

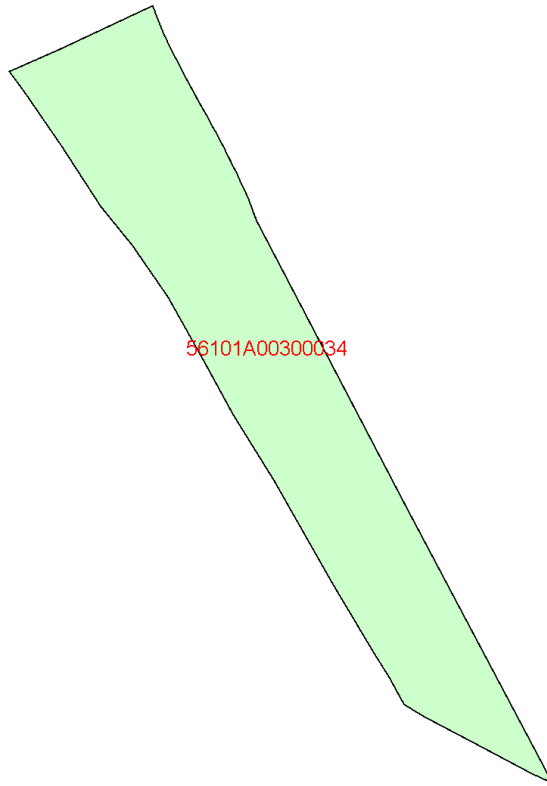
Parcelación catastral

Provincia: MELILLA

Municipio: MELILLA

(503462 ; 3903953)

(503747 ; 3903953)



56101A00300034

(503462 ; 3903720)

(503747 ; 3903720)

ESCALA 1:1500



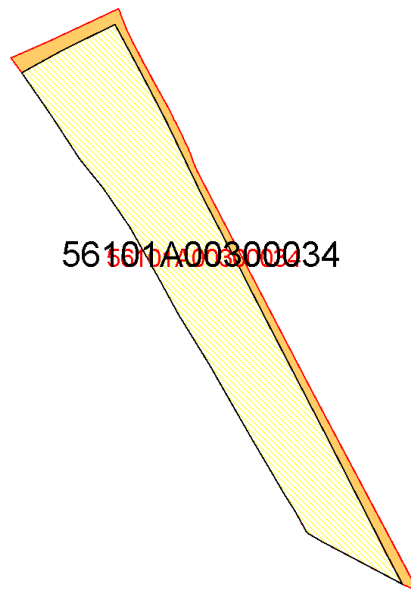
Superposición con cartografía catastral

Provincia: MELILLA

Municipio: MELILLA

(503414 ; 3903991)

(503794 ; 3903991)



56101A00300034




(503414 ; 3903681)

(503794 ; 3903681)

ESCALA 1:2000



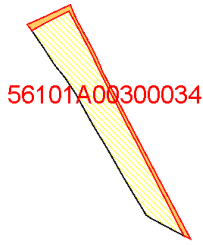
Leyenda

-  Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
-  Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
-  Superficie coincidente



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA

Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 56101A00300034

Dirección

MELILLA [MELILLA]

AFECTADA PARCIALMENTE

Superficie afectada: 3153 m²

Superficie restante: 480 m²





ANEXO III. VALIDACIÓN GRÁFICA ALTERNATIVA POSITIVA.

Datos del solicitante

Datos generales:

NIF: 45281729L
Nombre y apellidos: EL MOKHTARI DRIS MOHAMED FAISAL

Técnico:

Titulación: INGENIERO EN GEOMÁTICA Y TOPOGRAFÍA
Universidad: UNIVERSIDAD DE SALAMANCA
Colegio profesional: COLEGIO OFICIAL DE INGENIERÍA GEOMÁTICA Y TOPOGRAFÍA
Número colegiado: 3367

Solicitante:

NIF: 45281729L
Apellidos y nombre: EL MOKHTARI DRIS MOHAMED FAISAL
Fecha solicitud del trabajo: 28/5/2017

Especificaciones del trabajo profesional

Trabajo topográfico:

Realizado sobre cartografía catastral: S
Escala del trabajo: 1/1500 Fecha de realización: 1/5/2017 Precisión del trabajo: 0,020
Descripción: Parcela propiedad de Mohamed Hussein

Desplazamiento: AX: BX: CX:
AY: BY: CY:

El/la Técnico que suscribe este informe DECLARA, bajo su responsabilidad, que el trabajo se ha ejecutado cumpliendo las especificaciones técnicas establecidas por la Resolución conjunta, de fecha 26 de octubre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro (BOE de 30 de octubre), y siguiendo la metodología especificada. Asimismo DECLARA no estar incurso en causa alguna que le impida o limite el ejercicio legítimo de su profesión o de incompatibilidad legal para su realización y conocer la responsabilidad civil derivada de su trabajo profesional realizado.

Resultado de la validación

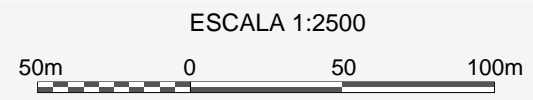
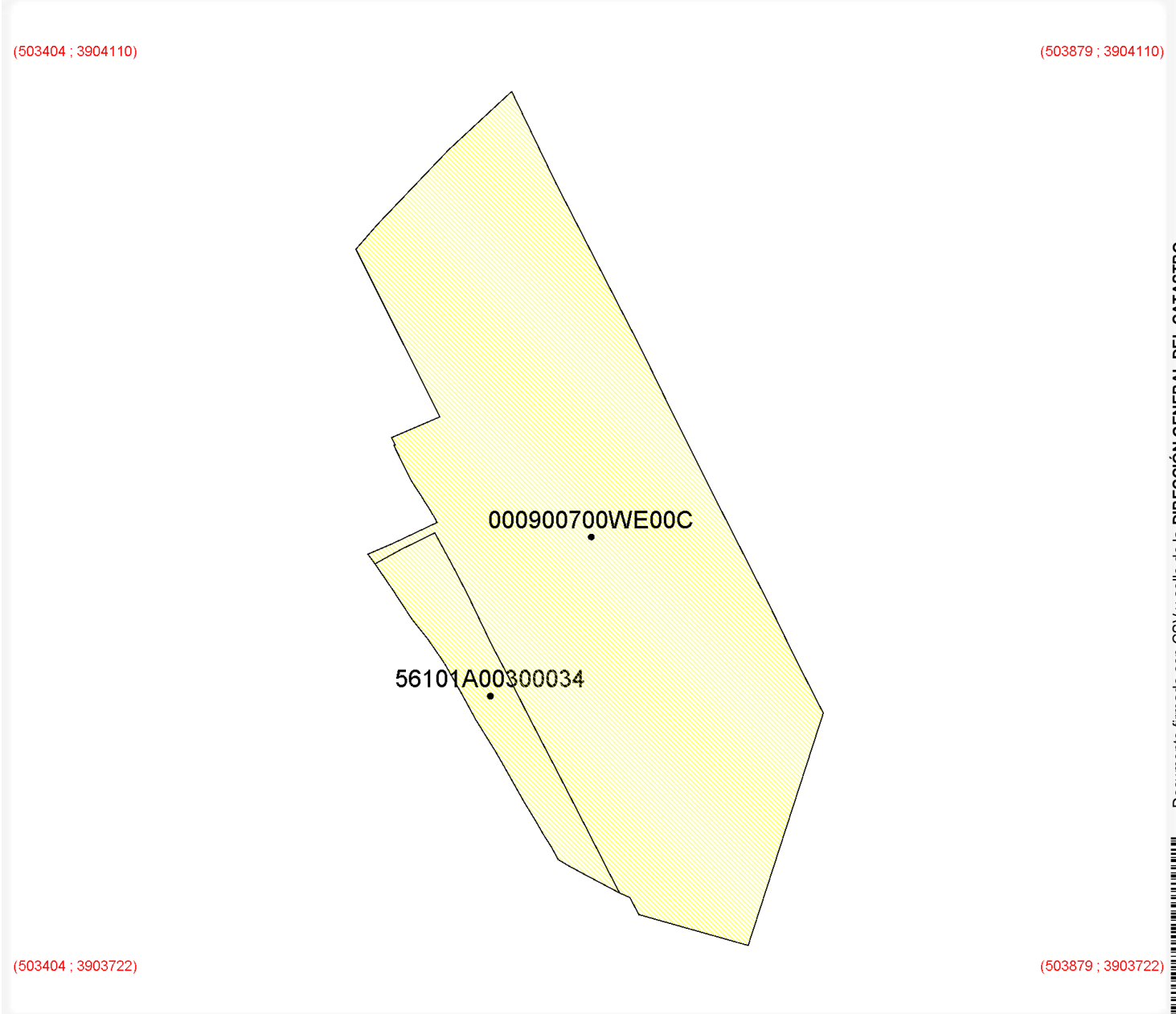
La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



Nueva parcelación

Provincia: MELILLA

Municipio: MELILLA



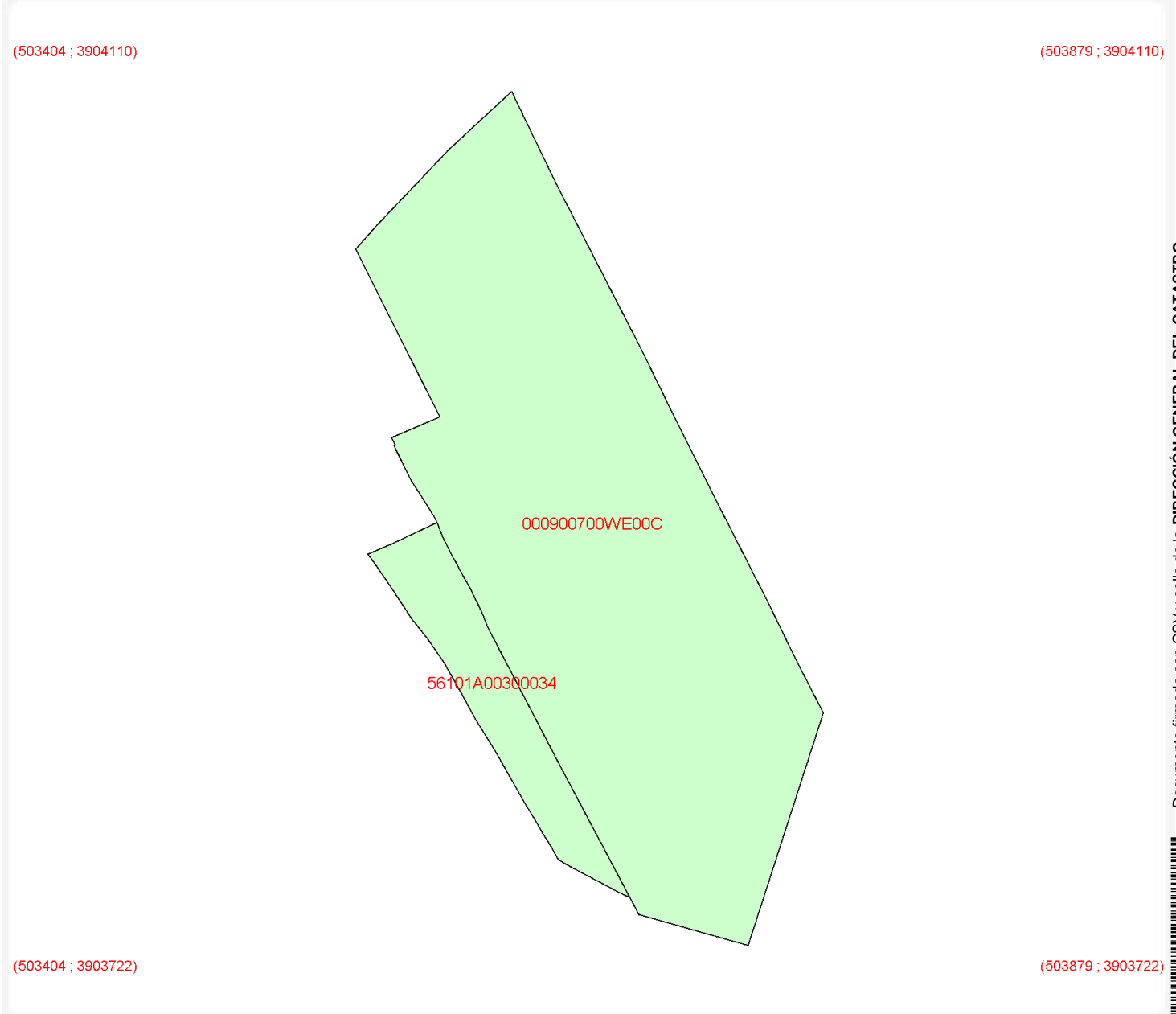
Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
CSV: FFXWFR9DN1ZYWBRE (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 28/05/2017



Parcelación catastral

Provincia: MELILLA

Municipio: MELILLA



ESCALA 1:2500



Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
CSV: FFXWFR9DN1ZYWBRE (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 28/05/2017



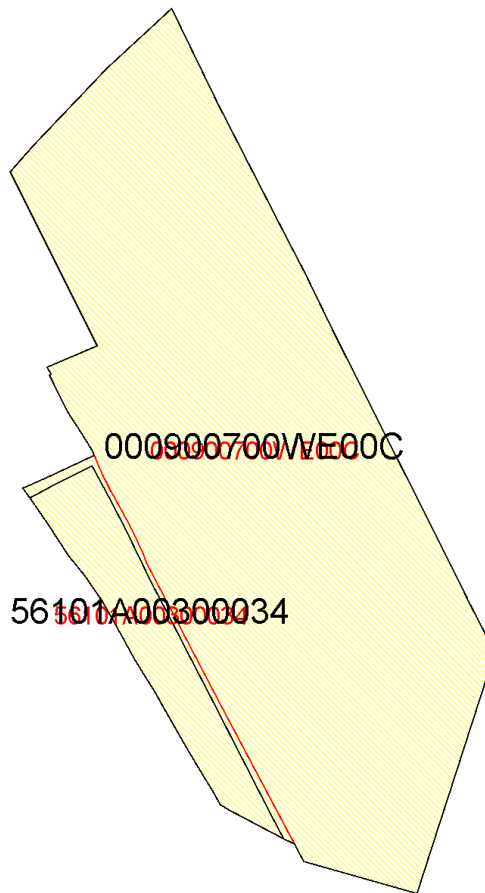
Superposición con cartografía catastral

Provincia: MELILLA

Municipio: MELILLA

(503356 ; 3904148)

(503926 ; 3904148)






(503356 ; 3903683)

(503926 ; 3903683)

ESCALA 1:3000

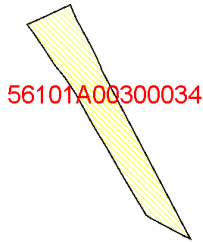


Leyenda

-  Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
-  Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
-  Superficie coincidente



Parcelas catastrales **afectadas**



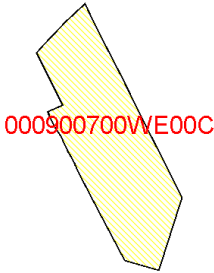
56101A00300034

Referencia Catastral: 56101A00300034

Dirección

MELILLA [MELILLA]

AFECTADA TOTALMENTE



000900700WE00C

Referencia Catastral: 000900700WE00C

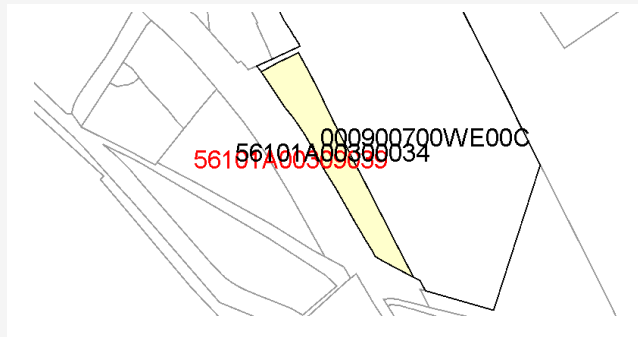
Dirección CL DEL EXTRARRADIO 8 [F]

MELILLA [MELILLA]

AFECTADA TOTALMENTE



Parcelas resultantes



PARCELA 56101A00300034
superficie 3153 m2

LINDEROS LOCALES:
 000900700WE00C

LINDEROS EXTERNOS:
 56101A00309039

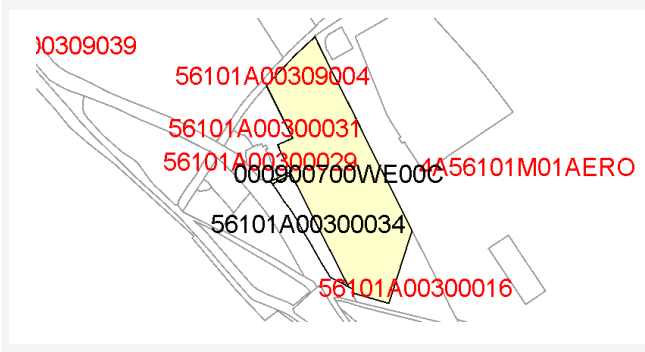
COORDENADA UTM

	X	Y		X	Y
1.-	503582.22	3903855.98	18.-	503643.02	3903783.32
2.-	503575.16	3903866.28	19.-	503650.11	3903769.44
3.-	503568.86	3903874.06	20.-	503654.23	3903761.64
4.-	503561.25	3903885.75	21.-	503639.79	3903769.29
5.-	503553.65	3903896.82	22.-	503632.93	3903772.92
6.-	503564.30	3903902.68	23.-	503629.00	3903775.29
7.-	503577.96	3903909.41	24.-	503626.21	3903780.36
8.-	503578.24	3903909.56	25.-	503626.06	3903780.64
9.-	503585.31	3903896.50	26.-	503622.88	3903785.72
10.-	503591.63	3903884.32	27.-	503619.68	3903791.17
11.-	503591.63	3903884.32	28.-	503614.74	3903799.43
12.-	503601.60	3903863.65	29.-	503606.18	3903814.48
13.-	503610.51	3903846.53	30.-	503603.27	3903819.59
14.-	503616.78	3903834.23	31.-	503595.10	3903832.79
15.-	503622.58	3903823.15	32.-	503589.67	3903842.73
16.-	503627.78	3903813.07	33.-	503582.22	3903855.98
17.-	503634.17	3903800.64			



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA

Parcelas resultantes



PARCELA 000900700WE00C
superficie 32102 m2

LINDEROS LOCALES:
56101A00300034

LINDEROS EXTERNOS:
4A56101M01AERO
56101A00300031
56101A00300029
56101A00300016
56101A00309004
56101A00309039

COORDENADA UTM

	X	Y	X	Y
1.-	503616.78	3903834.23	31.-	503580.28 3903957.22
2.-	503608.82	3903849.82	32.-	503545.78 3904026.10
3.-	503601.60	3903863.65	33.-	503554.06 3904035.51
4.-	503591.63	3903884.32	34.-	503554.43 3904035.93
5.-	503585.31	3903896.50	35.-	503554.57 3904036.09
6.-	503578.24	3903909.56	36.-	503584.14 3904067.11
7.-	503577.96	3903909.41	37.-	503609.32 3904090.37
8.-	503564.30	3903902.68	38.-	503609.85 3904090.77
9.-	503553.65	3903896.82	39.-	503627.98 3904053.35
10.-	503550.77	3903900.74	40.-	503655.71 3903999.32
11.-	503560.83	3903905.15	41.-	503662.69 3903985.81
12.-	503579.17	3903913.77	42.-	503674.03 3903962.55
13.-	503579.02	3903914.02	43.-	503692.04 3903926.53
14.-	503578.73	3903914.77	44.-	503713.99 3903883.26
15.-	503578.52	3903915.27	45.-	503718.72 3903873.75
16.-	503578.33	3903915.52	46.-	503723.00 3903865.00
17.-	503578.05	3903916.02	47.-	503727.85 3903855.24
18.-	503577.92	3903916.27	48.-	503736.82 3903837.67
19.-	503577.77	3903916.52	49.-	503737.90 3903835.56
20.-	503577.11	3903917.52	50.-	503707.00 3903740.03
21.-	503575.95	3903919.52	51.-	503662.14 3903752.75
22.-	503575.08	3903920.77	52.-	503661.24 3903754.45
23.-	503573.77	3903922.78	53.-	503658.47 3903759.67
24.-	503572.48	3903925.03	54.-	503654.23 3903761.64
25.-	503570.45	3903928.03	55.-	503650.11 3903769.44
26.-	503568.42	3903931.28	56.-	503643.02 3903783.32
27.-	503566.25	3903935.68	57.-	503634.17 3903800.64
28.-	503561.39	3903945.50	58.-	503627.78 3903813.07
29.-	503561.97	3903945.79	59.-	503622.58 3903823.15
30.-	503560.49	3903948.65	60.-	503616.78 3903834.23

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
CSV: FFXWFR9DN1ZYWBRE (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 28/05/2017





ANEXO IV. ARCHIVO GML

56101A003000340000RJ_Alternativo

```

<?xml version="1.0" encoding="utf-8"?>
<!--Parcela Catastral de la D.G. del Catastro.-->
<gml:FeatureCollection gml:id="ES.SDGC.CP"
xmlns:gml="http://www.opengis.net/gml/3.2"
xmlns:gmd="http://www.isotc211.org/2005/gmd"
xmlns:ogc="http://www.opengis.net/ogc"
xmlns:xlink="http://www.w3.org/1999/xlink"
xmlns:cp="urn:x-inspire:specification:gmlas:CadastralParcels:3.0"
xmlns:xsi="http://www.w3.org/2001/XMLSchema-instance"
xsi:schemaLocation="urn:x-inspire:specification:gmlas:CadastralParcels:3.0
http://inspire.ec.europa.eu/schemas/cp/3.0/CadastralParcels.xsd">
<gml:featureMember>
<cp:CadastralParcel gml:id="ES.SDGC.CP.56101A00300034">
<gml:boundedBy>
<gml:Envelope srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
<gml:lowerCorner>503550.77 3903759.67</gml:lowerCorner>
<gml:upperCorner>503658.47 3903913.77</gml:upperCorner>
</gml:Envelope>
</gml:boundedBy>
<cp:areaValue uom="m2">3153</cp:areaValue>
<cp:beginLifespanVersion>2017-04-17T00:00:00</cp:beginLifespanVersion>
<cp:endLifespanVersion xsi:nil="true"
nilReason="other:unpopulated"></cp:endLifespanVersion>
<cp:geometry>
<gml:MultiSurface gml:id="MultiSurface_ES.SDGC.CP.56101A00300034"
srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
<gml:surfaceMember>
<gml:Surface gml:id="Surface_ES.SDGC.CP.56101A00300034.1"
srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
<gml:patches>
<gml:PolygonPatch>
<gml:exterior>
<gml:LinearRing>
<gml:posList srsDimension="2" count="33">503582.218 3903855.980
503589.667 3903842.731
503595.102 3903832.790
503603.274 3903819.587
503606.179 3903814.480
503614.744 3903799.425
503619.679 3903791.169
503622.875 3903785.715
503626.063 3903780.637
503626.213 3903780.363
503628.996 3903775.288
503632.926 3903772.923
503639.789 3903769.290
503654.232 3903761.638
503650.114 3903769.437
503643.021 3903783.322
503634.166 3903800.636
503627.776 3903813.073
503622.576 3903823.149
503616.783 3903834.233
503610.509 3903846.531
503601.598 3903863.653
503591.626 3903884.317
503591.626 3903884.317
503585.314 3903896.504
503578.244 3903909.563
503577.958 3903909.410
503564.295 3903902.684
503553.646 3903896.823
503561.246 3903885.752
503568.860 3903874.061
503575.156 3903866.282
503582.218 3903855.980</gml:posList>
</gml:LinearRing>
</gml:exterior>

```

56101A003000340000RJ_Alternativo

```
</gml:PolygonPatch>
</gml:patches>
</gml:Surface>
</gml:surfaceMember>
</gml:MultiSurface>
</cp:geometry>
<cp:inspireId xmlns:base="urn:x-inspire:specification:gmlas:BaseTypes:3.2">
<base:Identifier>
  <base:localId>56101A00300034</base:localId>
  <base:namespace>ES.SDGC.CP</base:namespace>
</base:Identifier>
</cp:inspireId>
<cp:label>34</cp:label>
<cp:nationalCadastralReference>56101A00300034</cp:nationalCadastralReference>
<cp:referencePoint>
<gml:Point gml:id="ReferencePoint_ES.SDGC.CP.56101A00300034"
srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
  <gml:pos>503601.88 3903838.28</gml:pos>
</gml:Point>
</cp:referencePoint>
<cp:validFrom xsi:nil="true" nilReason="other:unpopulated"></cp:validFrom>
<cp:validTo xsi:nil="true" nilReason="other:unpopulated"></cp:validTo>
<cp:zoning xlink:href="#ES.SDGC.CP.Z.56101R"></cp:zoning>
</cp:CadastralParcel>
</gml:featureMember>
<gml:featureMember>
<cp:CadastralZoning gml:id="ES.SDGC.CP.Z.56101R">
<gml:boundedBy>
<gml:Envelope srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
<gml:lowerCorner>381451.78 3908580.14</gml:lowerCorner>
<gml:upperCorner>552945.54 3892576.19</gml:upperCorner>
</gml:Envelope>
</gml:boundedBy>
<cp:beginLifespanVersion>2014-10-21T00:00:00</cp:beginLifespanVersion>
<cp:endLifespanVersion xsi:nil="true"
nilReason="other:unpopulated"></cp:endLifespanVersion>
<cp:estimatedAccuracy uom="m">1.5</cp:estimatedAccuracy>
<cp:geometry>
<gml:MultiSurface gml:id="MultiSurface_ES.SDGC.CP.Z.56101R"
srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
<gml:surfaceMember>
<gml:Surface gml:id="Surface_ES.SDGC.CP.Z.56101R.1"
srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
<gml:patches>
<gml:PolygonPatch>
<gml:exterior>
<gml:LinearRing>
<gml:posList srsDimension="2" count="5">381451.78 3908580.14 552945.54
3908580.14 552945.54 3892576.19 381451.78 3892576.19 381451.78
3908580.14</gml:posList>
</gml:LinearRing>
</gml:exterior>
</gml:PolygonPatch>
</gml:patches>
</gml:Surface>
</gml:surfaceMember>
</gml:MultiSurface>
</cp:geometry>
<cp:inspireId xmlns:base="urn:x-inspire:specification:gmlas:BaseTypes:3.2">
<base:Identifier>
<base:localId>56101R</base:localId>
<base:namespace>ES.SDGC.CP.Z</base:namespace>
</base:Identifier>
</cp:inspireId>
<cp:label>56101R</cp:label>
<cp:level
codeSpace="urn:x-inspire:specification:gmlas:CadastralParcels:3.0/CadastralZonin
gLevelValue">1stOrder</cp:level>
```

56101A003000340000RJ_Alternativo

```
<cp:levelName>
<gmd:LocalisedCharacterString locale="esp">MAPA</gmd:LocalisedCharacterString>
</cp:levelName>
<cp:nationalCadastralZoningReference>56101R</cp:nationalCadastralZoningReference>
<cp:originalMapScaleDenominator>5000</cp:originalMapScaleDenominator>
<cp:referencePoint>
<gml:Point gml:id="ReferencePoint_ES.SDGC.CP.Z.X56101R"
srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25830">
<gml:pos>467198.66 3900578.17</gml:pos>
</gml:Point>
</cp:referencePoint>
<cp:validFrom xsi:nil="true" nilReason="unknown" />
<cp:validTo xsi:nil="true" nilReason="unknown" />
</cp:CadastralZoning>
</gml:featureMember>
</gml:FeatureCollection>
```



ANEXO V. MANIFESTACIÓN DE DISCREPANCIAS.

MANIFESTACION DE DISCREPANCIAS

Yo Mohamed Hossein Hamed, con DNI 45290821-A y natural de Melilla, manifiesto que la parcela 34 del polígono 3, adquirida a D. Hamed Uasani y levantada a público con fecha 16 de septiembre de 2004, posee 4 construcciones con los siguientes usos:

1. Oficinas de **54,46 m2**
2. Taller (Estructura metálica) ya desmontada de **45,34 m2**
3. Habitación Guarda de **35,23 m2**
4. Edificación dedicada a la oración de **22.84 m2**

Y además de un techado metálico desmontable, destinado al uso de hangar de vehículos industriales de **794,26 m2**

Para lo cual declaro que todas estas construcciones fueron construidas con fecha de junio de 2016

Y para que conste firmo la misma a

Melilla 24 de Febrero de 2017

Fdo.: Mohamed Hossein Hamed.



ANEXO VI. INFORME DE VALORACIÓN.

INDICE:

1. Identificación y Situación de la Finca.
2. Descripción general de las condiciones de la finca (cultivos, sistema de explotación, infraestructuras...).
3. Justificación de la metodología de valoración.
4. Valoración de la finca.
5. Planos.

1. IDENTIFICACIÓN Y SITUACION DE LA FINCA

La finca objeto de valoración se encuentra situado en la ciudad autónoma de Melilla. Se accede a ella a través de:

- La Carretera del Aeropuerto
- La carretera ML-300

Concretamente se ubica en el margen izquierdo de la Ctra. del aeropuerto en dirección de la ML-300. La finca se corresponde con la parcela 34 del polígono 3 de Melilla, cuya referencia catastral es

56101A003000340000RJ.

2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS CONDICIONES DE LA FINCA

- a. MORFOLOGÍA: La forma geométrica de la parcela es totalmente rectangular, siendo más ancha en la zona Norte, estrechándose a medida que nos desplazamos hacia la zona Sur.
- b. TOPOGRAFÍA: La topografía natural del terreno es plana, su cota de nivel está enrasada con el camino de acceso. La superficie adoptada para la confección del presente informe es la catastral.

La finca está situada en una zona consolidada con fincas de similares características. La zona cuenta con dotaciones como red eléctrica, agua potable, telefonía..., al estar situada las inmediaciones del aeropuerto de Melilla.

- c. EXPLOTACIÓN: La finca objeto de valoración está siendo explotada a través de arrendamiento a un tercero, sin explotación por cultivo.
- d. CARACTERÍSTICAS DE LA EXPLOTACIÓN. Actualmente el uso que se le ha dado al arrendamiento de la parcela es el almacenaje y venta de Material de construcción (Arena y Ladrillos); a su vez, el arrendador hace uso de la parcela como hangar de vehículos industriales, ya que es propietario de una empresa de excavaciones, demoliciones y movimiento de tierras en general.

La parcela cuenta con las siguientes instalaciones:

- Edificio de oficinas
- Edificio de taller
- Zona para guarda o vigilante
- Y pequeña sala de oraciones.

La parcela se encuentra totalmente vallada, con valla de simple torsión, por la zona que linda con la carretera y con muro de bloque por la zona que linda con la servidumbre de paso.

- e. SUPERFICIE. La superficie de la parcela tal y como podemos obtener de la sede electrónica del catastro es de **3.633,00 m²**.
- f. CARACTERÍSTICAS DE LA FINCA. La parcela tiene la ventaja que se encuentra situada pegada a la carretera comarcal ML-300, por lo que la logística tanto para vehículos industriales como para materiales de construcción, se hace menos costosa.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

Se usará el método de comparación espacial, el cual constituye un método más sofisticado que el de clasificación, pero con la misma base metodológica. Se compara la finca a valorar con otras fincas ubicadas en la misma comarca y destinadas al mismo uso.

La finca A que se desea valorar se compara con otras fincas B, e, D, etc., situadas en parajes diferentes dentro de la misma comarca y que se destinan al mismo cultivo.

La comparación se efectúa estudiando una o varias características comunes a las fincas A, B, e, etc. Estas características pueden ser: la producción bruta, el canon de arrendamiento, la distancia de la parcela a centro urbano, la edad de las plantaciones y otras de análoga índole.

La forma más sencilla de estimar el valor de una finca mediante comparación espacial es suponer que dicho valor es proporcional al índice que mide la característica estudiada. Así, por ejemplo, si la característica es la producción bruta unitaria, se supone que los valores de las fincas A, B, e, etc., son proporcionales a sus respectivas producciones unitarias P_A , P_B , P_C , etc.

4. VALORACION DE LA FINCA

Para el cálculo de la valoración de la finca se ha usado el método sintético de valoración espacial. Este método se basa en la comparación de la finca objeto de valoración, con otras fincas similares en función de una o varias características. Suponiendo que el valor de la finca es proporcional al índice que mide la característica, comparamos la finca a valorar con 5 fincas de características muy similares ubicadas en la misma zona, de tamaños no mayores a 2 Ha, dedicadas al almacenamiento de materiales.

La comparación la hemos efectuado estudiando las características superficie, considerando por tanto la proporcionalidad al índice que mide dicha característica mediante la siguiente fórmula:

$$V_m = k * S$$

k = índice que mide la característica

V_m = Valor de mercado (euros/ha) (de la parcela a valorar)

S = Valor de la superficie de la finca a valorar (Ha)

V_i = Precio de la parcela i (euros/ha)

S_i = Superficie de la parcela i (Ha)

Siendo: $k = \frac{\sum V_i}{\sum S_i}$

Partimos de la base de que la finca posee, según catastro, una superficie de 0,3633 Ha. Este método va a depender fundamentalmente en la comparación espacial de fincas similares por la zona de estudio, y que recogemos en la siguiente tabla:

Tabla5.- Identificación de finca, Superficie Catastral y Precios de compra-Venta

Nº Finca	Polígono	Superficie (Ha)	Valor de Mercado (€/Ha)
16	03	0.58	100,000
15	03	1.02	75,000
21	03	0.93	70,000
43	03	1.66	150,000
62	03	1.01	77,000

Resultando:

$$k = \frac{100.000 + 75.000 + 70.000 + 150.000 + 77.000}{0.5851 + 1.0019 + 0.9303 + 1.6623 + 1.0146} = \frac{472.000}{5.1942} = 90.870,58$$

Multiplicando dicho ratio por el valor de la superficie de la finca a valorar, se obtiene el posible valor de mercado.

$$V_m = 90.870,58 \times 0.3633 = \mathbf{33.013,28 \text{ euros}}$$

1. PLANOS.

