

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO

INFORME 2012

CAMPOS DEL RÍO



INDICE

1. MUNICIPIO	3
1.1. Características básicas	3
1.2. Comunicaciones.....	4
1.3. Población y tendencia	6
1.4. Economía, actividad dominante y empleo	8
1.5. Equipamientos.....	13
1.6. Zonas: barrios, urbanizaciones, pedanías.....	14
1.6.1- Barrios:	14
1.6.2 – Pedanías	16
1.6.3 - Urbanizaciones:	17
2. ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO	18
2.1 - Uso Residencial. Análisis general.....	18
2.1.1- Análisis por Zonas de Valor actuales	20
2.1.2- Información de mercado	25
2.2 - Uso Industrial. Análisis general.....	26
2.2.1 - Análisis por Zonas de Valor actuales	26
2.2.2 - Reserva de suelo para su desarrollo	28
2.2.3 - Información de mercado	28
2.3- Uso Oficinas.....	29
2.3.1 - Análisis por Zonas de Valor actuales	29
2.4- Uso Comercial	29
2.4.1 - Análisis por Zonas de Valor actuales	29
2.4.2 - Información de mercado	33
3. INFORMACIÓN DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA	34
3.1- Planeamiento	34
3.2- Gestión.....	34
4. FUENTES DE INFORMACIÓN.....	35
5. CALLEJEROS/ESTADISTICA.....	36
6. CALLEJERO I.A.E (CLASIFICACIÓN CALLES/ZONAS EN CATEGORÍAS).....	36
ANEXOS.....	37
ANEXO I FOTOGRAFIAS.....	37
FOTOGRAFIAS ZONA 300 – CASCO ANTIGUO.....	37
FOTOGRAFIAS ZONA 200 – RESTO DE CALLES.....	38
FOTOGRAFIAS ZONA 100 – CALLES PRINCIPALES.....	39
FOTOGRAFIAS ZONA 400 – URBANIZACIONES.....	40
FOTOGRAFIAS ZONA 500 – PEDANÍAS	41
ANEXO II VALORES DE USO RESIDENCIAL, INDUSTRIAL, OFICINAS Y COMERCIAL.....	42

1. MUNICIPIO

1.1. Características básicas

La localidad de CAMPOS DEL RÍO pertenece a la Comarca del Río Mula.

La Comarca del río Mula o Cuenca del río Mula esta formada por municipios de Albudeite, Mula, Campos del Río y Pliego. Está situada en el centro de la región, por lo que linda con todas las comarcas, salvo las del Altiplano, Oriental, Campo de Cartagena y Mar Menor.

Limita al ESTE con Ojos, Villanueva del Río Segura, Alguazas, Las Torres de Cotillas y Murcia; Al OESTE con Albudeite y Mula; Al SUR con Mula y al NORTE con Ricote.

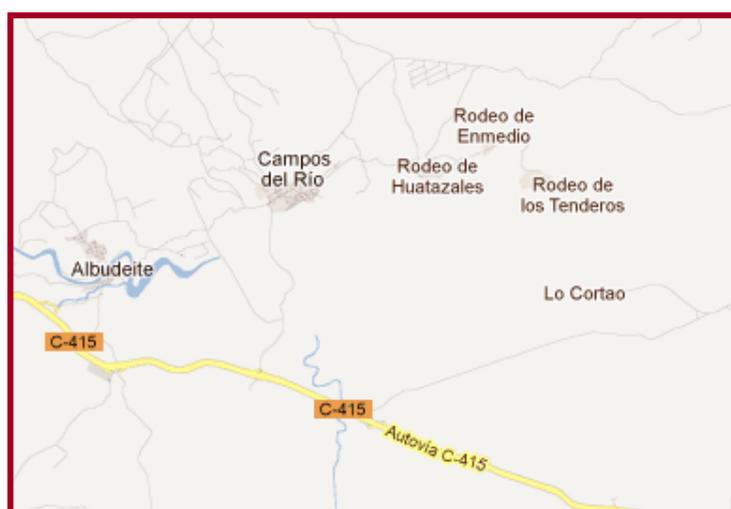
La distancia a la capital desde el núcleo principal de población es de 25 Km. Tiene una extensión de 47,79 Km².



Ubicación de Campos del Río en la Región de Murcia.

País	 España
• Com. autónoma	 Región de Murcia
• Provincia	 Murcia
• Comarca	Río Mula
• Partido judicial	Mula
Ubicación	 38°02'27"N 1°21'06"O
• Altitud	172 msnm
• Distancia	30 km a Murcia
Superficie	47,29 km ²
Población	2.226 hab. (2011)
• Densidad	47,07 hab./km ²
Gentilicio	Campero, -ra
Código postal	30191
Alcalde (2011)	Miguel Buendía (PP)
Patrón	San Juan
Sitio web	www.camposdelrio.es 

El municipio de CAMPOS DEL RÍO cuenta con distintos caseríos. Los mas importantes se aglutinados en los rodeos (Rodeo primero o Huatazales, Rodeo segundo o de en medio o Rodeo tercero o de los tenderos).



La historia de Campos del Río está vinculada a la de Mula. Las primeras alusiones a Campos del Río datan de 4 de Julio de 1257, cuando un privilegio otorgado por Alfonso X el Sabio en Alpera cedía Campos, entonces alquería, como aldea de Mula. Cedida a Don Sancho Manuel por un censo de mil maravedíes anuales, perteneció luego a la familia de los Ayala y a los marqueses de Corvera y Pinar. Sin embargo, los hallazgos de restos de cerámica musulmana encontrados en el parque natural, nos permiten suponer que la zona estaba ya habilitada en los siglos XI y XII.

1.2. Comunicaciones

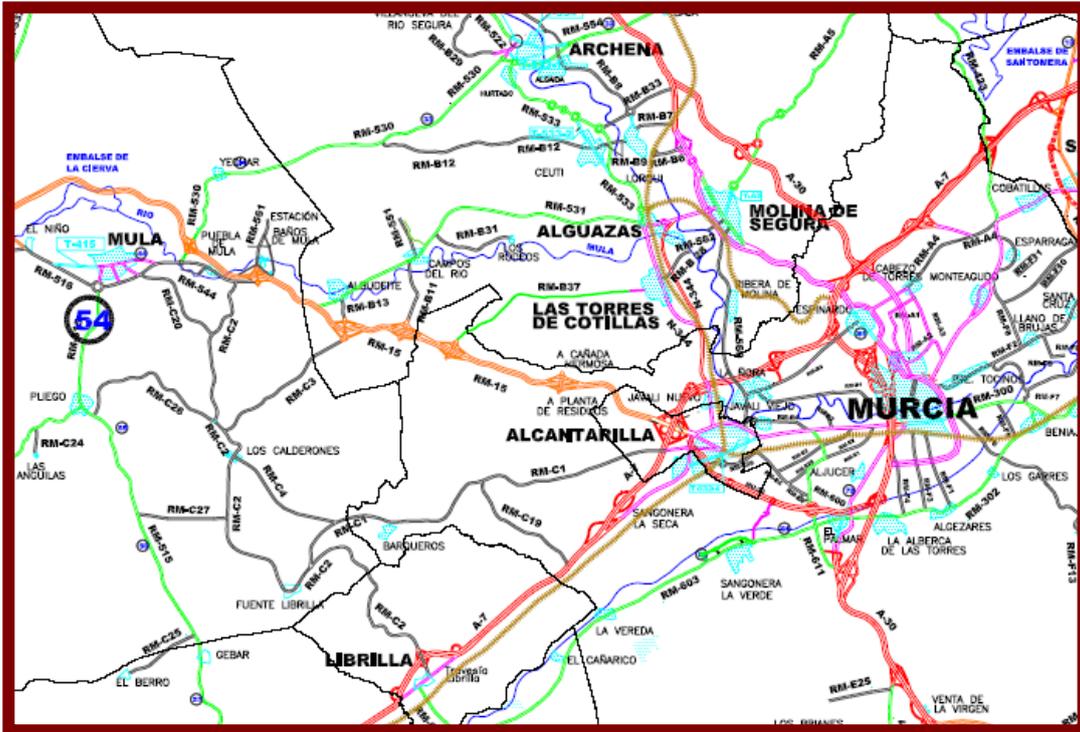


Por carretera: La principal vía de comunicación para llegar a la localidad es la Autovía del Noroeste - Río Mula (también denominada C-415) que une Murcia con Caravaca de la Cruz.

Se puede llegar desde la capital de Murcia hasta este municipio tomando la Autovía del Mediterráneo A-7 (E-15) con dirección Almería-Granada. Cogiendo unos kilómetros más adelante la salida de Mula, se entra en la Autovía Autonómica del Noroeste - Río Mula (RM-15, antigua C-415), que une Murcia con Caravaca de la Cruz y cuya apertura en la década de los 90 ha supuesto un gran empuje para toda la comarca. Una vez en esta autovía, no debemos abandonarla hasta que nos encontremos con la salida 10.

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME CAMPOS DEL RÍO 2012

Mapa de Carreteras



Por tren: CAMPOS DEL RÍO carece de servicio de ferrocarril

Por autobús: Existe en CAMPOS DEL RÍO una línea de autobús interurbano que conecta con Mula y Murcia.

Por avión: Los aeropuertos más cercanos a CAMPOS DEL RÍO son el de Murcia-San Javier (a 120 km) y el de Alicante-El Altet (a 149 km).

1.3. Población y tendencia

CAMPOS DEL RÍO cuenta actualmente con una población de 2.226 habitantes, datos correspondientes al 2011 publicados por el INE (cifras de población referidas al 01/01/2011). El porcentaje de población se distribuye entre un 48,02 % de población masculina y un 51,98% de población femenina.

El término municipal ocupa una superficie de 47,29 km², con lo que la densidad se sitúa en 47,07 hab./km².

Comparación de la población de CAMPOS DEL RÍO con la del resto de municipios de la Comarca del Noroeste, la capital murciana y el total de la provincia:

Cifras oficiales de población resultantes de la revisión del Padrón municipal a 1 de enero de 2011
Territorio

Población, superficie y densidad por municipios

Murcia por municipios y población, superficie y densidad.

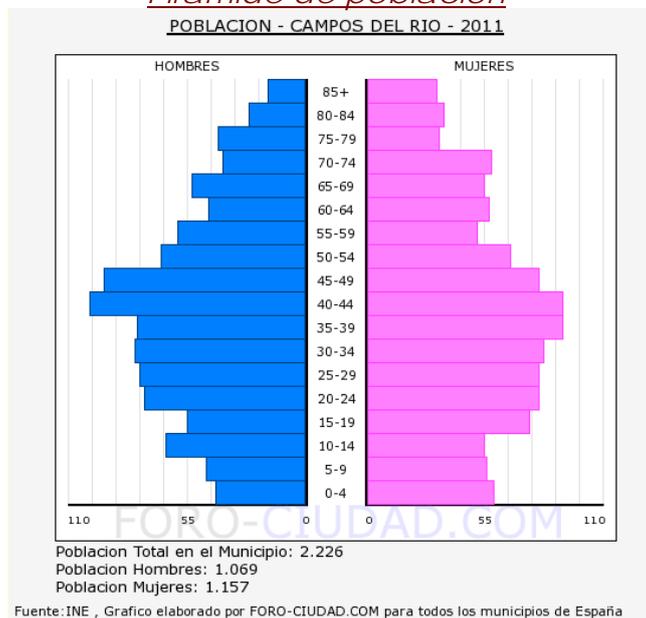
Unidades: número de personas, superficie en Km² y densidad en personas / km²

	Ambos sexos	Varones	% Varones	Mujeres	% mujeres	Superficie	Densidad
Total provincial	1470069	741581	50,45%	728488	49,55%	11313,16	129,94
30004 Albudeite	1447	731	50,52%	716	49,48%	17,02	85,02
30014 Campos del Río	2226	1069	48,02%	1157	51,98%	47,29	47,07
30029 Mula	17067	8744	51,23%	8323	48,77%	634,06	26,92
30032 Pliego	4027	2083	51,73%	1944	48,27%	29,43	136,83
30030 Murcia	442203	218324	49,37%	223879	50,63%	886	499,10

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Copyright INE 2012

Pirámide de población



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME CAMPOS DEL RÍO 2012

La evolución demográfica en CAMPOS DEL RÍO dibuja en general una estabilización, sin incrementos apreciables.

La evolución de la población desglosada en los distintos núcleos urbanos del municipio en los últimos años ha sido la siguiente:

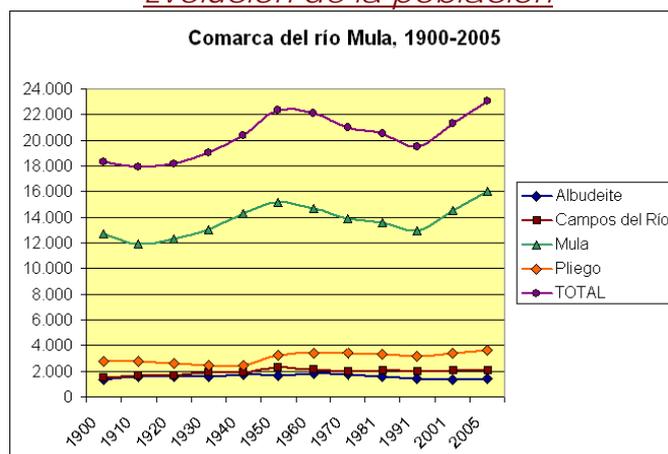
INEbase												
Nomenclátor. Relación de Unidades Poblacionales												
Unidad Poblacional	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
CAMPOS DEL RIO	1938	1930	1948	1925	1946	1962	2010	2045	2048	2050	2000	2050
CAÑADAS (LAS)	3	3	3	3	1	1	1	1	3	1	1	N.E.
RODEO PRIMERO O HUATAZALES	86	88	84	86	91	88	96	106	121	117	130	136
RODEO PRIMERO O HUATAZALES	86	88	84	86	91	88	96	106	121	117	130	65
URBANIZACION CAMPOS DE MURCIA	N.E.	71										
RODEO SEGUNDO O DE ENMEDIO	6	8	10	10	7	5	21	23	30	30	26	24
RODEO SEGUNDO O DE ENMEDIO	6	8	10	10	7	5	21	23	30	30	26	24
RODEO TERCERO O DE LOS TENDEROS	2	3	6	8	7	5	3	3	3	3	3	2
MARAON	0	0	0	0	0	0	1	4	7	9	9	14
DISEMINADO	2	3	6	8	7	5	3	3	3	3	3	2
DISEMINADO	3	3	3	3	1	1	1	1	3	1	1	N.E.
DISEMINADO	0	0	0	0	0	0	1	4	7	9	9	14
DISEMINADO	N.E.	1										
TOTAL	2035	2032	2051	2032	2052	2061	2132	2182	2212	2210	2169	2226

La evolución de la población extranjera en los diez últimos años ha sido la siguiente:

6. Evolución de la población extranjera según municipios.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
REGIÓN DE MURCIA	55.485	83.546	113.912	132.918	165.016	189.053	201.700	225.625	235.991	241.865
Albudeite	6	6	6	13	19	27	27	20	20	21
Campos del Río	40	67	85	77	99	140	173	220	224	201
Mula	800	1.143	1.503	1.679	2.011	2.207	2.498	2.752	2.585	2.659
Pliego	45	51	86	127	247	311	427	525	526	556

Evolución de la población



1.4. Economía, actividad dominante y empleo

Su economía se basa principalmente en:

AGRICULTURA

2.420 hectáreas se dedican a tierras de cultivo. El cultivo claramente predominante son los frutales no cítricos (1.101 Has.), aunque también son importantes los olivares (199 Has.) y los cereales (175 Has.) (Datos de 2005. Consejería de Agricultura y Agua).

GANADERÍA:

La cabra murciana, con unas cualidades que la hacen única en el mundo, se ha convertido en los últimos años en un motor de la economía de Campos del Río. Cuenta con unas 8.000 cabezas de choto murciano. De hecho, en torno a este animal se organizaron dos ferias anuales.

INDUSTRIA:

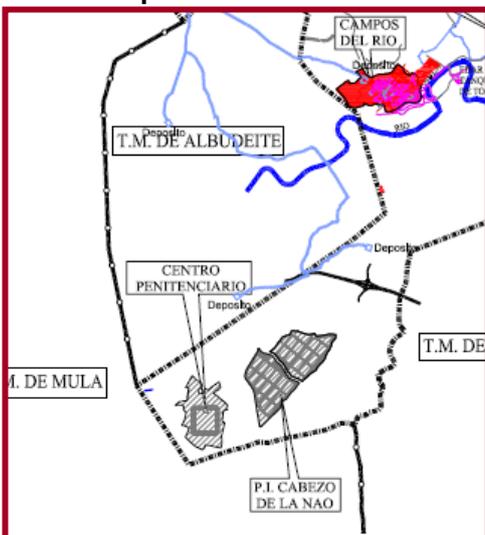
Vinculada a la conserva de frutas y hortalizas

La conservera Halcón Foods :

La conserva tiene un importante papel en la economía del municipio desde que se fundara, en 1940, la empresa Halcón Foods⁰, forma el Grupo Halcón Foods, líder español del sector de las conservas vegetales.

La fábrica de Campos del Río es una de las más importantes de la Región. En su gama de productos se encuentran conservas de melocotón, albaricoque, pera, cocktail de frutas, fresa, mandarina, alcachofa y zumos.

La Implantación en el municipio de la Centro Penitenciario Levante I



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME CAMPOS DEL RÍO 2012

TURISMO:

Las diferentes muestras representativas que visitar en el municipio son:

La Calle del Rosario para contemplar sus casonas, así como la Torre del Reloj y la Iglesia barroca de San Juan Bautista, de finales del siglo XVIII, que alberga obras del escultor Francisco Salzillo. Otro punto de gran interés para el visitante será el Castillo de Campos del Río, torre de vigilancia en el siglo XIII, que hoy convertido en mirador, permite admirar parte del pueblo, la huerta y los barrancos.

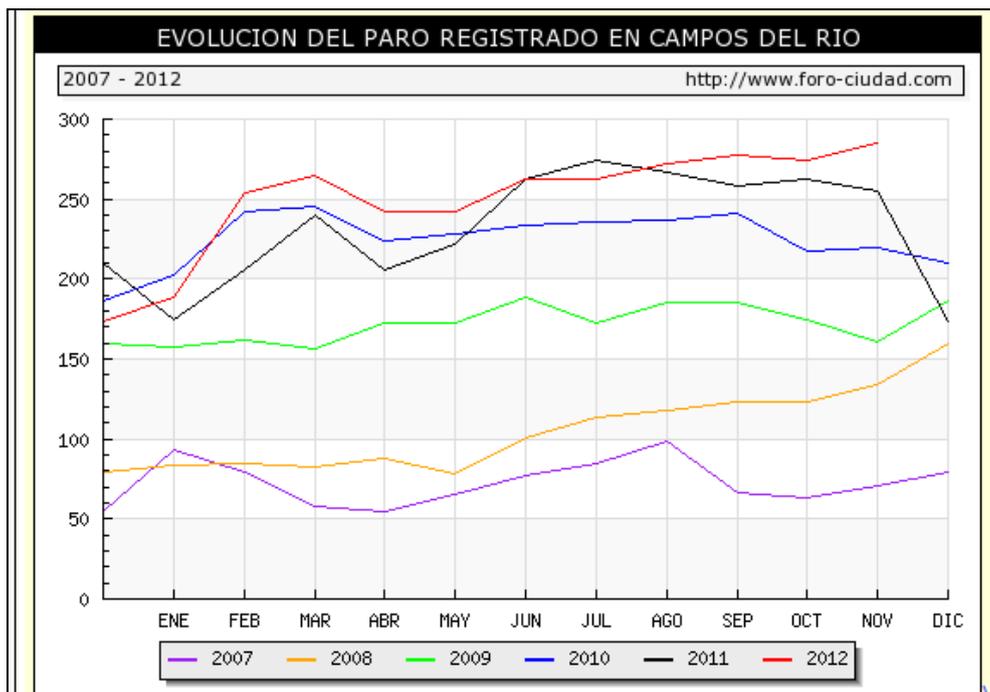
EMPLEO:

El paro registrado en la población en noviembre de 2012 es de 285 personas, subiendo un 4,01 % respecto al mes anterior.

Datos de Noviembre 2012

Datos de NOVIEMBRE del 2012 para el Municipio de CAMPOS DEL RIO.					
Noviembre 2012	Total Parados	Variacion			
		Mensual		Annual	
		Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa
Total	285	+11	4.01 %	+30	11.76 %
HOMBRES	145	+6	4.32 %	+16	12.40 %
MUJERES	140	+5	3.70 %	+14	11.11 %
MENORES DE 25 AÑOS:	69	+2	2.99 %	-1	-1.43 %
HOMBRES	28	0	0 %	-5	-15.15 %
MUJERES	41	+2	5.13 %	+4	10.81 %
ENTRE 25 Y 44 AÑOS	137	+8	6.20 %	+14	11.38 %
HOMBRES	74	+5	7.25 %	+16	27.59 %
MUJERES	63	+3	5.00 %	-2	-3.08 %
MAYORES DE 45 AÑOS	79	+1	1.28 %	+17	27.42 %
HOMBRES	43	+1	2.38 %	+5	13.16 %
MUJERES	36	0	0 %	+12	50.00 %
SECTOR:					
AGRICULTURA	7	-2	-22.22 %	-1	-12.50 %
INDUSTRIA	93	+6	6.90 %	+18	24.00 %
CONSTRUCCIÓN	49	+5	11.36 %	+10	25.64 %
SERVICIOS	126	+4	3.28 %	+5	4.13 %
SIN EMPLEO ANTERIOR	10	-2	-16.67 %	-2	-16.67 %

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME CAMPOS DEL RÍO 2012

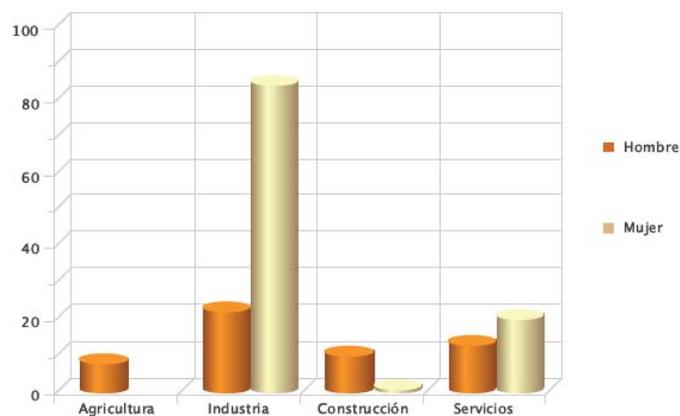


Los datos del paro y la distribución de contratos según el sector económico durante el primer semestre de 2012 en el municipio de Campos del Río quedan reflejados en los siguientes gráficos:

Distribución de contratos por sector económico

Sector	Contratos	% s/total	Hombre		Mujer	
			Contratos	% s/total	Contratos	% s/total
Agricultura	8	5,06	8	15,09		
Industria	106	67,09	22	41,51	84	80,00
Construcción	11	6,96	10	18,87	1	0,95
Servicios	33	20,89	13	24,53	20	19,05
Total	158	100,00	53	100,00	105	100,00

Contratos por sector económico de destino

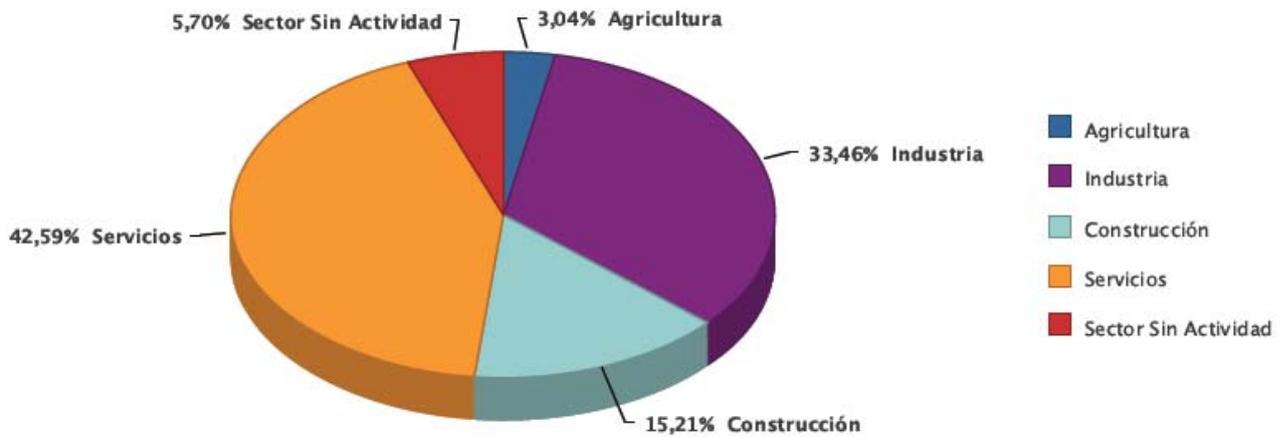


ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME CAMPOS DEL RÍO 2012

Paro por sector económico de origen y sexo

Sector	Parados	% s/total	Hombre		Mujer	
			Parados	% s/total	Parados	% s/total
Agricultura	8	3,04	6	4,35	2	1,60
Industria	88	33,46	48	34,78	40	32,00
Construcción	40	15,21	35	25,36	5	4,00
Servicios	112	42,59	45	32,61	67	53,60
Sector Sin Actividad	15	5,70	4	2,90	11	8,80
Total	263	100,00	138	100,00	125	100,00

Paro por sector económico de origen



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME CAMPOS DEL RÍO 2012

Tabla: Distribución del empleo en el año 2008, según el Directorio de Actividades Económicas del CREM (Centro Regional de Estadística de Murcia)

1. Empleo según municipios y actividad principal del establecimiento.

ACTIVIDADES PRINCIPALES	EMPLEOS	%
A. Agricultura, ganadería, caza y selvicultura	5	0,58%
B. Pesca	0	0,00%
C. Industrias extractivas	1	0,12%
D. Industria manufacturera	493	56,80%
E. Producción y distribución de energía eléctrica, gas y agua	26	3,00%
F. Construcción	160	18,43%
G. Comercio; reparación de vehículos de motor, motocicletas y ciclomotores y artículos personales y de uso doméstico	92	10,60%
H. Hostelería	14	1,61%
I. Transporte, almacenamiento y comunicaciones	12	1,38%
J. Intermediación financiera	19	2,19%
K. Actividades inmobiliarias y de alquiler; servicios empresariales	33	3,80%
M. Educación	1	0,12%
N. Actividades sanitarias y veterinarias, servicio social	2	0,23%
O. Otras actividades sociales y de servicios prestados a la comunidad; servicios personales	10	1,15%
TOTAL	868	100,00%

- CREM. Directorio de Actividades Económicas

1.5. Equipamientos

Se detalla a continuación los equipamientos más relevantes del municipio de CAMPOS DEL RÍO:

EQUIPAMIENTOS	CANTIDAD	NOMBRE
DOCENTES		
COLEGIOS DE EDUCACIÓN INFANTIL Y PRIMARIA	2	EDUCACION INFANTIL: VIRGEN DEL ROSARIO EDUCACION INFANTIL Y PRIMARIA: SAN JUAN BAUTISTA
SANITARIOS		
CENTRO MÉDICO DE ATENCIÓN PRIMARIA	1	
CULTURALES		
BIBLIOTECAS	1	
HOGAR DEL PENSIONISTA	1	
DEPORTIVOS		
PABELLON POLIDEPORTIVO	1	
OTROS		
POLICIA LOCAL	1	
OFICINA DE CORREOS	1	

1.6. Zonas: barrios, urbanizaciones, pedanías

1.6.1- Barrios:



Se señalan en el plano correspondiente los siguientes barrios:

- a) Casco Antiguo
- b) Ensanche

CASCO ANTIGUO



- o Edificaciones de con una antigüedad superior a los 50 años de 1 a 2 plantas de altura.
- o Tipología constructiva dominante: edificación tradicional
- o Viales irregulares, con cierta pendiente
- o Densidad de población baja
- o Atractivo comercial media
- o Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio. Desarrollo: completado.

ENSANCHE



- o Edificaciones de 20-30 años de antigüedad media de 2 a 4 plantas de altura.
- o Tipología constructiva dominante: edificaciones plurifamiliares entre medianeras en manzana cerrada.
- o Trazado de calles regular y amplias.
- o Densidad de población MEDIA. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial medio-alto.
- o Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio. Desarrollo: completado. Grado de consolidación alto. Grado de renovación. bajo. Desarrollo completado.

1.6.2 – Pedanías

El municipio de CAMPOS DEL RÍO cuenta con distintos caseríos los más importantes se aglutinados en los rodeos (Rodeo primero o Huatazales, Rodeo segundo o de en medio o Rodeo tercero o de los tenderos.):



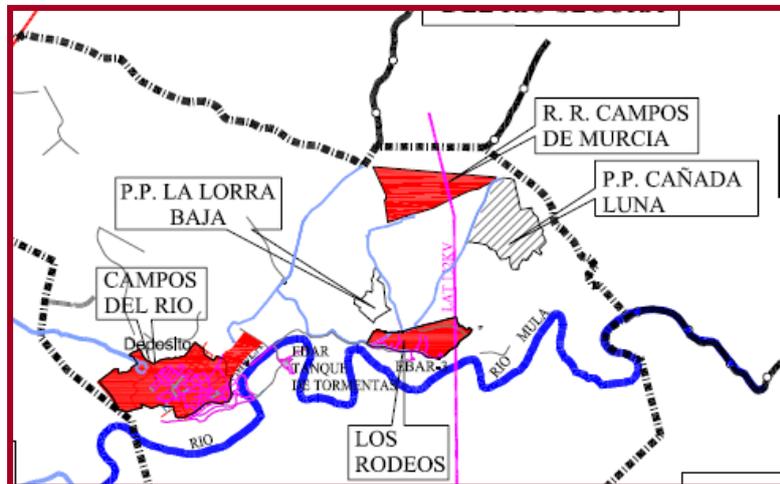
LOS RODEOS



- o Edificaciones con una antigüedad superior a los 50 años de 1 a 2 plantas de altura.
- o Tipología constructiva dominante: edificación tradicional
- o Viales irregulares, con cierta pendiente
- o Densidad de población baja
- o Atractivo comercial nulo
- o Grado de consolidación: bajo Grado de renovación: medio. Desarrollo: incompleto. Servicios urbanísticos mínimos.

1.6.3 - Urbanizaciones:

El municipio de CAMPOS DEL RÍO cuenta con la urbanización CAMPOS DE MURCIA.



CAMPOS DE MURCIA



- o Urbanización residencial situada al norte del municipio.
- o Edificaciones con una antigüedad inferior a 10 años.
- o Tipología constructiva dominante: vivienda unifamiliar aislada.
- o Trazado de calles regular y amplias
- o Densidad de población media-bajo.
- o Atractivo comercial nulo.
- o Grado de consolidación: medio. Grado de renovación: medio. Desarrollo: completado.

2. ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

2.1 - Uso Residencial. Análisis general

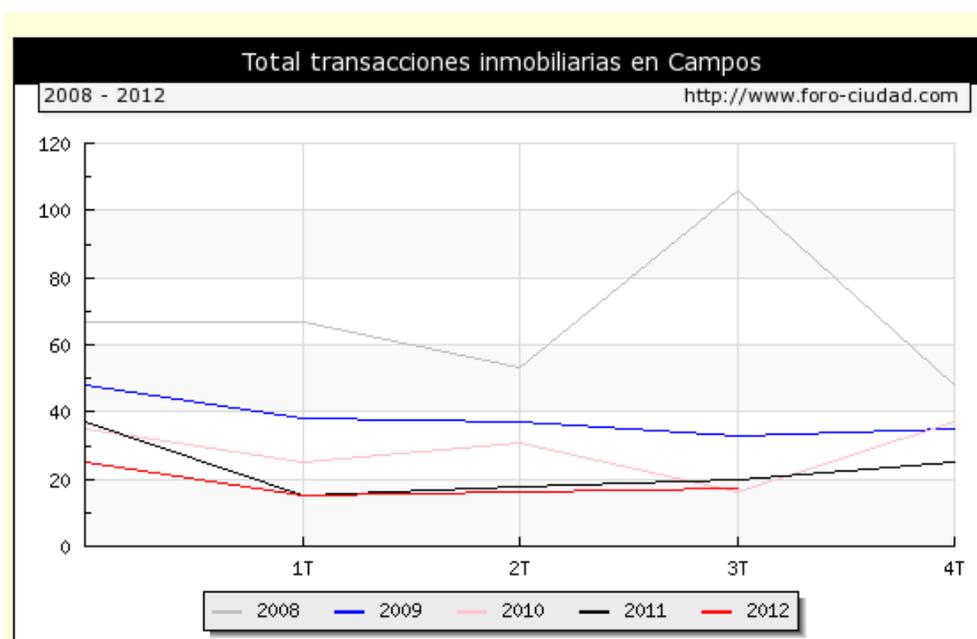
Transacciones Inmobiliarias en el Municipio de CAMPOS DEL RÍO - 3-T 2012

Según los datos del 3º Trimestre del 2012 publicados por el Ministerio de Vivienda, el nº de transacciones inmobiliarias en el municipio de CAMPOS DEL RÍO asciende a un total de 17 de las cuales 1 es transacciones de viviendas nuevas y 16 de segunda mano.

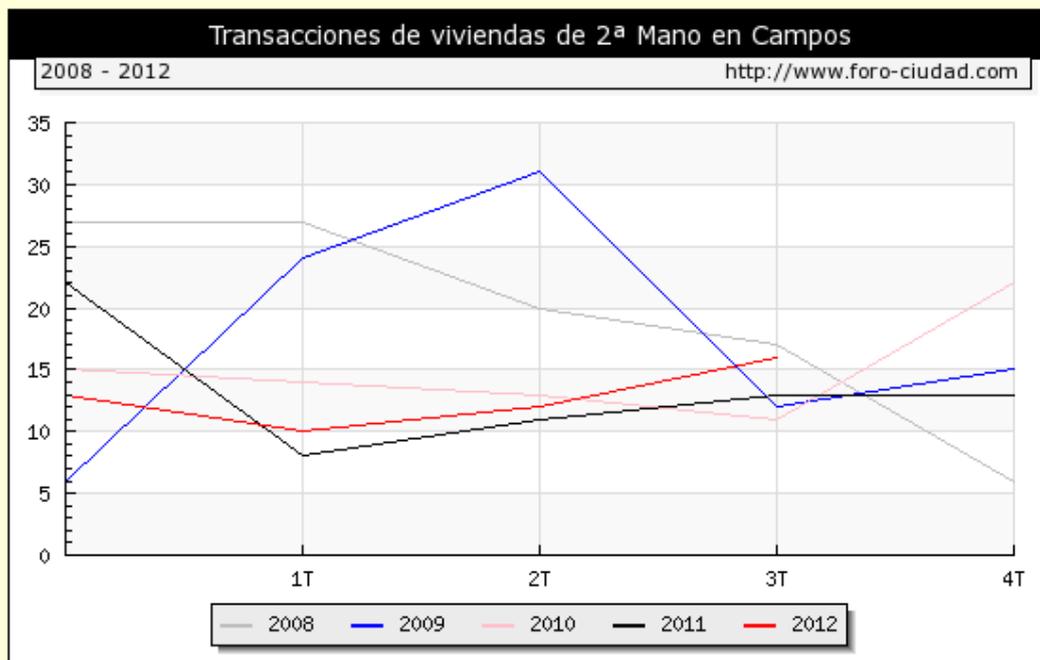
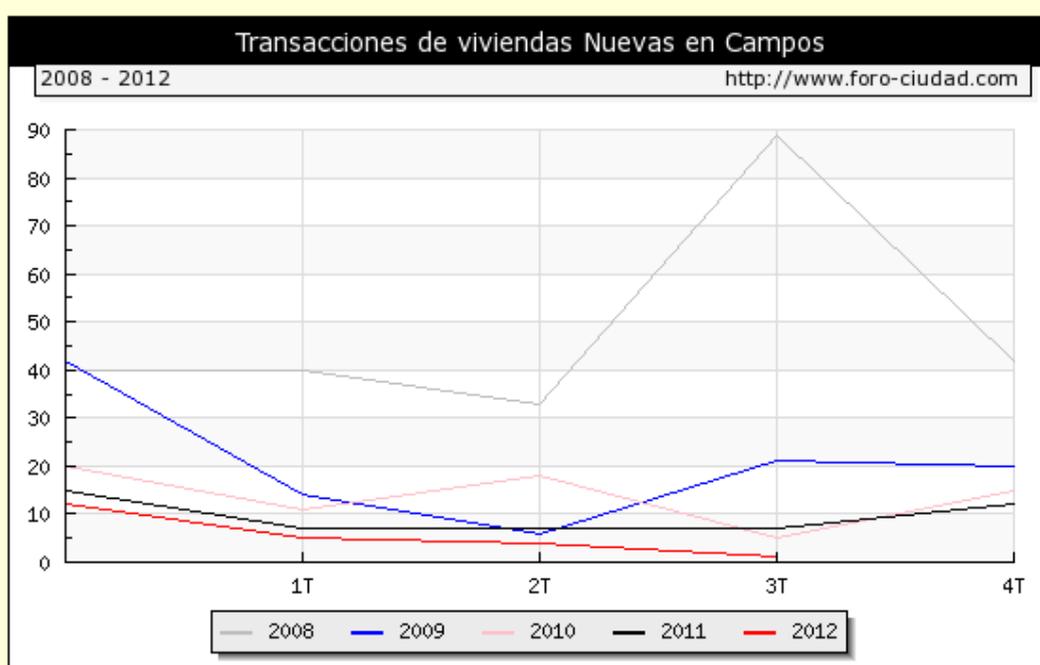
En todo el año 2012 el nº de transacciones en el municipio de CAMPOS DEL RÍO ha sido de 48, un -9,43 % menos que en el mismo periodo del año anterior hasta el 3º trimestre (53 transacciones).

En toda la provincia el nº de transacciones en todo el año ha sido de 7.053 un -8,45% menos que en el mismo periodo del año anterior hasta el 3er trimestre (7.704 Transacciones).

A continuación se muestra la evolución de los últimos años de forma grafica:



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME CAMPOS DEL RÍO 2012

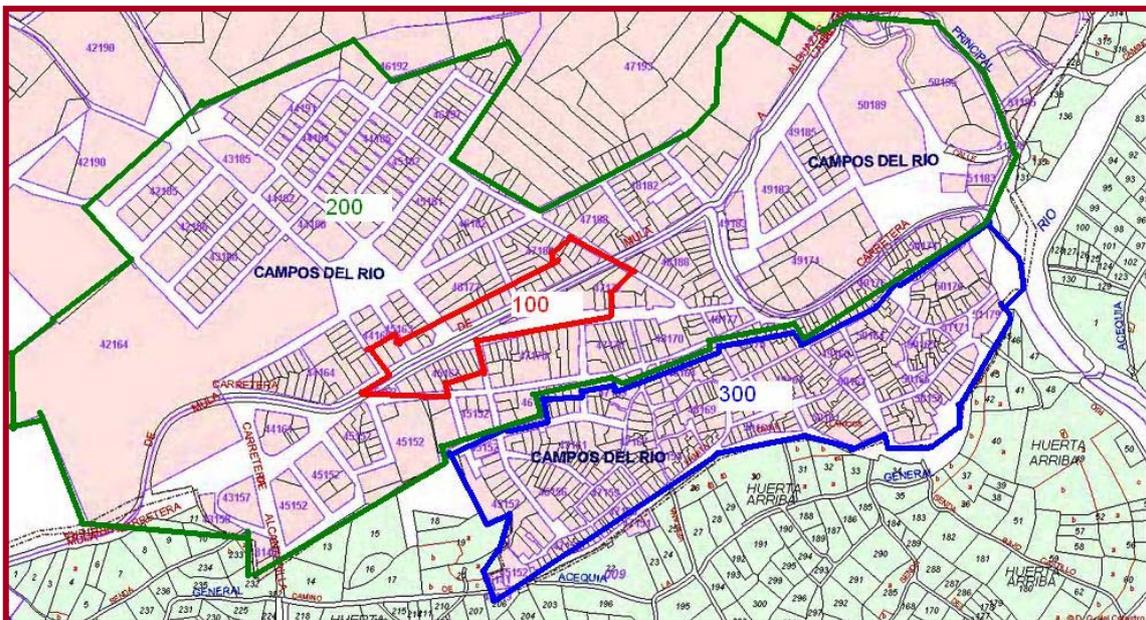


2.1.1- Análisis por Zonas de Valor actuales

En el municipio de CAMPOS DEL RÍO se identifican, según PMM del anterior año, tres zonas, dos ubicadas en el entorno urbano y una zona para el resto del municipio.

ZONIFICACIÓN

ZONA	DIRECCIONES	OBSERVACIONES
100	Calles principales	
200	Resto de calles	
300	Casco Antiguo	
400	Urbanizaciones	
500	Resto de municipio	



Se describen a continuación las características de las diversas zonas de valor para cada uno de los diferentes usos.

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME CAMPOS DEL RÍO 2012

ZONA 100 :Calles principales	
SIGNIFICACIÓN	<p>Existe un único espacio físico, delimitado como zona 100, que se corresponde con la zona delimitada por las edificaciones situadas en parte de :</p> <p>AV CONSTITUCION CL JOSE GARRIDO BUENDIA CL JOSE MORENO PEÑALVER AV JUAN CARLOS I CL JUAN CRUZ AV PAZ, DE LA</p>
NIVEL DE RENTA	El nivel de renta de los residentes de la zona es medio.
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	<p>Consolidación: alta. Mas del 80 % de la zona esta consolidada</p> <p>Desarrollo: completado.</p>
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	<p>En esta zona se desarrollan fundamentalmente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Edificaciones plurifamiliares de construcción relativamente reciente con presencia de comercio en sus plantas bajas y desarrolladas en manzana cerrada. <p>Tienen una renovación media, la antigüedad media es de unos 15-30 años y su grado de ocupación es > 75 %.</p>
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	<ul style="list-style-type: none"> • La accesibilidad buena, calles amplias, con entramado ortogonal. • El tráfico medio-bajo • Buena circulación. • El aparcamiento es suficiente
EQUIPAMIENTOS	Zona de análisis de pequeñas dimensiones , no tiene equipamientos
	

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME CAMPOS DEL RÍO 2012

ZONA 200: Resto de Calles	
SIGNIFICACIÓN	Resto de calles: existe un único espacio físico, delimitado como zona 200, que se corresponde con la zona de ensanche de la población.
NIVEL DE RENTA	El nivel de renta de los residentes de la zona es medio.
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	Consolidación: alta. Mas del 75 % de la zona esta consolidada Desarrollo: completado, en 70 % de la zonificación, quedando algunas UE, por desarrollar.
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Tipología edificatoria fundamentalmente: <ul style="list-style-type: none"> • Edificaciones unifamiliares entre medianeras de 1 o 2 plantas. • Edificaciones plurifamiliares de 3 alturas La antigüedad es de unos 10-20 años para las edificaciones plurifamiliares y 20-40 años las edificaciones unifamiliares, aunque con un alto grado de renovación. Su grado de ocupación es > 75 %. Tienen una renovación > 60%.
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	<ul style="list-style-type: none"> • La accesibilidad es buena, calles amplias, con entramado ortogonal. • El tráfico bajo • Buena circulación. • El aparcamiento es suficiente
EQUIPAMIENTOS	<ul style="list-style-type: none"> • Ayuntamiento. • Zona escolar. • Iglesia Nueva. • Polideportivo.
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME CAMPOS DEL RÍO 2012

ZONA 300: Casco Antiguo	
SIGNIFICACIÓN	<u>Casco antiguo</u> : existe un único espacio físico, delimitado como zona 300, que se corresponde con el casco antiguo. Zona más antigua de la población con trazado irregular de viales con grandes desniveles.
NIVEL DE RENTA	El nivel de renta de los residentes de la zona es medio.
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	Consolidación: alta. Mas del 90 % de la zona esta consolidada Desarrollo: completado.
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Tipología edificatoria fundamentalmente: <ul style="list-style-type: none"> • Edificaciones unifamiliares entre medianeras de 1 o 2 plantas. • Edificaciones tradicionales, pero muy bien conservadas. <p>La antigüedad es de unos 30-50 años Su grado de ocupación es > 90 %. Renovación : alta 60-80 %</p>
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	<ul style="list-style-type: none"> • La accesibilidad media debido a los viales estrechos, con pendiente e irregulares. • Trafico bajo • El aparcamiento es deficiente.
EQUIPAMIENTOS	Iglesia Vieja.
	

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME CAMPOS DEL RÍO 2012

ZONA 400: Urbanizaciones	
SIGNIFICACIÓN	Urbanizaciones: existe un único espacio físico, delimitado como zona 400, que se corresponde la Urbanización Campos de Murcia, situada al norte del municipio..
NIVEL DE RENTA	El nivel de renta de los residentes de la zona es medio.
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	La zona esta consolidada Desarrollo: completado.
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Tipología edificatoria: <ul style="list-style-type: none"> • Edificaciones unifamiliares aisladas, con zona de recreo y esparcimiento. La antigüedad inferior a 10 años Su grado de ocupación es > 70 %. Renovación : alta
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	<ul style="list-style-type: none"> • Se accede a la urbanización desde la carretera MU-551. • Viales anchos y ortogonales. • Trafico bajo, residentes de la urbanización • El aparcamiento es suficiente.
EQUIPAMIENTOS	

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO
INFORME CAMPOS DEL RÍO 2012

ZONA 500: Resto de municipio	
SIGNIFICACIÓN	<u>Núcleos rurales</u> : corresponde a esta zona los núcleos rurales del municipio. Es, por tanto, un área poco homogénea..
NIVEL DE RENTA	El nivel de renta de los residentes de la zona es medio-bajo.
DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN	Su desarrollo y consolidaciones muy baja servicios urbanísticos mínimos
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Tipología edificatoria: <ul style="list-style-type: none"> Edificaciones unifamiliares tradicionales La antigüedad superior a 50 años Su grado de ocupación es < 30 %. Renovación : baja
ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO	<ul style="list-style-type: none"> La accesibilidad es media -baja Caminos vecinales Trafico bajo El aparcamiento es suficiente.
EQUIPAMIENTOS	
	

2.1.2- Información de mercado

TIPO	DIRECCIÓN	ZONA	M2	AÑO CONST RUC.	PRECIO
PISO	CL ANTONIO MACHADO	300	78	25	41.100,00
DUPLEX	CL SEVERO OCHOA	200	140	15	120.000,00
PISO	AV CONSTITUCIÓN	200	125	20	80.000,00
VIV. TRADICIONAL	CL MURCIA	300	192	50	63.000,00
DUPLEX	CL GARDENIAS	200	200	3	156.000,00
DUPLEX	CL RODEOS	300	100,00	10	150.000,00
VIV. TRADICIONAL	CL DEL AGUILA	300	102,00	20	85.000,00
PISO	AV DE LA PAZ	200	118,00	0	141.959,00

2.2 - Uso Industrial. Análisis general

En la actualidad, el término municipal de CAMPOS DEL RÍO está distribuido para el uso industrial en dos zonas:

ZONA	DENOMINACIÓN
352	Polígono Industrial LOS BRAZOS
350	En Suelo Urbano / Vial de Comunicación
351	Resto de Municipio

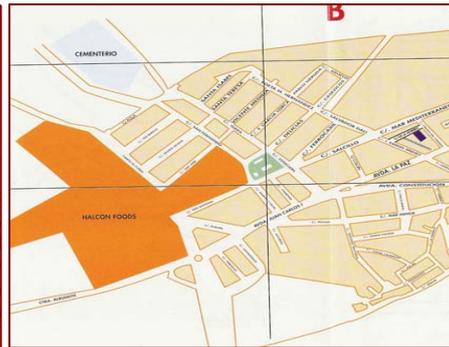
2.2.1 - Análisis por Zonas de Valor actuales

ZONA PMM	352 - POLÍGONO INDUSTRIAL LOS BRAZOS		Nivel de ocupación
Situación:	Polígono en proceso desarrollo con Plan Parcial aprobado, a falta de gestión y urbanización. Aunque existen ya instaladas algunas naves industriales que están consolidadas por su antigüedad o tienen concedida licencia por interés social.		2%
Antigüedad media	Consolidación	Renovación	Desarrollo
20 años	-	0 %	Fase 1
Comunicaciones/accesibilidad			
El polígono está situado al Norte en dirección a la carretera de Alguazas MU-531. Núcleo de población más cercano: CAMPOS DEL RÍO a 3 km.			
Aparcamiento	Bueno	Tráfico	Bajo
Equipamientos:	Sin desarrollar.		
Superficie:	Total:	Industrial:	
Fase de gestión			
Aprobado el Plan Parcial Parcial Los Brazos, Sector 1 Publicación: BORM 238 de 15/10/2005 Página 22150			
Aprobación definitiva del Programa de Actuación y Estatutos de la Entidad Urbanística de. P.I. Los Brazos Sector 1. Publicación: BORM 63 de 17/03/2010. Página: 13818			



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME CAMPOS DEL RÍO 2012

ZONA PMM	350 - Suelo Urbano / Vial de Comunicación			<i>Nivel de ocupación</i>
Situación:	Solo existe en suelo urbano una zona calificada como suelo industrial, ocupado en su totalidad por la Fábrica de Conservas Halcón.			2%
Antigüedad media	Consolidación	Renovación	Desarrollo	
20 años	100	0 %		
Comunicaciones/accesibilidad				
Situado en la zona este en la entrada del núcleo urbano de Campos del Río,				
Aparcamiento	Bueno	Tráfico	Medio	
Equipamientos:	Sin desarrollar.			
Superficie:	Total:		Industrial:	

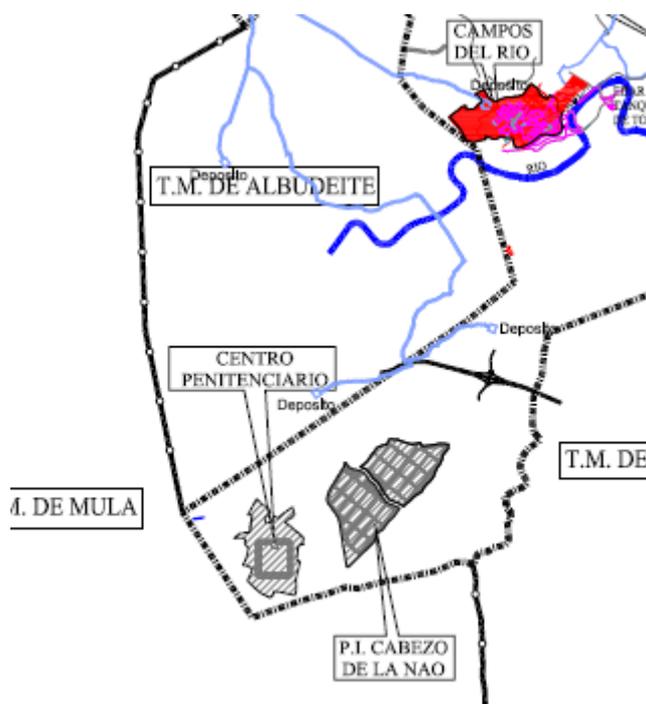


2.2.2 - Reserva de suelo para su desarrollo

Es destacable en referencia al uso industrial que existe en tramitación un nuevo Polígono Industrial en la Comarca de Campos de Río (Polígono Industrial de la Nao). Aunque no existe ninguna tramitación desde el año 2008.

POLIGONO INDUSTRIAL DE LA NAO

Situado en la autovía del Río Mula, tendrá una situación estratégica inmejorable para el desarrollo industrial de la población.



Estado del planeamiento del polígono industrial Nao.

Nº 9762 Anuncio del Excmo Ayuntamiento de Campos del Río, por el que se efectúa consulta pública del Informe de Sostenibilidad Ambiental y la aprobación inicial del Plan Parcial Polígono Industrial "Cabezo de la Nao", sectores AU/IE NORTE (AR/5) y AU/ IE - SUR (AR/6), texto refundido junio -2008, T.M. Campos del Río.

BORM 174 de 28/07/2008

Página 24093

Nº 4657 Aprobación inicial del Plan Parcial Industrial "Cabezo de la Nao" Sectores AU/IE/Norte (AR5) y AU/IE/Sur (AR6).

BORM 79 de 07/04/2007

Página 10861

Nº 9762 Anuncio del Excmo Ayuntamiento de Campos del Río, por el que se efectúa consulta pública del Informe de Sostenibilidad Ambiental y la aprobación inicial del Plan Parcial Polígono Industrial "Cabezo de la Nao", sectores AU/IE NORTE (AR/5) y AU/ IE - SUR (AR/6), texto refundido junio -2008, T.M. Campos del Río.

BORM 174 de 28/07/2008

Página 24093

2.2.3 - Información de mercado

No existe información de mercado para uso industrial.

2.3- Uso Oficinas

2.3.1 - Análisis por Zonas de Valor actuales

En CAMPOS DEL RÍO no existe una ubicación predominante para desarrollar el uso de oficinas, 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 en edificios destinados predominantemente al uso residencial, mediante la adaptación 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, valorándose de hecho como tales.

2.4- Uso Comercial

2.4.1 - Análisis por Zonas de Valor actuales

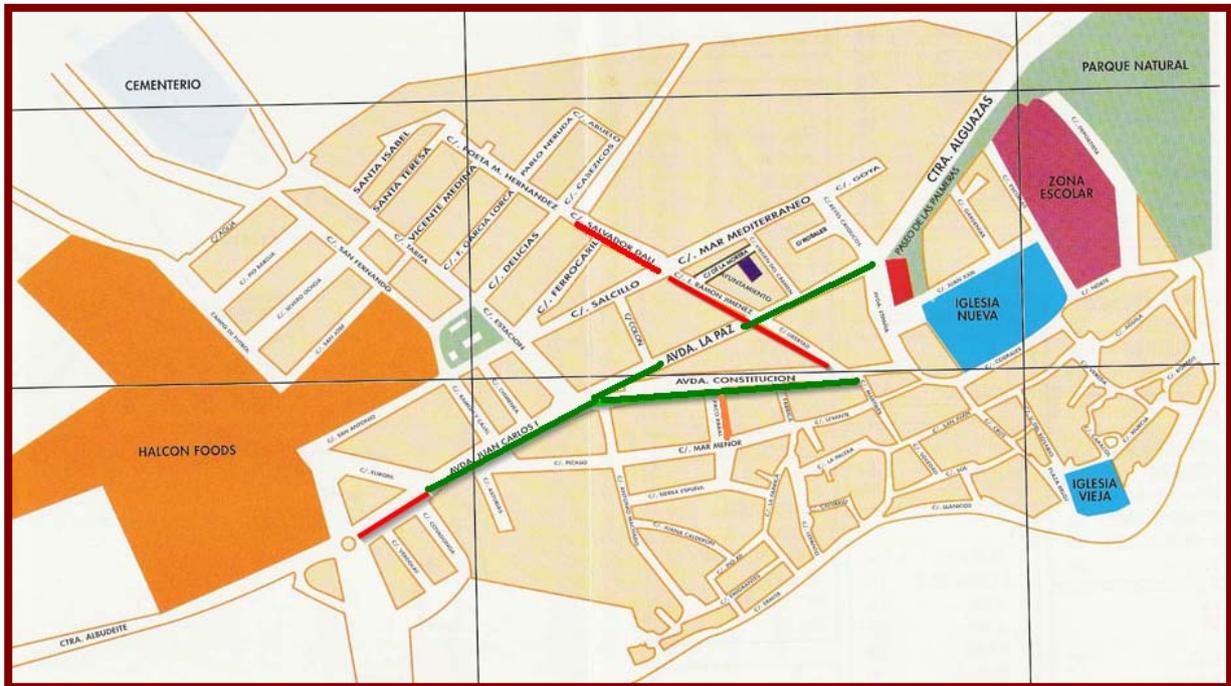
La zona comercial de la localidad se concentra principalmente en torno al punto en el que concurren la Av Constitución y Av Juan Carlos I .

En la tabla siguiente se muestran las diversas calles comerciales con el factor de localización actual.

NOMBRE DE LA CALLE		Nº impar		Nº par		ZONA
AV	CONSTITUCION					104
CL	FRANCISCO RABAL					102
AV	JUAN CARLOS I	1	21	2	2	104
AV	JUAN CARLOS I	23	Fin	4	Fin	103
CL	JUAN RAMON JIMENEZ					103
CL	LIBERTAD					103
AV	PAZ, DE LA					104
CL	SALVADOR DALI					103
	RESTO MUNICIPIO					201

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME CAMPOS DEL RÍO 2012

En la actualidad, el término municipal de CAMPOS DEL RÍO esta distribuido para el uso comercial tal y como se detalla en el plano adjunto.



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 la zona 104.



Av Constitución		Zona 104
SIGNIFICACIÓN	Eje principal de la población.	
	ACTIVIDAD COMERCIAL : Media Actividades comerciales: comercio al por menor (alimentación, restauración, panadería,)	
	POTENCIAL: media-alta	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad entre 40 y 70 años. Grado de renovación alto.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad buena. Vial peatonal Tráfico rodado nulo	

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME CAMPOS DEL RÍO 2012



CI Estación	
SIGNIFICACIÓN	Eje principal de la población.
	ACTIVIDAD COMERCIAL : Media Actividades comerciales: comercio al por menor (alimentación, restauración, panadería,)
	POTENCIAL: media
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad entre 15-30 años. Grado de renovación alto.
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad buena. Tráfico Peatonal medio Rodado medio
PROPUESTA	Incluir en zona 103



CL Francisco Rabal	Zona 102
SIGNIFICACIÓN	Vial perpendicular a los ejes comerciales principales
	ACTIVIDAD COMERCIAL : Baja Actividades comerciales: comercio al por menor (alimentación, restauración,)
	POTENCIAL: baja
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad entre 20 y 40 años. Grado de renovación alto.
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad media. Tráfico medio. Aparcamiento suficiente.
PROPUESTA	Anular zona,



Av Juan Carlos I	Nº: 1-21; 22	Zona 104
SIGNIFICACIÓN	Eje principal de la población.	
	ACTIVIDAD COMERCIAL : Media Actividades comerciales: comercio al por menor (alimentación, restauración,)	
	POTENCIAL: media-alta	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad entre 10 y 30 años. Grado de renovación alto.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad muy buena. Tráfico: RODADO : ALTO PEATONAL: MEDIO Aparcamiento suficiente.	

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME CAMPOS DEL RÍO 2012



Av Juan Carlos I	Nº: 23-fin; 4-fin	Zona 103
SIGNIFICACIÓN	Eje principal de la población.	
	ACTIVIDAD COMERCIAL : Media Actividades comerciales: comercio al por menor(alimentación, restauración)	
	POTENCIAL: media-	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad entre 20 y 40 años. Grado de renovación alto.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad muy buena. Tráfico: RODADO : ALTO PEATONAL: MEDIO Aparcamiento suficiente.	



CI Juan Ramón Jiménez		Zona 103
SIGNIFICACIÓN	Vial perpendicular a los ejes comerciales principales	
	ACTIVIDAD COMERCIAL : baja El Ayuntamiento ha sido trasladado. A la Av. Constitución. Actividades comerciales: comercio al por menor(alimentación, restauración,,)	
	POTENCIAL: baja	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad entre 20 y 40 años. Grado de renovación alto.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad buena. Tráfico medio. Aparcamiento suficiente.	
PROPUESTA	Anular zona,	



CI Libertad		Zona 103
SIGNIFICACIÓN	Vial perpendicular a los ejes comerciales principales.	
	ACTIVIDAD COMERCIAL : Media Actividades comerciales: comercio al por menor(alimentación, restauración,,)	
	POTENCIAL: media	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad entre 20 y 40 años. Grado de renovación alto.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad buena. Tráfico medio. Aparcamiento suficiente.	

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME CAMPOS DEL RÍO 2012



CI Salvador Dalí		Zona 103
SIGNIFICACIÓN	Vial perpendicular a los ejes comerciales principales	
	ACTIVIDAD COMERCIAL : baja El Ayuntamiento ha sido trasladado. A la Av. Constitución. Actividades comerciales: comercio al por menor(alimentación, restauración,,)	
	POTENCIAL: baja	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad entre 20 y 40 años. Grado de renovación alto.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad buena. Tráfico medio. Aparcamiento suficiente.	
PROPUESTA	Anular zona,	



Av de España		
SIGNIFICACIÓN	Perpendicular a Av. Constitución , junto a la Iglesia Nueva y muy cerca del Nuevo Ayuntamiento.	
	ACTIVIDAD COMERCIAL : Media Actividades comerciales: comercio al por menor(alimentación, restauración, panadería,)	
	POTENCIAL: media	
ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN	Antigüedad entre 15-30 años. Grado de renovación alto.	
ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO	Accesibilidad buena. Tráfico Peatonal medio Rodado medio	
PROPUESTA	Incluir en zona 103	

2.4.2 - Información de mercado

No se están realizando transacciones de locales, estando el mercado inmobiliario prácticamente paralizado.

TIPO	DIRECCIÓN	ZONA	M2	PRECIO
Local comercial	AV LA PAZ		120 m2	144.000 €

3. INFORMACIÓN DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA

3.1- Planeamiento

El municipio de CAMPOS DEL RÍO tiene vigente a efectos urbanísticos NN. SS cuya aprobación definitiva publicó en el Boletín Oficial de la Región de Murcia

- Aprobación Definitiva. Orden R. 21/05/1998. BORM 18/06/1998.

Con fecha 30 de diciembre de 2010, el Ayuntamiento de Campos del Río en Pleno aprueba inicialmente el Plan General de Ordenación Urbana. Estando los datos de dicho plan en la pagina virtual del Ayuntamiento de la localidad.

3.2- Gestión

A continuación se enumera las modificaciones más relevantes, publicadas en el B.O.R.M en el año 2010 y 2011.

529 Aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana.
14/01/2011 - Página 1586
IV. Administración Local
Campos del Río

4732 Aprobación definitiva del Programa de Actuación y Estatutos de la Entidad Urbanística de. P.I. Los Brazos Sector 1.
17/03/2010 - Página 13818
IV. Administración Local
Campos del Río

4. FUENTES DE INFORMACIÓN

Inspección visual del municipio y diferentes páginas web:

<http://www.camposdelrio.es/>

<http://www.ine.es>

<http://www.foro-ciudad.com>

<http://www.carm.es/econet>

<http://www.carm.es/borm>

<http://www.carm.es/web>

<http://www.sefcarm.es>

<http://www.fomento.gob.es>

<http://www.sueloindustrialmurcia.es>

<http://www.cartomur.com>

<http://www.regmurcia.com>

<http://www.murciaturistica.es>

<http://www.habitamos.com>

<http://www.pisos.com>

<http://www.idealista.com>

<http://www.milanuncios.com>

<http://www.masprofesional.com>

<http://www.comprarcasa.com>

<http://www.fotocasa.es>

<http://www.idealista.com>

<http://www.inmobiliaria.com>

<http://pisos.mitula.com>

<http://www.inmogeom.com>

<http://www.habitat24.com>

<http://casas.trovit.es>

5. CALLEJEROS/ESTADISTICA

El Callejero de Estadística se encuentra en archivo independiente.

6. CALLEJERO I.A.E (CLASIFICACIÓN CALLES/ZONAS EN CATEGORÍAS)

No se establecen calificación de calles ni categorías para el IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Número 112

Sábado, 17 de mayo de 2003

Página 9907

suspensión de la ejecución del acto impugnado y acompañe garantía por el total de la deuda tributaria.

No obstante, en casos excepcionales, la Alcaldía puede acordar la suspensión del procedimiento, si prestación de garantía, cuando el recurrente Justifique la imposibilidad de prestar alguna, o bien demuestre fehacientemente la existencia de errores materiales en la liquidación que se impugna.

5. Contra la denegación del recurso de reposición puede interponerse contencioso-administrativo en los plazos siguientes:

a) Si la resolución ha sido expresa, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la notificación de acuerdo resolutorio del recurso de reposición.

b) Si no hubiera resolución expresa, en el plazo de seis meses contados desde el día siguiente a aquel en el que hay de entenderse desestimado el recurso de reposición.

Artículo 16. Fecha de aprobación y vigencia.

Esta Ordenanza aprobada por el Pleno en sesión celebrada en Campos del Río a 20 de febrero de 2003 empezará a regir en el momento de su publicación en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia» y continuará vigente mientras no se acuerde la modificación o derogación. En caso de modificación parcial, los artículos no modificados continuarán vigentes».

ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Artículo 8. Coeficiente de situación.

1. A los efectos previstos en el artículo 88 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, las vías públicas de este Municipio se clasifican en una sola categoría fiscal, estableciéndose un coeficiente de situación de uno.

tienen esta consideración las actividades agrícolas, las ganaderas dependientes, las forestales y las pesqueras, y ninguna de ellas constituye el hecho imponible del presente impuesto.

3. Se considera que una actividad se ejerce con carácter empresarial, profesional o artístico cuando supone la ordenación por cuenta propia de medios de producción y de recursos humanos o de uno solo de éstos, con objeto de intervenir en la producción o distribución de bienes y servicios.

4. El contenido de las actividades incluidas dentro del hecho imponible será definido en las tarifas del presente impuesto.

5. El ejercicio de actividades incluidas dentro del hecho imponible podrá probarse por cualquier medio admisible en derecho y, en particular, por aquellos recogidos en el artículo 3 del Código de Comercio.

Artículo 3. Supuestos de no sujeción.

No constituye el hecho imponible de este impuesto el ejercicio de las actividades siguientes:

a) La enajenación de bienes integrados en el activo fijo de las empresas que hayan figurado inventariados como inmovilizado con más de dos años de antelación a la fecha de la transmisión, así como también la venta de bienes de uso particular y privado del vendedor siempre que hayan sido utilizados durante igual período de tiempo.

b) La venta de productos que se reciban en pago de trabajos personales o servicios profesionales.

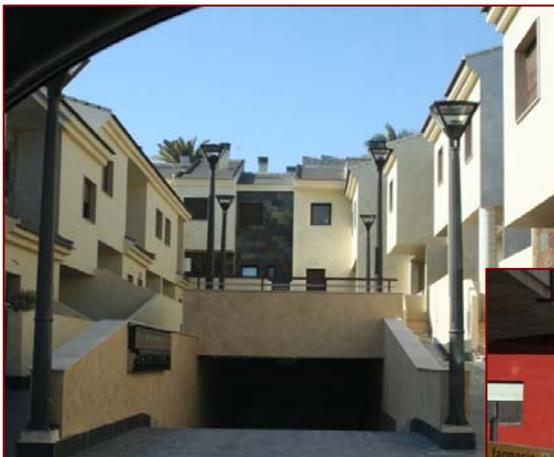
ANEXOS

ANEXO I FOTOGRAFIAS

FOTOGRAFIAS ZONA 300 – CASCO ANTIGUO



FOTOGRAFIAS ZONA 200 – RESTO DE CALLES



FOTOGRAFIAS ZONA 100 – CALLES PRINCIPALES



FOTOGRAFIAS ZONA 400 – URBANIZACIONES



FOTOGRAFÍAS ZONA 500 – PEDANÍAS



**ANEXO II VALORES DE USO RESIDENCIAL, INDUSTRIAL,
OFICINAS Y COMERCIAL**

Ver Orden 22 de Diciembre de 2011 de la Consejería de Economía y Hacienda en el B.O.R.M. nº 300 (30 de Diciembre de 2011).