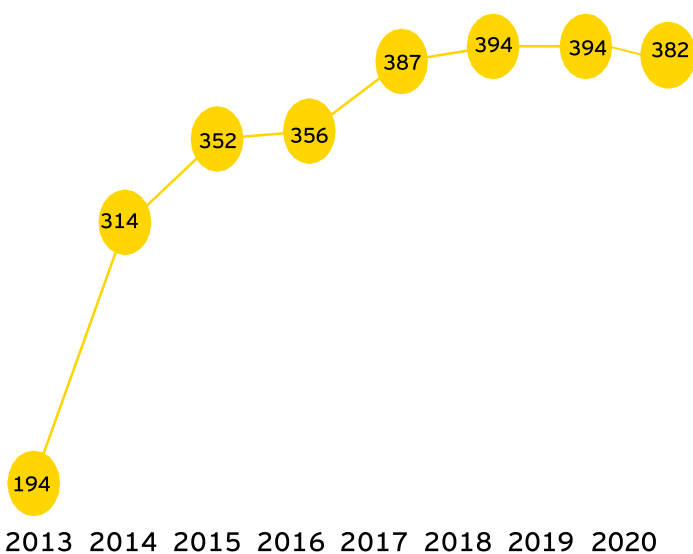
Creación de empleo

Sareb contribuye de forma directa, indirecta (derivada de la compra a proveedores) e inducida (derivada del gasto de los salarios de empleados y proveedores) a la creación y al mantenimiento de empleo en España.



49.569 puestos de trabajo creados de forma directa, indirecta e inducida acumulados en los ocho años de actividad de Sareb

Por cada empleado directo de Sareb, se generan 17 puestos⁽¹⁾ de trabajo indirectos e inducidos



Distribución sectorial de los puestos de trabajo indirectos creados de manera acumulada (2013-2020):



⁽¹⁾ Corresponde al acumulado de empleos indirectos e inducidos dividido entre el acumulado de empleos directos

Impacto sectorial

Sareb ha destinado 15.000 viviendas⁽¹⁾ a fines sociales.

Desde su origen, la compañía ha comprometido 3.032⁽²⁾ inmuebles en convenios con comunidades autónomas y ayuntamientos.

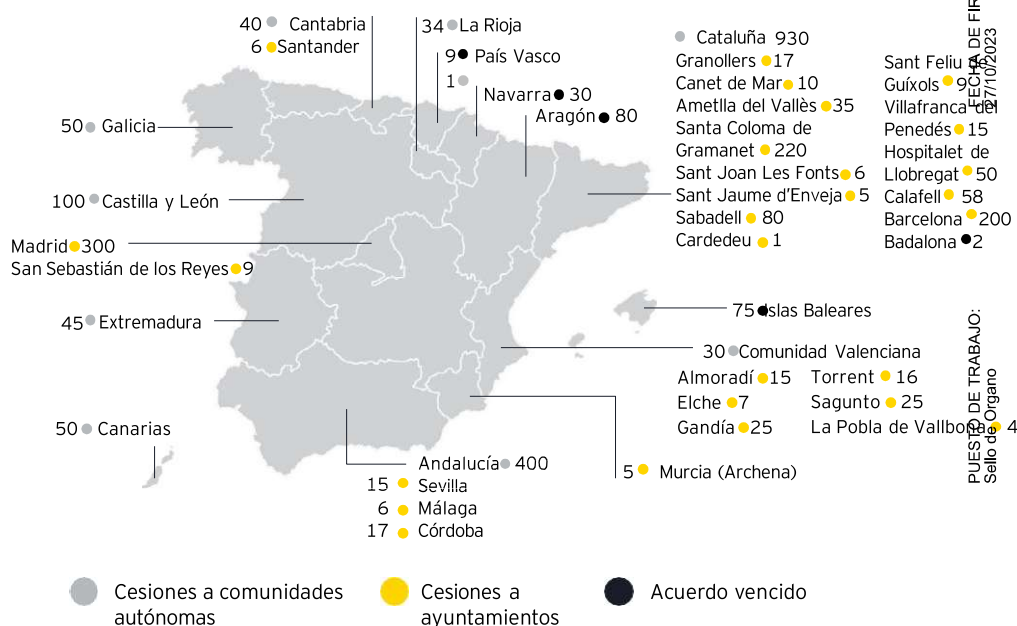
12.128 personas⁽²⁾ han podido beneficiarse de los programas de vivienda social desde el inicio de la actividad de Sareb.

Programa de ayuda a la vivienda social

En colaboración con diversas comunidades autónomas y ayuntamientos, Sareb cede viviendas con el objetivo de paliar la situación de colectivos en riesgo de exclusión.

Programa de ayuda a colectivos en situación de emergencia social

Estas iniciativas contribuyen a paliar la situación en que se ven inmersos distintos colectivos ante una situación excepcional, del tipo que sea, mediante la cesión temporal del usufructo de viviendas



Programa de alquiler alternativo asequible

En colaboración con los servicios sociales de comunidades autónomas y ayuntamientos, este programa busca proporcionar una solución habitacional alternativa a familias en situación de vulnerabilidad, a través de la activación de un procedimiento de mediación con los ocupantes del inmueble.

721 regularizaciones mediante contratos de alquiler social bonificado⁽¹⁾

2.884 personas se benefician de los acuerdos propios para la cesión de viviendas⁽²⁾

⁽¹⁾ Fuente: Sareb

⁽²⁾ Fuente: Sareb. Estimación propia calculada para una media de 4 personas por vivienda



En EY trabajamos para construir un mundo que funcione mejor, ayudando a crear valor a largo plazo para los clientes, las personas, la sociedad y generar confianza en los mercados de capital.

Gracias al conocimiento y la tecnología, los equipos de EY, en más de 150 países, generan confianza y ayudan a las compañías a crecer, transformarse y operar.

EY es líder mundial en servicios de auditoría, fiscalidad, estrategia, asesoramiento en transacciones y servicios de consultoría. Nuestros profesionales hacen las mejores preguntas para encontrar nuevas respuestas a los desafíos a los que nos enfrentamos en el entorno actual.

EY hace referencia a la organización internacional y podría referirse a una o varias de las empresas de Ernst & Young Global Limited y cada una de ellas es una persona jurídica independiente. Ernst & Young Global Limited es una sociedad británica de responsabilidad limitada por garantía (company limited by guarantee) y no presta servicios a clientes. La información sobre cómo EY recopila y utiliza datos personales y su correspondiente descripción sobre los derechos de las personas en virtud de la legislación vigente en materia de protección de datos, están disponibles en ey.com/es_es/legal-and-privacy. Las firmas miembros de EY no ejercen la abogacía donde lo prohíban las leyes locales. Para obtener más información sobre nuestra organización, visite ey.com/en_gl.

© 2021 Ernst & Young, S.L.
All Rights Reserved.

ED None

Este material se ha preparado únicamente con fines informativos generales y no debe considerarse como asesoramiento contable, fiscal o profesional. Consulte a sus asesores para obtener consejos específicos.

ey.com/es_es



A solicitud de Isidro Bellido Pollo con DNI 07985601R, en representación de SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SOCIEDAD ANÓNIMA" ("SAREB SA"), en su condición de propietario mayoritario de la AA 04.07 Los Osorios de León, y al fin de tramitar el PROYECTO DE NORMALIZACIÓN de dicha Actuación aislada, ante el Ayuntamiento de León.

BANCO SANTANDER S.A., con Domicilio en Madrid, Calle José Ortega y Gasset nº 14, 28006 Madrid y CIF A86602158, y en su nombre y representación como apoderados de la misma D. Francisco Arce de Gorostizaga y D. José Tomás Corrales Martín-Buitrago

MANIFIESTA:

Que BANCO SANTANDER, S.A., en principio, y sin que ello suponga compromiso en firme de afianzamiento, -una vez aprobado el Proyecto de Normalización de la referida Actuación Aislada AA 04.07 , la Junta de Compensación de dicha unidad, de la que es partícipe mayoritario-, está dispuesto a estudiar la posible prestación de la garantía de la urbanización por un importe de entre el 5% y el 15% de los gastos de urbanización presupuestados en dicho Proyecto de Normalización en la cantidad de 301.897,26 € en Ejecución Material, en las condiciones que a tal efecto determine el Ayuntamiento de León conforme al art. 202 del Reglamento de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y por un importe máximo de 45.284,59 €.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos donde proceda a petición del interesado, expide el presente Manifiesta a veintiséis de octubre de 2023.

FIRMADO, BANCO SANTANDER S.A.

P.P:

Fdo: D. Francisco Arce de Gorostizaga

Fdo. José Tomás Corrales Martín-Buitrago



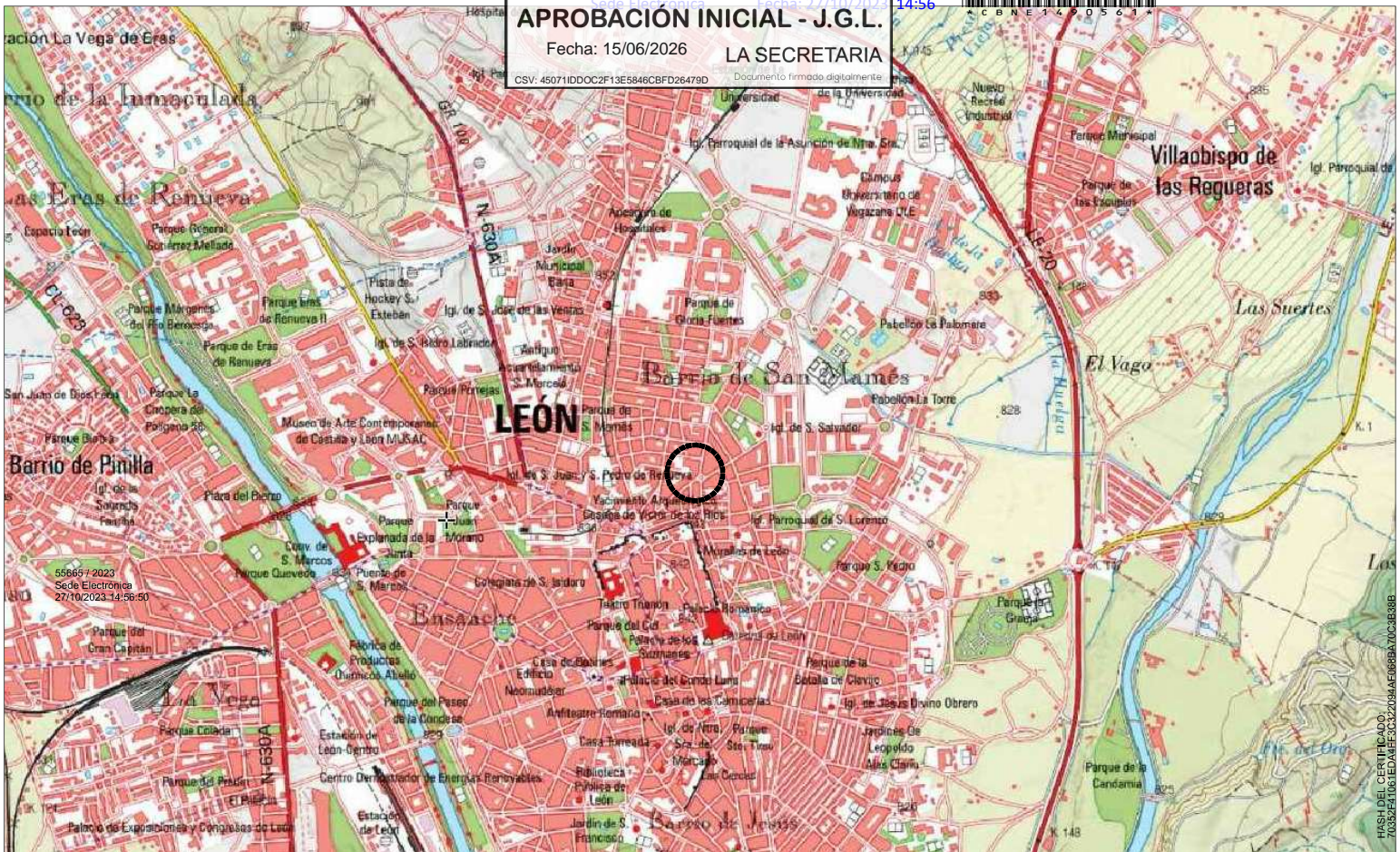
APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071DDOC2F13E5846CBFD26479D

Documento firmado digitalmente



--- LÍMITE UNIDAD DE ACTUACIÓN

PROYECTO DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO AA07-04 DEL PGOU DE LEÓN

CON DETERMINACIONES BÁSICAS DE URBANIZACIÓN Y COMPLETAS DE REPARCELACIÓN POR EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN

PI.01

PLANOS DE INFORMACIÓN SITUACIÓN

ESCALA: 1:250

OCTUBRE 2023

PROMOTOR

JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA AA 07-04 LOS OSÓRIOS



Firmado digitalmente por ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 124164488
Fecha: 2023.10.16 14:28:07 +02:00

ARQUITECTO

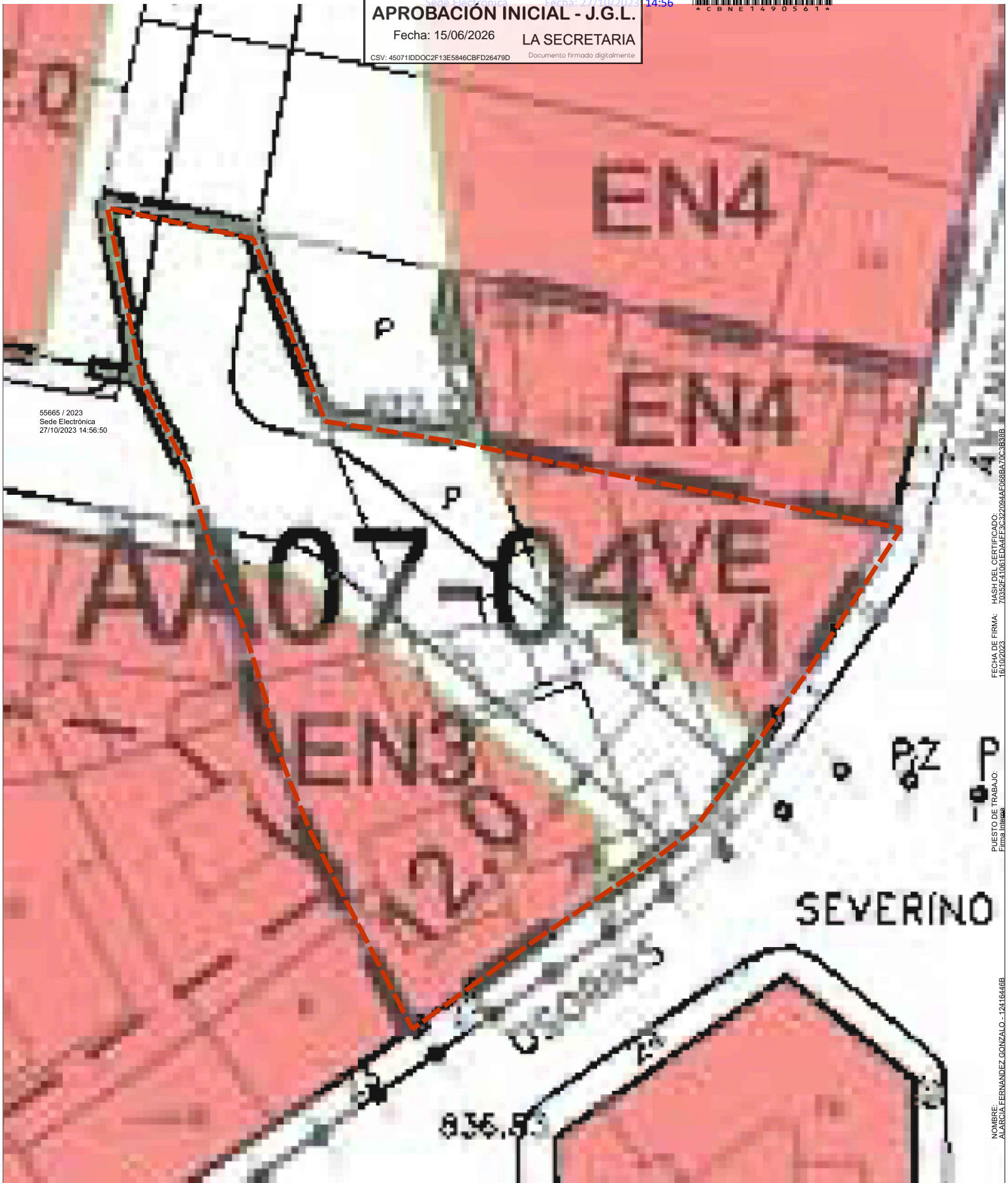
GONZALO ALARCIA FERNÁNDEZ

FECHA DE FIRMA: 27/10/2023
PUESTO DE TRABAJO: firma digital
Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2624E8132FE51FC42B7



APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026 LA SECRETARIA
CSV: 450711DDOC2F13E5846CBFD26479D Documento firmado digitalmente



55665 / 2023
Sede Electrónica
27/10/2023 14:56:50

FECHA DE FIRMA: 15/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70682E1E10013B58F362209A4E0E88BA70C3B385

PUESTO DE TRABAJO:
Firma digital

NOMBRE:
ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 124164488

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 450711DDOC2A8BADA8FA1F1347AA

--- LÍMITE UNIDAD DE ACTUACIÓN

PROYECTO DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO AA07-04 DEL PGOU DE LEÓN

CON DETERMINACIONES BÁSICAS DE URBANIZACIÓN Y COMPLETAS DE REPARCELACIÓN POR EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN

PI.02

PLANOS DE INFORMACIÓN
PLANEAMIENTO VIGENTE

ESCALA: 1:250
OCTUBRE 2023

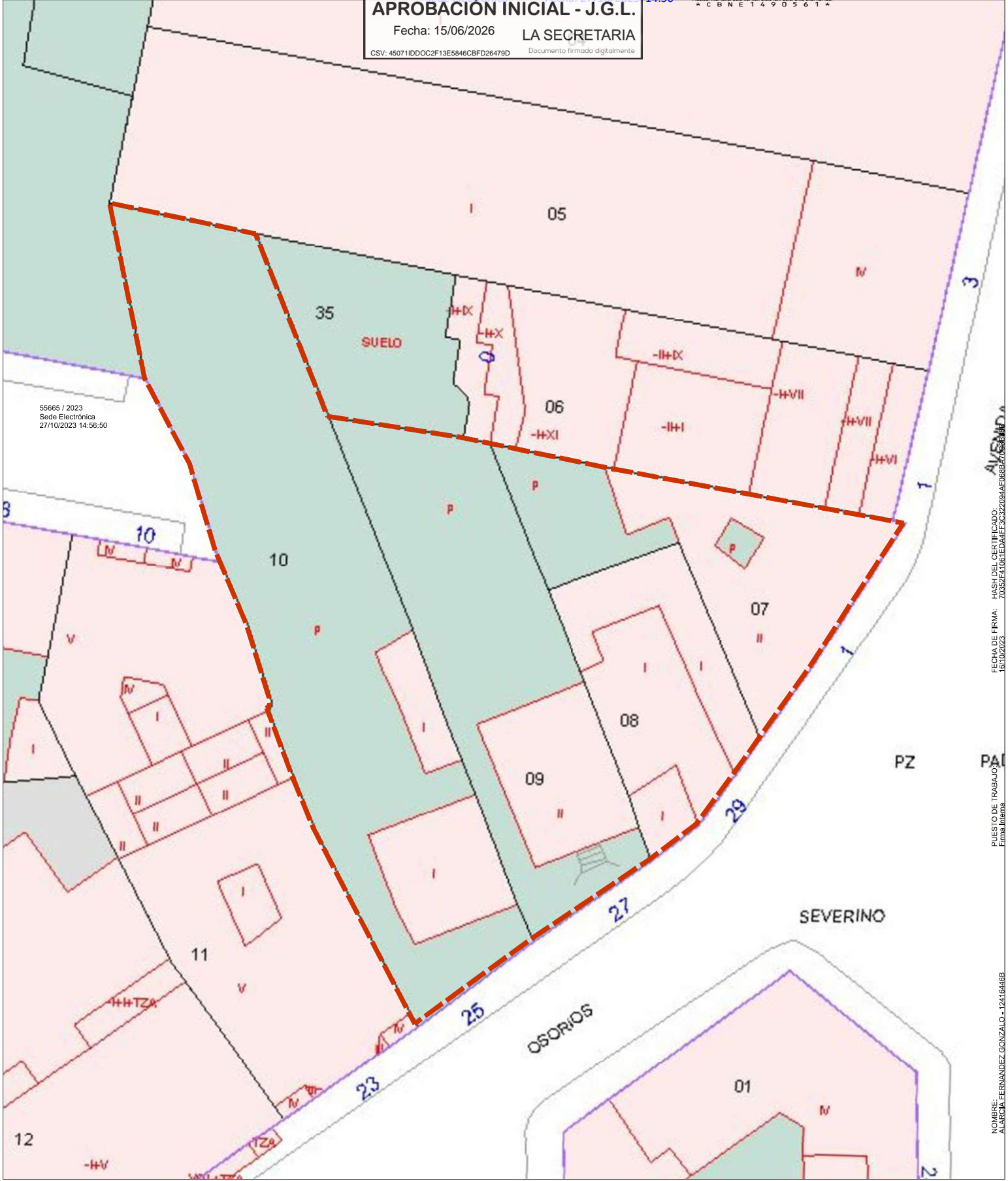
PROMOTOR
JUNTA DE COMPENSACIÓN
DE LA AA 07-04 LOS OSORIOS

G33 Firmado digitalmente por
ALARCIA FERNANDEZ
GONZALO - 124164488
Fecha: 2023.10.16 14:56:53
+0200 ARQUITECTO
GONZALO ALARCIA FERNÁNDEZ



APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D Documento firmado digitalmente



55665 / 2023
Sede Electrónica
27/10/2023 14:56:50

NOMBRE: ALCARÍA FERNÁNDEZ, GONZALO - 12418448B
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC235D7A0CBA349FA4B2
PUESTO DE TRABAJO: Dama Ilustre
FECHA DE FIRMA: 10/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 10382F1030358F3032209A94E98870C83444B2

--- LÍMITE UNIDAD DE ACTUACIÓN

PROYECTO DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO AA07-04 DEL PGOU DE LEÓN

CON DETERMINACIONES BÁSICAS DE URBANIZACIÓN Y COMPLETAS DE REPARCELACIÓN POR EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN

PI.03

PLANOS DE INFORMACIÓN CATASTRO

ESCALA: 1:250
OCTUBRE 2023

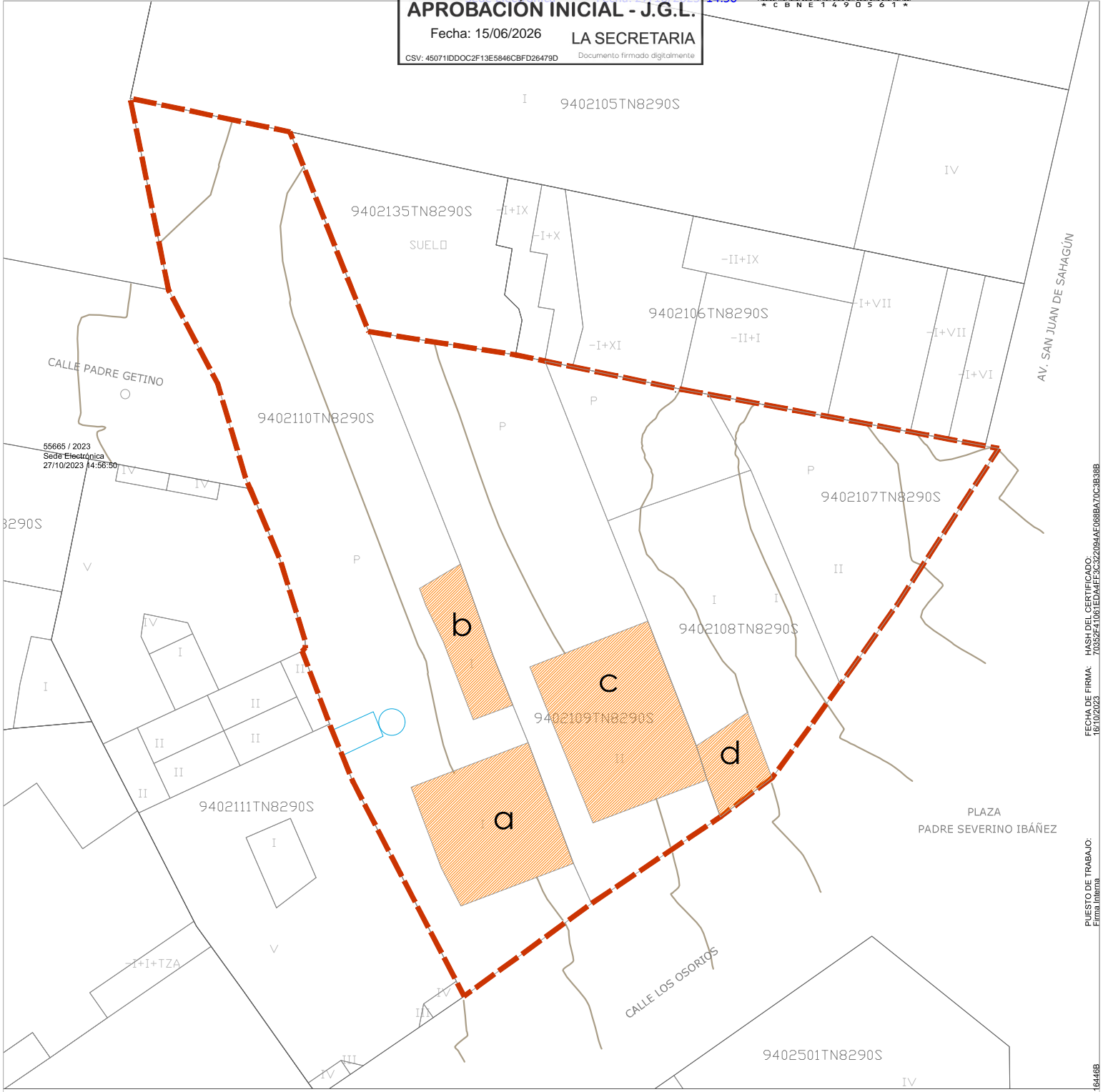
PROMOTOR
JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA AA 07-04 LOS OSORIOS

G33 Firmado digitalmente por ALCARÍA FERNÁNDEZ, GONZALO - 12418448B
arquitectura y urbanismo Fecha: 2023.10.16 14:26:17 +02'00'
ARQUITECTO
GONZALO ALCARÍA FERNÁNDEZ



APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D



--- LÍMITE UNIDAD DE ACTUACIÓN
▨ EDIFICACIONES EXISTENTES

PI.05

ESCALA: 1:250
OCTUBRE 2023

PROYECTO DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO AA07-04 DEL PGOU DE LEÓN

CON DETERMINACIONES BÁSICAS DE URBANIZACIÓN Y COMPLETAS DE REPARCELACIÓN POR EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN

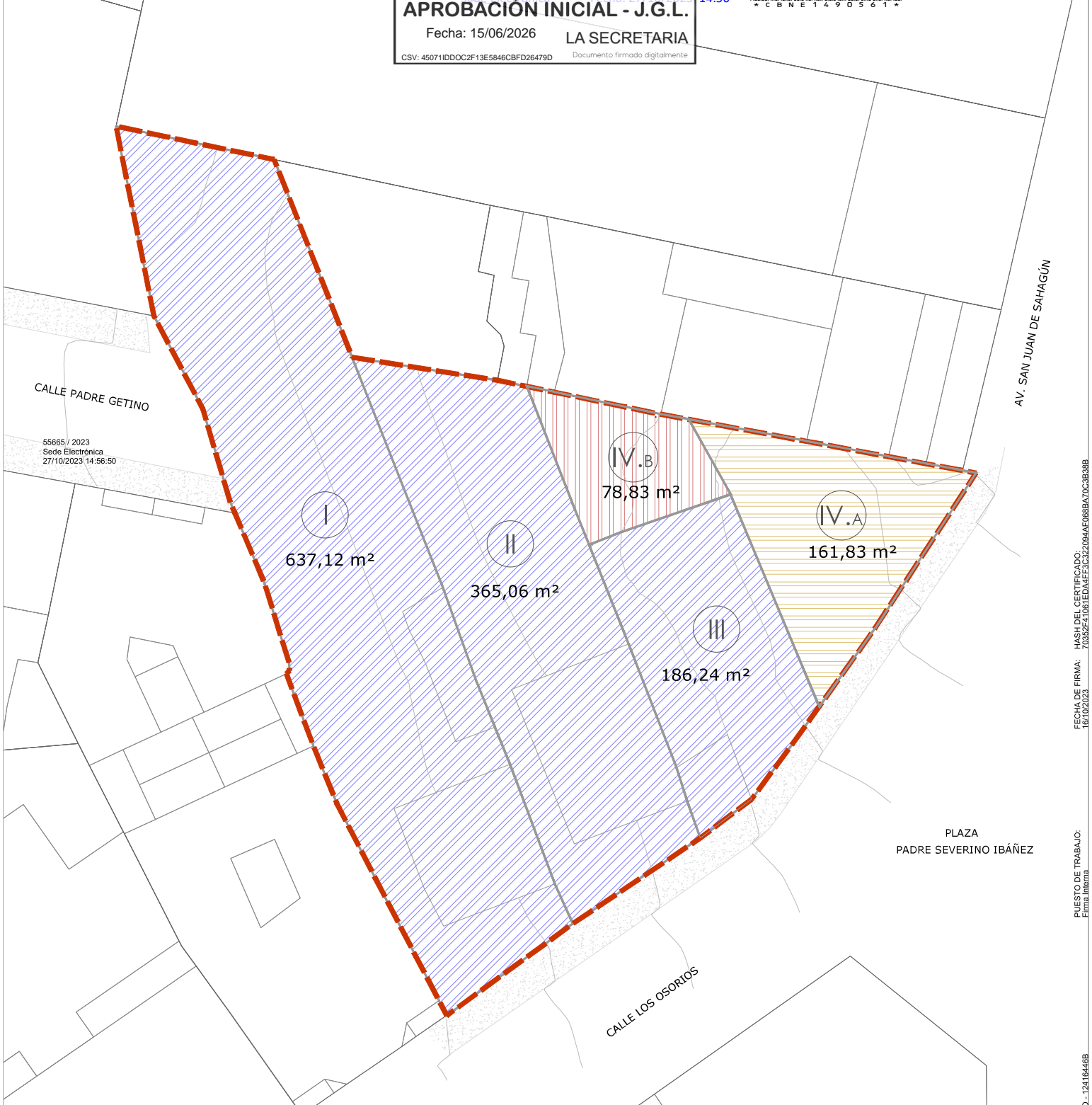
PI.05 PLANOS DE INFORMACIÓN EDIFICACIONES EXISTENTES

PROMOTOR
JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA AA 07-04 LOS OSORIOS

ARQUITECTO
GONZALO ALARCIA FERNÁNDEZ

ESCALA: 1:250
OCTUBRE 2023

FECHA DE FIRMA: 16/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 70324F13E5846CBFD26479D
PUESTO DE TRABAJO: Firma digital
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC24EFCEBA279FA814E87



FINCA INICIAL	PROPIETARIO		FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL	SUPERFICIE TOPOGRÁFICO	SUPERFICIE INCLUIDA
I	SAREB	100%	33526	650,00	9402110TN8290S0001WQ	637,00	637,12	637,12
II	SARCD	100%	25621	337,60	9402109TN8290S0001BQ	365,00	365,06	365,06
III	SAREB	100%	30552	193,00	9402108TN8290S0001AQ	187,00	186,24	186,24
IV.A	TOMÁS GONZÁLEZ FERNÁNDEZ Y PAULA RODRÍGUEZ GARCÍA		50%	28590	9402107TN8290S0001WQ	240,00	240,66	161,83
	VALDEMARTINO, S.L. (antes PROMOCIONES PORMA FERNÁNDEZ, S.L.)		50%					
IV.B	DONATO DIEZ FERNANDEZ Y MILAGROS GARCIA DIEZ		100%	6333	75,50			78,83
SUPERFICIE TOTAL SECTOR:				1.411,10		1.429,00	1.429,08	1.429,08

--- LÍMITE UNIDAD DE ACTUACIÓN
 — PARCELAS APORTADAS

FINCAS INICIALES

- SOCIEDAD GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA (SAREB)
- TOMÁS GONZÁLEZ FERNÁNDEZ Y PAULA RODRÍGUEZ GARCÍA VALDEMARTINO SL (antes PROMOCIONES PORMA FERNÁNDEZ, S.L.)
- DONATO DIEZ FERNÁNDEZ Y MILAGROS GARCÍA DIEZ

PROYECTO DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO AA07-04 DEL PGOU DE LEÓN

CON DETERMINACIONES BÁSICAS DE URBANIZACIÓN Y COMPLETAS DE REPARCELACIÓN POR EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN

PI.06 PLANOS DE INFORMACIÓN FINCAS INICIALES

ESCALA: 1:250
OCTUBRE 2023

PROMOTOR
JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA AA 07-04 LOS OSORIOS

Firmado digitalmente por ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 124164488
 Fecha: 2023.10.16 14:26:28 +0200
 ARQUITECTO
GONZALO ALARCIA FERNÁNDEZ

FECHA DE FIRMA: 16/10/2023
 HASH DEL CERTIFICADO: 70632F31031ED56F5326209A4E088A70C3B398
 PUESTO DE TRABAJO: Firma digital
 Firmado digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC25B3CFE60362BC4A8B



APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
 Fecha: 15/06/2026 LA SECRETARIA
 CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D Documento firmado digitalmente



PARCELA RESULTANTE	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² e)
1.1	EN-3	285,85	1.409,15
1.2	EN-3	136,85	674,60
2	VC	290,80	1.922,13
3.1	vial	714,47	-
3.2	vial	1,11	-
TOTAL:		1.429,08	4.005,88

- LÍMITE UNIDAD DE ACTUACIÓN
- FINCAS RESULTANTES
- ③ NÚMERO DE PARCELA

PROYECTO DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO AA07-04 DEL PGOU DE LEÓN

CON DETERMINACIONES BÁSICAS DE URBANIZACIÓN Y COMPLETAS DE REPARCELACIÓN POR EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN

PN.01 PLANOS DE NORMALIZACIÓN
 PARCELAS RESULTANTES. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIES

ESCALA: 1:250
 OCTUBRE 2023

PROMOTOR
 JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA AA 07-04 LOS OSORIOS

G33 ARQUITECTO
 GONZALO ALCARCIA FERNÁNDEZ

FECHA DE FIRMA: 16/10/2023
 HASH DEL CERTIFICADO: 76882F8103ED8F6362209A4E088A70C3B308
 PUESTO DE TRABAJO: Firma digital
 FIRMADO DIGITALMENTE EN EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2F1DAD63483E4E394C91



APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026 LA SECRETARIA
 Documento firmado digitalmente
 CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D



PARCELA RESULTANTE	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² e)
1.1	EN-3	285,85	1.409,15
1.2	FN-3	136,85	674,60
2	VE	290,80	1.922,13
3.1	vial	714,47	-
3.2	vial	1,11	-
TOTAL:		1.429,08	4.005,88

--- LÍMITE UNIDAD DE ACTUACIÓN

- Ordenanza EN3
Ensanche con patio de manzana
- Ordenanza VE
Volumetría Especial
- Viaro

③ NÚMERO DE PARCELA

9.925 M² SUPERFICIE
 12.964 M² EDIFICABLES

PROYECTO DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO AA07-04 DEL PGOU DE LEÓN

CON DETERMINACIONES BÁSICAS DE URBANIZACIÓN Y COMPLETAS DE REPARCELACIÓN POR EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN

PN.02 PLANOS DE NORMALIZACIÓN
 PARCELAS RESULTANTES. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

ESCALA: 1:250
 OCTUBRE 2023

PROMOTOR
 JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA AA 07-04 LOS OSORIOS

ARQUITECTO
G33 FIRMADO DIGITALMENTE POR ALARCIA FERNÁNDEZ GONZALO - 12416468
 Fecha: 2023.10.16 14:27:53 +02:00
 GONZALO ALARCIA FERNÁNDEZ

FECHA DE FIRMA: 15/10/2023
 HASH DEL CERTIFICADO: 70382F1001E084F0322029A94E9888A70C3B38B
 PUESTO DE TRABAJO: Firma Ilícita
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2C7EA951856CB34F96



APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026 LA SECRETARIA
 CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D Documento firmado digitalmente



PARCELA RESULTANTE	ORDENANZA	ADJUDICATARIO	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² e)	COEF. POND.	APROVECCII.	VALOR €/m ²	VALORACIÓN €
1.1	EN-3	SAREB	285,85	1.409,15	1	1.409,15	279,74	394.195,62
1.2	EN-3	JUNTA DE COMEPASCIÓN	136,85	674,60	1	674,60	279,74	188.712,60
2	VE	SAREB	290,80	1.922,13	1	1.922,13	279,74	537.696,65
3.1	vial	AYUNTAMIENTO DE LEÓN	714,47	-	-	-	-	-
3.2	vial	AYUNTAMIENTO DE LEÓN	1,11	-	-	-	-	-
TOTAL:			1.429,08	4.005,88		4.005,88		1.120.604,87

- - - LÍMITE UNIDAD DE ACTUACIÓN
- Ordenanza EN3
Ensanche con patio de manzana
- Ordenanza VE
Volumetría Especial
- Vial
- ③ NÚMERO DE PARCELA

PROYECTO DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO AA07-04 DEL PGOU DE LEÓN

CON DETERMINACIONES BÁSICAS DE URBANIZACIÓN Y COMPLETAS DE REPARCELACIÓN POR EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN

PN.03

PLANOS DE NORMALIZACIÓN PARCELAS RESULTANTES. VALORACIÓN

ESCALA: 1:250
OCTUBRE 2023

PROMOTOR
JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA AA 07-04 LOS OSORIOS



Firmado digitalmente por ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - ARQUITECTO
 124164468
 Fecha: 2023.10.16 14:27:26 +02'00'

GONZALO ALARCIA FERNÁNDEZ



APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
 Fecha: 15/06/2026 LA SECRETARIA
 CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D Documento firmado digitalmente



PARCELA RESULTANTE	ORDENANZA	ADJUDICATARIO	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² e)
1.1	EN-3	SAREB	285,85	1.409,15
1.2	EN-3	JUNTA DE COMPESACIÓN	136,85	674,60
2	VE	SAREB	290,80	1.922,13
3.1	vial	AYUNTAMIENTO DE LEÓN	714,47	-
3.2	vial	AYUNTAMIENTO DE LEÓN	1,11	-
TOTAL:			1.429,08	4.005,88

- LÍMITE UNIDAD DE ACTUACIÓN
- SOCIEDAD GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA (SAREB)
- JUNTA DE COMPESACIÓN DE LA AA 07-04 LOS OSORIOS

PROYECTO DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO AA07-04 DEL PGOU DE LEÓN

CON DETERMINACIONES BÁSICAS DE URBANIZACIÓN Y COMPLETAS DE REPARCELACIÓN POR EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN

PN.04 PLANOS DE NORMALIZACIÓN
 PARCELAS RESULTANTES. ADJUDICACIÓN

ESCALA: 1:250
 OCTUBRE 2023

PROMOTOR
 JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA AA 07-04 LOS OSORIOS

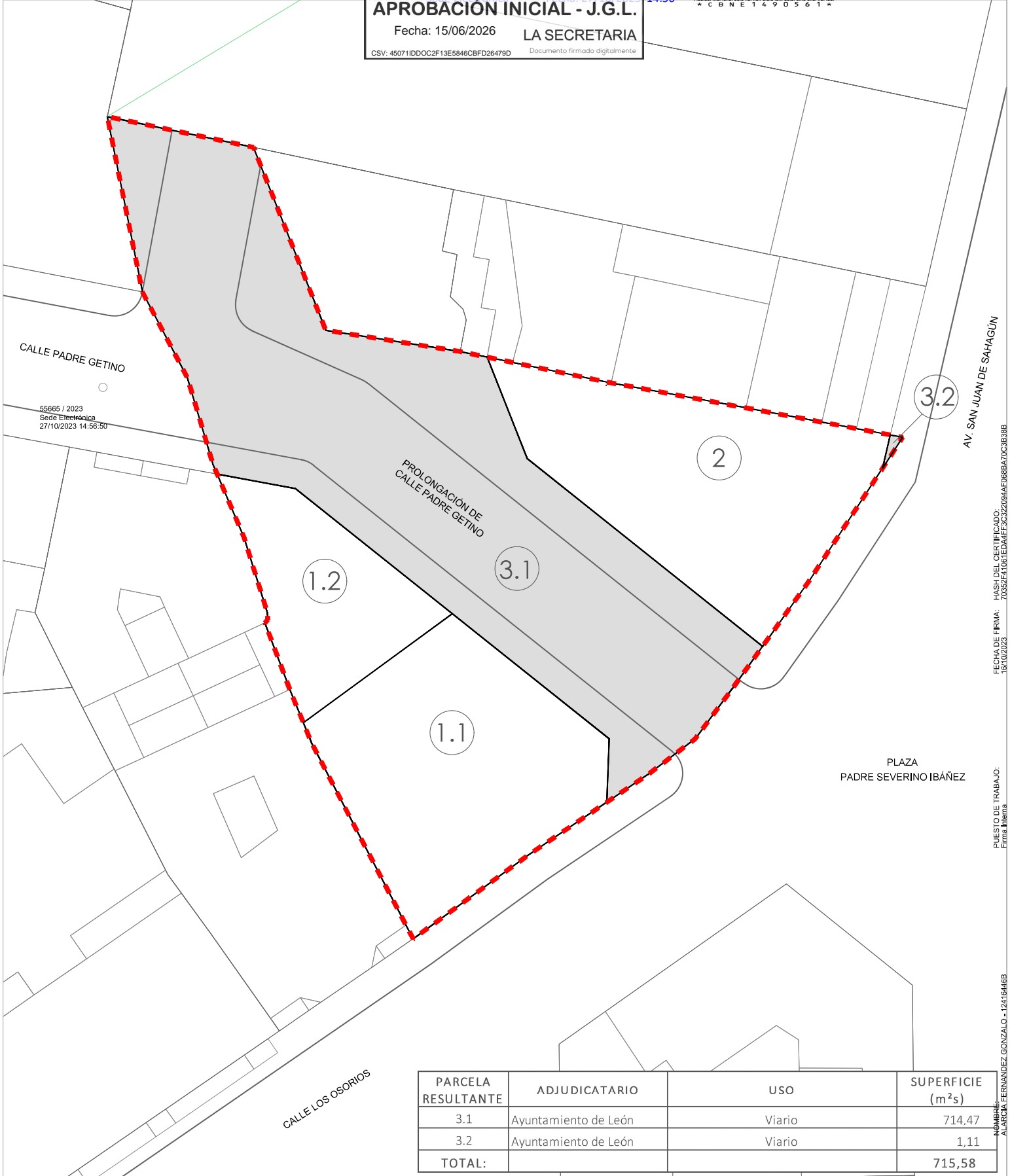
Firmado digitalmente por
 ALARCIA FERNÁNDEZ GONZALO ARQUITECTO
 +349154468
 Fecha: 2023.10.16 14:27:36
 +0200
GONZALO ALARCIA FERNÁNDEZ

PUESTO DE TRABAJO: Firma Ilícita
 FECHA DE FIRMA: 16/10/2023
 HASH DEL CERTIFICADO: F0632F1007ED58F5C62209A4E9888A70C3B88
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2EA06BF73790D914086



APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D Documento firmado digitalmente



PARCELA RESULTANTE	ADJUDICATARIO	USO	SUPERFICIE (m ² s)
3.1	Ayuntamiento de León	Viaro	714,47
3.2	Ayuntamiento de León	Viaro	1,11
TOTAL:			715,58

- LÍMITE UNIDAD DE ACTUACIÓN
- FINCAS RESULTANTES
- ▨ PARQUES Y JARDINES - LUP
- ▤ DGPu DOTACIONAL GENERAL PÚBLICO
- VIARIO

PROYECTO DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO AA07-04 DEL PGOU DE LEÓN

CON DETERMINACIONES BÁSICAS DE URBANIZACIÓN Y COMPLETAS DE REPARCELACIÓN POR EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN

PN.05 PLANOS DE NORMALIZACIÓN PARCELAS RESULTANTES. CESIÓN MUNICIPAL

ESCALA: 1:250
OCTUBRE 2023

PROMOTOR
JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA AA 07-04 LOS OSORIOS

ARQUITECTO
G33 FIRMADO DIGITALMENTE POR ALICIA FERNÁNDEZ GONZALO 12416488 Fecha: 2023.10.16 14:27:47 +02:00
GONZALO ALARCIA FERNÁNDEZ

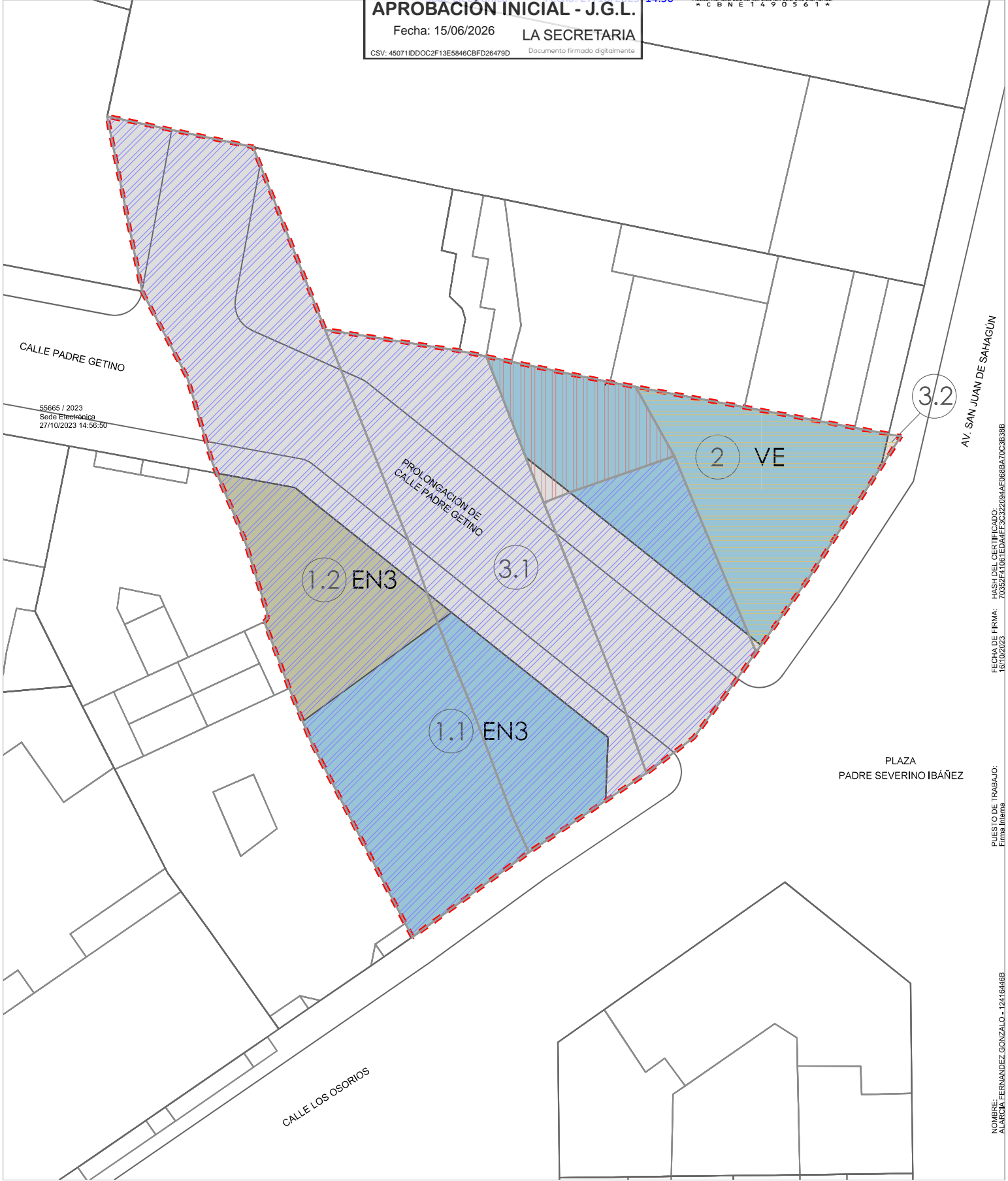
FECHA DE FIRMA: 10/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 70332F1001001B58F1F032209A94E9B88A70C9B38E
PUESTO DE TRABAJO: Firma Electrónica
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2CB00A6CECFE249B1



APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 15/06/2026 LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

CSV: 45071IDDOC2F13E5846CBFD26479D



CALLE PADRE GETINO

55665 / 2023
Sede Electrónica
27/10/2023 14:56:50

PROLONGACIÓN DE
CALLE PADRE GETINO

1.2 EN3

3.1

2 VE

3.2

1.1 EN3

PLAZA
PADRE SEVERINO IBÁÑEZ

CALLE LOS OSORIOS

AV. SAN JUAN DE SAHAGÚN

- LÍMITE UNIDAD DE ACTUACIÓN**
- FINCAS APORTADAS**
 - SOCIEDAD GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA (SAREB)
 - TOMÁS GONZÁLEZ FERNÁNDEZ Y PAULA RODRÍGUEZ GARCÍA VALDEMARTINO SL (antes PROMOCIONES PORMA FERNÁNDEZ, S.L.)
 - DONATO DIEZ FERNÁNDEZ Y MILAGROS GARCÍA DIEZ
- FINCAS RESULTANTES**
 - SOCIEDAD GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA (SAREB)
 - JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA AA 07-04 LOS OSORIOS
 - AYUNTAMIENTO DE LEÓN

PROYECTO DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN AISLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO AA07-04 DEL PGOU DE LEÓN

CON DETERMINACIONES BÁSICAS DE URBANIZACIÓN Y COMPLETAS DE REPARCELACIÓN POR EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN

PN.06

PLANOS DE NORMALIZACIÓN SUPERPUESTO. INICIALES / RESULTANTES

ESCALA: 1:250
OCTUBRE 2023

PROMOTOR
JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA AA 07-04 LOS OSORIOS



Firmado digitalmente por ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 124164468
Fecha: 2023.10.16 14:27:57 +0200

ARQUITECTO
GONZALO ALARCIA FERNÁNDEZ

NOMBRE: ALARCIA FERNANDEZ GONZALO - 124164468
PUESTO DE TRABAJO: Firma Ilícita
FECHA DE FIRMA: 16/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 70382F1E03ED84F363209A4E988A70C3B38E
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC25A690B365D50D4989