INFORME BENIEL 2010

"ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO"

1. MUNICIPIO

Geografía

La extensión del término municipal de Beniel es de 10,1 kilómetros cuadrados, localizados al Este de la Región de Murcia y al Noreste de la capital, de la que se encuentra a 17 kilómetros, alcanzando una altitud nomenclátor de 28 metros.

Beniel limita al Norte con El Raal; al Sur con Cañadas de San Pedro, ambas pedanías de Murcia; al Este con Desamparados, pedanía de Orihuela (Alicante) y al Oeste, Alquerías y Zeneta, también pedanías de Murcias. Este término municipal se desarrolla desde el margen derecho del Río Segura hasta la Sierra del Cristo en unos 4 kilómetros de distancia sobre una anchura de 2,5 kilómetros, lo que conforma un rectángulo que va desde la huerta al campo, aunque casi toda la superficie está ocupada por regadío y núcleos consolidados de población como son el propio Beniel, y sus tres pedanías: El Raigüero, El Mojón y la Basca; sin olvidar mencionar el espacio que existe en la parte central de este Término Municipal entre la zona definida por Beniel y La Basca y la zona definida por El Raigüero y El Mojón, conocida ésta por la Huerta.

Población

A uno de enero de 2009 cuenta con 10.933 personas censadas, lo que supone una densidad de población de 1.082 habitantes por kilómetro cuadrado; la evolución en los últimos años ha sido la siguiente:

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
POBLACION DE DERECHO	8.116	8.470	8.962	9.151	9.420	9.814	10.085	10.294	10.581
DENSIDAD (habitantes Km2)	804	839	887	906	933	972	999	1.019	1.048

Barrios, zonas, urbanizaciones y pedanías

El término municipal de Beniel esta compuesto por un casco urbano que supone prácticamente el 20% de la extensión de todo el territorio, el 50% de este suelo urbano se encuentra destinado a uso industrial, cabe destacar el polígono industrial El Mojón con una ampliación del mismo en fase de urbanización, además existen diversos asentamientos industriales en el resto de suelo urbano consolidado distribuidos por Beniel y sus pedanías, incluso en la zona de La Huerta; el 50% restante se encuentra destinado al uso residencial con una presencia equilibrada de comercio y locales de ocio. Existen tres pedanías, situadas una ellas al Oeste del casco urbano de Beniel, a unos 500 metros de distancia, conocida por La Basca, otra situada al Sureste del término municipal, a unos 2,5 kilómetros conocida por El Mojón y la tercera situada al Suroeste del municipio a unos 3 kilómetros de distancia conocida por el Raigüero.

La Basca: Una de las formas de entrar en el casco urbano de Beniel es atravesando La Basca. Se trata de una pedanía que se desarrolla a ambos lados de la Avda. Calvo Sotelo (también denominada Avenida La Basca). Hay una hilera o 2 de viviendas, estando el resto de superficie destinado a huerta. Se caracteriza por la existencia de viviendas unifamiliares de construcción tradicional en el 90% de los casos, distribuidas en planta baja y alta. Solo existen 4 edificaciones con 3 alturas (baja+2) 2

de ellos edificios con más de 30 años de antigüedad y 2 viviendas unifamiliares de menor antigüedad que disponen de una 2ª planta retranqueada. Existen muy pocos locales comerciales y sólo con fachada a la Avenida de La Basca. También es significativa la presencia de casas abandonadas, viviendas en venta, y carteles para el soterramiento del AVE.

El Raiguero: en la carretera que comunica Beniel con el Raiguero destaca la existencia de viviendas unifamiliares aisladas, algunas con bastante parcela, locales comerciales y naves (P.I. El Reguerón) de diverso tamaño (Opel, Viguetas Alesan, Bosh,…) estando cada vez más espaciados conforme nos vamos alejando de Beniel y acercándonos a El Raiguero. Es también significativa la existencia de una zona industrial con no muchas naves pero muy grandes (Ferrer Zoster S.A) poco antes de entrar en El Raiguero. Ya en el casco de la pedanía, se mezcla la presencia de viviendas de construcción tradicional (principalmente en la calle Levante) con duplex y edificios de poca antigüedad (sobre todo en las zonas cercadas al centro social). Existen pocos locales comerciales, con presencia únicamente en la Calle Levante, siendo escasos incluso en ésta. En general presenta una consolidación de alrededor del 65-75%.

El Mojón: En la carretera que une El Raiguero con El Mojón se observan viviendas unifamiliares diseminadas, un poco más adelante, en el margen derecho de la carretera se encuentra el P.I. El Mojón. Dicho polígono se encuentra urbanizado pero sin edificar en más del 50% de su superficie. Una vez dentro del caso urbano de El Mojón, se mezclan distintas tipologías de viviendas unifamiliares (construcción tradicional, duplex, vivienda unifamiliar aislada) y se observa la presencia de algunos locales comerciales.

Economía y empleo

Beniel ha tenido tradicionalmente una actividad económica importante. Debido a la crisis económica sufrida y en la que aún nos encontramos, la creación de empleo ha sufrido una gran disminución. Los últimos datos disponibles en cuanto a los contratos registrados, están referidos a Mayo 2010 y son, para el municipio de Beniel y en cada uno de los sectores:

ACTIVIDADES PRINCIPALES	EMPLEOS	%
AGRICULTURA	10	10,75
INDUSTRIA	10	10,75
CONSTRUCCION	23	24,73
SERVICIOS	50	53,77
EMPLEOS CREADOS EN BENIEL	93	

Cabe mencionar entre las empresas más relevantes de este municipio a "ACEITES MANZANO".

El estado de la economía en este municipio no se barema exclusivamente con datos relativos a la ocupación poblacional o el nº de empleos generados, sino que es fundamental disponer de referencias de desempleo en el mismo relativas tanto a los sectores más representativos que de forma indirecta pueden generar recursos destinados al mercado inmobiliario, como al sector de la construcción o al que desarrolla propiamente actividades inmobiliarias.

Los datos del desempleo registrado en Mayo 2010 en los sectores de actividad más representativos en este municipio, así como su participación en el cómputo total de desempleados, son:

ACTIVIDADES PRINCIPALES	PARADOS MAYO 2010	%
AGRICULTURA, GANADERIA, PESCA Y SILVICULTURA	30	3,41
INDUSTRIAS EXTRACTIVAS	2	0,24
INDUSTRIA MANUFACTURERA	134	15,23
SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA, GAS, VAPOR Y AIRE ACONDICONADO	0	0
SUMINISTRO DE AGUA, ACTIVIDADES DE SANEAMIENO, GESTIÓN DE RESIDUOS Y DESCONTAMINACIÓN	3	0,34
CONSTRUCCIÓN	328	37,28
COMERCIO AL POR MAYOR Y AL POR MENOR; REPARACIÓN DE VEHÍCULOS DE MOTOR Y MOTOCICLETAS	133	15,11
TRANSPOTE Y ALMACENAMIENTO	19	2,16
HOSTELERIA	48	5,45
INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN	3	0,34
ACTIVIDADES FINANCIERAS Y DE SEGUROS	1	0,11
ACTIVIDADES INMOBILIARIAS	3	0,34
ACTIVIDADES PROFESIONALES CIENTÍFICAS Y TÉCNICAS	27	3,07
ADMINISTRATIVOS Y SERVICIOS AUXILIARES	48	5,45
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEFENSA, SEGURIDAD SOCIAL OBLIGATORIA	3	0,34
EDUCACIÓN	14	1,59
ACTIVIDADES SANITARIAS Y DE SERVICIOS SOCIALES	11	1,25
ACTIVIDADES ARTÍSTICAS, RECREATIVAS Y DE ENTRETENIMIENTO	3	0,34
OTROS SERVICIOS	26	2,95
ACTIVIDADES DE LOS HOGARES	1	0,11
ACTIVIDADES DE ORGANIZACIONES Y ORGANISMOS EXTRATERRITORIALES	0	0
SIN ACTIVIDAD	43	4,89
DESEMPLEADOS TOTALES EN SANTOMERA	**880**	

Según las estadísticas de evolución del paro en Beniel, se ha experimentado un ligero descenso en el último año, si bien sigue siendo altísimo en relación con los años anteriores a 2009:

Año	2006	2007	2008	2009	2010
Paro registrado	270	269	483	887	880

Comunicación

Beniel se encuentra comunicado tanto por ferrocarril como por carretera.

La línea ferroviaria Águilas-San Vicente Central comunica Beniel desde el Sur de la provincia de Murcia hasta el Norte de la provincia de Alicante, pasando por las capitales de ambas provincias, cruzando este municipio en sentido Suroeste-Noreste, al Sur del casco urbano del propio Beniel.

Entre los tramos de red viaria encontramos la carretera regional MU-330 que comunica Murcia con Alicante desde El Raal hasta el límite con Alicante coincidente con la Vereda del Reino, atravesando la pedanía de La Basca; la carretera local F-17

que une Beniel con El Raigüero, así como la F-52 que une El Raigüero con El Mojón y con el propio Beniel, último tramo este que sirve de límite entre la Comunidad Autónoma Murciana y la Valenciana.

Mediante la línea 31 de Latbus, Beniel se comunica con El Raal, Alquerías y Murcia capital; del mismo modo el Grupo Costa Azul conecta este municipio con la provincia de Alicante.

Beniel es un municipio con unas vías de comunicación aceptables, no obstante su actividad industrial hecha de menos la proximidad a la red de autovías o de carreteras nacionales.

Equipamiento

Se procede a relatar el equipamiento más relevante que posee este municipio:

- Centros docentes:
  - Tres de Infantil.
  - Tres de Primaria.
  - Dos de Enseñanza Secundaria Obligatoria.
  - Uno de Bachillerato LOGSE.
  - Uno de Garantía Social.
  - Uno de Educación Especial.
- Centro de Salud.
- Centro de estancias diurnas.
- Juzgado de Paz.
- Cuartel de la Guardia Civil.
- Correos y Telégrafos.
- Mercadillo semanal.
- Biblioteca Municipal en el centro cultural “Infanta Cristina”.
- Centro Social “Villa de Beniel”.
- Centro de la Tercera Edad.
- Pabellón de deportes.
- Campo de Futbol Municipal.
- Piscina Municipal.
- La iglesia parroquial de San Bartolomé Apóstol.
- Dos ermitas
- Los Mojones del Reino.
- Estación de Ferrocarril.
- Tres farmacias.
- Siete oficinas bancarias.
- Un tanatorio.

Se trata por tanto de un municipio bien equipado y suficientemente comunicado.

2. ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

2.1.- Uso Residencial.

En la actualidad, el casco urbano y periferia de Beniel esta distribuido para el uso residencial en la forma que se detalla en el plano adjunto en el Anexo II. En el informe del año 2008 y en el informe del año 2009 se propuso una modificación basada en la creación de una zona nueva denominada zona 400 que incluiría parte de la antigua zona 100 y la pedanía del Raiguero.

A continuación se efectúa una relación de las zonas existentes en este término municipal con una descripción de la tipología constructiva predominante en las mismas.

- Zona 100, Beniel 1ª categoría.

Existe un único espacio físico delimitado como zona 100, éste engloba el centro del casco urbano así como todos sus ensanches, ámbito espacial económicamente homogéneo se desarrolla alrededor del eje que constituyen la Avenida Calvo Sotelo y la Avenida del Reino que cruza el casco urbano de Beniel de Poniente a Levante enlazando con la provincia de Alicante, y el eje que definen la Calle José Pujante, Plaza Ramón y Cajal, Plaza de la Hispanidad y Calle José Antonio que surca Beniel de Norte a Sur en sentido Santomera al Raigüero; en la mayoría del casco de Beniel se ha producido una gran renovación en los últimos ejercicios fiscales desde la Plaza de la Hispanidad donde el Ayuntamiento tiene su sede, hacia todo su perímetro, coexistiendo las edificaciones plurifamiliares de manzana cerrada con ascensor, de incluso cuatro alturas, en numerosos casos con presencia de comercio en sus plantas bajas, con las viviendas unifamiliares entre medianeras de nueva construcción e incluso algunas viviendas ya más antiguas que conforman manzanas sobre las que se van erigiendo poco a poco por renovación, principalmente, las edificaciones plurifamiliares anteriormente citadas; de hecho, en la mayoría de unidades de actuación que hay en esta zona se han materializado las tipologías constructivas de obra nueva anteriormente citadas coexistiendo perfectamente ambas dentro de cada una de ellas. Todo el suelo urbano consolidado se encuentra prácticamente colmatado por la edificación, siendo difícil encontrar un solar sin construcción de ningún tipo. La zona 100 recoge también todas aquellas calles de nueva creación por gestión urbanística en el casco urbano de Beniel, así como aquellas calles del propio casco que no se encuentren ubicadas en la siguiente zona a definir y con la que se completa el casco urbano de Beniel.

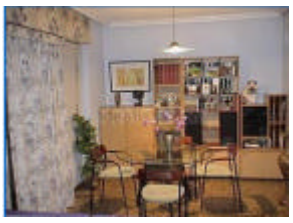
De esta zona se propuso desgajar la parte Oeste de la misma tomando como referencia el eje que establece la Calle José Pujante, la Avenida Calvo Sotelo y la Calle Nicolás de las Peñas, tal y como queda de manifiesto en el anexo correspondiente, dado el proceso de inserción en la misma de un sector importante de inmigración, generándose una nueva zona de valoración (400) intermedia en valor entre esta y la zona 200. También debe incluir la pedanía del Raigüero perteneciente en la actualidad a la zona 200, siendo la única de las pedanías de Beniel que ha desarrollado una unidad de actuación desde la aprobación de sus Normas Subsidiarias renovando su parque residencial, todo ello propiciado por su conexión física con la pedanía murciana de Zeneta, núcleo este bien equipado.

Tras la última visita efectuada, se estima que debería desgajarse también la zona del centro que rodea al Ayuntamiento ya que tiene un valor superior que el resto del municipio en el que sí que han bajado mucho los precios. Dicha zona podría

denominarse zona 100 y pasar el resto a ser zona 100B. Las comunicaciones y la accesibilidad son variables en los 3 ámbitos (zona 100, zona 400 y zona 100B), siendo buena en las inmediaciones a la Avenida Calvo Sotelo, la Avenida de la Constitución, la Avenida del Reino y la Avenida Juan Pablo II (ejes principales de Beniel) y pasando a media y regular, conforme nos alejamos de los mismos. El aparcamiento es insuficiente en la zona propuesta como 100, siendo el tráfico peatonal alto y el motorizado medio-bajo. En la zona 100 B el tráfico motorizado es medio-alto en la Avenida Juan Pablo II, la Avenida de la Constitución, la Calle José Pujante y la Avenida del Reino, y medio-bajo en el resto de zona, siendo el aparcamiento en general suficiente y el tráfico peatonal medio. En la zona 400 el tráfico motorizado es alto en la Avenida Calvo Sotelo y en su perpendicular en dirección al Río también denominada catastralmente como Avenida Calvo Sotelo. El tráfico peatonal es medio-bajo excepto en las inmediaciones a la zona 100 en las que es medio-alto. El aparcamiento en superficie es suficiente excepto en la Avenida Calvo Sotelo en la zona más cercana a la zona 100 en la que es insuficiente. Los compradores y/o residentes presentan un nivel de renta medio y medio-bajo en cualquiera de las zonas, podrían exceptuarse las nuevas edificaciones de la zona 100 en las que los compradores tienen un nivel adquisitivo medio y medio-alto, y destacar el nivel de renta de la zona 400 que presenta un nivel medio-bajo excepto en las edificaciones de la calle Calvo Sotelo. La antigüedad es muy variable. En la zona propuesta como zona 100B, en la zona ubicada al sureste del casco urbano destaca la existencia de viviendas plurifamiliares de reciente construcción con una antigüedad media de unos 5 años, siendo la antigüedad de la zona norte de este ámbito de unos 30-40 años. En la zona propuesta como 100 se mezclan las edificaciones de nueva construcción (concretamente en la Plaza Ramón y Cajal, plaza del Ayuntamiento, existen 3 promociones en distintas fases de ejecución) con las edificaciones tradicionales de antigüedades comprendidas entre los 30 y los 50 años. La antigüedad media de la zona propuesta como zona 400 es de unos 20-30 años. En estas tres zonas se concentran la mayoría de los equipamientos del municipio.

Información de mercado: debido a la dificultad para encontrar comparables de obra nueva, se han utilizado también comparables de diferentes edades.

Fuente	Inmobiliaria idealista
Ubicación	Calvo Sotelo
Zona de valor	Zona 100
Altura	Segunda planta
Antigüedad	Obra nueva
Valor de oferta	110.000 €
Superficie	113 m^2 construidos
Varios	



Fuente	Inmobiliaria idealista
Ubicación	Avda. del Reino
Zona de valor	Zona 100
Altura	Bajo
Antigüedad	21 años
Valor de oferta	118.000 €
Superficie	115 m^2 construidos
Varios	2º sin ascensor, trastero

	Fuente	Inmobiliaria idealista
	Ubicación	Avenida Calvo Sotelo
	Zona de valor	Zona 100
	Altura	Segunda planta
	Antigüedad	19 años
	Valor de oferta	150.000 €
	Superficie	101 m^2 construidos
	Varios	Garaje y trastero incluidos

	Fuente	Inmobiliaria fotocasa
	Ubicación	Avenida Calvo Sotelo
	Zona de valor	Zona 100
	Altura	Cuarta planta
	Antigüedad	20 años
	Valor de oferta	150.000 €
	Superficie	75 m^2 construidos
	Varios	Garaje y trastero incluidos en el precio, terraza de 25 m

	Fuente	Inmobiliaria pisos.com
	Ubicación	Detrás del Ayuntamiento
	Zona de valor	Zona 100
	Altura	Segunda planta
	Antigüedad	18 años
	Valor de oferta	138.232 €
	Superficie	105 m^2 construidos
	Varios	Trastero

	Fuente	Inmobiliaria fotocasa
	Ubicación	Zona Centro Salud
	Zona de valor	Zona 100 (propuesta 100B)
	Altura	Primera planta
	Antigüedad	Obra Nueva
	Valor de oferta	115.000 €
	Superficie	85 m^2 construidos
	Varios	Garaje y trastero incluidos. Precio negociable

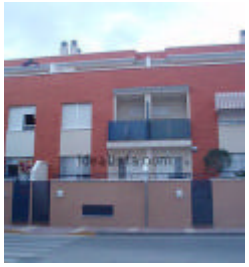
	Fuente	Inmobiliaria fotocasa
	Ubicación	Calle Juan Saquero
	Zona de valor	Zona 100 (propuesta 100B)
	Altura	Segunda planta
	Antigüedad	15 años
	Valor de oferta	111.600 €
	Superficie	115 m^2 construidos
	Varios	Garaje y trastero incluidos

	Fuente	Inmobiliaria fotocasa
	Ubicación	Avenida del Reino
	Zona de valor	Zona 100 (propuesta 100B)
	Altura	Primera planta
	Antigüedad	5 años
	Valor de oferta	115.000 €
	Superficie	90 m^2 construidos
	Varios	Garaje incluido

	Fuente	Inmobiliaria fotocasa
	Ubicación	Alberto Gómez
	Zona de valor	Zona 100 (propuesta 100B)
	Altura	Primera planta
	Antigüedad	5 años
	Valor de oferta	129.000 €
	Superficie	90 m^2 construidos
	Varios	Garaje y trastero incluidos en el precio, precio negociable

	Fuente	Inmobiliaria fotocasa
	Ubicación	Alcalde José Manzano
	Zona de valor	Zona 100 (propuesta 100B)
	Altura	tercera planta
	Antigüedad	Obra nueva
	Valor de oferta	185.000 €
	Superficie	100 m^2 construidos
	Varios	Garaje y trastero incluidos en el precio

	Fuente	Inmobiliaria globaliza
	Ubicación	Zona Estación
	Zona de valor	Zona 100 (propuesta 100B)
	Altura	--------
	Antigüedad	Obra nueva
	Valor de oferta	119.368 €
	Superficie	121 m^2 construidos
	Varios	Vivienda tipo dúplex, garaje incluido en el precio.

	Fuente	Inmobiliaria idealista
	Ubicación	Jesús Belmonte
	Zona de valor	Zona 100 (propuesta 100B)
	Altura	Duplex
	Antigüedad	5 años
	Valor de oferta	168.283 €
	Superficie	237 m^2 construidos
	Varios	Garaje para 3 coches en sótano

Fuente	Inmobiliaria idealista
Ubicación	Miguel de Cervantes
Zona de valor	Zona 100 (propuesta 100B)
Altura	Segunda planta
Antigüedad	8 años
Valor de oferta	118.000 €
Superficie	112 m^2 construidos
Varios	Garaje y trastero incluidos en el precio

Fuente	Inmobiliaria idealista
Ubicación	Miguel de Cervantes
Zona de valor	Zona 100 (propuesta 100B)
Altura	Tercera planta
Antigüedad	5 años
Valor de oferta	135.000 €
Superficie	110 m^2 construidos
Varios	Ático, Garaje y trastero incluidos en el precio

Fuente	Inmobiliaria idealista
Ubicación	Miguel de Cervantes
Zona de valor	Zona 100 (propuesta 100B)
Altura	Tercera planta
Antigüedad	Obra nueva
Valor de oferta	100.000 €
Superficie	90 m^2 construidos
Varios	

Fuente	Inmobiliaria idealista
Ubicación	Torrevieja
Zona de valor	Zona 100 (propuesta 100B)
Altura	Segunda planta
Antigüedad	30 años
Valor de oferta	81.000 €
Superficie	90 m^2 construidos
Varios	2º sin ascensor, trastero, reformada

Fuente	Inmobiliaria idealista
Ubicación	Centro de Salud
Zona de valor	Zona 100 (propuesta 100B)
Altura	Tercera planta
Antigüedad	Obra nueva
Valor de oferta	120.000 €
Superficie	100 m^2 construidos
Varios	Garaje y trastero incluidos en el precio

	Fuente	Inmobiliaria fotocasa
	Ubicación	C/ Estación
	Zona de valor	Zona 100 (propuesta 100B)
	Altura	Primera planta
	Antigüedad	10 años
	Valor de oferta	119.000 €
	Superficie	119 m^2 construidos
	Varios	Garaje y trastero incluidos en el precio

	Fuente	Inmobiliaria idealista
	Ubicación	Río Guadalquivir
	Zona de valor	Zona 400
	Altura	Segunda planta
	Antigüedad	35 años
	Valor de oferta	124.000 €
	Superficie	140 m^2 construidos
	Varios	2º sin ascensor, terraza de 30 m^2, trastero

	Fuente	Inmobiliaria idealista
	Ubicación	Río Tajo
	Zona de valor	Zona 400
	Altura	Segunda planta
	Antigüedad	35 años
	Valor de oferta	96.000 €
	Superficie	100 m^2 construidos
	Varios	1º sin ascensor

	Fuente	Inmobiliaria idealista
	Ubicación	Rodríguez de la Fuente
	Zona de valor	Zona 400
	Altura	Tercera plantas
	Antigüedad	21 años
	Valor de oferta	110.000 €
	Superficie	105 m^2 construidos
	Varios	

	Fuente	Inmobiliaria idealista
	Ubicación	Gironda
	Zona de valor	Zona 400
	Altura	Cuarta planta
	Antigüedad	Obra nueva
	Valor de oferta	115.000 €
	Superficie	71,79 m^2 construidos
	Varios	30,80 m^2 terraza, trastero

	Fuente	Inmobiliaria idealista
	Ubicación	Calle Raal
	Zona de valor	Zona 400
	Altura	Segunda planta
	Antigüedad	6 años
	Valor de oferta	140.000 €
	Superficie	122 m^2 construidos
	Varios	Garaje y trastero incluidos en el precio, patio de 25 m^2

- Zona 200, Beniel 2ª categoría.

Existen dos espacios físicos con esta zonificación dentro del casco urbano de Beniel, el primero se encuentra al Norte del mismo, constituido fundamentalmente por viviendas de construcción tradicional con calles de trazado irregular, sin embargo se están físicamente al centro neurálgico de este municipio; el segundo se desarrolla en la parte de suelo urbano sobre la Avenida Calvo Sotelo desde la placeta circular del pueblo que distribuye las comunicaciones del mismo hacia Alquerías, Zeneta y Santomera, en dirección a la pedanía de La Basca, en este espacio predominan la vivienda unifamiliar coexistiendo la obra nueva con la construcción tradicional. La zona 200 comprende también todo el suelo clasificado como urbano en las pedanías de La Basca, El Raiguero y El Mojón, incluso en la zona conocida por la Huerta, en los que predomina del mismo modo la vivienda unifamiliar en mayor proporción adosada, aunque también es fácilmente visible la aislada.

En el informe anterior se propuso la escisión de la pedanía del Raiguero de esta zona para pasar a formar parte de la nueva zona de valoración (400), semejante en valor a la pedanía murciana de Zeneta, con la que esta unida físicamente, lo que le permite disponer de servicios relativamente cerca de los que las otras pedanías de Beniel carecen. También se propone ahora, al igual que en el informe realizado en el año 2009, separar la zona denominada como "Rocasa" de esta zona e incluirla en una nueva zona de valoración que podría ser la zona 200B debido a que se trata de una zona bastante deteriorada, con una demanda prácticamente inexistente y unos precios muy bajos.

En la zona 200 situada al Oeste del casco urbano existe buena accesibilidad al estar atravesada por la que sería la prolongación de la Avenida Calvo Sotelo, presentando un tráfico motorizado medio-alto y un aparcamiento en superficie insuficiente debido a la escasez de zona habilitada para aparcamiento. La renovación es media-baja, siendo la antigüedad media de unos 25-30 años. Presenta un desarrollo lento y una consolidación de tipo media-baja. En la zona situada al norte del casco urbano la antigüedad media de las edificaciones es de unos 30-40 años, siendo la renovación baja, al igual que la accesibilidad, las comunicaciones y el tráfico tanto peatonal como motorizado. Se encuentra totalmente consolidada por la edificación, siendo el nivel de renta de los compradores y residentes con carácter general de nivel medio-bajo. No existen prácticamente equipamientos en estas zonas siendo necesario desplazarse a las zonas centrales del municipio.

La zona 200B se compone de 2 calles con unas edificaciones de unos 40 años de antigüedad, el aparcamiento es limitado, el tráfico motorizado bajo (excepto por el tráfico que circula por la Avenida Calvo Sotelo), el tráfico peatonal medio, la renovación inexistente y el nivel de renta de los residentes y/o compradores bajo. La accesibilidad y comunicación es buena al tener acceso desde la Avenida Calvo Sotelo. No hay equipamientos en esta zona, siendo necesario desplazarse al centro del municipio.

Información de mercado: debido a la dificultad para encontrar comparables de obra nueva, se han utilizado comparables de diferentes edades.

	Fuente	Inmobiliaria idealista
	Ubicación	Rocasa
	Zona de valor	Zona 200 (propuesta 200B)
	Altura	Bajo
	Antigüedad	40 años
	Valor de oferta	36.000 €
	Superficie	62 m^2 construidos
	Varios	A reformar

	Fuente	Inmobiliaria fotocasa
	Ubicación	Carretera Zeneta
	Zona de valor	Zona 200
	Altura	Casa unifamiliar planta baja
	Antigüedad	60 años
	Valor de oferta	119.000 €
	Superficie	91 m^2 construidos
	Varios	300 m^2 parcela, reformada hace 10 años

	Fuente	Inmobiliaria inmoespaña
	Ubicación	El Mojón
	Zona de valor	Zona 200
	Altura	Duplex
	Antigüedad	Obra nueva
	Valor de oferta	180.000 €
	Superficie	200 m^2 construidos
	Varios	Piscina comunitaria

	Fuente	Inmobiliaria inmoespaña
	Ubicación	El Mojón
	Zona de valor	Zona 200
	Altura	-------
	Antigüedad	Obra nueva
	Valor de oferta	108.000 €
	Superficie	60 m^2 construidos
	Varios	Piscina comunitaria, garaje y trastero

	Fuente	Inmobiliaria buscocasa
	Ubicación	El Mojón
	Zona de valor	Zona 200
	Altura	Duplex
	Antigüedad	Obra nueva
	Valor de oferta	198.090 €
	Superficie	165 m^2 construidos
	Varios	Terraza de 40 m^2

- *Zona 300, Resto Municipio.*

Esta zona recoge el ámbito espacial no cubierto por las anteriormente detalladas en las que existan edificaciones destinadas al uso que nos ocupa.

	Fuente	Inmobiliaria idealista
	Ubicación	Calle Fuensanta
	Zona de valor	Zona 300
	Altura	Casa planta baja
	Antigüedad	40 años
	Valor de oferta	180.304 €
	Superficie	140 m^2 construidos
	Varios	Almacén de 160 m^2

2.1.1.- OBSERVACIONES

Además de las propuestas realizadas en el informe de 2008, y tal y como se propuso en el informe del año 2009, se propone dividir la zona que bordea al Ayuntamiento, del resto de la actualmente considerada zona 100, ya que es la única zona que más o menos ha conseguido mantener los precios que tenía en el ejercicio anterior, pasando a denominarse el resto de la antigua zona 100, zona 100B tal y como se observa en el anexo correspondiente

De igual forma se propone segregar de la zona 200, la zona denominada como "Rocasa" para incluirla en una nueva zona que se llamaría zona 200B y que tendría un valor inferior a la zona 200.

2.2.- Uso Industrial.

En la actualidad, el término municipal de Beniel esta distribuido para el uso industrial en tres zonas, cabe manifestar que los precios medios de mercado en vigor son adecuados al precio en el que se pueden efectuar las escasas transacciones que puedan llegar a tener lugar, independientemente que los precios ofertados sean superiores en algunos casos, ya que la disminución de la actividad económica influye determinantemente en esta cuestión, este mercado se encuentra estancado.

A continuación se efectúa una relación de las zonas existentes en este término municipal con una descripción general de su ubicación, así como la tipología edificatoria predominante y el precio medio de mercado relativo al de una nave industrial destinada al almacenamiento, cámara frigorífica, etc. para cada una de las zonas:

- *Zona 350, Polígono Industrial El Mojón.*

Es un polígono industrial discretamente comunicado que en la actualidad se encuentra en fase de ampliación, se accede a través de la F-52, una carretera local que lo enlaza al Raigüero y con el propio casco urbano del Mojón, por tanto se encuentra prácticamente en el linde con la Comunidad Valenciana. Las parcelas que se encuentran en el suelo urbano consolidado están en parte edificadas, la parte ampliada se encuentra urbanizado pero aún sin consolidar. Predomina la nave de almacenamiento, aunque también es representativa la nave de fabricación relacionada con la industria conservera,

y como consecuencia la de transformados metálicos, maquinaria, papel, prensa y artes gráficas, y transformados del caucho y plástico. Presenta buena accesibilidad y comunicaciones de carácter medio, el aparcamiento en superficie es suficiente siendo el tráfico bajo tanto peatonal como motorizado. No existen equipamientos en el propio polígono, siendo necesario desplazarse a otros núcleos de población. La antigüedad media del polígono es de unos 15 años, siendo la renovación prácticamente inexistente.

- Zona 351, Suelo Urbano/Vial de comunicación.

Este ámbito espacial esta definido por el resto de suelo clasificado por el planeamiento en vigor de Beniel como urbano, de uso industrial, que a su vez no se encuentre recogido en el polígono anteriormente mencionado (GRUPO ROSEGAR) y por todas aquellas fincas que aún no estando recogidas en estos ámbitos, sobre las mismas existan edificaciones cuya tipología constructiva se corresponda con la del uso que nos ocupa y den fachada a carretera nacional, comarcal o local (FRAVI). Las tipologías constructivas que podemos encontrar son diversas.

- Zona 351, Resto Municipio.

Esta zona recoge el ámbito espacial no cubierto por las anteriormente detalladas en las que existan edificaciones destinadas a este uso. Las tipologías constructivas que se manifiestan en esta zona son diversas.

Fuente	Inmobiliaria masprofesional/ atrapahogar
Ubicación	Carretera de Beniel
Valor de oferta	1,382.440 €
Superficie	5.000 m^2 construidos
Varios	Fábrica de terrazo

2.3.- Uso Oficinas.

En este municipio, no existe una ubicación predominante para desarrollar este uso, tampoco valores específicos que los desvinculen de los del uso principal de la parte del inmueble en el que se ubica, ya que las actividades que por su naturaleza se desarrollan en las oficinas, habitualmente se materializan edificios destinados predominantemente al uso residencial, mediante la adecuación del inmueble, por lo que en estos casos su zonificación y valoración son coincidentes con la del uso residencial, e incluso cuando estas actividades se desarrollan en las plantas bajas de los edificios, su zonificación y por tanto valoración son coincidentes con las del uso comercial, ya que de hecho son valorados como tales. Como excepción a lo citado cabe destacar la posibilidad de materializar edificación exclusivamente para uso de oficinas en el polígono industrial descrito.

2.4.- Uso Comercial

En la actualidad, el término municipal de Beniel esta distribuido para el uso comercial tal y como se detalla en el plano adjunto en los anexos, en concreto se desglosa en cinco zonas que se corresponden con determinadas calles, incluso algunas de ellas tramificadas por números de policía, y una sexta zona para el resto de calles donde se manifieste este uso. Los precios medios de mercado en vigor en la actualidad son adecuados al precio en el que se pueden efectuar las escasas transacciones que puedan llegar a tener lugar, independientemente que la demanda es inexistente.

A continuación se efectúa una relación de las zonas existentes en este término municipal con una descripción general del ámbito espacial que ocupan, teniendo en cuenta que la actividad comercial más importante se desarrolla en las cinco primeras zonas, ubicadas todas ellas alrededor del núcleo que definen la Avenida Calvo Sotelo, la Calle Nicolás de las Peñas, la Avenida del Reino, la Avenida José Pujante y las Plazas San José, Ramón y Cajal y la Hispanidad; también se pone de manifiesto el precio medio de mercado relativo al vigente de un local comercial ligado a un edificio cuyo uso principal es el residencial para cada una de las zonas:

- *Zona 106.*

Se trata de la zona de mayor valor comercial, se desarrolla en un único ámbito espacial que recoge la Plaza de Ramón y Cajal, el inicio de la Calle Calvo Sotelo hasta la Calle Doctor Marañón, el inicio de la Calle Nicolás de las Peñas hasta la Avenida Torrevieja y desde este enclave hasta la propia Plaza Ramón y Cajal, el inicio de la Avenida José Pujante hasta la Avenida Calvo Sotelo, la calle General Mola que ha pasado a llamarse Carmen Conde, así como los inicios de las Calles José Antonio y Caudillo denominadas en la actualidad Calles Juan Díaz y Arturo Pérez Reverte respectivamente. La antigüedad media de las edificaciones en las que se encuentran los locales comerciales es de unos 20 años siendo la renovación media. La accesibilidad y el tráfico motorizado son medios, excepto en la Avenida Calvo Sotelo en la que el tráfico motorizado y la accesibilidad son altas. El aparcamiento en superficie es insuficiente en cualquier caso y el tráfico peatonal alto. No existe un tipo de comercio característico siendo la oferta comercial muy diversa.

- *Zona 105.*

Su valor comercial es inferior al de la zona 106, se desarrolla en dos ámbitos espaciales diferenciados:

- La Plaza de la Hispanidad y el inicio de la Calle Jardín.
- Los números de policía 9 y 24 de la Calle Doctor Riquelme.

El tráfico es inferior al de la zona 106 (tanto peatonal como motorizado excepto en la Plaza de la Hispanidad que el tráfico peatonal es similar al de algunas calles de la zona 106), la renovación es baja, siendo la antigüedad media de unos 25 años la accesibilidad media y el aparcamiento en superficie insuficiente en la Plaza de la Hispanidad y limitado en las otras calles. No existe un tipo de comercio característico siendo la oferta comercial muy diversa.

- *Zona 104.*

Se valor comercial es inferior al de la zona 105, se desarrolla en cuatro ámbitos espaciales diferenciados:

- La Avenida Calvo Sotelo desde la zona 106 hasta la Calle La Gironda, con el inicio de las calles Río Duero y el Raal.
- La Calle Doctor Marañón desde la zona 106 hasta la Calle Doctor Riquelme, la Calle Nicolás de las Peñas desde la zona 106 hasta la Calle Antonio Machado, la Calle Salzillo y la Avenida Torrevieja desde la zona 106 hasta la Calle Doctor Marañon, la calle Teniente Sevilla.
- La plaza San José junto con la Calle José Antonio, en la actualidad Juan Díaz, desde la zona 106 hasta pasada la Plaza San José.
- La Avenida del Reino hasta la Calle Liffre, la Calle Practicante Ricardo Pérez, y la calle Francisco Robles desde la anterior, así como la Calle Don Juan Saguero.

En general presenta una renovación media, siendo la antigüedad media de unos 25 años, la accesibilidad y el tráfico motorizado medio, excepto en la Avenida Calvo Sotelo en la que el tráfico motorizado y la accesibilidad son altas, el aparcamiento en superficie es limitado excepto en la zona más cercana a la plaza Ramón y Cajal que es insuficiente. El tráfico peatonal es medio. No existe un tipo de comercio característico siendo la oferta comercial muy diversa.

- *Zona 103.*

Su valor comercial es inferior al de la zona 104, se desarrolla en cinco ámbitos espaciales diferenciados:

- La Avenida José Pujante desde la zona 106 hasta la línea ferroviaría.
- La Calle Jardín desde la zona 105 hasta la calle Benielenses Ausente.
- La Calle Caudillo, denominada en la actualidad Arturo Pérez Reverte, desde la zona 106 hasta la calle Doctor Riquelme, desde el inicio de la anterior hasta la Calle Caudillo.
- La porción de la Calle Francisco Robles comprendida entre sus dos extremos asignados a la zona 104, así como la porción de la Calle San Bartolomé que cruza la anterior.
- La Avenida del Reino desde la zona 104 hasta su fin, la Calle Desamparados, la calle Doctor Fleming, la Calle Miguel de Cervantes en su lado Norte hasta la Calle Pintor José María Párraga, debiéndose incluir esta en su totalidad, la propia Calle Pintor José María Párraga, la Calle Párroco Don Jesús Belmonte hasta la Calle Miguel de Cervantes, así como la propia Calle Pintor Pedro Cano.

En general presenta una renovación media, siendo la antigüedad media de unos 20 años, la accesibilidad y el tráfico motorizado medio, excepto en la Avenida del Reino y la calle José Pujante en las que el tráfico motorizado y la accesibilidad son altas, el aparcamiento en superficie es suficiente excepto en dichas calles en las que es insuficiente. El tráfico peatonal es medio. No existe un tipo de comercio característico siendo la oferta comercial muy diversa.

- *Zona 102.*

Su valor comercial es inferior al de la zona 103, se desarrolla en tres ámbitos espaciales diferenciados:

- La Calle El Raal desde la zona 104 y la Calle Antonio Gómez Gómez hasta la Calle Doctor Riquelme, incluso las intersecciones con esta de la Avenida Torrevieja y la Calle Salzillo, la Calle Pintor Pedro Flores en su

lado Norte hasta la Calle El Raal, así como la parte de la Calle Doctor Riquelme que da frente al Parque Miguel Angel Blanco

- La Calle Nicolás de las Peñas desde la zona 104 hasta la Calle General Sanjurjo, sustituida esta última en la actualidad por la Calle Antonio Gala.
- La Calle Alquerías en su lado Norte hasta la zona 103.

En general presenta una renovación baja, siendo la antigüedad media de unos 40 años, la accesibilidad y el tráfico motorizado medio, el aparcamiento en superficie suficiente. El tráfico peatonal es medio. No existe un tipo de comercio característico siendo la oferta comercial diversa.

- Zona 201.

Su valor comercial es inferior al de la zona 102, sirviendo de referencia para el resto de viales donde se manifieste el uso comercial.

Información de mercado

	Fuente	Inmobiliaria idealista
	Ubicación	Pedro Flores
	Valor de oferta	59.000 €
	Superficie	50 m^2 construidos
	Varios	En bruto

	Fuente	Inmobiliaria idealista
	Ubicación	Antonio Gala
	Valor de oferta	120.202 €
	Superficie	54 m^2 construidos
	Varios	

	Fuente	Inmobiliaria fotocasa
	Ubicación	Avenida Centro
	Valor de oferta	138.000 €
	Superficie	120 m^2 construidos
	Varios	

	Fuente	Inmobiliaria habitat24
	Ubicación	Zona Estación
	Valor de oferta	176.496 €
	Superficie	125 m^2 construidos
	Varios	

	Fuente	Inmobiliaria habitat24
	Ubicación	Junto Centro de Salud
	Valor de oferta	250.000 €
	Superficie	355 m^2 construidos
	Varios	

	Fuente	Inmobiliaria habitat24
	Ubicación	Zona centro
	Valor de oferta	100.000 €
	Superficie	110 m^2 construidos
	Varios	Acondicionado como oficina

	Fuente	Inmobiliaria habitat24
	Ubicación	No se ha podido establecer
	Valor de oferta	450.760 €
	Superficie	436 m^2 construidos
	Varios	En bruto

	Fuente	Inmobiliaria habitat24
	Ubicación	No se ha podido establecer
	Valor de oferta	154.640 €
	Superficie	125 m^2 construidos
	Varios	En bruto

	Fuente	Inmobiliaria comprarcasa
	Ubicación	No se ha podido establecer
	Valor de oferta	190.000 €
	Superficie	149,30 m^2 construidos
	Varios	En bruto

	Fuente	Inmobiliaria comprarcasa
	Ubicación	No se ha podido establecer
	Valor de oferta	436.000 €
	Superficie	430 m^2 construidos
	Varios	

2.4.1.- OBSERVACIONES

Analizado el mercado de este uso en el municipio que nos ocupa cabe manifestar que no procede alteración alguna relativa a la zonificación en vigor, salvo la modificación ya propuesta en 2008 de considerar la Calle Miguel de Cervantes, en su totalidad, incluida en la zona de valoración 103, y no como esta en la actualidad en la misma zona pero solamente el tramo definido por los números de policía 1 a 5.

Desglose comercial

Zona	Tipo Vía	Nombre de calle	Inicio Impar	Fin Impar	Inicio Par	Fin Par	Factor L-2007/08	Factor L-Propuesto
102	CL	ALQUERÍAS					2	2
102	CL	ANTONIO GÓMEZ GÓMEZ	1	3	2	2	2	2
106	AV	CALVO SOTELO	1	13	2	12	6	6
104	AV	CALVO SOTELO	15	53	14	32	4	4
106	CL	CAUDILLO	1	1	2	2	6	6
103	CL	CAUDILLO	3	15	4	12	3	3
103	CL	DESAMPARADOS					3	3
103	CL	DOCTOR FLEMING					3	3
104	CL	DOCTOR MARAÑÓN	1	15	2	6	4	4
104	CL	DOCTOR RIQUELME	9	9	24	24	4	4
102	CL	DOCTOR RIQUELME	21	23			2	2
103	CL	DOCTOR RIQUELME			2	12	3	3

104	CL	DON JUAN SAQUERO					4	4
102	CL	EL RAAL			4	8	2	2
104	CL	EL RAAL			2	2	4	4
104	CL	FRANCISCO ROBLES	1	1	2	2	4	4
103	CL	FRANCISCO ROBLES	3	13	4	16	3	3
104	CL	FRANCISCO ROBLES	15	Fin	18	Fin	4	4
106	CL	GENERAL MOLA					6	6
105	PZ	HISPANIDAD, DE LA					5	5
105	CL	JARDÍN	1	1	2	2	5	5
103	CL	JARDÍN	3	9	4	6	3	3
106	CL	JOSE ANTONIO	1	1	2	2	6	6
104	CL	JOSE ANTONIO	3	13	4	12	4	4
106	AV	JOSE PUJANTE	1	13	2	8	6	6
103	AV	JOSE PUJANTE	15	37	10	44	3	3
103	CL	MIGUEL DE CERVANTES	1	5			3	3
201	CL	MIGUEL DE CERVANTES	7	Fin	2	Fin	1	3
106	CL	NICOLÁS DE LAS PEÑAS	1	5	2	8	6	6
104	CL	NICOLÁS DE LAS PEÑAS	7	23	10	30	4	4
102	CL	NICOLÁS DE LAS PEÑAS	25	27	32	42	2	2
103	CL	PÁRROCO DON JESÚS BELMONTE					3	3
103	CL	PINTOR JOSÉ MARÍA PÁRRAGA					3	3
103	CL	PINTOR PEDRO CANO					3	3
102	CL	PINTOR PEDRO FLORES	1	5			2	2
104	CL	PRACTICANTE RICARDO PÉREZ					4	4
106	PZ	RAMÓN Y CAJAL					6	6
104	AV	REINO	1	11	2	22	4	4
103	AV	REINO	13	Fin	24	Fin	3	3
104	CL	RÍO DUERO	1	1			4	4
104	CL	SALZILLO	1	9	2	6	4	4
102	CL	SALZILLO	23	23	14	14	2	2
103	CL	SAN BARTOLOMÉ	7	7	16	18	3	3
104	CL	SAN JOSÉ	1	1			4	4
104	CL	TENIENTE SEVILLA					4	4
106	AV	TORREVIEJA	1	3	2	4	6	6
104	AV	TORREVIEJA	5	5	6	12	4	4
102	AV	TORREVIEJA	11	11	24	24	2	2
201		RESTO DE MUNICIPIO					1	

3. INFORMACIÓN DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

El término municipal de Beniel tiene a efectos urbanísticos un planeamiento de base en sus Normas Subsidiarias vigentes desde el 15-05-90, no obstante se encuentra en tramitación un Plan General Municipal de Ordenación, estando aprobado provisionalmente en Marzo de 2009, en la actualidad disponemos en este Servicio de diversa documentación urbanística:

- Normas Subsidiarias.
- Planos de clasificación del suelo de todo el Término Municipal.
- Planos de Zonificación del casco urbano de Beniel.

- Planos de Zonificación de los cascos urbanos de las pedanías.
- Escritura de reparcelación de la Zona 1 de la U. A. 1.
- Escritura del Plan Parcial Residencial nº3 “Los Mojones”.
- Escritura del Plan Parcial Industrial “El Mojón”, Polígonos 1, 3 y 5.
- Plan General de Ordenación Urbana aprobado provisionalmente

En la entrevista mantenida el 15-10-2009 una entrevista con el Arquitecto Municipal Don José Laencina perteneciente a la Concejalía de Urbanismo, nos informó de la situación en la que se encontraba en ese momento el municipio:

- No se había gestionado ningún polígono industrial, con la excepción del ubicado en la pedanía del Mojón y solamente sus unidades 1,3 y 5, encontrándose prácticamente urbanizadas y con edificación tolerada paralelamente a su urbanización, estando ésta, por supuesto, pendiente de recepción. Las obras se encuentran paralizadas debido a que la empresa urbanizadora había quebrado y nadie quería hacerse cargo.
- Los planes parciales residenciales “El Río” y “Los Mojones”, ubicados ambos al Este del casco urbano de Beniel estaban totalmente gestionados y recepcionadas sus obras de urbanización, habiendo alcanzado un grado importante de consolidación.
- El Plan Parcial Residencial “La Estación” se encontraba en fase inicial de gestión para su transformación urbanística.
- Sobre el Plan Parcial Residencial “El Puente” no se había efectuado gestión urbanística alguna.
- La unidad de actuación nº1 de Beniel se había desarrollado urbanísticamente en su totalidad en lo referente a la zona “2”, no obstante la zona “1” estaba reparcelada y urbanizada, pendiente de recepción municipal.
- La unidad de actuación nº2 del casco urbano de Beniel se había desarrollado urbanísticamente en su totalidad, sin embargo estaba prevista una modificación para abrir una vía pública en lo que antes era un patio de manzana y resolver así los problemas vecinales que han ido surgiendo.
- La unidad de actuación nº3 del casco urbano de Beniel se encontraba en fase inicial de gestión para su transformación urbanística.
- Sobre la unidad de actuación nº4 no se había efectuado gestión urbanística alguna.
- La unidad de actuación nº5 se consideraba suelo urbano, sin embargo no se había efectuado gestión urbanística sobre la misma, no existiendo en esta suelo sin edificar de propiedad particular. El único propietario era Renfe.
- En lo relativo a las unidades de actuación de las pedanías cabía destacar que sólo se había gestionado, encontrándose totalmente urbanizada y recepcionada la número 7 del Raigüero, sobre todas las demás no se había producido ningún tipo de gestión urbanística.
- No se habían realizado más reparcelaciones que aquellas que ya tenemos en este Servicio.

Tras la entrevista mantenida el día 7 de Junio de 2010, nos informa que el estado del planeamiento urbanístico es el mismo, estando el P.G.O.U del municipio, en Murcia a la espera de su aprobación y habiendo alcanzado un acuerdo para la finalización de las obras del Polígono Industrial de el Mojón pero no se habiéndose reanudado las mismas todavía.

4. FUENTES DE INFORMACIÓN

Inspección ocular durante la visita del municipio realizada el 7 de Junio de 2010.

Ayuntamiento de Beniel(Urbanismo y Secretaría)

Información facilitada por las Inmobiliarias Idealista, Fotocasa, Comprarcasa, Habitat24, , Pisos, Inmobiliaria España, Busco casa, Globaliza, Más profesional y Atrapa Hogar: www.idealista.com; www.fotocasa.es; www.comprarcasa.com, www.habitat24.com, , www.pisos.com; www.globaliza.com www.inmoespaña.com www.buscocasa.com www.masprofesional.com, www.atrapahogar.com

Enciclopedia libre digital: www.wikipedia.org

Página web de la Comunidad Autónoma de Murcia. Estadística: http://www.carm.es/chac/dgep/econet/

5. CALLEJERO ESTADÍSTICA

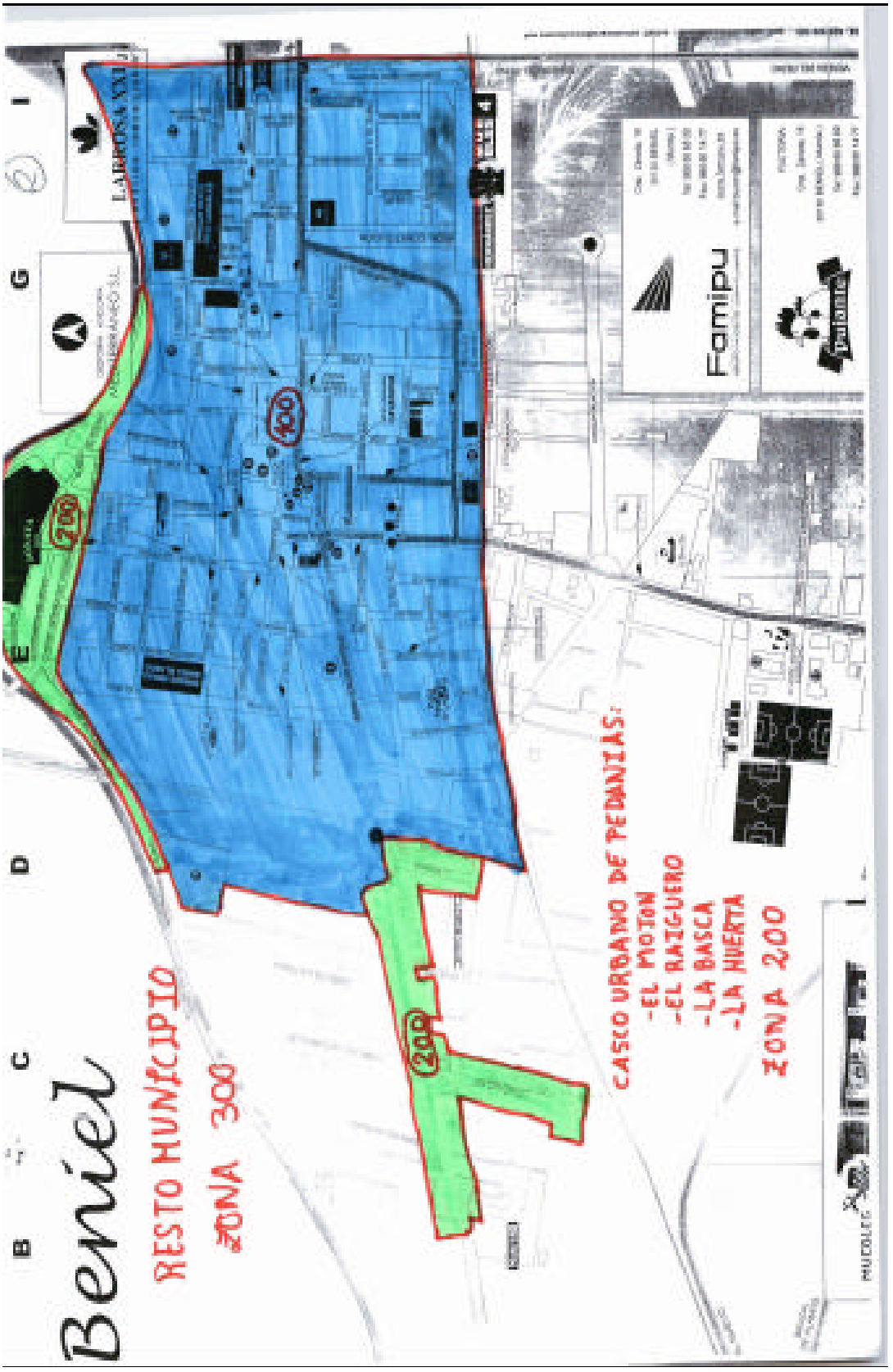
El callejero de estadística se encuentra en archivo independiente.

6. CALLEJERO I.A.E.

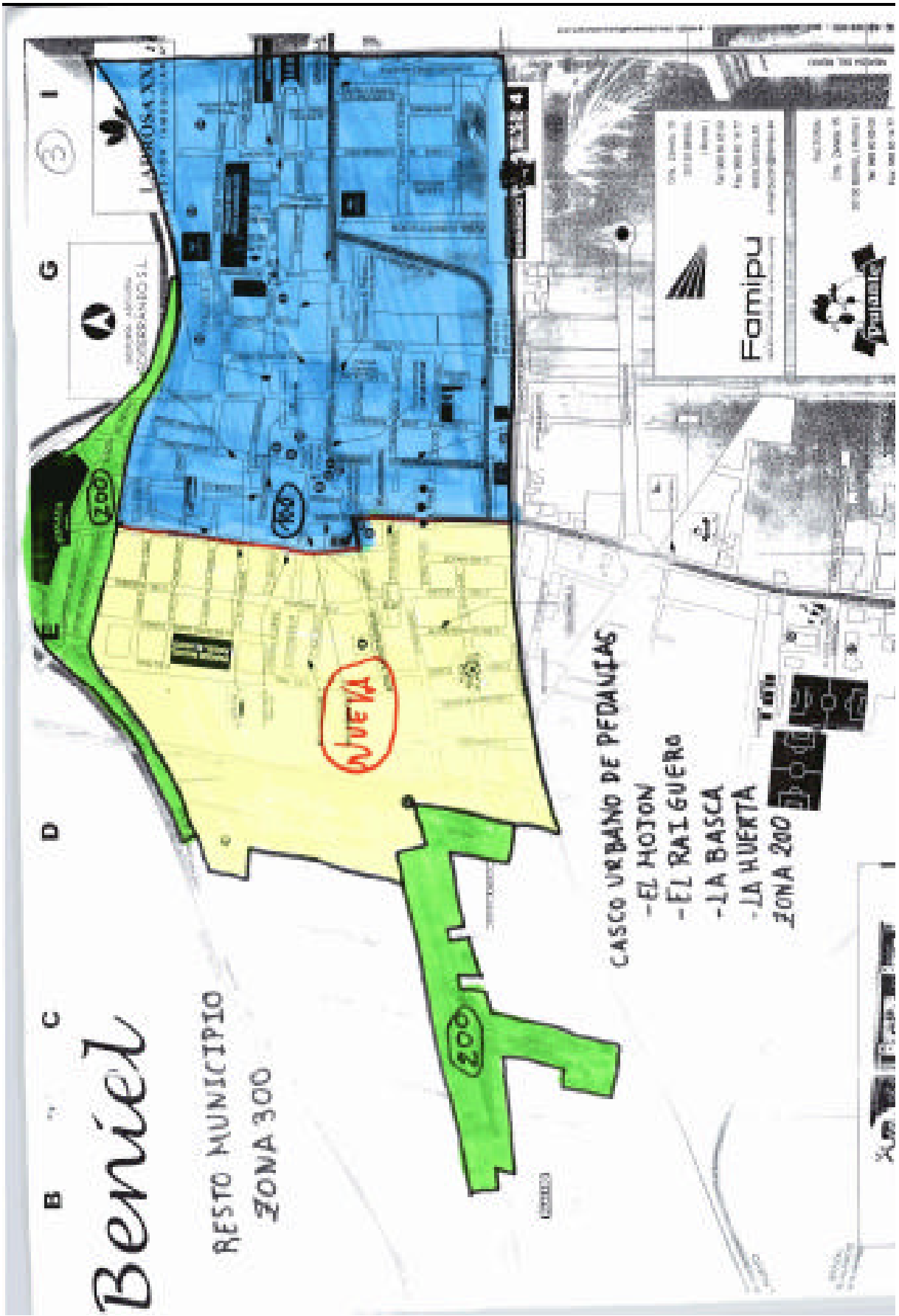
Tras entrevista mantenida con José Manuel Gálvez, integrante de la Oficina General, el día 7 de Junio de 2010, nos informa que a efectos del impuesto de actividades económicas todas las calles tienen la misma consideración: zona 1.

7. **<u>ANEXO I: Planos de Zonificación Residencial. Actuales y propuestas</u>**

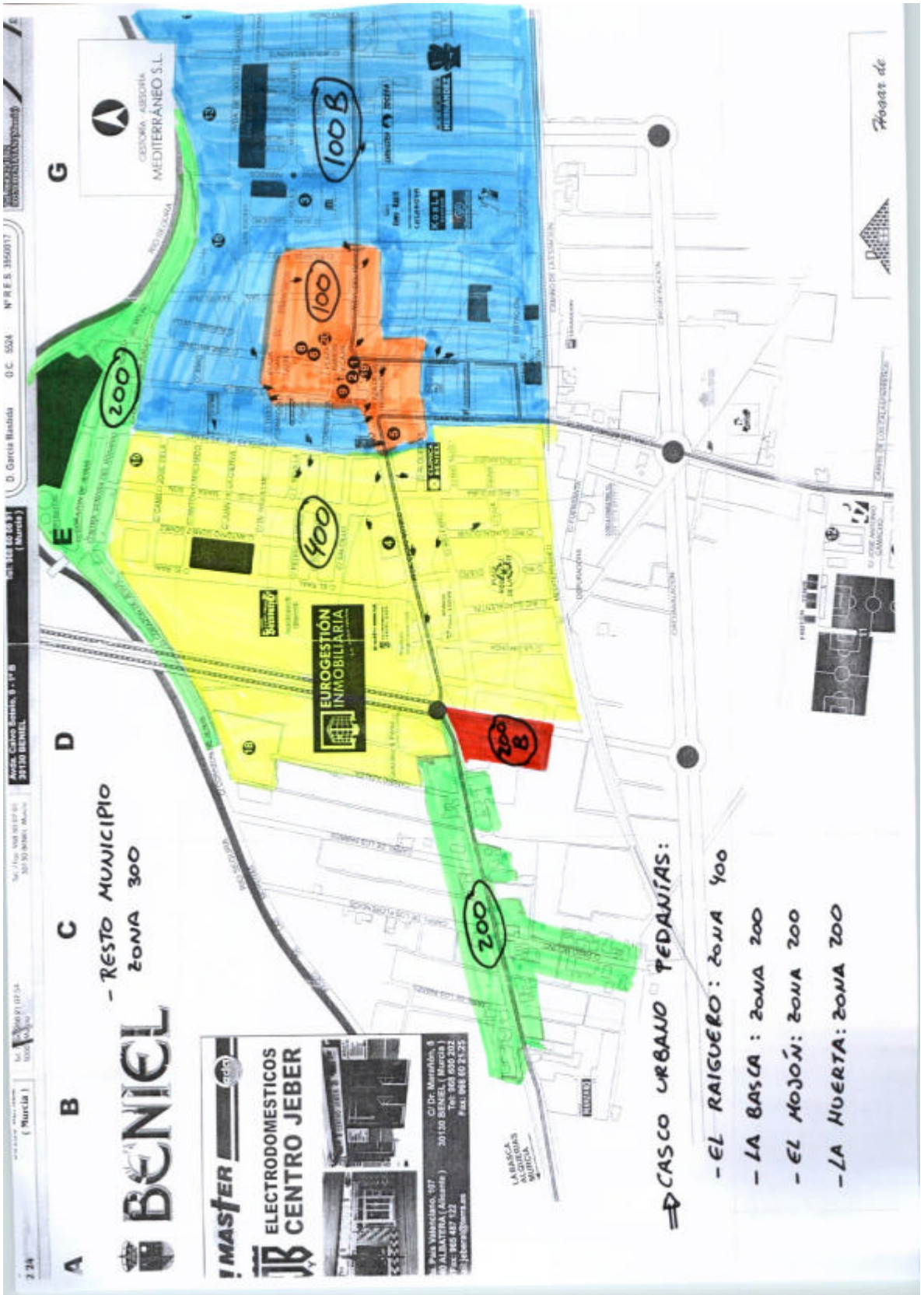
Plano de zonificación de uso residencial año 2007



Plano de zonificación de uso residencial propuesto en el año 2008

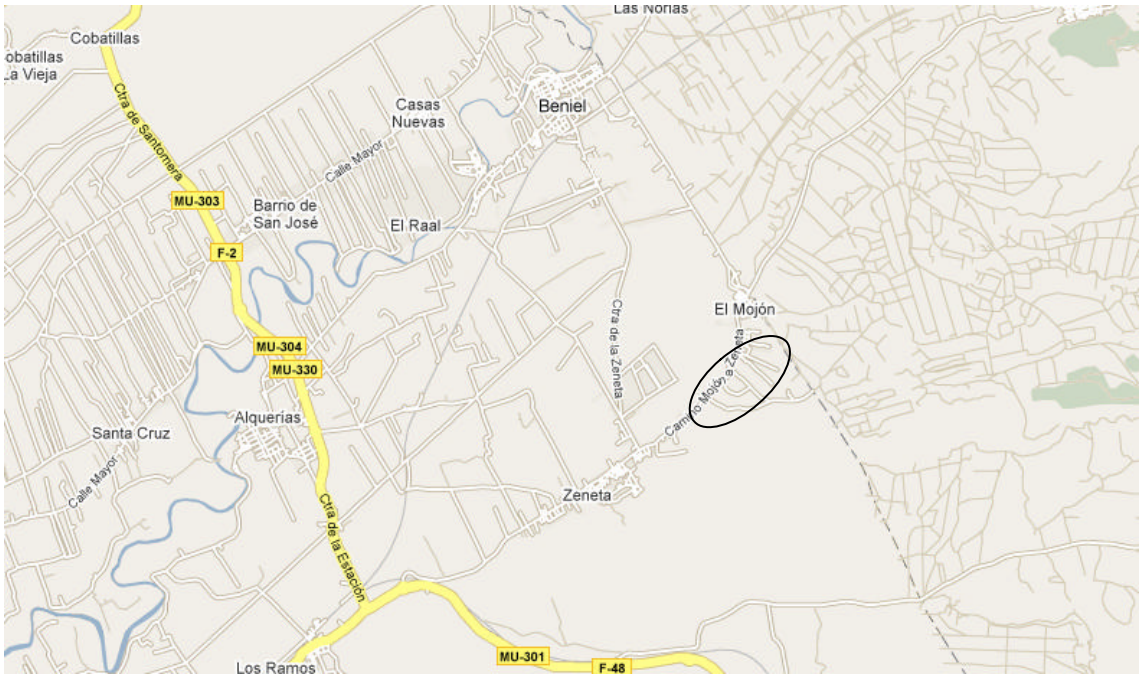


Plano de zonificación de uso residencial propuesto en informe de 2009 y mantenido en la actualidad



8. ANEXO II: Planos de Zonificación Industrial. Actuales y propuestas

Plano de zonificación de uso industrial actual: no se proponen modificaciones



ANEXO III: Planos de Zonificación Comercial. Actuales y propuestas

Plano de zonificación de uso comercial actual: no se proponen modificaciones

ANEXO IV: FOTOGRAFÍAS

La Basca: Pedanía a la entrada a Beniel desde Murcia, la edificación se concentra en torno a la calle principal predominando las viviendas de construcción tradicional y estando muchas en venta y/o abandonadas. Solo destaca la construcción de un conjunto de dúplex de reciente construcción al final de la calle principal. Existen unos pocos comercios, una farmacia y una iglesia.

Beniel

Instalaciones de la empresa Aceites Manzano (una de las principales empresas del municipio) en la entrada de Beniel

Bloque de viviendas de la zona Rocasa. Se observa su deterioro y depreciación.

Avenida Calvo Sotelo (zona 400)

Gasolinera al final de la Avenida Calvo Sotelo, llegando a la zona de valor 100

Centro Cultural de Beniel, en el encuentro de la Avenida Calvo Sotelo con la calle José Pujante

Plaza de la Hispanidad y lateral del Ayuntamiento

Plaza Ramón y Cajal, Iglesia y entrada del Ayuntamiento.

Calle que comunica la Plaza Ramón y Cajal con la Plaza San José

Calle Nicolás de las Peñas, inicio zona de valor 400

Zona valor 100, propuesta zona de valor 100 B. Inmediaciones de la calle Caudillo

Zona norte del municipio. Zona de valor 200.

Calle de nueva creación paralela a la calle Estación. Zona de Valor actual 100, propuesta zona de valor 100B

Calle Estación. A la izquierda edificios de reciente construcción, a la derecha, la estación del tren. Zona de Valor actual 100, propuesta zona de valor 100B

El Mojón: se aprecia la gran variedad tipológica, predominando las viviendas unifamiliares, bien de nueva construcción bien de construcción tradicional

Polígono Industrial El Mojón

El Raiguero: se observan las variedades tipológicas que presentan las edificaciones.

En la carretera de Beniel a El Raiguero se aprecia la presencia tanto de naves industriales (como la de Ferrer Zoster S.A.) como de viviendas unifamiliares con diversos grados de antigüedad. La consolidación es baja, existiendo gran número de terrenos sin ninguna construcción, con fachada a la carretera.

VIGUETAS ALESAN, S.L.

VALORES DE USO RESIDENCIAL, INDUSTRIAL, OFICINAS Y COMERCIAL

En este apartado del Informe se reflejan valores relativos a los usos Residencial, Industrial, Oficinas y Comercial en los que se ha incluido como información principal y en relación con la tipología constructiva característica de cada uno de estos usos los valores vigentes de Precios Medios en el Mercado, declaraciones tributarias de contribuyentes, valores de tasación emitidos por sociedades de tasación así como valores de VPO en el uso residencial y valores del INFO en el uso industrial

I "USO RESIDENCIAL"

VALORES PMM VIGENTES 2010

MUN	NOMBRE	ZONA	DESCRIPCION ZONA VMR	PMM. 2010
10	**BENIEL**	**100**	**BENIEL 1ª CATEGORIA**	1.065,50
10	BENIEL	200	BENIEL 2ª CATEGORIA	845,35
10	BENIEL	300	RESTO MUNICIPIO	739,68

VALORES DE VPO

MUN	NOMBRE	ZONA	DESCRIPCION ZONA VMR	ZONA VPO	REGIMEN GENERAL (S. UTIL)	REGIMEN GENERAL (S. CONST)	REGIMEN ESPECIAL (S. UTIL)	REGIMEN ESPECIAL (S. CONST)
10	**BENIEL**	**100**	**BENIEL 1ª CATEGORIA**	1	1.174,93	939,94	1.114,26	891,41
10	BENIEL	200	BENIEL 2ª CATEGORIA	1	1.174,93	939,94	1.114,26	891,41
10	BENIEL	300	RESTO MUNICIPIO	1	1.174,93	939,94	1.114,26	891,41

DECLARACIONES REALIZADAS POR LOS CONTRIBUYENTES

Expediente	Ejercicio	Municipio	Zona	Vía Pública	tipos pmm	Sup. C	Total declarado	valor unitario	Total declarado	PMM	Coef.Ant.PMM	Total declarado
I01 130220 2009 015729	2.009	BENIEL	100	AV DE LA ESTACION	111.110	127,97	158.038,20	1.260,17	1.234,96	1.096,24	0,98	1.074,32
I01 130220 2009 018181	2.009	BENIEL	100	AV DE LA ESTACION	111.110	133,24	148.026,62	1.133,66	1.110,98	1.096,24	0,98	1.074,32
I02 130220 2009 002590	2.009	BENIEL	100	AV JOSE PUJANTE	112.110	151,80	152.180,00	1.207,84	1.002,50	1.065,50	0,83	884,37
I01 130220 2009 067683	2.009	BENIEL	100	CL CAMILO JOSE CELA	112.110	110,56	121.253,45	1.119,10	1.096,72	1.065,50	0,98	1.044,19
I01 130220 2009 094816	2.009	BENIEL	100	CL DOCTOR FLEMING	112.110	126,01	144.945,55	1.223,69	1.150,27	1.065,50	0,94	1.001,57
I01 130220 2009 015511	2.009	BENIEL	100	CL JARDIN	112.110	106,65	128.049,08	1.212,78	1.200,65	1.065,50	0,99	1.054,85
I01 130220 2009 055837	2.009	BENIEL	100	CL JARDIN	112.110	111,08	116.381,70	1.080,13	1.047,73	1.065,50	0,97	1.033,54
I01 130220 2009 016531	2.009	BENIEL	100	CL JARDIN	112.110	137,16	133.659,29	1.316,86	974,48	1.065,50	0,74	788,47
I01 130220 2009 017434	2.009	BENIEL	100	CL PRACTICANTE RICARDO PEREZ	112.110	115,99	133.622,69	1.187,65	1.152,02	1.065,50	0,97	1.033,54
I01 130220 2009 025596	2.009	BENIEL	100	ED JARDINES DE LA ESTACION I	112.110	112,79	114.174,82	1.065,56	1.012,28	1.065,50	0,95	1.012,23
I01 130220 2009 083586	2.009	BENIEL	200	CL ROCASA	112.110	60,22	52.673,27	892,53	874,68	845,35	0,98	828,44
I01 130220 2009 033940	2.009	BENIEL	300	CL MAYOR	112.110	106,65	142.600,00	1.407,46	1.337,08	739,68	0,95	702,70

VALORES DE TASACION DE SOCIEDADES DE TASACION

Municipio	Poblacion	Calle	CPostal	Sup. Constr.	VUM	VT mercado	Edad	Reforma	% depr. s/ccnuevo
BENIEL	BENIEL	TORREVIEJA	30130	112,89	1097,43	123888,87	19		5
BENIEL	BENIEL	ALCALDE JOSE MANZANO	30130	114,69	1315,61	150887,31	0		0
BENIEL	BENIEL	ALCALDE JOSE MANZANO	30130	112,79	1292,61	145793,48	0		0
BENIEL	BENIEL	ALCALDE JOSE MANZANO (JARDINES DE LA ESTACION)	30130	114,69	1350,9	154934,72	0		0
BENIEL	BENIEL	DOCTOR MARAÑON,	30130	135,17	959,86	129744,28	29		18
BENIEL	BENIEL	DOCTOR RIQUELME	30130	108	969,93	104752,44	28		7
BENIEL	BENIEL	JOSE PUJANTE	30130	150	589,24	88386	17		6
BENIEL	BENIEL	MIGUEL DE CERVANTES	30130	126,51	1067,37	135032,98	8		2
BENIEL	BENIEL	MIGUEL DE CERVANTES (ALICIA II)	30130	106,38	1181,71	125710,31	6		2
BENIEL	BENIEL	PRACTICANTE RICARDO PEREZ	30130	123,25	1146,73	141334,47	6		2
BENIEL	BENIEL	RIO GUADIANA	30130	105	1105,46	116073,3	20		5
BENIEL	BENIEL	SAGRADO CORAZON DE JESUS	30130	133,62	1010,22	134985,6	20		5

II "USO INDUSTRIAL"

VALORES PMM VIGENTES 2010

USO INDUSTRIAL						
MUN	MUNICIPIO	ZONA	TIPO VIA	NOMBRE DE LA ZONA-POLÍGONO	Valores en euros por m2 construido	
					Naves almacenamiento Cód. 213.110	Resto parcela construida Cód. 241.110
10	BENIEL	350	PL	INDUSTRIAL EL MOJON	281,86	44
		351		EN SUELO URBANO/VIAL COMUNICACIÓN	286,26	48,4
		352		RESTO MUNICIPIO	247,86	10

DECLARACIONES REALIZADAS POR LOS CONTRIBUYENTES

Expediente	Ejercicio	Descripción Municipio	Zona	Vía Pública	tipos pmm	Sup.Constr.	Total declarado	V.U.	Total declarado	PMM	Coef. Ant.	Total declarado
I01 130220 2009 031105	2009	BENIEL	351	CL FUTBOL	222.110	20,33	5.172,41	279,59	254,42	238,69	0,91	217,21
I01 130220 2009 086159	2009	BENIEL	351	PZ RAMON Y CAJAL	222.110	14,94	6.491,68	477,50	434,52	238,69	0,91	217,21
I01 130220 2009 049078	2009	BENIEL	352	CR DE ZENETA	222.110	32,32	9.000,00	306,01	278,47	202,29	0,91	184,08

PRECIOS INFO

DENOMINACION	MUNICIPIO	€/m² Parcela	€/m² Nave
Pol. Ind El Mojón	Beniel	130-140	500 €

III "USO OFICINAS"

VALORES PMM VIGENTES 2010

MUN	NOMBRE	ZONA	DESCRIPCION ZONA VMR	PMM. 2010
10	**BENIEL**	**100**	**BENIEL 1ª CATEGORIA**	1.065,50
10	BENIEL	200	BENIEL 2ª CATEGORIA	845,35
10	BENIEL	300	RESTO MUNICIPIO	739,68

IV "USO COMERCIAL"

VALORES PMM VIGENTES 2010

USO COMERCIAL									
Cód. Mun	MUNICIPIO	TIPO VIA	NOMBRE DE LA ZONA-POLÍGONO	Inicio Impar	Fin Impar	Inicio Par	Fin Par	Zona	Valores en euros por m2 construido Local comercial Cód. 411.110
10	BENIEL		RESTO MUNICIPIO					201	411,45
		AV	CALVO SOTELO	1	13	2	12	106	1219,95
		AV	CALVO SOTELO	15	53	14	32	104	896,55
		AV	JOSE PUJANTE	15	37	10	44	103	734,85
		AV	JOSE PUJANTE	1	13	2	8	106	1219,95
		AV	REINO	1	11	2	22	104	896,55
		AV	REINO	13	Fin	24	Fin	103	734,85

USO COMERCIAL									
Cód. Mun	MUNICIPIO	TIPO VIA	NOMBRE DE LA ZONA-POLÍGONO	Inicio Impar	Fin Impar	Inicio Par	Fin Par	Zona	Valores en euros por m2 construido Local comercial Cód. 411.110
		AV	TORREVIEJA	11	11	24	24	102	573,15
		AV	TORREVIEJA	5	5	6	12	104	896,55
		AV	TORREVIEJA	1	3	2	4	106	1219,95
		CL	ALQUERIAS					102	573,15
		CL	ANTONIO GOMEZ GOMEZ	1	3	2	2	102	573,15
		CL	ARTURO PEREZ REVERTE	3	15	4	12	103	734,85
		CL	ARTURO PEREZ REVERTE	1	1	2	2	106	1219,95
		CL	CARMEN CONDE					106	1219,95
		CL	CAUDILLO	1	1	2	2	106	1219,95
		CL	CAUDILLO	3	15	4	12	103	734,85
		CL	DESAMPARADOS					103	734,85
		CL	DOCTOR FLEMING					103	734,85
		CL	DOCTOR MARAÑON	1	15	2	6	104	896,55
		CL	DOCTOR RIQUELME			2	12	103	734,85
		CL	DOCTOR RIQUELME	9	9	24	24	105	1058,25
		CL	DOCTOR RIQUELME	21	23			102	573,15
		CL	DON JUAN SAQUERO					104	896,55
		CL	FRANCISCO ROBLES	1	1	2	2	104	896,55
		CL	FRANCISCO ROBLES	3	13	4	16	103	734,85
		CL	FRANCISCO ROBLES	15	Fin	18	Fin	104	896,55
		CL	GENERAL MOLA					106	1219,95
		CL	JARDIN	3	9	4	6	103	734,85
		CL	JARDIN	1	1	2	2	105	1058,25
		CL	JOSE ANTONIO	3	13	4	12	104	896,55
		CL	JOSE ANTONIO	1	1	2	2	106	1219,95
		CL	JUAN DIAZ	3	13	4	16	104	896,55
		CL	JUAN DIAZ	1	1	2	2	106	1219,95
		CL	MIGUEL DE CERVANTES					103	734,85
		CL	NICOLAS DE LAS PEÑAS	25	27	32	42	102	573,15
		CL	NICOLAS DE LAS PEÑAS	1	5	2	8	106	1219,95

USO COMERCIAL									
Cód. Mun	MUNICIPIO	TIPO VIA	NOMBRE DE LA ZONA-POLÍGONO	Inicio Impar	Fin Impar	Inicio Par	Fin Par	Zona	Valores en euros por m2 construido Local comercial Cód. 411.110
		CL	NICOLAS DE LAS PEÑAS	7	23	10	30	104	896,55
		CL	PARROCO DON JESUS BELMONTE					103	734,85
		CL	PINTOR JOSE MARIA PARRAGA					103	734,85
		CL	PINTOR PEDRO CANO					103	734,85
		CL	PINTOR PEDRO FLORES	1	5			102	573,15
		CL	PRACTICANTE RICARDO PEREZ					104	896,55
		CL	RAAL, EL			2	2	104	896,55
		CL	RAAL, EL			4	8	102	573,15
		CL	RIO DUERO	1	1			104	896,55
		CL	SALZILLO	23	23	14	14	102	573,15
		CL	SALZILLO	1	9	2	6	104	896,55
		CL	SAN BARTOLOME	7	7	16	18	103	734,85
		CL	SAN JOSE	1	1			104	896,55
		CL	TENIENTE SEVILLA					104	896,55
		PZ	HISPANIDAD, DE LA					105	1058,25
		PZ	RAMON Y CAJAL					106	1219,95

DECLARACIONES REALIZADAS POR LOS CONTRIBUYENTES

Expediente	Descripción Municipio	Zona	Vía Pública	tipos pmm	Sup.Constr.	Total declarado	V.U.	V.U. declarado	PMM	Coef. Ant.	PMM comprob.
I01 130220 2009 037927	BENIEL	104	CL DOCTOR MARAÑON	411.110	150,00	134.482,50	896,55	896,55	896,55	1,00	896,55
I01 130220 2009 014670	BENIEL	104	CL JOSE ANTONIO	411.110	102,26	120.000,00	1.173,48	1.173,48	896,55	1,00	896,55
I02 130220 2009 002590	BENIEL	106	AV JOSE PUJANTE	411.130	146,82	91.620,00	624,03	624,03	411,45	1,00	411,45
I02 130220 2009 002590	BENIEL	106	AV TORREVIEJA	411.110	104,00	126.875,00	1.219,95	1.219,95	1.219,95	1,00	1.219,95
I02 130220 2009 002590	BENIEL	106	AV TORREVIEJA	411.130	72,00	29.625,00	411,46	411,46	411,45	1,00	411,45
I01 130220 2009 023161	BENIEL	201	AV ESTACION	411.110	202,56	334.787,00	1.652,78	1.652,78	411,45	1,00	411,45
I01 130220 2009 042408	BENIEL	201	CL PISANA	411.110	77,77	72.335,02	930,11	930,11	411,45	1,00	411,45

VALORES DE TASACION DE SOCIEDADES DE TASACION

Municipio	Poblacion	ZONA	Calle		Sup C.Total	VUMnuevo
BENIEL	BENIEL	104	CAMILO JOSÉ CELA C/ RAAL		244,39	1.385,59
BENIEL	BENIEL	104	CL DOCTOR MARAÑON	411.110	150,00	896,55
BENIEL	BENIEL	104	CL JOSE ANTONIO	411.110	102,26	1.173,48
BENIEL	BENIEL	104	REINO		114	1.112,05
BENIEL	BENIEL	106	AV JOSE PUJANTE	411.130	146,82	624,03
BENIEL	BENIEL	106	AV TORREVIEJA	411.110	104,00	1.219,95
BENIEL	BENIEL	106	AV TORREVIEJA	411.130	72,00	411,46
BENIEL	BENIEL	106	AVENIDA CALVO SOTELO		89,47	1.424,18
BENIEL	BENIEL	106	RAMON Y CAJAL	NR 9	182,59	1.678,82
BENIEL	BENIEL	201	AV ESTACION	411.110	202,56	1.652,78
BENIEL	BENIEL	201	CL PISANA	411.110	77,77	930,11
BENIEL	RAIGUERO (EL)	201	COLLADO		338,27	1.381,31