

Firmado por: Graciano Gerardo Villar Ganuza
Fecha: 23/11/2017 14:16:46

N° DE EXP.: 2017 - 001876 - 01 - 00 / 2017-001876/01

pag. 1

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Que, D. CANDIDO ECHARRI LAKUNZA, ING. TÉCNICO AGRÍCOLA, ha realizado para esta sociedad el informe de tasación solicitado por a instancias de DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA, referenciado con nº 2017 - 001876 - 01 - 00 / 2017-001876/01 cuya redacción no se ajusta a la presente normativa de valoración de bienes inmuebles según Orden ECO/805/2003, del 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. del 9 de Abril de 2003, modificada por las Ordenes EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008, y obtenido el valor de tasación como resultado de aplicar el método de actualización de explotaciones económicas establecido en dicha normativa de acuerdo a la finalidad prevista como Determinar su valor de mercado del Fincas Rústicas en Paraje lo Pollo, Victorias, Rincón, Miramar, los Nietos y Sabinar, Polígono 23,24,25,29a31,41 de Cartagena , Murcia y cuyos datos registrales conocidos del Registro de la Propiedad nº 1 CARTAGENA, son detallados a continuación:

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Regadíos Herbáceos	
Finca 755 Regadío	51016A030000060000AQ 51016A031000940000AD 51016A023000070000AL 51016A029000020000AK 51016A029090020000AJ 51016A030000040000AY 51016A030090050000AF 51016A031000810000AG 51016A031000940000AD 51016A041000020000AH 51016A041000570000AI
Finca 15207 Regadío	51016A030000200000AR
Finca 23159 Regadío	51016A024000040000AU
Secano Herbáceos	
Finca 755 Secano	51016A030000060000AQ
Regadíos Herbáceos	
Finca 23159	51016A024000040000AU
Cítrico-Regadío	
Pastos Otros(Pa)	
Finca 755 Pastizal	51016A030000060000AQ
Finca 15207 Pastizal	51016A030000500000AR
Finca 23159 Pastizal	51016A024000040000AU
Finca 3018 Pastizal	51016A025000010000AK 51016A029000030000AR
Finca 23163 Pastizal	51016A029000040000AD

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

Finca 755	51016A030000060000AQ
Finca 15207	51016A030000200000AR
Finca 23159	51016A024000040000AU
Finca 3018	51016A025000010000AK
Finca 23163	51016A029000040000AD

IDENTIFICACIÓN ÚNICA DEL INMUEBLE

DENOMINACIÓN	N° IDENTIFICACIÓN
Finca 755 Regadío	30009000147389
Finca 15207 Regadío	30009000493493
Finca 23159 Regadío	30009000267223
Finca 755 Secano	30009000147389
Finca 23159	30009000267223
Cítrico-Regadío	
Finca 755	30009000147389
Citrico-Regadío	
Finca 755 Pastizal	30009000147389
Finca 15207 Pastizal	30009000493493
Finca 23159 Pastizal	30009000267223
Finca 3018 Pastizal	30009000148942
Finca 23163 Pastizal	30009000267278

Visitada el día 25 de Octubre de 2017, se encuentra actualmente en uso, y que a fecha de hoy, tiene un valor de tasación que asciende a la cantidad de:

**9.986.013,03 (NUEVE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL TRECE
EUROS CON TRES CENT.)**

Titular Registral: Titulares registrales, Las Salinas del Mar Menor Servicios Inmobiliarios IV SL y otros, según consta en las notas simples que se adjuntan, junto con sus datos y su porcentaje de participación.

Limitaciones al dominio:

Hipoteca Banco o Caja: Las que constan en las notas simples adjuntas..

Cargas, servidumbres y otras afecciones: Las que constan en las notas simples adjuntas..

CONDICIONANTES

No se ha tenido acceso al derecho de riego por lo que se condiciona la tasación de las fincas de regadío a la aportación de la acreditación del derecho de riego de las parcelas de este uso.

ADVERTENCIAS GENERALES

La valoración final de las fincas ha resultado la siguiente:

FINCAS	USOS	V. COMPARACIÓN	V. ACTUALIZACIÓN
755	Pastizal seco	315.691,89	194.702,86
755	T. L. regadío	7.425.329,70	6.103.589,32
755	T. L. seco	2.687.187,70	604.847,81
755	Cítrico	14.054,44	11.589,20
3018	Pastizal seco	58.092,94	35.828,80
15207	Pastizal seco	431,97	266,38
15207	T. L. regadío	174.076,99	143.090,57
23159	Pastizal seco	12.049,01	7.431,31
23159	T. L. seco	83.883,32	68.951,65
23159	Cítrico	3.394.052,14	2.798.706,47
23163	Pastizal seco	27.577,88	17.008,66
TOTAL		14.192.427,98	9.986.013,03

La valoración obtenida por finca registral ha sido la siguiente:

FINCAS	V. COMPARACIÓN	V. ACTUALIZACIÓN
755	10.442.263,72	6.914.729,19
3018	58.092,94	35.828,80
15207	174.508,96	143.356,95
23159	3.489.984,47	2.875.089,43
23163	27.577,88	17.008,66
TOTAL FINCAS	14.192.427,98	9.986.013,03

Se ADVIERTE que:

- Esta tasación es sólo válida para la finalidad para la que se ha realizado y que el valor de tasación podría variar, en el caso de realizarse el presente informe para cualquiera de las finalidades que contempla la ECO 805/2003 sobre valoración de inmuebles, modificada por la EHA 3011/2007.
- El presente informe no se ha realizado con la metodología y criterios de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras" y disposiciones posteriores, por ser su finalidad distinta al objeto de aplicación de la norma.
- Las fincas valoradas se encuentran localizadas sobre distintos tipos de suelo a nivel urbanístico (Suelo No Urbanizable de Protección Especial -SNUE- tanto Ambiental como Ramblas, Suelo No Urbanizable Inadecuado para el Desarrollo -SNUI- y Suelo Urbanizable Sin Sectorizar -SUE Núcleo de San Ginés- lo que a efectos de tasación es considerado asimilable a Suelo No Urbanizable). Se aconseja obtener las cédulas o certificados urbanísticos a fin de determinar la superficie exacta de cada una de las tipología de suelo.
- No se ha dispuesto de la documentación necesaria para el cálculo de los flujos de caja. Se han determinado los flujos de caja a partir de ratios medios del sector.

ADVERTENCIAS GENERALES

- En las fincas registrales no se describe su correspondencia con el catastro, por lo que se advierte de la obligación de la protocolización registral de las referencias catastrales para la correcta identificación.
- Se ha comprobado que los inmuebles incluidos en este informe presentan servidumbres visibles en materia de aguas, servidumbre de paso, afectados por la zona de tránsito y protección de costas. Sería conveniente realizar una consulta municipal para concretar el alcance real de esta última afección, mediante un certificado del Ayuntamiento.

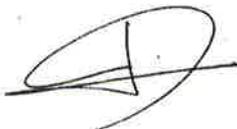
Este certificado consta de 4 páginas numeradas de la 1 a la 4 y no tendrá validez si carece de la firma o sello del técnico facultativo.

Fecha límite de validez: 23 de Mayo de 2018

San Sebastian a 23 de Noviembre de 2017

TASADOR

POR ZEHAZKI Graciano Villar Ganuza



Candido Echarri Lakunza
Ing. Técnico Agrícola

INFORME DE TASACIÓN

FINCAS RÚSTICAS

Exp. nº 2017 - 001876 - 01 - 00 /
2017-001876/01

Emplazamiento

Paraje Lo Pollo, Victorias, Rincón, Miramar, Los
Nietos y Sabinar, Polígono 23,24,25,29a31,41

30310 - CARTAGENA

Provincia : **Murcia**

INFORME DE TASACIÓN FINCAS RÚSTICAS

N° DE EXPEDIENTE 2017 - 001876 - 01 - 00 / 2017-001876/01

REFERENCIA ENTIDAD. (SUC. 0001)

1 SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

SOLICITANTE

DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA
20018 - Gipuzkoa (DONOSTIA-SAN SEBASTIAN)

FINALIDAD

Determinar su valor de mercado

La presente tasación se ha realizado en desacuerdo con los requisitos de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE del 9 de Abril de 2003. Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E del 17 de octubre de 2007.

2 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

FINCAS RUSTICAS EN CARTAGENA

DIRECCIÓN

Paraje Lo Pollo, Victorias, Rincón, Miramar, Los Nietos y Sabinar, Polígono 23,24,25,29a31,41
Son objeto de esta tasación las siguientes fincas registrales 755, 3018, 15207, 23159 y 23163.
Estas fincas registrales se corresponden con las siguientes parcelas catastrales:

FINCA 755:

Polígono 23 parcela 4, de 3.043 m² ubicada en el paraje de Rincón.
Polígono 23 parcela 7, de 21.379 m² ubicada en el paraje de Victorias.
Polígono 29 parcela 2, de 711.453 m² ubicada en el paraje de Miramar.
Polígono 29 parcela 9002, de 15.699 m² ubicada en el paraje de Rambla de los Nietos.
Polígono 30 parcela 4, de 985.978 m² ubicada en el paraje de Lo Pollo.
Polígono 30 parcela 6, de 1.339.601 m² ubicada en el paraje de Lo Pollo.
Polígono 30 parcela 9005, de 56.649 m² ubicada en el paraje de Rambla de los Nietos.
Polígono 31 parcela 81, de 84.060 m² ubicada en el paraje de Los Nietos.
Polígono 31 parcela 94, de 10.641 m² ubicada en el paraje de Sabinar.
Polígono 41 parcela 2, de 4.120 m² ubicada en el paraje de Sabinar.
Polígono 41 parcela 57, de 221.793 m² ubicada en el paraje de Sabinar.

FINCA 3018:

Polígono 25 parcela 1, de 121.216 m² ubicada en el paraje de Miramar.
Polígono 29 parcela 3, de 59.263 m² ubicada en el paraje de Miramar.

FINCA 15207:

Polígono 30 parcela 20, de 27.990 m² ubicada en el paraje de Lo Pollo.

FINCA 23159:

Polígono 24 parcela 4, de 673.085 m² ubicada en el paraje de Lo Pollo.

Ref. 2017 - 001876 - 01 - 00 / 2017-001876/01

pag 2

FINCA 23163:

Polígono 29 parcela 4, de 85.677 m² ubicada en el paraje de Miramar.

MUNICIPIO

30310 CARTAGENA

PROVINCIA

Murcia

DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad n° 1 de CARTAGENA

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Regadíos Herbáceos					
Finca 755 Regadío	755	556	1086	90	46ª
Finca 15207	15207	556	1086	84	4
Regadío					
Finca 23159	23159	556	1086	77	4ª
Regadío					
Secano Herbáceos					
Finca 755 Secano	755	556	1086	90	46ª
Regadíos Herbáceos					
Finca 23159	23159	556	1086	77	4ª
Citrico-Regadío					
Finca 755	755	556	1086	90	46ª
Citrico-Regadío					
Pastos Otros(Pa)					
Finca 755 Pastizal	755	556	1086	90	46ª
Finca 15207	15207	556	1086	84	4ª
Pastizal					
Finca 23159	23159	556	1086	77	4ª
Pastizal					
Finca 3018	3018	556	1086	74	18
Pastizal					
Finca 23163	23163	556	1086	80	4
Pastizal					

IDENTIFICACION CATASTRAL UNITARIA

Identificación	Referencia Catastral
Regadíos Herbáceos	
Finca 755 Regadío	51016A030000060000AQ 51016A031000940000AD 51016A023000070000AL 51016A029000020000AK 51016A029090020000AJ 51016A030000040000AY 51016A030090050000AF 51016A031000810000AG 51016A031000940000AD 51016A041000020000AH 51016A041000570000AI
Finca 15207 Regadío	51016A030000200000AR
Finca 23159 Regadío	51016A024000040000AU

Ref. 2017 - 001876 - 01 - 00 / 2017-001876/01

pag. 3

Secano Herbáceos	
Finca 755 Secano	51016A030000060000AQ
Regadíos Herbáceos	
Finca 23159 Cítrico-Regadío	51016A024000040000AU
Pastos Otros(Pa)	
Finca 755 Pastizal	51016A030000060000AQ
Finca 15207 Pastizal	51016A03000005000000AR
Finca 23159 Pastizal	51016A024000040000AU
Finca 3018 Pastizal	51016A025000010000AK
	51016A02900000300000AR
Finca 23163 Pastizal	51016A029000040000AD

IDENTIFICACIÓN ÚNICA DEL INMUEBLE

Denominación	Finca Registral	Nº Identificación
Finca 755 Regadío	755	30009000147389
Finca 15207 Regadío	15207	30009000493493
Finca 23159 Regadío	23159	30009000267223
Finca 755 Secano	755	30009000147389
Finca 23159 Cítrico-Regadío	23159	30009000267223
Finca 755 Cítrico-Regadío	755	30009000147389
Finca 755 Pastizal	755	30009000147389
Finca 15207 Pastizal	15207	30009000493493
Finca 23159 Pastizal	23159	30009000267223
Finca 3018 Pastizal	3018	30009000148942
Finca 23163 Pastizal	23163	30009000267278

IDENTIFICACION CATASTRAL DEL TERRENO

Identificación	Referencia Catastral
Finca 755	51016A030000060000AQ
Finca 15207	51016A03000002000000AR
Finca 23159	51016A024000040000AU
Finca 3018	51016A025000010000AK
Finca 23163	51016A029000040000AD

3 COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

COMPROBACIONES REALIZADAS

- Comprobación Planeamiento Urbanístico
- Servidumbres visibles
- Estado de ocupación, uso y explotación
- Estado de conservación aparente
- Correspondencia con finca catastral

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

- Plano de situación
- Plano del entorno
- Reportaje fotográfico
- Nota Simple

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Documentación catastral
Datos sigpac
Plano urbanístico
Planeamiento urbanístico vigente
Doc. necesaria para flujos de caja
Ortofotos

4 LOCALIDAD Y ENTORNO

LOCALIDAD

TIPO DE NÚCLEO

Cartagena es una ciudad y un municipio español situado junto al mar Mediterráneo en la comunidad autónoma de la Región de Murcia. La ciudad la capital del municipio. Se encuentra al sur de la llanura denominada Campo de Cartagena, comarca natural que forma su área metropolitana y que cuenta con una población total de 409.586 habitantes. Así, Cartagena ocupa el puesto 22º en la lista de municipios más poblados de España, y el puesto 26º en la lista de áreas metropolitanas de España.

OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

La ocupación laboral y el nivel de renta es medio

La ocupación laboral se sustenta fundamentalmente en los sectores como la agricultura e industria licorera, la construcción naval (el puerto de Cartagena es el cuarto puerto a nivel nacional en tráfico de mercancías), el industrial con empresas energéticas y fabricación de plásticos. En los últimos años ha alcanzado un notable desarrollo el sector terciario ligado al turismoc con empresas de hostelería tanto en la ciudad como en las playas de Cartagena.

POBLACIÓN

Según el Instituto Nacional de Estadística de 2017 tiene 215.134 habitantes de derecho. La tendencia, respecto al padrón de 2016, es decreciente.

EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

La densidad de población para un término municipal de 558,08 km², es de 385,49 habitantes/km².

ENTORNO

DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

El entorno es rural.

Alrededor de la ciudad se extiende una extensa llanura delimitada al norte y noroeste por las últimas estribaciones orientales de las cordilleras Béticas y al sur y suroeste por sierras litorales.

Los materiales dominantes en la composición de estas sierras son de tipo tanto metamórfico (esquistos, mármol, etc.) como sedimentario (calizas).

El Campo de Cartagena está formado por los municipios de Cartagena, La Unión, Fuente Álamo de Murcia, Los Alcázares, Torre-Pacheco, San Javier, San Pedro del Pinatar y parte del municipio de Murcia. Son típicos en esta zona los tradicionales molinos de viento del Campo de Cartagena.

CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

La localidad tiene las infraestructuras generales necesarias y suficientes para la actividad económica que se desarrolla.

Cartagena es una ciudad, donde el turismo es un sector muy importante, por lo que las infraestructuras y los servicios son de primer orden y están perfectamente conservados y en continua mejora e innovación.

EQUIPAMIENTO

El equipamiento existente en el municipio está perfectamente dimensionado para cubrir absolutamente todas las necesidades que pudieran darse.

5 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

SUPERFICIES

FINCA 755

Medida: --- Has.	Catastral: 345,4416 Has.	Registral : 334,7002 Has.	Proyecto : --- Has.	Adoptada : 334,7002 Has.
------------------	-----------------------------	------------------------------	---------------------	-----------------------------

FINCA 3018

Catastral: 18,0479 Has.	Registral : 22,3036 Has.	Proyecto : --- Has.	Adoptada : 18,0479 Has.
----------------------------	-----------------------------	---------------------	----------------------------

FINCA 15207

Catastral: 2,799 Has.	Registral : 4,3937 Has.	Proyecto : --- Has.	Adoptada : 2,799 Has.
--------------------------	----------------------------	---------------------	--------------------------

FINCA 23159

Catastral: 67,3085 Has.	Registral : 67,8118 Has.	Proyecto : --- Has.	Adoptada : 67,3085 Has.
----------------------------	-----------------------------	---------------------	----------------------------

FINCA 23163

Catastral: 8,5677 Has.	Registral : 11,9487 Has.	Proyecto : --- Has.	Adoptada : 8,5677 Has.
---------------------------	-----------------------------	---------------------	---------------------------

DESCRIPCIÓN

FINCA 755

COMENTARIOS SOBRE LA SUPERFICIE. La superficie registral de esta finca es de 334,7002 ha, pero teniendo en cuenta la superficie correspondiente a la línea de delimitación del dominio público marítimo terrestre, que supone 13,5115 ha, queda reducida a la superficie de 321,1888 ha.

Las superficies catastral y registral no coinciden, adoptándose para esta tasación la superficie registral, la menor de las dos.

CARACTERÍSTICAS. Esta finca registral la forman 11 parcelas catastrales.

FINCA 3018

COMENTARIOS SOBRE LA SUPERFICIE. La superficie registral de esta finca es de 22,3036 ha, pero teniendo en cuenta la superficie correspondiente a la línea de delimitación del dominio público marítimo terrestre, que supone 4,6833 ha, queda reducida a la superficie de 17,6203 ha.

Las superficies catastral y registral no coinciden, adoptándose para esta tasación la superficie catastral, la menor de las dos.

CARACTERÍSTICAS. Esta finca registral la forman 2 parcelas catastrales.

FINCA 15207

COMENTARIOS SOBRE LA SUPERFICIE. Las superficies catastral y registral no coinciden, adoptándose la superficie catastral, la menor de las dos.

FINCA 23159

COMENTARIOS SOBRE LA SUPERFICIE. Las superficies catastral y registral no coinciden, adoptándose la superficie catastral, la menor de ambas.

FINCA 23163

COMENTARIOS SOBRE LA SUPERFICIE. La superficie registral de esta finca es de 11,9487 ha, pero teniendo en cuenta la superficie correspondiente a la línea de delimitación del dominio público marítimo terrestre, que supone 3,3662 ha, queda reducida a la superficie de 8,5662 ha.

Las superficies catastral y registral no coinciden, adoptándose la superficie catastral, igualmente la menor de ambas.

6 DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

CLIMA Y OROGRAFIA

PLUVIOMETRÍA. En cuanto a las precipitaciones, éstas rondan los 270 mm anuales. El Campo de Cartagena es una de las zonas menos lluviosas de la Península Ibérica. La ciudad de Cartagena posee una media anual de precipitación de 256 mm, mientras que La Azohía constituye el punto más seco de la Región de Murcia, con apenas 183 mm anuales. Hacia el Este, la media de precipitaciones va aumentando gradualmente, llegando a los 332 mm/anuales en la zona del Mar Menor (Estación meteorológica de San Javier), y alcanzando un máximo de 364 mm/anuales recogidos en Cabo de Palos (Estación meteorológica 7019 Cabo de Palos/salinas).

TEMPERATURAS. La posición marítima suaviza las temperaturas, con una media anual ligeramente superior a los 20 °C. El mes más frío es enero con una media de 13.7 °C. En agosto, el mes más caluroso, la temperatura media es de 28.7 °C.

MICROCLIMAS DESTACABLES. Hay una predominancia de los ombroclimas cálido y semiárido (BSh), con una gran extensión del piso termomediterráneo. El clima de la zona se define como mediterráneo cálido árido o subárido, de abrigo topográfico o subtropical estepario.

El viento constituye uno de los factores climáticos más importantes de la comarca. Son los flujos del tercer y primer cuadrante los que predominan a lo largo del año, debido al efecto de barrera que suponen las sierras litorales de las cordilleras Béticas, que favorecen un cambio de rumbo a suroeste, y a la canalización de los flujos en el portillo tectónico que constituye Cartagena y el Mar Menor.

ALTITUD MEDIA. La altitud media es de 67 msnm.

CARAC. AGROLOGICAS

ORIENTACIÓN. Las parcelas en general son bastante llanas, no hay una orientación definida.

TEXTURA DEL TERRENO. Terrenos en general con predominio del componente arenosos.

ESTRUCTURA DEL TERRENO. Predominan los elementos finos sobre los gruesos.

PENDIENTE. Terrenos en general bastante llanos.

CLASES AGROLÓGICAS. Terrenos adecuados para cualquier cultivo de la zona.

RELIEVE. Fincas llanas con un relieve ondulado en el entorno.

ESTADO ACTUAL

SITUACIÓN ACTUAL

En el momento actual las fincas de cultivo se encuentran con los cuidados adecuados. Muchas de las fincas con aprovechamiento de improductivo se encuentran lindando al mar. Todas las fincas se encuentran lindantes unas de otras desde el polígono 41 hasta el 29 y 25 que están junto al mar.

ESTADO ACTUAL
SITUACIÓN ACTUAL

7 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio) :

Titulares registrales, Las Salinas del Mar Menor Servicios Inmobiliarios IV SL y otros, según consta en las notas simples que se adjuntan, junto con sus datos y su porcentaje de participación.

Ocupante:

Título de ocupación :

Desconocido

DERECHOS REALES

HIPOTECA BANCO O CAJA. Las que constan en las notas simples adjuntas.

CARGAS, SERVIDUMBRES Y OTRAS AFECCIONES. Las que constan en las notas simples adjuntas.

8 ANÁLISIS DE MERCADO

OFERTA

La oferta de los inmuebles comparables en el entorno es media-baja.

Las características de los inmuebles comparables son similares, por lo que consideramos que los inmuebles tasados tienen las mismas características a la media de la zona.

DEMANDA

La demanda de fincas de este tipo es media-baja, como la oferta. Existe un equilibrio oferta-demanda.

INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER

El intervalo de precios actuales de mercado para terrenos de similares características y clasificación en esta zona estaría entre los 20.000 y 70.000 €/Ha. Dependiendo de la proximidad al casco urbano, accesos, pendiente, posibilidades constructivas, características singulares, etc.

EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

No se prevé un cambio en la situación actual de la oferta y la demanda, ni una revalorización de los precios actuales, a corto y medio plazo.

9 DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

CÁLCULO DEL VR €/m²

MÉTODO DEL COSTE

Ref. 2017 - 001876 - 01 - 00 / 2017-001876/01

pag 8

COMPARABLES METODO DE COMPARACIÓN (€/Has.)

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	Has.	V.VENTA	COEF.
2991117100248	CARTAGENA, CARTAGENA	30000	Herbáceos	O	0,8	62.500,00	0,980
2991117100260	CARTAGENA, CARTAGENA	30000	Herbáceos	O	2	57.000,00	0,980
2991117100263	CARTAGENA, CARTAGENA	30000	Herbáceos	O	3,1	64.516,13	0,980
2991117100268	CARTAGENA, CARTAGENA	30000	Herbáceos	O	0,18	61.111,11	0,980
2991117100272	CARTAGENA, CARTAGENA	30000	Herbáceos	O	3,32	79.819,28	0,980
2991117100269	CARTAGENA, CARTAGENA	30000	Herbáceos	O	0,48	75.000,00	0,980
Precio homogeneizado por Has., Regadíos Herbáceos							65.324,60 €

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	2991117100248	2991117100260	2991117100263	2991117100268	2991117100272	2991117100269
Otros	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	Has.	V.VENTA	COEF.
2991117100259	CARTAGENA, CARTAGENA	30000	Herbáceos	O	0,4	52.500,00	0,940
2991117100260	CARTAGENA, CARTAGENA	30000	Herbáceos	O	2	57.000,00	0,920
2991117100263	CARTAGENA, CARTAGENA	30000	Herbáceos	O	3,1	64.516,13	0,920
2991117100268	CARTAGENA, CARTAGENA	30000	Herbáceos	O	0,18	61.111,11	0,930
2991117100270	CARTAGENA, CARTAGENA	30000	Herbáceos	O	1,25	47.200,00	0,930
2991117100280	FUENTE ALAMO, FUENTE ALAMO DE MURCIA	30320	Herbáceos	O	23	70.000,00	0,930

Precio homogeneizado por Has., Regadíos Herbáceos **54.495,70 €**

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	2991117100259	2991117100260	2991117100263	2991117100268	2991117100270	2991117100280
Otros	0,94	0,92	0,92	0,93	0,93	0,93

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	Has.	V.VENTA	COEF.
2991117100252	CARTAGENA, CARTAGENA	30000	Herbáceos	O	1,2	30.000,00	0,860
2991117100253	CARTAGENA, CARTAGENA	30000	Herbáceos	O	3	21.666,67	0,870
2991117100256	CARTAGENA, CARTAGENA	30000	Herbáceos	O	1,3	27.692,31	0,870
2991117100258	CARTAGENA, CARTAGENA	30000	Herbáceos	O	2,25	29.333,33	0,870
2991117100265	CARTAGENA, CARTAGENA	30000	Herbáceos	O	3,44	22.674,42	0,850
2991117100273	FUENTE ALAMO, FUENTE ALAMO DE MURCIA	30320	Herbáceos	O	7,4	20.540,54	0,870

Precio homogeneizado por Has., Secano Herbáceos **21.900,97 €**

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	2991117100252	2991117100253	2991117100256	2991117100258	2991117100265	2991117100273
Otros	0,86	0,87	0,87	0,87	0,85	0,87

Ref. 2017 - 001876 - 01 - 00 / 2017-001876/01

pag 9

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	Has.	V.VENTA	COEF.
2991117100246	CARTAGENA, CARTAGENA	30000	Pastos	O	20,2	5.445,54	0,850
2991117100281	LORCA, LORCA	30800	Pastos	O	65	3.500,00	0,850
2991117100275	CEHEGIN, CEHEGIN	30430	Pastos	O	112	2.552,68	0,850
2991117100282	LORCA, ZARCILLAS DE RAMOS, LORCA	30810	Pastos	O	110	6.000,00	0,850
2991117100283	CARAVACA DE LA CRUZ, CARAVACA DE LA CRUZ	30400	Pastos	O	460	1.847,83	0,850
2991117100284	CARAVACA DE LA CRUZ, CARAVACA DE LA CRUZ	30400	Pastos	O	400	3.375,00	0,850
Precio homogeneizado por Has., Pastos Otros(pa)						3.218,82 €	

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	2991117100246	2991117100281	2991117100275	2991117100282	2991117100283	2991117100284
Otros	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85

VALOR DE MERCADO (€/m²)

MÉTODO DE COMPARACIÓN

USO CONSIDERADO	V.HOMOG.	D.REALES	E.RECUP.	D.FUNCI.	K	V.MERCADO
Regadíos Herbáceos						
Finca 755 Regadío	65.324,60	---	---	---	---	65.324,60
Finca 15207 Regadío	65.324,60	---	---	---	---	65.324,60
Finca 23159 Regadío	65.324,60	---	---	---	---	65.324,60
Secano Herbáceos						
Finca 755 Secano	21.900,97	---	---	---	---	21.900,97
Regadíos Herbáceos						
Finca 23159	54.495,70	---	---	---	---	54.495,70
Cítrico-Regadío						
Finca 755	54.495,70	---	---	---	---	54.495,70
Cítrico-Regadío						
Pastos Otros(Pa)						
Finca 755 Pastizal	3.218,82	---	---	---	---	3.218,82
Finca 15207 Pastizal	3.218,82	---	---	---	---	3.218,82
Finca 23159 Pastizal	3.218,82	---	---	---	---	3.218,82
Finca 3018 Pastizal	3.218,82	---	---	---	---	3.218,82
Finca 23163 Pastizal	3.218,82	---	---	---	---	3.218,82

FLUJOS DE CAJA

FLUJOS DE CAJA PREVISIBLES DURANTE LA PROMOCION -

Finca 755 Regadío	TOTAL ASIGNADO	TOTAL CAPITALIZADO
GASTOS	(€)	(€)
Gastos Generales	24.748.876,60	13.596.617,41

Ref. 2017 - 001876 - 01 - 00 / 2017-001876/01

pag 10

INGRESOS	TOTAL ASIGNADO	TOTAL CAPITALIZADO
	(€)	(€)
Ingresos Generales	32.998.502,25	18.128.823,29

Finca 15207 Regadío

GASTOS	TOTAL ASIGNADO	TOTAL CAPITALIZADO
	(€)	(€)
Gastos Generales	580.204,45	318.754,60

INGRESOS	TOTAL ASIGNADO	TOTAL CAPITALIZADO
	(€)	(€)
Ingresos Generales	773.606,05	425.006,18

Finca 23159 Regadío

GASTOS	TOTAL ASIGNADO	TOTAL CAPITALIZADO
	(€)	(€)
Gastos Generales	279.585,95	153.599,84

INGRESOS	TOTAL ASIGNADO	TOTAL CAPITALIZADO
	(€)	(€)
Ingresos Generales	372.781,15	204.799,70

Finca 755 Secano

GASTOS	TOTAL ASIGNADO	TOTAL CAPITALIZADO
	(€)	(€)
Gastos Generales	743.965,25	408.722,02

INGRESOS	TOTAL ASIGNADO	TOTAL CAPITALIZADO
	(€)	(€)
Ingresos Generales	929.956,30	510.902,40

Finca 23159 Cítrico-Regadío

GASTOS	TOTAL ASIGNADO	TOTAL CAPITALIZADO
	(€)	(€)
Gastos Generales	4.889.066,35	3.633.968,14

INGRESOS	TOTAL ASIGNADO	TOTAL CAPITALIZADO
	(€)	(€)
Ingresos Generales	6.388.732,94	4.790.101,09

Finca 755 Cítrico-Regadío

GASTOS	TOTAL ASIGNADO	TOTAL CAPITALIZADO
	(€)	(€)
Gastos Generales	20.245,15	15.047,91

Ref. 2017 - 001876 - 01 - 00 / 2017-001876/01

pag 11

<u>INGRESOS</u>	<u>TOTAL ASIGNADO</u>	<u>TOTAL CAPITALIZADO</u>
	(€)	(€)
Ingresos Generales	26.455,18	19.835,38

Finca 755 Pastizal

<u>GASTOS</u>	<u>TOTAL ASIGNADO</u>	<u>TOTAL CAPITALIZADO</u>
	(€)	(€)
Gastos Generales	8.238,30	4.525,96

<u>INGRESOS</u>	<u>TOTAL ASIGNADO</u>	<u>TOTAL CAPITALIZADO</u>
	(€)	(€)
Ingresos Generales	205.961,35	113.151,69

Finca 15207 Pastizal

<u>GASTOS</u>	<u>TOTAL ASIGNADO</u>	<u>TOTAL CAPITALIZADO</u>
	(€)	(€)
Gastos Generales	11,20	6,18

<u>INGRESOS</u>	<u>TOTAL ASIGNADO</u>	<u>TOTAL CAPITALIZADO</u>
	(€)	(€)
Ingresos Generales	281,75	154,78

Finca 23159 Pastizal

<u>GASTOS</u>	<u>TOTAL ASIGNADO</u>	<u>TOTAL CAPITALIZADO</u>
	(€)	(€)
Gastos Generales	314,30	172,69

<u>INGRESOS</u>	<u>TOTAL ASIGNADO</u>	<u>TOTAL CAPITALIZADO</u>
	(€)	(€)
Ingresos Generales	7.861,00	4.318,69

Finca 3018 Pastizal

<u>GASTOS</u>	<u>TOTAL ASIGNADO</u>	<u>TOTAL CAPITALIZADO</u>
	(€)	(€)
Gastos Generales	1.515,85	832,79

<u>INGRESOS</u>	<u>TOTAL ASIGNADO</u>	<u>TOTAL CAPITALIZADO</u>
	(€)	(€)
Ingresos Generales	37.900,45	20.821,86

Finca 23163 Pastizal

<u>GASTOS</u>	<u>TOTAL ASIGNADO</u>	<u>TOTAL CAPITALIZADO</u>
	(€)	(€)
Gastos Generales	719,60	395,33

INGRESOS	TOTAL ASIGNADO	TOTAL CAPITALIZADO
	(€)	(€)
Ingresos Generales	17.992,10	9.884,55

ACTUALIZACIÓN DE INMUEBLES DE EXPLOTACIÓN ECONÓMICA

USO CONSIDERADO	FIN VIDA ÚTIL	RDE	DIFERENCIAL	TIPO ACTU	PLUSVALIA
Regadíos Herbáceos					
Finca 755 Regadío	31-10-2052	0,71	4,07	3,78	---
Finca 15207 Regadío	31-10-2052	0,71	4,07	3,78	---
Finca 23159 Regadío	31-10-2052	0,71	4,07	3,78	---
Secano Herbáceos					
Finca 755 Secano	31-10-2052	0,71	4,07	3,78	---
Regadíos Herbáceos					
Finca 23159	31-10-2033	0,71	4,07	3,78	---
Cítrico-Regadío					
Finca 755 Cítrico-Regadío	31-10-2033	0,71	4,07	3,78	---
Pastos Otros(Pa)					
Finca 755 Pastizal	31-10-2052	0,71	4,07	3,78	---
Finca 15207 Pastizal	31-10-2052	0,71	4,07	3,78	---
Finca 23159 Pastizal	31-10-2052	0,71	4,07	3,78	---
Finca 3018 Pastizal	31-10-2052	0,71	4,07	3,78	---
Finca 23163 Pastizal	31-10-2052	0,71	4,07	3,78	---

T. PASTIZAL

Evidentemente las zonas de matorral, monte bajo, pastos y lo considerado como improductivo, no tienen explotación agrícola, la utilización que puede tener de acuerdo al principio de mayor y mejor uso, sería el aprovechamiento de los pastos, mediante un canon de arrendamiento y a partir de esta renta aplicar el método de actualización.

Para la aplicación del citado método se han tenido en cuenta los ejercicios 2014 y 2015 de la encuesta de cánones de arrendamiento rustico año 2015, realizada en septiembre de 2016, y publicada por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. En esta publicación se establece como coste de arrendamiento (intermedio entre el prado natural seco y el pastizal seco) 61,00 €/Ha.

T. L. REGADÍO

Para las zonas clasificadas como terrenos de labor regadío se va a tener en cuenta el cultivo de una hortaliza como es la patata, cultivo que en la zona se encuentra bastante extendido en las rotaciones de cultivos de regadío.

Para la aplicación del método de actualización de rentas se han tenido en cuenta los precios y rendimientos de los ejercicios 2013 a 2015 publicados en los anuarios realizados por el Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente.

Según estas publicaciones el rendimiento medio en la provincia fue de 36.632 kg/Ha y el precio medio de 0,25 €/Kg. Lo que supone unos ingresos brutos de 9.158 €/Ha., estimándose unos gastos generales del 75% que ascienden a 6.410,60 €/Ha.

T. L. SECANO

Para las zonas clasificadas como terrenos de labor seco se va a tener en cuenta el cultivo del trigo, cereal muy representativo en las rotaciones de cultivos de los secanos de toda España.

Para la aplicación del método de actualización de rentas se han tenido en cuenta los precios y

HIPÓTESIS Y PARÁMETROS

rendimientos de los ejercicios, en este caso de 2011 a 2015, para compensar los bajos rendimientos de las campañas 2014 y 2015 debido a la sequía, publicados en los anuarios realizados por el Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente. Según estas publicaciones el rendimiento medio en la provincia fue de 981 kg/Ha y el precio medio de 0,22 €/Kg. Lo que supone unos ingresos brutos de 216,51 €/Ha., estimándose unos gastos generales del 70% que ascienden a 151,55 €/Ha.

T. CÍTRICO-LIMON

En las zonas cultivadas con plantaciones de cítricos, está el limón como masa de cultivo predominante en la comarca.

Se trata de un cultivo plurianual, también llamado permanente, con una vida útil productiva que se puede estimar en 30 años. Se estima una edad de las plantaciones de unos 14 años.

Esta vida útil tiene las siguientes etapas: la primera que sería la plantación y formación, la segunda o entrada en producción, la tercera que sería la plena producción y por último la cuarta, que sería el envejecimiento o decrepitud.

Para la aplicación del método de actualización de rentas se han tenido en cuenta los precios y rendimientos de los ejercicios de 2012 a 2014, publicados en los anuarios realizados por el Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente.

Según estas publicaciones el rendimiento medio en la provincia fue de 22.610 kg/Ha y el precio medio de 0,30 €/Kg. Para obtener este precio se han tenido en cuenta los años 2012 a 2014, en el año 2015 el precio estaba muy alto y estaba claramente fuera de la media, por lo que se ha desechado.

FINCA 23159 (62,2811 Ha)

ETAPAS	DURACIÓN	Kg/Ha	€/Kg	€/Ha	Total (€)
1ª Año 1 a 3	7.000	0,30	2.100	130.790,31	
2ª Año 4 a 7	15.000	0,30	4.500	280.264,95	
3ª Año 8 a 27	22.610	0,30	6.783	422.452,70	
4ª Año 28 a 30	16.000	0,30	4.800	298.949,28	

GASTOS DE EXPLOTACIÓN

ETAPAS	€/Ha	Total (€)
1ª	3.000,00	186.843,30
2ª	3.600,00	224.211,96
3ª	5.000,00	311.405,50
4ª	4.500,00	280.264,95

FINCA 755 (0,2579 Ha)

ETAPAS	DURACIÓN	Kg/Ha	€/Kg	€/Ha	Total (€)
1ª Año 1 a 3	7.000	0,30	2.100	541,59	
2ª Año 4 a 7	15.000	0,30	4.500	1.160,55	
3ª Año 8 a 27	22.610	0,30	6.783	1.749,34	
4ª Año 28 a 30	16.000	0,30	4.800	1.237,92	

GASTOS DE EXPLOTACIÓN

ETAPAS	€/Ha	Total (€)
--------	------	-----------

HIPÓTESIS Y PARÁMETROS

1ª	3.000,00	773,70
2ª	3.600,00	928,44
3ª	5.000,00	1.289,50
4ª	4.500,00	1.160,55

USO CONSIDERADO	INGRES-GTOS	VALOR REVER.	VAN
Regadíos Herbáceos			
Finca 755 Regadío	4.532.205,88	2.024.604,03	6.103.589,32
Finca 15207 Regadío	106.251,58	47.464,15	143.090,57
Finca 23159 Regadío	51.199,86	22.871,78	68.951,65
Secano Herbáceos			
Finca 755 Secano	102.180,38	512.885,47	604.847,81
Regadíos Herbáceos			
Finca 23159 Citrico-Regadío	1.156.132,95	1.873.800,11	2.798.706,47
Finca 755 Citrico-Regadío	4.787,47	7.759,22	11.589,20
Pastos Otros(Pa)			
Finca 755 Pastizal	108.625,73	86.077,13	194.702,86
Finca 15207 Pastizal	148,60	117,78	266,38
Finca 23159 Pastizal	4.146,00	3.285,31	7.431,31
Finca 3018 Pastizal	19.989,07	15.839,73	35.828,80
Finca 23163 Pastizal	9.489,22	7.519,44	17.008,66

10 VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	SUPERFICIE (Has.)	V. UNITARIO (€/Has.)	V. TOTAL (€)
Finca 755 Regadío	113,6682	53.696,54	6.103.589,32
Finca 15207 Regadío	2,6648	53.696,55	143.090,57
Finca 23159 Regadío	1,2841	53.696,48	68.951,65
Finca 755 Secano	122,6972	4.929,60	604.847,81
Finca 23159 Citrico-Regadío	62,2811	44.936,69	2.798.706,47
Finca 755 Citrico-Regadío	0,2579	44.936,80	11.589,20
Finca 755 Pastizal	98,0769	1.985,21	194.702,86
Finca 15207 Pastizal	0,1342	1.984,95	266,38
Finca 23159 Pastizal	3,7433	1.985,23	7.431,31
Finca 3018 Pastizal	18,0479	1.985,21	35.828,80
Finca 23163 Pastizal	8,5677	1.985,21	17.008,66

Total Aprovechamientos	9.986.013,03 €
Total Edificaciones	--- €
TOTAL	9.986.013,03 €

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de NUEVE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL TRECE EUROS CON TRES CENT.

11 **CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS**

CONDICIONANTES

No se ha tenido acceso al derecho de riego por lo que se condiciona la tasación de las fincas de regadío a la aportación de la acreditación del derecho de riego de las parcelas de este uso.

ADVERTENCIAS GENERALES

La valoración final de las fincas ha resultado la siguiente:

FINCAS	USOS	V. COMPARACIÓN	V. ACTUALIZACIÓN
755	Pastizal seco	315.691,89	194.702,86
755	T. L. regadío	7.425.329,70	6.103.589,32
755	T. L. seco	2.687.187,70	604.847,81
755	Cítrico	14.054,44	11.589,20
3018	Pastizal seco	58.092,94	35.828,80
15207	Pastizal seco	431,97	266,38
15207	T. L. regadío	174.076,99	143.090,57
23159	Pastizal seco	12.049,01	7.431,31
23159	T. L. seco	83.883,32	68.951,65
23159	Cítrico	3.394.052,14	2.798.706,47
23163	Pastizal seco	27.577,88	17.008,66
TOTAL		14.192.427,98	9.986.013,03

La valoración obtenida por finca registral ha sido la siguiente:

FINCAS	V. COMPARACIÓN	V. ACTUALIZACIÓN
755	10.442.263,72	6.914.729,19
3018	58.092,94	35.828,80
15207	174.508,96	143.356,95
23159	3.489.984,47	2.875.089,43
23163	27.577,88	17.008,66
TOTAL FINCAS	14.192.427,98	9.986.013,03

Se **ADVIERTE** que:

- Esta tasación es sólo válida para la finalidad para la que se ha realizado y que el valor de tasación podría variar, en el caso de realizarse el presente informe para cualquiera de las finalidades que contempla la ECO 805/2003 sobre valoración de inmuebles, modificada por la EHA 3011/2007.
- El presente informe no se ha realizado con la metodología y criterios de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras" y disposiciones posteriores, por ser su finalidad distinta al objeto de aplicación de la norma.
- Las fincas valoradas se encuentran localizadas sobre distintos tipos de suelo a nivel urbanístico (Suelo No Urbanizable de Protección Especial -SNUE- tanto Ambiental como Ramblas, Suelo No Urbanizable Inadecuado para el Desarrollo -SNUI- y Suelo Urbanizable Sin Sectorizar -SUE Núcleo de San Ginés- lo que a efectos de tasación es considerado asimilable a Suelo No Urbanizable). Se aconseja obtener las cédulas o certificados urbanísticos a fin de determinar la superficie exacta de

ADVERTENCIAS GENERALES

cada una de las tipología de suelo.

- No se ha dispuesto de la documentación necesaria para el cálculo de los flujos de caja. Se han determinado los flujos de caja a partir de ratios medios del sector.
- En las fincas registrales no se describe su correspondencia con el catastro, por lo que se advierte de la obligación de la protocolización registral de las referencias catastrales para la correcta identificación.
- Se ha comprobado que los inmuebles incluidos en este informe presentan servidumbres visibles en materia de aguas, servidumbre de paso, afectados por la zona de tránsito y protección de costas. Sería conveniente realizar una consulta municipal para concretar el alcance real de esta última afección, mediante un certificado del Ayuntamiento.

12 OBSERVACIONES

No existen para el caso concreto de este informe

13 FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

El presente informe consta de 16 páginas

El inmueble ha sido visitado por última vez el 25-10-2017

Fecha límite de validez: 23 de Mayo de 2018

A San Sebastian, 23 de Noviembre de 2017

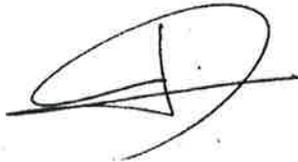
EL TASADOR:

Candido Echarri Lakunza

ING. TÉCNICO AGRÍCOLA Colegiado nº906

Por ZEHAZKI S.A.

Graciano Villar Ganuza



14 DOCUMENTACION ANEXA AL INFORME

Ver anexos aportados en la documentación.

ANEXOS

DOCUMENTACIÓN MANEJADA

Plano de situación -----	1 Pag.
Plano del entorno -----	1 Pag.
Reportaje fotográfico -----	6 Pag.
Nota Simple -----	38 Pag.
Documentación catastral -----	19 Pag.
Datos sigpac -----	36 Pag.
Plano urbanístico -----	1 Pag.
Planeamiento urbanístico vigente -----	1 Pag.
Doc. necesaria para flujos de caja -----	5 Pag.
Ortofotos -----	1 Pag.

Firmado por: Graciano Gerardo Villar Ganuza
Fecha: 11/04/2018 10:43:10

Nº DE EXP.: 2018 - 000584 - 01 - 01 / 233211-710

pag. 1

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Que, D. CANDIDO ECHARRI LAKUNZA, ING. TÉCNICO AGRÍCOLA, ha realizado para esta sociedad el informe de tasación solicitado por a instancias de DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA, referenciado con nº 2018 - 000584 - 01 - 01 / 233211-710 cuya redacción no se ajusta a la presente normativa de valoración de bienes inmuebles según Orden ECO/805/2003, del 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. del 9 de Abril de 2003, modificada por las Ordenes EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008, pero sí se ha realizado según sus principios, procedimientos, métodos y definiciones, y obtenido el valor de tasación como resultado de aplicar el método de Comparación y el método del Coste establecidos en dicha normativa de acuerdo a la finalidad prevista como Determinar su valor de mercado del Fincas Rústicas en Paraje lo Pollo, Polígono 30, Parcela 7,8,11,12,17,18, 19 de Cartagena, Murcia y cuyos datos registrales conocidos del Registro de la Propiedad nº 1 UNION (LA), son detallados a continuación:

Registro / Sección	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscripción
UNION (LA) 1 / Cartagena	698	1325	31	23826	6ª
UNION (LA) 1 / Cartagena	698	1325	33	1582	11ª
UNION (LA) 1 / Cartagena	698	1325	36	287	19ª
UNION (LA) 1 / Cartagena	698	1325	40	24726	6ª
UNION (LA) 1 / Cartagena	698	1325	40	24726	6ª
UNION (LA) 1 / Cartagena	698	1325	43	1356	15ª
UNION (LA) 1 / Cartagena	698	1325	46	35546	11ª
UNION (LA) 1 / Cartagena	698	1325	46	35546	11ª

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Regadíos Herbáceos	
Finca 23826 (Parc. 19 Pol. 30)	51016A030000190000AX
Finca 1582 (Parc 11-12 Pol 30)	51016A030000110000AL
Finca 287 (Parc. 18 Pol. 30)	51016A030000120000AT 51016A030000180000AD
Secano Herbáceos	
Finca 24726 (Parc. 7 Pol. 30)	51016A300000700000AP
Vivienda antigua	51016A030000070001SA
Finca 1356 (Parc. 8 Pol. 30)	51016A030000080000AL
Finca 35546 (Parc. 17 Pol. 30)	51016A030000170000AR
Nave Almacén	002400100XG96G0001II

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

Finca 23826	51016A030000190000AX
Finca 1582	51016A030000110000AL
Finca 287	51016A029000040000AD

Visitada el día 28 de Marzo de 2018, se encuentra actualmente en uso, y que a fecha de hoy, tiene un valor de tasación que asciende a la cantidad de:

909.850,00 (NOVECIENTOS NUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA EUROS)

Titular Registral: Titulares registrales, Las Salinas del Mar Menor Servicios Inmobiliarios S.L. al 50%, según consta en la copia de escrituras facilitada.

CONDICIONANTES

No se ha tenido acceso al derecho de riego por lo que se condiciona la tasación de las fincas de regadío a la aportación de la acreditación del derecho de riego de las parcelas de este uso.

ADVERTENCIAS GENERALES

- La presente tasación se ha llevado a cabo aplicando la metodología (métodos, requisitos y procedimientos) establecidos en la Orden ECO 805/2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE 9.4.2003), para la finalidad contemplada en su artículo 2.a, si bien, su objetivo actual no es servir de garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios, sino que el objetivo es: Recuperación.

- No ha sido posible realizar visita interior de los inmuebles tasados.

- Informe de tasación NO APTO para el mercado hipotecario.

- Se ADVIERTE que esta tasación es sólo válida para la finalidad para la que se ha realizado y que el valor de tasación podría variar, en el caso de realizarse el presente informe para cualquiera de las finalidades que contempla la ECO 805/2003 sobre valoración de inmuebles, modificada por la EHA 011/2007.

- No se ha dispuesto de documentación registral actualizada por lo que se ADVIERTE, que no se puede informar ni de la titularidad ni sobre el estado de cargas y limitaciones al dominio de los inmuebles objeto de tasación, al no disponer de documentación registral actualizada (Nota Simple Registral o Certificación Registral con antigüedad inferior a tres meses), y que confirmen los supuestos adoptados en el presente informe.

- No se ha dispuesto de la documentación necesaria para el cálculo de los flujos de caja. Se han determinado los flujos de caja a partir de ratios medios del sector.

- El Valor para el seguro (coste de construcción a nuevo de las edificaciones existentes) es de 159.183,00 €

Nº DE EXP.: 2018 - 000584 - 01 - 01 / 233211-710

pag. 3

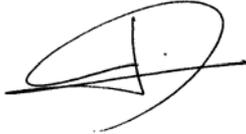
Este certificado consta de 3 páginas numeradas de la 1 a la 3 y no tendrá validez si carece de la firma o sello del técnico facultativo.

Fecha límite de validez: 11 de Octubre de 2018

San Sebastian a 11 de Abril de 2018

TASADOR

POR ZEHAZKI Graciano Villar Ganuza



Candido Echarri Lakunza
Ing. Técnico Agrícola

INFORME DE TASACIÓN

FINCAS RÚSTICAS

Exp. nº 2018 - 000584 - 01 - 01 / 233211-710

Emplazamiento

Paraje Lo Pollo, Polígono 30, Parcela

7,8,11,12,17,18, 19

30310 - CARTAGENA

Provincia : **Murcia**

INFORME DE TASACIÓN FINCAS RÚSTICAS

Nº DE EXPEDIENTE 2018 - 000584 - 01 - 01 / 233211-710
REFERENCIA ENTIDAD. (SUC. 0001)

1 SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

SOLICITANTE

DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA
20018 - Gipuzkoa (DONOSTIA-SAN SEBASTIAN)

FINALIDAD

Determinar su valor de mercado

La presente tasación, atendiendo a su finalidad, se ha realizado en desacuerdo con los requisitos de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE del 9 de Abril de 2003. Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E del 17 de octubre de 2007., pero sí se ha realizado según sus principios, procedimientos, métodos y definiciones.

2 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

EXP.233211-710. FINCAS RÚSTICAS EN CARTAGENA

DIRECCIÓN

Paraje Lo Pollo, Polígono 30, Parcela 7,8,11,12,17,18, 19

Son objeto de esta tasación las siguientes fincas registrales 23826, 1582, 287, 24726, 1356 y 35546. Estas fincas registrales se corresponden con las siguientes parcelas catastrales:

FINCA 23826:

Polígono 30 parcela 19, de 13.350 m² ubicada en el paraje de Lo Pollo.

FINCA 1582:

Polígono 30 parcela 11, de 37.731 m² ubicada en el paraje de Lo Pollo.

Polígono 30 parcela 12, de 22.762 m² ubicada en el paraje de Lo Pollo.

FINCA 287:

Polígono 30 parcela 18, de 19.484 m² ubicada en el paraje de Lo Pollo.

FINCA 24726:

Polígono 30 parcela 7, de 5.355 m² ubicada en el paraje de Lo Pollo.

FINCA 1356:

Polígono 30 parcela 8, de 3.376 m² ubicada en el paraje de Lo Pollo.

FINCA 35546:

Polígono 30 parcela 17, de 3.246 m² ubicada en el paraje de Lo Pollo.

Su identificación se ha realizado por su correspondencia catastral descrita en las escrituras, que se corresponde con la representación gráfica observada en campo.

Ref. 2018 - 000584 - 01 - 01 / 233211-710

pag 2

MUNICIPIO

30310 CARTAGENA

PROVINCIA

Murcia

DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad nº 1 de UNION (LA)

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Regadios Herbáceos					
Finca 23826 (Parc. 19 Pol. 30)	23826	698	1325	31	6ª
Finca 1582 (Parc 11-12 Pol 30)	1582	698	1325	33	11ª
Finca 287 (Parc. 18 Pol. 30)	287	698	1325	36	19ª
Secano Herbáceos					
Finca 24726 (Parc. 7 Pol. 30)	24726	698	1325	40	6ª
Vivienda antigua	24726	698	1325	40	6ª
Finca 1356 (Parc. 8 Pol. 30)	1356	698	1325	43	15ª
Finca 35546 (Parc. 17 Pol. 30)	35546	698	1325	46	11ª
Nave Almacén	35546	698	1325	46	11ª

IDENTIFICACION CATASTRAL UNITARIA

Identificación	Referencia Catastral
Regadios Herbáceos	
Finca 23826 (Parc. 19 Pol. 30)	51016A030000190000AX
Finca 1582 (Parc 11-12 Pol 30)	51016A030000110000AL
	51016A030000120000AT
Finca 287 (Parc. 18 Pol. 30)	51016A030000180000AD
Secano Herbáceos	
Finca 24726 (Parc. 7 Pol. 30)	51016A30000070000AP
Vivienda antigua	51016A030000070001SA
Finca 1356 (Parc. 8 Pol. 30)	51016A030000080000AL
Finca 35546 (Parc. 17 Pol. 30)	51016A030000170000AR
Nave Almacén	002400100XG96G0001II

IDENTIFICACION CATASTRAL DEL TERRENO

Identificación	Referencia Catastral
Finca 23826	51016A030000190000AX
Finca 1582	51016A030000110000AL
Finca 287	51016A029000040000AD

3 COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

COMPROBACIONES REALIZADAS

Correspondencia con finca catastral
Correspondencia con finca registral
Comprobación Planeamiento Urbanístico
Servidumbres visibles
Estado de conservación aparente

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Plano de situación
Plano del entorno
Reportaje fotográfico
Fotocopia Escritura Propiedad
Documentación catastral
Planeamiento urbanístico vigente
Plano urbanístico
Planos topográficos
Datos sigpac
Doc. necesaria para flujos de caja
Ortofoto

4 LOCALIDAD Y ENTORNO

LOCALIDAD

TIPO DE NÚCLEO

Cartagena es una ciudad y un municipio español situado junto al mar Mediterráneo en la comunidad autónoma de la Región de Murcia. La ciudad la capital del municipio. Se encuentra al sur de la llanura denominada Campo de Cartagena, comarca natural que forma su área metropolitana y que cuenta con una población total de 409.586 habitantes. Así, Cartagena ocupa el puesto 22º en la lista de municipios más poblados de España, y el puesto 26º en la lista de áreas metropolitanas de España.

OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

La ocupación laboral y el nivel de renta es medio

La ocupación laboral se sustenta fundamentalmente en los sectores como la agricultura e industria licorera, la construcción naval (el puerto de Cartagena es el cuarto puerto a nivel nacional en tráfico de mercancías), el industrial con empresas energéticas y fabricación de plásticos. En los últimos años ha alcanzado un notable desarrollo el sector terciario ligado al turismoc con empresas de hostelería tanto en la ciudad como en las playas de Cartagena.

POBLACIÓN

Según el Instituto Nacional de Estadística de 2017 tiene 215.134 habitantes de derecho.

La tendencia, respecto al padrón de 2016, es decreciente.

EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

La densidad de población para un término municipal de 558,08 km², es de 385,49 habitantes/km².

ENTORNO

DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

El entorno es rural.

Alrededor de la ciudad se extiende una extensa llanura delimitada al norte y noroeste por las últimas estribaciones orientales de las cordilleras Béticas y al sur y suroeste por sierras litorales.

Los materiales dominantes en la composición de estas sierras son de tipo tanto metamórfico (esquistos, mármol, etc.) como sedimentario (calizas).

El Campo de Cartagena está formado por los municipios de Cartagena, La Unión, Fuente Álamo de Murcia, Los Alcázares, Torre-Pacheco, San Javier, San Pedro del Pinatar y parte del municipio de Murcia. Son típicos en esta zona los tradicionales molinos de viento del Campo de Cartagena.

CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

La localidad tiene las infraestructuras generales necesarias y suficientes para la actividad económica que se desarrolla.

Cartagena es una ciudad, donde el turismo es un sector muy importante, por lo que las infraestructuras y los servicios son de primer orden y están perfectamente conservados y en continua mejora e innovación.

EQUIPAMIENTO

El equipamiento existente en el municipio está perfectamente dimensionado para cubrir absolutamente todas las necesidades que pudieran darse.

COMUNICACIONES

Las fincas se encuentran a pie de la autovía de La Manga.

ACCESIBILIDAD. La accesibilidad es buena mediante vial asfaltado.

5 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

SUPERFICIES

FINCA 23826

Medida: - - - Has.	Catastral: 1,335 Has.	Registral : 1,335 Has.	Proyecto : - - - Has.	Adoptada : 1,335 Has.
--------------------	--------------------------	---------------------------	-----------------------	--------------------------

FINCA 1582

Catastral: 6,0493 Has.	Registral : 6,4297 Has.	Proyecto : - - - Has.	Adoptada : 6,0493 Has.
---------------------------	----------------------------	-----------------------	---------------------------

FINCA 287

Catastral: 1,9484 Has.	Registral : 1,9285 Has.	Proyecto : - - - Has.	Adoptada : 1,9285 Has.
---------------------------	----------------------------	-----------------------	---------------------------

FINCA 24726

Catastral: 0,5355 Has.	Registral : 0,6 Has.	Proyecto : - - - Has.	Adoptada : 0,5355 Has.
---------------------------	----------------------	-----------------------	---------------------------

FINCA 1356

Catastral: 0,3376 Has.	Registral : 0,3925 Has.	Proyecto : - - - Has.	Adoptada : 0,3376 Has.
---------------------------	----------------------------	-----------------------	---------------------------

FINCA 35546

Catastral: 0,3246 Has.	Registral : 0,4 Has.	Proyecto : - - - Has.	Adoptada : 0,3246 Has.
---------------------------	----------------------	-----------------------	---------------------------

DESCRIPCIÓN

FINCA 23826

COMENTARIOS SOBRE LA SUPERFICIE. Las superficies catastral y registral son coincidentes.

FINCA 1582

COMENTARIOS SOBRE LA SUPERFICIE. Esta finca registral se compone de las parcelas catastrales 11 y 12 del polígono 30.

Las superficies catastral y registral no coinciden, adoptándose la superficie catastral, la menor de ambas.

FINCA 287

COMENTARIOS SOBRE LA SUPERFICIE. Las superficies catastral y registral no coinciden, adoptándose la superficie registral, la menor de ambas.

FINCA 24726

COMENTARIOS SOBRE LA SUPERFICIE. Las superficies catastral y registral no coinciden, adoptándose la superficie catastral, la menor de ambas.

FINCA 1356

COMENTARIOS SOBRE LA SUPERFICIE. Las superficies catastral y registral no coinciden, adoptándose la superficie catastral, la menor de ambas.

FINCA 35546

COMENTARIOS SOBRE LA SUPERFICIE. Las superficies catastral y registral no coinciden, adoptándose la superficie catastral, la menor de ambas.

FINCA 35546

ACCESO. El acceso a las fincas es bueno, mediante vial asfaltado y también camino de zahorra.

SUMINISTRO ELÉCTRICO. Las parcelas 7, 8 y 17 tienen suministro eléctrico de la red general.

6 DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

CLIMA Y OROGRAFIA

MICROCLIMAS DESTACABLES. Hay una predominancia de los ombroclimas cálido y semiárido (BSh), con una gran extensión del piso termomediterráneo. El clima de la zona se define como mediterráneo cálido árido o subárido, de abrigo topográfico o subtropical estepario.

El viento constituye uno de los factores climáticos más importantes de la comarca. Son los flujos del tercer y primer cuadrante los que predominan a lo largo del año, debido al efecto de barrera que suponen las sierras litorales de las cordilleras Béticas, que favorecen un cambio de rumbo a suroeste, y a la canalización de los flujos en el portillo tectónico que constituye Cartagena y el Mar Menor.

ALTITUD MEDIA. La altitud media es de 67 msnm.

PLUVIOMETRÍA. En cuanto a las precipitaciones, éstas rondan los 270 mm anuales. El Campo de Cartagena es una de las zonas menos lluviosas de la Península Ibérica. La ciudad de Cartagena posee una media anual de precipitación de 256 mm, mientras que La Azohía constituye el punto más seco de la Región de Murcia, con apenas 183 mm anuales. Hacia el Este, la media de precipitaciones va aumentando gradualmente, llegando a los 332 mm/anuales en la zona del Mar Menor (Estación meteorológica de San Javier), y alcanzando un máximo de 364 mm/anuales recogidos en Cabo de Palos (Estación meteorológica 7019 Cabo de Palos/salinas).

TEMPERATURAS. La posición marítima suaviza las temperaturas, con una media anual ligeramente superior a los 20 °C. El mes más frío es enero con una media de 13.7 °C. En agosto, el mes más caluroso, la temperatura media es de 28.7 °C.

CARAC. AGROLOGICAS

ORIENTACIÓN. Las parcelas en general son bastante llanas, no hay una orientación definida.

TEXTURA DEL TERRENO. Terrenos en general con predominio del componente arenosos.

ESTRUCTURA DEL TERRENO. Predominan los elementos finos sobre los gruesos.

CLASES AGROLÓGICAS. Terrenos adecuados para cualquier cultivo de la zona.

PENDIENTE. Terrenos en general bastante llanos.

RELIEVE. Fincas llanas con un relieve ondulado en el entorno.

CULTIVOS

ALTERNATIVA DE CULTIVOS. Cultivos hortícolas, fundamentalmente lechugas, con unos 2,5 ciclos al año. Se alterna con brócoli.

CARACTERÍSTICAS DE LOS CULTIVOS. Se trata de cultivos hortícolas, fundamentalmente lechuga y brócoli. Cultivos intensivos de regadío.

Todas las parcelas de cultivo están de riego, son de labor para hortícolas. Están todas dentro del campo de Cartagena que es una llanura con las mismas características climáticas y agrologicas.

El agua es inherente a las fincas y no a los dueños de las parcelas, por lo que no se puede vender el suelo por un lado y el agua por otro.

PRODUCCIONES REALES EN ÚLTIMOS 3 AÑOS. La producción media al año se estima en unos 42.000 kg/Ha y ciclo, con 2,5 ciclos anuales, la producción sería de 105.000 kg/Ha y año en el cultivo de la lechuga, cultivo fundamental y principal de la zona.

EDIFICACIONES

EDIFICACIONES AGRÍCOLAS. Las construcciones existentes en las fincas son básicas.

En la parcela 51016A030000070001SA hay una vivienda antigua de ladrillo con tejado a dos aguas.

En la parcela 002400100XG96G0001II hay un almacén de 255 m² de cubierta plana parece de estructura metálica con cerramiento de bloques y otro cuerpo adosado de 159 m² (esto según catastro), que es una vivienda antigua de tejado a dos aguas con teja cerámica.

Las parcelas 8, 7 y 17 están valladas con valla metálica galvanizada, postes cada 5 metros enganchada sobre murete de dos bloques de altura como se ve en las fotos.

Dentro de este perímetro hay una estructura metálica con cubierta de chapa de 20 x 10 m, está en la parcela 7 en el lado sureste de esta parcela y es de color blanco, tiene dos laterales de bloques pintados de blanco haciendo como un cerramiento lateral, pero sin puertas, donde se guardan tractores y distintos aperos.

En la zona vallada hay una fila de aparcamientos cubiertos (estructura metálica también) con tejado aparentemente de chapa muy vieja.

Estas parcelas valladas se utilizan para albergar los aperos agrícolas y los tractores y para almacenaje de mangueras y repuestos.

SUPERFICIES (m²)

USO CONSIDERADO	Parcela Comprob.	Util Comprob.	Constru Comprob.	CCC Comprob.	R Comprob.	Adoptada
Residencial Otros						
Vivienda antigua	- - -	85,00	90,00	90,00	1,06	90,00
Industrial Nave						
Nave Almacén	- - -	390,00	414,00	414,00	1,06	414,00

ESTADO ACTUAL

SITUACIÓN ACTUAL

En el momento actual de la visita a las fincas de cultivo, se encuentran plantadas con lechugas y con los cuidados adecuados.

Las parcelas 7, 8 y 17 forman una unidad funcional, cerradas perimetralmente, con construcciones para almacen, e incluso una vivienda antigua, aparentemente para trabajadores. En la zona se almacena maquinaria y aperos de labranza.

También tiene un cubierto para aparcamiento.

7 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio) : Titulares registrales, Las Salinas del Mar Menor Servicios Inmobiliarios S.L. al 50%, según consta en la copia de escrituras facilitada.

Ocupante:

Título de ocupación : Desconocido

8 ANÁLISIS DE MERCADO

OFERTA

La oferta de los inmuebles comparables en el entorno es media-baja.

Las características de los inmuebles comparables son similares, por lo que consideramos que los inmuebles tasados tienen las mismas características a la media de la zona.

DEMANDA

La demanda de fincas de este tipo es media-baja, como la oferta. Existe un equilibrio oferta-demanda.

INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER

El intervalo de precios actuales de mercado para terrenos de regadío con similares características y clasificación en esta zona estaría entre los 70.000 y 110.000 €/Ha.

Para terrenos de secano el intervalo estaría entre los 20.000 y 60.000 €/Ha, dependiendo de la proximidad al casco urbano, accesos, pendiente, posibilidades constructivas, características singulares, etc.

EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

No se prevé un cambio en la situación actual de la oferta y la demanda, ni una revalorización de los precios actuales, a corto y medio plazo.

9 DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

CÁLCULO DEL VR €/m²

MÉTODO DEL COSTE

USO CONSIDERADO	REPERC(1)	C.CONST.	G.NECES.	E.RECUP.	%Df+fu	%D ER	VRBf/VRN
Residencial Otros							
Vivienda antigua	---	250,00	37,50	---	51,0	---	140,88
Industrial Nave							
Nave Almacén	---	280,00	42,00	---	57,2	---	137,82

(1) Repercusión del suelo obtenida a través del método Manual.

COMPARABLES METODO DE COMPARACIÓN (€/Has.)

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	Has.	V.VENTA	COEF.
0240418100004	CARTAGENA, CARTAGENA	30201	Herbáceos	O	7	85.714,29	0,940
0240418100005	CARTAGENA, CARTAGENA	30201	Herbáceos	O	1,9	100.000,00	0,950
0240418100006	CARTAGENA, CARTAGENA	30201	Herbáceos	O	17	80.000,00	0,940
0240418100007	CARTAGENA, CARTAGENA	30201	Herbáceos	O	12,5	85.600,00	0,960
0240418100008	CARTAGENA, CARTAGENA	30201	Herbáceos	O	1,9	105.263,16	0,950
0240418100009	CARTAGENA, CARTAGENA	30201	Herbáceos	O	6,7	82.089,55	0,940
Precio homogeneizado por Has., Regadios Herbáceos						85.018,60	€

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	0240418100004	0240418100005	0240418100006	0240418100007	0240418100008	0240418100009
Otros	0,94	0,95	0,94	0,96	0,95	0,94

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	Has.	V.VENTA	COEF.
2991117100252	CARTAGENA, CARTAGENA	30000	Herbáceos	O	1,2	30.000,00	1,060
2991117100258	CARTAGENA, CARTAGENA	30000	Herbáceos	O	2,25	29.333,33	1,060
2991117100249	CARTAGENA, CARTAGENA	30000	Herbáceos	O	0,38	47.368,42	1,050
2991117100251	CARTAGENA, CARTAGENA	30000	Herbáceos	O	2,4	31.250,00	1,040
0241117100065	CARTAGENA, CARTAGENA	30000	Herbáceos	O	2	31.500,00	1,040
2991117100248	CARTAGENA, CARTAGENA	30000	Herbáceos	O	0,8	62.500,00	1,030
Precio homogeneizado por Has., Secano Herbáceos						40.377,53	€

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	2991117100252	2991117100258	2991117100249	2991117100251	0241117100065	2991117100248
Otros	1,06	1,06	1,05	1,04	1,04	1,03

VALOR DE MERCADO (€/m²)

MÉTODO DE COMPARACIÓN

USO CONSIDERADO	V.HOMOG.	D.REALES	E.RECUP.	D.FUNCI.	K	V.MERCADO
Regadios Herbáceos						
Finca 23826 (Parc. 19 Pol. 30)	85.018,60	---	---	---	---	85.018,60
Finca 1582 (Parc 11-12 Pol 30)	85.018,60	---	---	---	---	85.018,60
Finca 287 (Parc. 18 Pol. 30)	85.018,60	---	---	---	---	85.018,60
Secano Herbáceos						
Finca 24726 (Parc. 7 Pol. 30)	40.377,53	---	---	---	---	40.377,53

Ref. 2018 - 000584 - 01 - 01 / 233211-710

pag 9

VALOR DE MERCADO (€/m²)

MÉTODO DE COMPARACIÓN

USO CONSIDERADO	V.HOMOG.	D.REALES	E.RECUP.	D.FUNCI.	K	V.MERCADO
Finca 1356 (Parc. 8 Pol. 30)	40.377,53	---	---	---	---	40.377,53
Finca 35546 (Parc. 17 Pol. 30)	40.377,53	---	---	---	---	40.377,53

FLUJOS DE CAJA

FLUJOS DE CAJA PREVISIBLES DURANTE LA PROMOCION -

Finca 23826 (Parc. 19 Pol. 30)

GASTOS	TOTAL ASIGNADO	TOTAL CAPITALIZADO
	(€)	(€)
Gastos Generales	897.533,00	497.876,47

INGRESOS	TOTAL ASIGNADO	TOTAL CAPITALIZADO
	(€)	(€)
Ingresos Generales	1.115.001,65	618.509,92

Finca 1582 (Parc 11-12 Pol 30)

GASTOS	TOTAL ASIGNADO	TOTAL CAPITALIZADO
	(€)	(€)
Gastos Generales	4.067.001,40	2.256.033,18

INGRESOS	TOTAL ASIGNADO	TOTAL CAPITALIZADO
	(€)	(€)
Ingresos Generales	5.052.418,35	2.802.660,36

Finca 287 (Parc. 18 Pol. 30)

GASTOS	TOTAL ASIGNADO	TOTAL CAPITALIZADO
	(€)	(€)
Gastos Generales	1.296.548,75	719.217,10

INGRESOS	TOTAL ASIGNADO	TOTAL CAPITALIZADO
	(€)	(€)
Ingresos Generales	1.610.696,85	893.480,30

ACTUALIZACIÓN DE INMUEBLES DE EXPLOTACIÓN ECONÓMICA

USO CONSIDERADO	FIN VIDA ÚTIL	RDE	DIFERENCIAL	TIPO ACTU	PLUSVALIA
Regadíos Herbáceos					
Finca 23826 (Parc. 19 Pol. 30)	31-03-2053	0,71	4,00	3,71	---
Finca 1582 (Parc 11-12 Pol 30)	31-03-2053	0,71	4,00	3,71	---
Finca 287 (Parc. 18 Pol. 30)	31-03-2053	0,71	4,00	3,71	---

HIPÓTESIS Y PARÁMETROS

Para la aplicación del método de explotación económica en las fincas de regadío se ha tenido en cuenta el cultivo de la lechuga, cultivo fundamental en la zona. Los datos se han tomado de la publicación "Estudio técnico-económico de los procesos de producción agrícola y de transformación (manipulado y confección) de las principales orientaciones hortofrutícolas de la Región de Murcia", de la Asociación Mediterránea de Organizaciones de Productores Agrarios (Omopa).

Se adjuntan dos estudios de ingresos y gastos de este cultivo. Adoptándose el estudio menores ingresos de los dos.

Según este estudio el cultivo de la lechuga tiene unos ingresos de 11.931,53 €/Ha y unos gastos de 9.604,42 €/Ha, en ambos casos por ciclo. Se establece una media de unos 2,5 ciclos de lechuga al año. Por prudencia valorativa se han estimado dos ciclos. Por lo que los ingresos y gastos por Ha y año serían respectivamente 23.863,06 € y 19.208,84 €.

Las fincas registrales 24726, 1356 y 35546, que se corresponden con las parcelas catastrales 7, 8 y 17, son las fincas donde están ubicadas las instalaciones de la explotación, y no tienen producción agrícola. En estas fincas no se ha aplicado el método de explotación económica por ser unos terrenos para las instalaciones y sin productividad agrícola.

USO CONSIDERADO	INGRES-GTOS	VALOR REVER.	VAN
Regadíos Herbáceos			
Finca 23826 (Parc. 19 Pol. 30)	120.633,45	31.687,13	128.193,89
Finca 1582 (Parc 11-12 Pol 30)	546.627,18	143.584,24	635.548,70
Finca 287 (Parc. 18 Pol. 30)	174.263,20	48.336,64	205.173,52

10 VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	SUPERFICIE	V. UNITARIO	V. TOTAL
	(Has.)	(€/Has.)	(€)
Finca 23826 (Parc. 19 Pol. 30)	1,335	85.018,60	113.499,83
Finca 1582 (Parc 11-12 Pol 30)	6,0493	85.018,60	514.303,02
Finca 287 (Parc. 18 Pol. 30)	1,9285	85.018,60	163.958,37
Finca 24726 (Parc. 7 Pol. 30)	0,5355	40.377,53	21.622,17
Finca 1356 (Parc. 8 Pol. 30)	0,3376	40.377,53	13.631,45
Finca 35546 (Parc. 17 Pol. 30)	0,3246	40.377,53	13.106,55

USO CONSIDERADO	M	SUPERF.	V.ADOPTADO	V.UNIDAD	V.AGRUPACIÓN
		(m²)	(€/m²)	(€)	(€)
Vivienda antigua	C	90,00	140,88	12.679,20	
Nave Almacén	C	414,00	137,82	57.057,48	

Total Aprovechamientos	840.121,39 €
Total Edificaciones	69.736,68 €
TOTAL	909.850,00 €

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de NOVECIENTOS NUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA EUROS

11 **CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS**

CONDICIONANTES

No se ha tenido acceso al derecho de riego por lo que se condiciona la tasación de las fincas de regadío a la aportación de la acreditación del derecho de riego de las parcelas de este uso.

ADVERTENCIAS GENERALES

- La presente tasación se ha llevado a cabo aplicando la metodología (métodos, requisitos y procedimientos) establecidos en la Orden ECO 805/2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE 9.4.2003), para la finalidad contemplada en su artículo 2.a, si bien, su objetivo actual no es servir de garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios, sino que el objetivo es: Recuperación.

- No ha sido posible realizar visita interior de los inmuebles tasados.

- Informe de tasación NO APTO para el mercado hipotecario.

- Se ADVIERTE que esta tasación es sólo válida para la finalidad para la que se ha realizado y que el valor de tasación podría variar, en el caso de realizarse el presente informe para cualquiera de las finalidades que contempla la ECO 805/2003 sobre valoración de inmuebles, modificada por la EHA 011/2007.

- No se ha dispuesto de documentación registral actualizada por lo que se ADVIERTE, que no se puede informar ni de la titularidad ni sobre el estado de cargas y limitaciones al dominio de los inmuebles objeto de tasación, al no disponer de documentación registral actualizada (Nota Simple Registral o Certificación Registral con antigüedad inferior a tres meses), y que confirmen los supuestos adoptados en el presente informe.

- No se ha dispuesto de la documentación necesaria para el cálculo de los flujos de caja. Se han determinado los flujos de caja a partir de ratios medios del sector.

- El Valor para el seguro (coste de construcción a nuevo de las edificaciones existentes) es de 159.183,00 €

12 **OBSERVACIONES**

No existen para el caso concreto de este informe

13 FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

El presente informe consta de 12 páginas

El inmueble ha sido visitado por última vez el 28-03-2018

Fecha límite de validez: 11 de Octubre de 2018

A San Sebastian, 11 de Abril de 2018

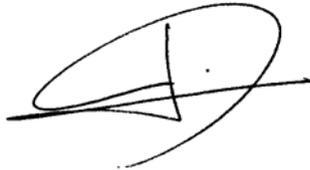
EL TASADOR:

Candido Echarri Lakunza

ING. TÉCNICO AGRÍCOLA Colegiado nº906

Por ZEHAZKI S.A.

Graciano Villar Ganuza



14 DOCUMENTACION ANEXA AL INFORME

Ver anexos aportados en la documentación.

ANEXOS

DOCUMENTACIÓN MANEJADA

Plano de situación	-----	1 Pag.
Plano del entorno	-----	1 Pag.
Reportaje fotográfico	-----	3 Pag.
Fotocopia Escritura Propiedad	-----	5 Pag.
Documentación catastral	-----	8 Pag.
Planeamiento urbanístico vigente	-----	1 Pag.
Plano urbanístico	-----	1 Pag.
Planos topográficos	-----	2 Pag.
Datos sigpac	-----	36 Pag.
Doc. necesaria para flujos de caja	-----	1 Pag.
Ortofoto	-----	1 Pag.



ENTRADA PARCELAS 7, 8 Y 17



ENTRADA PARCELAS 7, 8 Y 17



ACCESOS



PARCELAS 7, 8 Y 17



PARCELAS 7, 8 Y 17



PARCELAS 7, 8 Y 17



PARCELAS 7, 8 Y 17



CONSTRUCCIÓN PARCELA 7



PARCELAS



PARCELAS CON ALMACENES Y PLANTADAS



PARCELAS PLANTADAS LECHUGAS



PARCELAS PLANTADAS LECHUGAS



PARCELAS PLANTADAS LECHUGAS

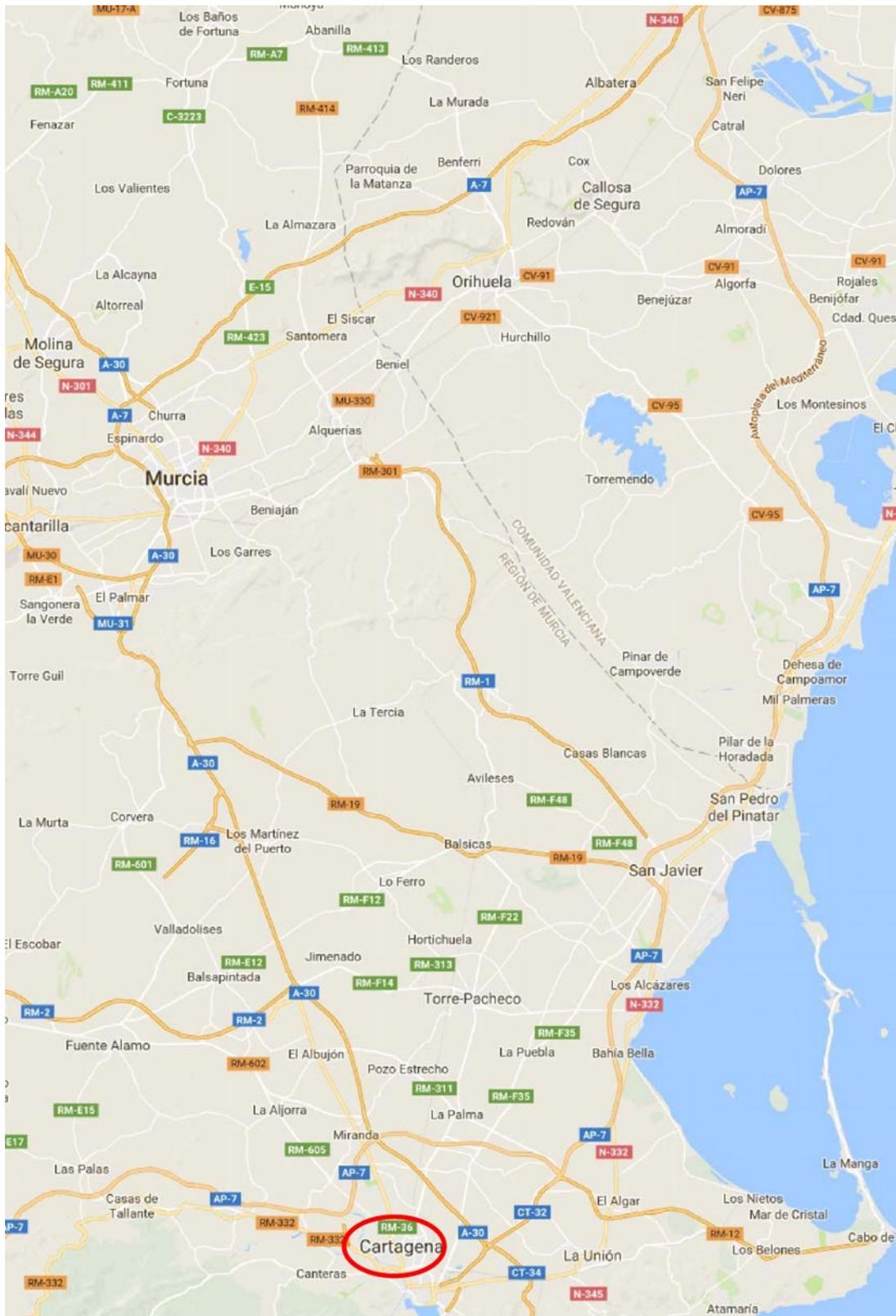


PARCELAS PLANTADAS LECHUGAS



PARCELAS

Plano de Situación



Plano del Entorno



COPIA ESCRITURAS

1.6. Fincas registrales 23.826, 1.582, 287, 24.726 y 1.356.

LAS SALINAS DEL MAR MENOR SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L. es propietaria a razón de una cuota en proindiviso del 50% de las siguientes fincas:

Registro de la Propiedad	L.A. 2304/03
Sección	A
Tomo	1375
Libro	698
Folio	31
Folio	23826
Finca	6
Arrebol	-

17) DESCRIPCIÓN: UNA PIEZA DE TIERRA RUSTICA, de una extensión superficial aproximada de una hectárea, treinta y tres áreas, cincuenta centiáreas y veinticuatro decímetros cuadrados, situados en el término municipal de Cartagena, Diputación del Rincón de San Ginés, paraje de Lo Poyo, y que linda: Norte, de Agropecuaria del Mar Menor, S.A en liquidación, cortavientos de cipreses y camino por medio; Este, más de la finca Lo Poyo, camino por medio; Sur, más de dicha finca Lo Poyo; y Oeste, más de la finca de Lo Poyo.

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de La Unión, al libro 270 de la sección 1ª, folio 76, finca número 23.826, inscripciones 1ª y 2ª.

REFERENCIA CATASTRAL.- Parcela 19 del polígono 30.

TITULO.- Escritura de Compraventa otorgada con fecha 3 de febrero de 2.005 ante el Notario de Cartagena D. Miguel Angel Cuevas Aldasoro bajo el número 452 de su protocolo y posterior Escritura Pública de Escisión otorgadas con fecha 7 de septiembre de 2006 ante

COPIA ESCRITURAS



Notaria enbileraruko soilik.
Para uso exclusivo notarial.

4129988

mí. _____

Handwritten notes: 1325, 698, 36, 1587, 22

18) DESCRIPCION.- RUSTICA.- Un trozo de tierra, su cabida nueva fanegas, siete celemines y u estandal, o sean seis hectáreas, cuarenta y dos áreas y noventa y siete centiáreas, sito en El Sabinar, diputación del Rincón de San Ginés, término municipal de Cartagena, lindante al Norte, hacienda Lo Poyo, propiedad de "Agropecuaria del Mar Menor, S.A." y tierras de D. Julián Conesa; al Este, rambal y dicha hacienda Lo Poyo; al Sur, camino de San Ginés a Cabo de Palos; y al Oeste, camino Boquera. _____

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de La Unión, Tomo 167, libro 35, folio 16, finca 1.582. _____

REFERENCIA CATASTRAL.- Parcelas 11 y 12 del polígono 30.---

SONE S.A

Handwritten notes: 1325, 698, 36, 281, 22

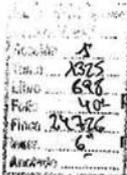
19) DESCRIPCION.- RUSTICA.- Un trozo de tierra dividido por una boquera, de dos fanegas y diez y medio celemines, o sea, una hectárea, noventa y dos áreas y ochenta y cinco centiáreas, donde hay una casa de planta baja, tejada, patio, cuadra y pozo, siendo la superficie aproximada que ocupan dichas edificaciones, de doscientos metros cuadrados. Esta situada en el paraje de El Sabinar, diputación del Rincón de San Ginés, término municipal de Cartagena. Linda al Norte, Sur y Este, con tierras del Marqués de Camacho; y al Oeste, con

COPIA ESCRITURAS

más tierra de Rufo Martín del Campo. -----

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de La Unión, Tomo 242, libro 67, folio 89, finca 287. -----

REFERENCIA CATASTRAL.- Parcela 18 del polígono 30.-----



20) DESCRIPCION.- RUSTICA.- Un trozo de tierra que forma parte de la hacienda denominada Los Nogueras en el término municipal de Cartagena diputación del Rincón de San Ginés. Ocupa una superficie de seis mil metros cuadrados o lo que es lo mismo sesenta áreas que linda: al Norte, rambla; Sur, más de donde se segregó; Este, D. Rafael Candel Beltrán y D. Julián Maneiros Rodríguez y Oeste, la carretera de El Albujión a Cabo de Palos.-----

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de La Unión, libro 290, folio 183, finca 24.726. -----

REFERENCIA CATASTRAL.- Parcela 7 del polígono 30.-----

TITULO.- Las tres fincas descritas bajo los epígrafes 18), 19) Y 20) fueron adquiridas mediante Escritura de Compraventa otorgada con fecha 20 de abril de 2004 ante el Notario de Cartagena D. Miguel Angel Cuevas Aldasoro bajo el número 1.607 de su protocolo; constituyendo el título inmediato de las fincas 17,18,19 y 20 la posterior Escritura Pública de Escisión otorgadas con fecha 7 de septiembre de 2006, ante mí, antes referida. -----



21) DESCRIPCION.- RUSTICA.- Trozo de terreno sito en Paraje San Ginés, también conocido como Paraje de Lo Poyo, diputación del Beal, término de Cartagena que constituye la parcela 8 del polígono 30

COPIA ESCRITURAS



Notaria erabilerarako soilik.
Para uso exclusivo notarial.

4129987

que tiene una cabida de 39 áreas, 25 centiáreas. Linda: Norte y Oeste, finca de donde se segregó; Este, camino y Sur, Francisco Asensio.-----

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de La Unión, tomo 1072, libro 548, folio 207, finca 1356.-----

REFERENCIA CATASTRAL.- Parcela 8 del polígono 30.-----

TITULO.- Escritura de Compraventa otorgada con fecha 7 de julio de 2005 ante el Notario de Cartagena D. Miguel Angel Cuevas Aldasoro bajo el número 3.229 de su protocolo y posterior Escritura Pública de Escisión otorgadas con fecha 7 de septiembre de 2006 ante mí. -----

1.7. Finca registral 35.546.-----

LAS SALINAS DEL MAR MENOR SERVICIOS INMOBILIARIOS VI, S.L. es titular de una cuota en proindiviso del 50% de la finca que a continuación se describe:-----

22) DESCRIPCION.- Trozo de terreno en el paraje de San Ginés, diputación del Beal, término municipal de Cartagena, que tiene una cabida de cuarenta áreas, dentro de esta cabida existe un a casa de planta baja terraza, con varias habitaciones, patio y pozo así como también un local destinado a bar restaurante, midiendo todo el conjunto de la edificación unos doscientos setenta metros cuadrados. Linda:



COPIA ESCRITURAS

Norte, Ramba; Su, carretera y finca matriz; Oeste, carretera; y Este, camino. -----

DATOS REGISTRALES.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de La Unión al tomo 851, libro 406, folio 199, finca registral 35.546.-----

REFERENCIA CATASTRAL.- Parcela 17 del polígono 30-----

TITULO.- Escritura Pública de Compraventa otorgada con fecha 24 de octubre de 2005 ante el Notario de Murcia D. Andrés Martínez Pertusa bajo el número 4742 de su protocolo y posterior Escritura Pública de Escisión otorgada con fecha 7 de septiembre de 2006 protocolos 2.988 ante mí. -----

CARGAS.- Todas las fincas descritas en el apartado 1.6 se hallan libres de toda carga y gravamen y no arrendadas ni ocupadas.-----

INFORMACION REGISTRAL: La descripción de las fincas, su titularidad y situación de cargas, en la forma expresada en los apartados anteriores, resultan de notas simples del Registro de la Propiedad que se adjuntan como anexo.-----

REFERENCIA CATASTRAL 30-7



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
51016A03000070000AP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
PJ CASA CUERVO - DS BEAL. Poligono 30 Parcela 7
LO POLLO. 30381 CARTAGENA [CARTAGENA] [MURCIA]

USO PRINCIPAL: **Agrario** AÑO CONSTRUCCIÓN: **--**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **--**

PARCELA CATASTRAL

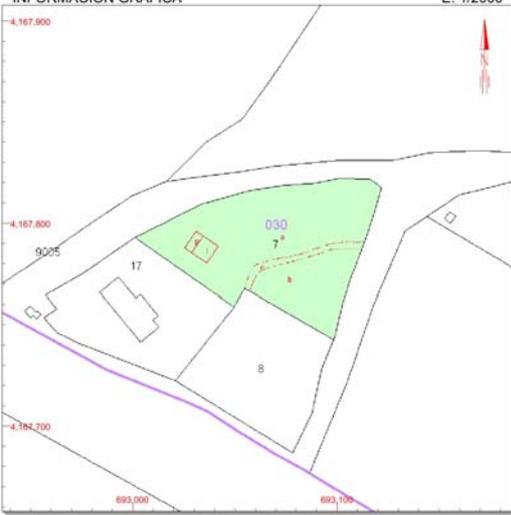
SITUACIÓN
PJ CASA CUERVO - DS BEAL. Poligono 30 Parcela 7
LO POLLO. CARTAGENA [CARTAGENA] [MURCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **90** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **5.355** TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m²
a	C-	Labor o Labradío secoano	02	3.674
b	C-	Labor o Labradío secoano	02	1.349
c	I-	Improductivo	00	199

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000



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

693,100 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89 Lunes , 19 de Marzo de 2018

- 693,100 Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

REFERENCIA CATASTRAL 30-7

GOBIERNO DE ESPAÑA **MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PUBLICA** SECRETARIA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCION GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
51016A03000070001SA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
PJ CASA CUERVO - DS BEAL. Poligono 30 Parcela 7
LO POLLO. 30381 CARTAGENA [CARTAGENA] [MURCIA]

USO PRINCIPAL: Industrial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1967

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 90

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
PJ CASA CUERVO - DS BEAL. Poligono 30 Parcela 7
LO POLLO. CARTAGENA [CARTAGENA] [MURCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 90 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 5.355 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

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

693,100 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89 Lunes, 19 de Marzo de 2018

- 693,100 Límite de Manzana
- 693,100 Límite de Parcela
- 693,100 Límite de Construcciones
- 693,100 Mobiliario y aceras
- 693,100 Límite zona verde
- 693,100 Hidrografía

REFERENCIA CATASTRAL 30-8



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
51016A03000080000AL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Poligono 30 Parcela 8
LO POLLO. CARTAGENA [MURCIA]

USO PRINCIPAL: Agrario AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
Poligono 30 Parcela 8
LO POLLO. CARTAGENA [MURCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 3.376 TIPO DE FINCA: --

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m²
a	C-	Labor o Labradío secoano	02	250
b	C-	Labor o Labradío secoano	02	3.055
c	I-	Improductivo	00	70

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000



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

693,100 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89 Lunes , 19 de Marzo de 2018

- 693,100 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

REFERENCIA CATASTRAL 30-11

GOBIERNO DE ESPAÑA **MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PUBLICA** SECRETARIA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCION GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
51016A030000110000AL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Poligono 30 Parcela 11
LO POLLO. CARTAGENA [MURCIA]

USO PRINCIPAL AÑO CONSTRUCCIÓN
Agrario [Labor o Labradío seco 02] --

COCIENTE DE PARTICIPACIÓN SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
100,000000 --

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
Poligono 30 Parcela 11
LO POLLO. CARTAGENA [MURCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA
-- 37.731 --

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/3000

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

693,300 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89 Lunes , 19 de Marzo de 2018

- 693,300 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografia

REFERENCIA CATASTRAL 30-12

GOBIERNO DE ESPAÑA **MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PUBLICA** SECRETARIA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCION GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
51016A030000120000AT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Poligono 30 Parcela 12
LO POLLO. CARTAGENA [MURCIA]

USO PRINCIPAL AÑO CONSTRUCCIÓN
Agrario [Labor o labradío regadío 02] --

COCIENTE DE PARTICIPACIÓN SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
100,000000 --

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
Poligono 30 Parcela 12
LO POLLO. CARTAGENA [MURCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA
-- 22.762 --

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

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

693,300 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89 Lunes , 19 de Marzo de 2018

- 693,300 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- 693,300 Límite de Manzana
- 693,300 Límite de Parcela
- 693,300 Límite de Construcciones
- 693,300 Mobiliario y aceras
- 693,300 Límite zona verde
- 693,300 Hidrografía

REFERENCIA CATASTRAL 30-17

GOBIERNO DE ESPAÑA **MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PUBLICA** SECRETARIA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCION GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
51016A030000170000AR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Poligono 30 Parcela 17
LO POLLO. CARTAGENA [MURCIA]

USO PRINCIPAL AÑO CONSTRUCCIÓN
Agrario [Labor o Labradío seco 02] --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
100,000000 --

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
Poligono 30 Parcela 17
LO POLLO. CARTAGENA [MURCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA
-- 3.246 --

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

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

693,100 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89 Lunes , 19 de Marzo de 2018

- 693,100 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- 693,100 Límite de Manzana
- 693,100 Límite de Parcela
- 693,100 Límite de Construcciones
- 693,100 Mobiliario y aceras
- 693,100 Límite zona verde
- 693,100 Hidrografía

REFERENCIA CATASTRAL 30-17



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
002400100XG96G00011

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
PJ CASA CUERVO - DS BEAL 1
30381 CARTAGENA [CARTAGENA] [MURCIA]

USO PRINCIPAL: Industrial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1940

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 414

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
PJ CASA CUERVO - DS BEAL 1
CARTAGENA [CARTAGENA] [MURCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 414 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 414 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN				159
ALMACEN				255

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1597.5



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

693,050 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89 Lunes, 19 de Marzo de 2018

- 693,050 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

REFERENCIA CATASTRAL 30-18

GOBIERNO DE ESPAÑA **MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PUBLICA** SECRETARIA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCION GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
51016A030000180000AD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Poligono 30 Parcela 18
LO POLLO. CARTAGENA [MURCIA]

USO PRINCIPAL AÑO CONSTRUCCIÓN
Agrario [Labor o labradío regadío 02] --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
100,000000 --

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
Poligono 30 Parcela 18
LO POLLO. CARTAGENA [MURCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA
-- 19.484 --

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2500

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

693,400 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89 Lunes , 19 de Marzo de 2018

- 693,400 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona vende
- Hidrografia

REFERENCIA CATASTRAL 30-19

GOBIERNO DE ESPAÑA **MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PUBLICA** SECRETARIA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCION GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
51016A030000190000AX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
Poligono 30 Parcela 19
LO POLLO. CARTAGENA [MURCIA]

USO PRINCIPAL: Suelo sin edif. [Labor o labradío regadio 02] AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
Poligono 30 Parcela 19
LO POLLO. CARTAGENA [MURCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): -- SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 13.350 TIPO DE FINCA: --

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

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

692,900 692,700 692,800 692,900

-4,168,900 -4,168,900

692,900 Límite de Manzana
692,700 Límite de Parcela
692,800 Límite de Construcciones
692,900 Mobiliario y aceras
-4,168,900 Límite zona verde
-4,168,900 Hidrografía

Lunes , 19 de Marzo de 2018

SIGPAC 30-7

DATOS IDENTIFICATIVOS SIGPAC	
 MINISTERIO DE AGRICULTURA Y PESCA, ALIMENTACION Y MEDIO AMBIENTE	FONDO ESPAÑOL DE GARANTIA AGRARIA
	Provincia: 30 - MURCIA
	Municipio: 16 - CARTAGENA
	Agregado: 0 Zona: 0
	Poligono: 30 Parcela: 7
Referencia Catastral: 51016A03000070000AP	

Coordenadas UTM del centro	Fecha de vuelo de la foto del centro de la parcela:	05/2016
	Fecha de la cartografía Catastral (*):	16/03/2016
X: 693061,71	Fecha de impresión:	07/04/2018
Y: 4167781,98		
DATUM WGS84	Escala aproximada de impresión:	1 : 1000
HUSO 30		



(*) Pueden existir cambios en la parcelación catastral que aún no se reflejen en SIGPAC.

SIGPAC 30-7

Información SIGPAC vigente a fecha 04/01/2018

El uso, delimitación gráfica u otros atributos de los recintos que aparecen en el SIGPAC tienen por objeto facilitar al agricultor la cumplimentación de su solicitud de ayudas de la PAC. Cuando el uso que aparece en el SIGPAC sea distinto del uso real, el agricultor debe realizar su solicitud de ayuda en base a este último, el real, debiendo comunicar la incidencia al servicio competente de su Comunidad Autónoma.

A) Relativos al recinto:

Recinto	Superficie (ha)	Pendiente (%)	Uso	Admisibilidad en pastos		Coef. Regadío	Incidencias (1)	Región
				%	ha			
1	0,2679	7,20	TIERRAS ARABLES			0		0401 (2)
4	0,0136	2,10	ZONA URBANA					
6	0,2539	2,60	IMPRODUCTIVOS					

(1) La descripción de las incidencias SIGPAC aparece en el menú de Ayuda del Visor SIGPAC.

(2) Región del Régimen de Pago Básico según el Anexo II del Real Decreto 1076/2014.

C) Resumen de datos de la parcela:

Uso	Superficie (ha)	
	Total	Admisible en pastos
IMPRODUCTIVOS	0,2539	
TIERRAS ARABLES	0,2679	
ZONA URBANA	0,0136	
Superficie Total	0,5354	

SIGPAC 30-8

DATOS IDENTIFICATIVOS SIGPAC	
 MINISTERIO DE AGRICULTURA Y PESCA, ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE	Provincia: 30 - MURCIA
	Municipio: 16 - CARTAGENA
	Agregado: 0 Zona: 0
	Polígono: 30 Parcela: 8
	Referencia Catastral: 51016A03000080000AL

Coordenadas UTM del centro	Fecha de vuelo de la foto del centroide de la parcela:	05/2016
	Fecha de la cartografía Catastral (*):	16/03/2016
X: 693059,44	Fecha de impresión:	07/04/2018
Y: 4167727,57		
DATUM WGS84	Escala aproximada de impresión:	1 : 1000
HUSO 30		



(*) Pueden existir cambios en la parcelación catastral que aún no se reflejen en SIGPAC.

SIGPAC 30-8

Información SIGPAC vigente a fecha 04/01/2018

El uso, delimitación gráfica u otros atributos de los recintos que aparecen en el SIGPAC tienen por objeto facilitar al agricultor la cumplimentación de su solicitud de ayudas de la PAC. Cuando el uso que aparece en el SIGPAC sea distinto del uso real, el agricultor debe realizar su solicitud de ayuda en base a este último, el real, debiendo comunicar la incidencia al servicio competente de su Comunidad Autónoma.

A) Relativos al recinto:

Recinto	Superficie (ha)	Pendiente (%)	Uso	Admisibilidad en pastos		Coef. Regadío	Incidencias (1)	Región
				%	ha			
1	0,3376	3,60	IMPRODUCTIVOS					

(1) La descripción de las incidencias SIGPAC aparece en el menú de Ayuda del Visor SIGPAC.

C) Resumen de datos de la parcela:

Uso	Superficie (ha)	
	Total	Admisible en pastos
IMPRODUCTIVOS	0,3376	

SIGPAC 30-11

DATOS IDENTIFICATIVOS SIGPAC	
 MINISTERIO DE AGRICULTURA Y PESCA, ALIMENTACION Y MEDIO AMBIENTE	FONDO ESPAÑOL DE GARANTIA AGRARIA
	Provincia: 30 - MURCIA
	Municipio: 16 - CARTAGENA
	Agregado: 0 Zona: 0
	Polígono: 30 Parcela: 11
Referencia Catastral: 51016A030000110000AL	

Coordenadas UTM del centro	Fecha de vuelo de la foto del centro de la parcela:	06/2016
	Fecha de la cartografía Catastral (*):	16/03/2016
X: 693171,78	Fecha de impresión:	07/04/2018
Y: 4167949,24		
DATUM HUSO WGS84 30	Escala aproximada de impresión:	1 : 2500



(*) Pueden existir cambios en la parcelación catastral que aún no se reflejen en SIGPAC.

SIGPAC 30-11

Información SIGPAC vigente a fecha 04/01/2018

El uso, delimitación gráfica u otros atributos de los recintos que aparecen en el SIGPAC tienen por objeto facilitar al agricultor la cumplimentación de su solicitud de ayudas de la PAC. Cuando el uso que aparece en el SIGPAC sea distinto del uso real, el agricultor debe realizar su solicitud de ayuda en base a este último, el real, debiendo comunicar la incidencia al servicio competente de su Comunidad Autónoma.

A) Relativos al recinto:

Recinto	Superficie (ha)	Pendiente (%)	Uso	Admisibilidad en pastos		Coef. Regadío	Incidencias (1)	Región
				%	ha			
1	0,1651	17,30	PASTO ARBUSTIVO	0	0			1303 (2)
2	3,4814	3,70	TIERRAS ARABLES			0		0401 (2)
3	0,0645	4,80	PASTO ARBUSTIVO	0	0			1303 (2)
4	0,0622	2,70	PASTO ARBUSTIVO	0	0			1303 (2)

(1) La descripción de las incidencias SIGPAC aparece en el menú de Ayuda del Visor SIGPAC.

(2) Región del Régimen de Pago Básico según el Anexo II del Real Decreto 1076/2014.

C) Resumen de datos de la parcela:

Uso	Superficie (ha)	
	Total	Admisible en pastos
PASTO ARBUSTIVO	0,2918	0
TIERRAS ARABLES	3,4814	
Superficie Total	3,7732	

SIGPAC 30-12

DATOS IDENTIFICATIVOS SIGPAC	
 MINISTERIO DE AGRICULTURA Y PESCA, ALIMENTACION Y MEDIO AMBIENTE	FONDO ESPAÑOL DE GARANTIA AGRARIA
	Provincia: 30 - MURCIA
	Municipio: 16 - CARTAGENA
	Agregado: 0 Zona: 0
	Poligono: 30 Parcela: 12
Referencia Catastral: 51016A030000120000AT	

Coordenadas UTM del centro	Fecha de vuelo de la foto del centro de la parcela:	06/2016
	Fecha de la cartografía Catastral (*):	16/03/2016
X: 693183,65	Fecha de impresión:	07/04/2018
Y: 4167699,74		
DATUM WGS84	Escala aproximada de impresión:	1 : 2000
HUSO 30		



(*) Pueden existir cambios en la parcelación catastral que aún no se reflejen en SIGPAC.

SIGPAC 30-12

Información SIGPAC vigente a fecha 04/01/2018

El uso, delimitación gráfica u otros atributos de los recintos que aparecen en el SIGPAC tienen por objeto facilitar al agricultor la cumplimentación de su solicitud de ayudas de la PAC. Cuando el uso que aparece en el SIGPAC sea distinto del uso real, el agricultor debe realizar su solicitud de ayuda en base a este último, el real, debiendo comunicar la incidencia al servicio competente de su Comunidad Autónoma.

A) Relativos al recinto:

Recinto	Superficie (ha)	Pendiente (%)	Uso	Admisibilidad en pastos		Coef. Regadío	Incidencias (1)	Región
				%	ha			
3	0,3897	6,20	IMPRODUCTIVOS					
4	1,8865	3,20	TIERRAS ARABLES			100		1201 (2)

(1) La descripción de las incidencias SIGPAC aparece en el menú de Ayuda del Visor SIGPAC.

(2) Región del Régimen de Pago Básico según el Anexo II del Real Decreto 1076/2014.

C) Resumen de datos de la parcela:

Uso	Superficie (ha)	
	Total	Admisible en pastos
IMPRODUCTIVOS	0,3897	
TIERRAS ARABLES	1,8865	
Superficie Total	2,2762	

SIGPAC 30-17

DATOS IDENTIFICATIVOS SIGPAC	
	Provincia: 30 - MURCIA
MINISTERIO DE AGRICULTURA Y PESCA, ALIMENTACION Y MEDIO AMBIENTE	Municipio: 16 - CARTAGENA
FONDO ESPAÑOL DE GARANTIA AGRARIA	Agregado: 0 Zona: 0
	Poligono: 30 Parcela: 17
	Referencia Catastral: 51016A030000170000AR

Coordenadas UTM del centro	Fecha de vuelo de la foto del centro de la parcela:	05/2016
	Fecha de la cartografía Catastral (*):	16/03/2016
X: 693002,81	Fecha de impresión:	07/04/2018
Y: 4167757,94	Escala aproximada de impresión:	1 : 1000
DATUM WGS84		
HUSO 30		



(*) Pueden existir cambios en la parcelación catastral que aún no se reflejen en SIGPAC.

SIGPAC 30-17

Información SIGPAC vigente a fecha 04/01/2018

El uso, delimitación gráfica u otros atributos de los recintos que aparecen en el SIGPAC tienen por objeto facilitar al agricultor la cumplimentación de su solicitud de ayudas de la PAC. Cuando el uso que aparece en el SIGPAC sea distinto del uso real, el agricultor debe realizar su solicitud de ayuda en base a este último, el real, debiendo comunicar la incidencia al servicio competente de su Comunidad Autónoma.

A) Relativos al recinto:

Recinto	Superficie (ha)	Pendiente (%)	Uso	Admisibilidad en pastos		Coef. Regadío	Incidencias (1)	Región
				%	ha			
1	0,3246	2,10	IMPRODUCTIVOS					

(1) La descripción de las incidencias SIGPAC aparece en el menú de Ayuda del Visor SIGPAC.

C) Resumen de datos de la parcela:

Uso	Superficie (ha)	
	Total	Admisible en pastos
IMPRODUCTIVOS	0,3246	

SIGPAC 30-18

DATOS IDENTIFICATIVOS SIGPAC	
 MINISTERIO DE AGRICULTURA Y PESCA, ALIMENTACION Y MEDIO AMBIENTE	FONDO ESPAÑOL DE GARANTIA AGRARIA
	Provincia: 30 - MURCIA
	Municipio: 16 - CARTAGENA
	Agregado: 0 Zona: 0
	Poligono: 30 Parcela: 18
Referencia Catastral: 51016A030000180000AD	

Coordenadas UTM del centro	Fecha de vuelo de la foto del centro de la parcela:	06/2016
	Fecha de la cartografía Catastral (*):	16/03/2016
X: 693250,35	Fecha de impresión:	07/04/2018
Y: 4167803,83		
DATUM WGS84	Escala aproximada de impresión:	1 : 1500
HUSO 30		



(*) Pueden existir cambios en la parcelación catastral que aún no se reflejen en SIGPAC.

SIGPAC 30-18

Información SIGPAC vigente a fecha 04/01/2018

El uso, delimitación gráfica u otros atributos de los recintos que aparecen en el SIGPAC tienen por objeto facilitar al agricultor la cumplimentación de su solicitud de ayudas de la PAC. Cuando el uso que aparece en el SIGPAC sea distinto del uso real, el agricultor debe realizar su solicitud de ayuda en base a este último, el real, debiendo comunicar la incidencia al servicio competente de su Comunidad Autónoma.

A) Relativos al recinto:

Recinto	Superficie (ha)	Pendiente (%)	Uso	Admisibilidad en pastos		Coef. Regadío	Incidencias (1)	Región
				%	ha			
2	0,1000	9,70	PASTO ARBUSTIVO	0	0			1303 (2)
4	1,7503	3,00	TIERRAS ARABLES			100	12	1201 (2)
5	0,0262	2,20	IMPRODUCTIVOS					
6	0,0414	6,40	VIALES					
7	0,0305	8,80	PASTO ARBUSTIVO	0	0		140	1201 (2)

(1) La descripción de las incidencias SIGPAC aparece en el menú de Ayuda del Visor SIGPAC.

(2) Región del Régimen de Pago Básico según el Anexo II del Real Decreto 1076/2014.

C) Resumen de datos de la parcela:

Uso	Superficie (ha)	
	Total	Admisible en pastos
VIALES	0,0414	
IMPRODUCTIVOS	0,0262	
PASTO ARBUSTIVO	0,1305	0
TIERRAS ARABLES	1,7503	
Superficie Total	1,9484	

SIGPAC 30-19

DATOS IDENTIFICATIVOS SIGPAC	
 MINISTERIO DE AGRICULTURA Y PESCA, ALIMENTACION Y MEDIO AMBIENTE	Provincia: 30 - MURCIA
	Municipio: 16 - CARTAGENA
	Agregado: 0 Zona: 0
	Polígono: 30 Parcela: 19
	Referencia Catastral: 51016A030000190000AX

Coordenadas UTM del centro	Fecha de vuelo de la foto del centro de la parcela:	06/2016
	Fecha de la cartografía Catastral (*):	16/03/2016
X: 692803,61	Fecha de impresión:	07/04/2018
Y: 4168831,94		
DATUM WGS84	Escala aproximada de impresión:	1 : 1500
HUSO 30		



(*) Pueden existir cambios en la parcelación catastral que aún no se reflejen en SIGPAC.

SIGPAC 30-19

Información SIGPAC vigente a fecha 04/01/2018

El uso, delimitación gráfica u otros atributos de los recintos que aparecen en el SIGPAC tienen por objeto facilitar al agricultor la cumplimentación de su solicitud de ayudas de la PAC. Cuando el uso que aparece en el SIGPAC sea distinto del uso real, el agricultor debe realizar su solicitud de ayuda en base a este último, el real, debiendo comunicar la incidencia al servicio competente de su Comunidad Autónoma.

A) Relativos al recinto:

Recinto	Superficie (ha)	Pendiente (%)	Uso	Admisibilidad en pastos		Coef. Regadío	Incidencias (1)	Región
				%	ha			
5	1,3350	2,70	TIERRAS ARABLES			100		1201 (2)

(1) La descripción de las incidencias SIGPAC aparece en el menú de Ayuda del Visor SIGPAC.

(2) Región del Régimen de Pago Básico según el Anexo II del Real Decreto 1076/2014.

C) Resumen de datos de la parcela:

Uso	Superficie (ha)	
	Total	Admisible en pastos
TIERRAS ARABLES	1,3350	

FICHA

Itinerario :: Inicio >> SIG >> Lista de ámbitos >> Ficha de ámbito

Ficha de ámbito

No urbanizable Mar Menor

Identificador del elemento (ID)	641
Nombre del ámbito	No urbanizable Mar Menor
Código del ámbito	A.NUPM
Plan donde se origina el ámbito	Plan General Municipal de Ordenación de 1987 
Clase (y situación) del suelo	Suelo no urbanizable
Categoría del suelo	
Condiciones particulares del ámbito	No hay ficha de condiciones para este ámbito
Superficie aproximada del ámbito	21 177 613 m ²
Planes especiales interiores al ámbito	No se ha localizado ningún plan especial

Zonas que componen este ámbito

Código	Denominación	Plan que ordena la zona	Superficie	Mapa
01	Los Urrutias	Sin ordenación	7 892 494 m ²	
02	Los Nietos	Sin ordenación	12 915 965 m ²	
03	Oeste Playa Honda	Sin ordenación	369 154 m ²	

PGOU CARTAGENA



FICHA DEL PLANEAMIENTO



sitmurcia:
Sistema de Información Territorial
de la Región de Murcia






AVISO LEGAL

Información Urbanística >

Ámbito seleccionado					
Municipio: CARTAGENA	Superficie:				
Denominación: NUPM. Franja Costera del Mar Menor.					
Nombre:					
Clasificación del Suelo: Suelo No Urbanizable Protegido	SNUp				
Uso global: Residencial	RES				
Aprovechamiento de referencia:					
Otros usos:	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="text-align: center; width: 50%;">Dominante</td> <td style="text-align: center; width: 50%;">Protección Mar Menor</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Compatible</td> <td style="text-align: center;">Residencial</td> </tr> </table>	Dominante	Protección Mar Menor	Compatible	Residencial
Dominante	Protección Mar Menor				
Compatible	Residencial				
Observaciones: Usos permitidos: los propios del SNU y las instalaciones de las Salinas existentes previo Estudio de Impacto Ambiental. La edificabilidad para vivienda es 0,008m ² /m ² .					
Documentación adicional:	PLAN GENERAL ORDENACION URBANA <input type="button" value="Ver"/>				
nº59 UAnº3 y 4					

© Consejería de Fomento e Infraestructuras. Dirección General de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda. Unidad de Información Territorial

PLANEAMIENTO



CONFEDERACION



ORTOFOTO



ESTUDIO LECHUGA

PROCESOS DE PRODUCCIÓN AGRÍCOLA						
Cultivos hortícolas						
Especie:	Lechuga	Densidad	56250	Sistema de Riego	Fertirrigación	OP nº 2
Variedad:	Iceberg	Comarca:	Campo Cartagena	Precio del Agua:	3,09	
				<u>1 Ha</u>		
Producción Final (Uds.)				45.454,55		
Costes Totales de la producción				7.387,64		
1. Costes Variables del Ciclo Productivo				7.130,19		
1.1 materias primas				3.877,23		
plantas y semillas				676,14		
fertilizantes				776,31		
fitosanitarios				2.424,78		
otras mat primas				0,00		
1.2 riego				752,26		
Coste Agua				216,76		
Coste Energía				535,50		
conservación y mantenimiento				0,00		
1.3 maquinaria propia				432,69		
consumos de la maquinaria				428,00		
conservación y mantenimiento				4,69		
1.4 trabajo				1.727,09		
trabajo propio				0,00		
trabajo externo				1.727,09		
1.5 trabajos otras empresas				340,91		
1.6 seguros agrarios				0,00		
1.7 otros costes variables				0,00		
2. Costes Fijos / Capital Fijo				257,45		
2.1 capital territorial				189,32		
renta de la tierra				189,32		
mejoras en la plantación				0,00		
2.2 capital de explotación				68,14		
costes de la maquinaria				27,90		
amortizaciones				26,36		
seguros				1,55		
costes de los sistemas de riego				36,36		
amortizaciones				36,36		
costes de las instalaciones				3,87		
amortizaciones				2,85		
seguros				1,02		
mantenimiento				0,00		
Coste Medio de Producción (€/Ud):				0,16		
Ingresos Totales de la producción				13.338,77		
ingresos por ventas				12.727,27		
subvenciones de capital				611,50		
Precio Medio de Venta obtenido (€/Ud):				0,29		

ORDEN VALORACION



ZERGABILKETA ZERBITZUA / SERVICIO DE RECAUDACION
Pº ERROTABURU 2 - 8º
20071 DONOSTIA-SS
902 10 00 40

Esped. zk./Expte. núm.: 233211-710
(Aipatu agiri guztietan)
(Cítese en todo documento)

Bahitutako ondasun higiezinak baloratzeko eskaera
Orden de valoración de bienes inmuebles embargados

Zergabilketako Zuzendariordetza Nagusian premiamenduzko administrazio prozedura irekita dago zorrak ordaintzera behartuta egoteagatik LAGILUR S.L.-ren aurka (NIF: B20827846). Prozedura horretan hainbat ondasun edota eskubide hipotekatu zitzaizkion, idatzi honen amaieran azaltzen direnak.

Abuztuaren 2ko 38/2006 Foru Dekretuak, Gipuzkoako Lurralde Historikoko Zergabilketa Erregelamendua onartzen duenak, 97. artikuluan jasotakoaren arabera, ondasun edo eskubideak enkante ireki bidez nahitaez besterentzeko prozedurari ekin aurretik, hipotekaturiko ondasunak baloratu behar dira merkatuko prezioak erreferentzia harturik eta enkante ireki bidezko besterentzeetan erabiltzen diren ohiko balorazio irizpideak aplikatuta. Bada, horretarako, agiri honen bukaeran aipatzen diren ondasunak baloratzeko eskatu behar zaio propio kontratatu den kanpoko perituarri.

Behin balorazioa eginda, Zergabilketa Zerbitzura bidali behar duzu, eta ordaintzera behartuei eta bere ezkontideei edo izatezko bikoteei jakinarazi beharko diegu gero.

En esta Subdirección General de Recaudación se tramita procedimiento administrativo de apremio contra el obligado al pago LAGILUR, S.L. con NIF B20827846, en el que se tienen hipotecados determinados bienes y/o derechos que se describen al final del escrito.

Tal y como establece el artículo 97 del Decreto Foral 38/2006, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Recaudación del Territorio Histórico de Gipuzkoa, y como actuación previa al procedimiento de enajenación forzosa mediante subasta pública corresponde valorar los bienes hipotecados con referencia a precios de mercado, y aplicando los criterios habituales de valoración para las enajenaciones por subasta pública, para lo cual procede solicitar al perito externo contratado a tal efecto la valoración de los bienes que se describen al final del documento.

Una vez efectuada, deberá remitirla a este Servicio de Recaudación, para su posterior notificación a las personas obligadas al pago y a sus cónyuges o parejas de hecho.

Donostia, 2018ko martxoaren 8a
San Sebastian, 8 de marzo de 2018

ZERGABILKETA ZERBITZUKO BURUA
EL JEFE DEL SERVICIO DE RECAUDACIÓN

Sin./Fdo.: Juan Carlos González Lombo

ORDEN VALORACION



Erregistroko inskribapena/Inscripción Registral:

ALEA / TOMO	LIBURUA / LIBRO	FOLIOA / FOLIO	FINKA / FINCA	ERREGISTROA / REGISTRO
1231	644	8	23.826	2-LA UNIÓN
1092	560	11	1.582	2-LA UNIÓN
1092	560	13	287	2-LA UNIÓN
1092	560	15	24.726	2-LA UNIÓN
1072	548	217	1.356	2-LA UNIÓN
1015	512	56	35.546	2-LA UNIÓN

Descripción, situación y cabida:

RUSTICA: UNA PIEZA DE TIERRA RUSTICA de una extensión superficial aproximada de una hectárea, treinta y tres áreas, cincuenta centiáreas y veinticuatro decímetros cuadrados, situados en término municipal de Cartagena, diputación del Rincón de San Ginés, paraje de Lo Poyo, y que linda: Norte, de Agropecuaria del Mar Menor S.A. en liquidación, cortavientos de cipreses y camino por medio; Este, más de la finca de Lo Poyo, camino por medio; Sur, más de dicha finca Lo Poyo y Oeste, más de la finca de Lo Poyo.

Descripción, situación y cabida:

RUSTICA: Un trozo de tierra, su cabida nueve fanegas, siete celemines y un estadal, o sean seis hectáreas, cuarenta y dos áreas y noventa y siete centiáreas, sito en el Sabinar, diputación del Rincón de San Ginés, termino municipal de Cartagena, lindante al Norte, hacienda de Lo Poyo, propiedad de Agropecuaria del Mar Menor, S.A., y tierras de Don Julián Conesa; al Este, rambla y dicha hacienda de Lo Poyo; al Sur, camino de San Ginés a Cabo de Palos; y al Oeste, camino boquera.

Descripción, situación y cabida:

RUSTICA: Un trozo de tierra dividido por una boquera, de dos fanegas y diez y medio celemines, o sea una hectárea, noventa y dos áreas y ochenta y cinco centiáreas, donde hay una casa de planta baja, tejada, patio, cuadra y pozo, siendo la superficie aproximada que ocupan dichas edificaciones, de doscientos metros cuadrados. Esta situada en el Paraje del Sabinar, diputación del Rincón de San Ginés, termino de Cartagena. Linda al Norte, Sur y Este, con tierras del Marques de Camacho; y al Oeste, con mas tierra de Rufo Martín del Campo.

Descripción, situación y cabida:

RUSTICA: Un trozo de tierra que forma parte de la Hacienda denominada "Los Nogueras", en termino municipal de Cartagena, diputación del Rincón de San Ginés. Ocupa una superficie de cuarenta y cinco áreas y ochenta y seis centiáreas, que linda al Norte, rambla, Sur, de Don Francisco Expósito Lozano, Este, Don Rafael Candel Beltrán y Don Julián Maneiros Rodríguez y Oeste, la carretera del Albujón a Cabo de Palos.

Descripción, situación y cabida:

RUSTICA: Trozo de terreno sito en el Paraje de San Ginés, también conocido como Paraje de Lo Pollo, diputación del Beal, termino municipal de Cartagena, que constituye la parcela ocho del polígono treinta y que tiene una cabida de treinta y nueve áreas veinticinco centiáreas. Linda: Norte y Oeste, finca de donde se segrega; Este, camino; y Sur, Francisco Asensio.

Descripción, situación y cabida:

RUSTICA: Trozo de terreno sito en el paraje de San Ginés, diputación del Beal, término de Cartagena, que tiene una cabida de cuarenta áreas; dentro de esta cabida existe una casa de planta baja terrada, con varias habitaciones, patio y pozo, así como también un local destinado a Bar-Restaurante, midiendo todo el conjunto de edificación unos doscientos setenta metros cuadrados. Linda: Norte, Rambla; Sur, carretera y finca matriz; Oeste, carretera y Este, camino.