

DICTAMEN DE TASACION EMITIDO POR



D. Carlos María Fernández Villazón
Agente de la Propiedad Inmobiliaria
Colegiado 1.597 en los Colegios de Agentes de la
Propiedad Inmobiliaria de Madrid y de Valencia.

Abogado

Colegiado 65.757 del Colegio de Abogados de Madrid

Perito Judicial

Acreditado ante los Tribunales Superiores de Justicia de Madrid, de
Castilla La Mancha y de la comunidad Valenciana para su designación
como perito judicial.

Avenida de Brasil, 6 1º – 28020 Madrid

Teléfono 639 154 932 Fax 913 932 002

carlosmfvillazon@outlook.es

A SOLICITUD DE

Juzgado de Primera Instancia 21 de Valencia

FINALIDAD

Ejecución de Títulos Judiciales 576_2020

INMUEBLE TASADO

Referencia: 2020 120-03 2.130

Tipo de Inmueble: Parcela rústica sita en:

Polígono 20 Parcela 17(parte)

La Artigada – 16.290 El Herrumblar - Cuenca

FECHA DE EMISION

Once de marzo de 2021

INFORME PERICIAL

0 ADVERTENCIAS GENERALES

1. IDENTIFICACIÓN

2. LOCALIDAD, ENTORNO Y COMUNICACIONES

3. EL TERRENO

4. EL EDIFICIO Y SUS ELEMENTOS

5. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

6. INFORMACIÓN DEL MERCADO

7. CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

8. VALOR DE TASACIÓN

9. OBSERVACIONES

10. ANEXOS

(347) 78000000

0. ADVERTENCIAS GENERALES

PRIMERA

La superficie adoptada es la registral, por estos motivos

- En la compraventa de inmuebles, lo que el comprador adquiere es lo que consta en el Registro de la Propiedad
- En el informe del Ayuntamiento de El Herrumblar, referido a esta parcela rústica dice:

FINCA REGISTRAL	CATASTRO ANTIGUO		CATASTRO ACTUAL	
	POLIGONO	PARCELA	POLIGONO	PARCELA
2.128	6	58-PARTE	6	211
2.129	22	83-PARTE	22	94-PARTE
2.130	23	103-PARTE	20	17-PARTE

Parcela 17 (parte)

ADVERTENCIA PRIMERA: La superficie adoptada para la valoración de la finca Registral 2.130 del Registro de la Propiedad de Montilla del Palancar es la registral, 3.220 m2.

SEGUNDA

El catastro identifica el cultivo de esta parcela como "Pinar maderable"

Pretender valorar con los métodos habituales un "pinar" de 3.220 m2 es tarea imposible. Ni siquiera es posible establecer el turno optimo forestal, es decir *"aquel turno que se corresponda a la máxima productividad media de la masa forestal"**

- Díaz Balteiro, Luis - Departamento de Economía y Ciencias Sociales Agrarias. Universidad Politécnica de Madrid.

Por su pequeña superficie no cabe pensar en ingresos adicionales derivados del turismo, silvicultura, etc.

Basta comprobar el Valor Atribuido por la Junta de Castilla La Mancha a esta finca catastral: 1.346,50€. **Ver Anexo 5.**

ADVERTENCIA SEGUNDA: Se utiliza un método abreviado para la valoración del "Pinar Maderable" . Punto 7 del informe

Base jurídica del Dictamen de Tasación y origen de las referencias utilizadas para realizar el informe:

- **Base Jurídica**

Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo. R.D. 1492/2011

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2011-17629>

- **Referencias necesarias para la tasación.**

Obtenidas todas de fuentes oficiales.

Ver detalle en los anexos.

(347) fons

REFERENCIA: 2020 120-03 2.130

SOLICITANTE: Juzgado de Primera Instancia 21 de Valencia

FINALIDAD: Ejecución de Títulos Judiciales 576_2012

1. IDENTIFICACION

Objeto tasado: Parcela rústica

Tipo de Inmueble: Parcela rústica sita en:

Polígono 20 Parcela 17

La Artigada – 16.290 El Herrumblar - Cuenca

Zona: La Artigada

Subzona:

Registro de la Propiedad único de Motilla del Palancar

Finca 2.130

Referencia catastral

1	6	1	0	3	A	0	2	0	0	0	0	1	7	0	0	0	0	Y	F
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

Transcripción extractada de la Nota Simple del Registro de la Propiedad único de Motilla del Palancar.

FECHA: diez de marzo de 2021

DATOS DE LA FINCA

CRU: 16005000368540

INSCRIPCIÓN

Registro de la Propiedad único de Motilla del Palancar				
Finca	Tomo	Libro	Folio	Inscripción
2.130	924	13	59	1ª

Referencia Catastral: -

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

RUSTICA: Tierra secano, en el paraje LA ARTIGA del termino municipal de EL HERRUMBLAR.

Superficie: Treinta y dos áreas y veinte centiáreas

Linda:

Norte	Camino del Rio
Sur	Ana María García de la Cruz
Este	Braulio Utiel Ruiz
Oeste	Camino del Rio
Arriba	-
Abajo	-
Altura de techo libre: -	

Anejos: -

Cuota: -

Calificación: -

Titularidad actual:

Julio Utiel Ruiz

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de herencia.

Cargas:

Una ANOTACIÓN DE **EMBARGO EJECUTIVO** sobre La Totalidad de esta finca a favor de la entidad CAJA RURAL MEDITERRANEO RURALCAJA SOCIEDAD COOPERATIVA CREDITO, con CIF F46028064, por un total de

- 26.055,44 euros del principal, con
- 7.815 euros por intereses.

Según juicio de fecha 27 de Julio de 2012. JUZGADO PRIMERA INSTANCIA Nº 21 VALENCIA nº de auto 576/2012 Anotación letra A, del tomo 924, libro 13, folio 59 con fecha 13/11/2012.

Prorrogada

- La anotación preventiva de embargo letra A, se PRORROGA por cuatro años más, por la anotación letra B. Motilla del Palancar a 7 de Julio de 2.016.
- La anotación preventiva de embargo letra A, prorrogada por la anotación letra B, se PRORROGA cuatro años más, por la anotación letra C. Motilla del Palancar a 2 de Marzo de 2.020

Certificación:

Expedida certificación con fecha veintitrés de junio del año dos mil veinte.

No hay documentos pendientes de despacho.

Final de la transcripción extractada de la Nota Simple del Registro de la Propiedad único de Motilla del Palancar.

(347 Fmcs)

2. LOCALIDAD, COMUNICACIONES y ENTORNO

2.1.- Localidad

El Herrumblar, pequeña población de La Mancha Conquense.
Grande por sus vinos.

Tipo de núcleo	Autónomo
Extensión	46,10 km2
Población 2020	677 habitantes
Diferencia con la población de hecho	No hay datos.
Tendencia de la población	Estable/ligeramente decreciente durante el Siglo XXI.
Actividad dominante	Agrícola
Comarca	Manchuela Conquense
Registro de la Propiedad	Motilla del Palancar, único
Importancia de la población	Baja

2.2.- Comunicaciones

Aeropuerto: No

Las comunicaciones por carretera del municipio son:

Autopistas, Autovías y carreteras comarcales	CM 3201 Almansa - Minglanilla
---	-------------------------------

Las comunicaciones por transporte público son:

Ferrocarril	No
Metro y Autobuses	Metro: No Autobús hacia/desde Madrid o Cuenca y llegada a Iniesta (a unos 13Km)

Muy amplia información sobre El Herrumblar en la Ficha Socioeconómica que publica en su web el Consejo General de los Colegios de Economistas de España:

<https://fichassocioeconomicas.com/#>

(347) Ferrus

2.3- Características de entorno

2.3a.- Rasgos Básicos

La parcela rústica objeto de esta valoración está situada al noreste de la población.

Tipología entorno	Rústico	Usos Dominantes	Agrícola
Antigüedad	-	Renovación	-
Desarrollo	Completo	Consolidación	
Accesibilidad Suficiente	Aparcamiento Suficiente		
Nivel de Renta €/hab/año		Densidad hab/km2	
España	24.740	España	91,95
Castilla La Mancha	20.553	Castilla La Mancha	25,74
Cuenca	18.619	Cuenca	60,23
El Herrumblar	-	El Herrumblar	14,66
Ordenación	No hay construcciones	Zonas peatonales	-
Existencia Locales	-	Parques y Jardines	-
Destino viviendas	-	Calidad Construcciones	No hay construcciones

2.3b.- Infraestructuras y Grado de Conservación

Calidad de la Ubicación	Buena para su finalidad	Calidad del Barrio	-
Pavimentación	No. Caminos rurales	Alumbrado Público	No
Abastecimiento Aguas	No	Teléfono	No
Saneamiento	No	Gas Natural	No
Electricidad	No	Grado Conservación	-

2.3c.- Equipamiento del entorno

Comercial	No	Administrativo	No
Escolar	No	Deportivo	No
Asistencial	No	Lúdico	No

3. EL TERRENO

3.1.- Situación Urbanística

De acuerdo con el planeamiento urbanístico vigente que es aplicable al inmueble:

- Las características físicas de la parcela rústica se adecuan a la normativa urbanística vigente.

3.2.- Usos y superficies

Uso	Agrícola – Pinar maderable según catastro
Estado	En buen estado para su uso
Instalaciones	
Superficie Registral	3.220,00 m ² Tierra de Secano
Superficie Catastral	6.569,00 m ² Pinar maderable
Superficie comprobada	No se ha efectuada la medición del inmueble.
Superficie adoptada	La superficie registral por lo indicado en la ADVERTENCIA GENERAL ÚNICA DE LA PÁGINA 3.

(347 fens)

4. EL EDIFICIO Y SUS ELEMENTOS

Sin contenido

(34) feneas

5. REGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

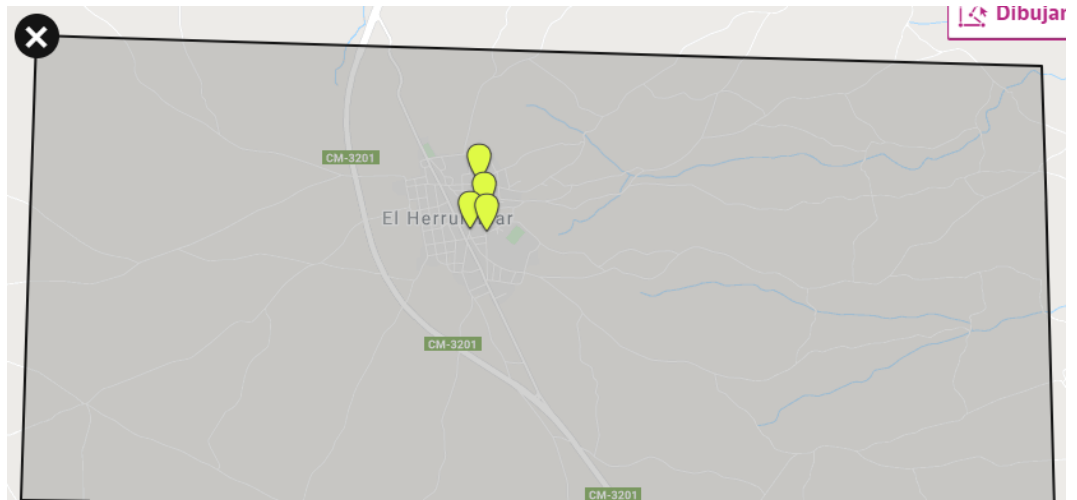
Rústica	
Titularidad actual	Don Julio Utiel Ruiz
Título de propiedad	Pleno dominio
Ocupantes:	Se presume que el titular
Título de ocupación	Pleno dominio
Derechos Reales	Los indicados en el extracto de la Nota Simple. Un Embargo a favor de CAJA RURAL MEDITERRANEO RURALCAJA

(34) fens

6. INFORMACIÓN DEL MERCADO

Oferta: No es abundante la oferta de parcelas rústicas en la zona.

Tampoco en fincas urbanas



<https://www.idealista.com/areas/venta-viviendas/mapa-google?shape=%28%28%7BukoFrwaI%7DuCmE%7CHweLbpCkDcCpQL%29%29>

(347 fenece)

Demanda:

No hay datos oficiales sobre la demanda de fincas rústicas en El Herrumblar.

Se ofrecen los datos de viviendas.

Polígono 20 Parcela 211 - 16290 La Zamarrilla - El Herrumblar - Agrícola

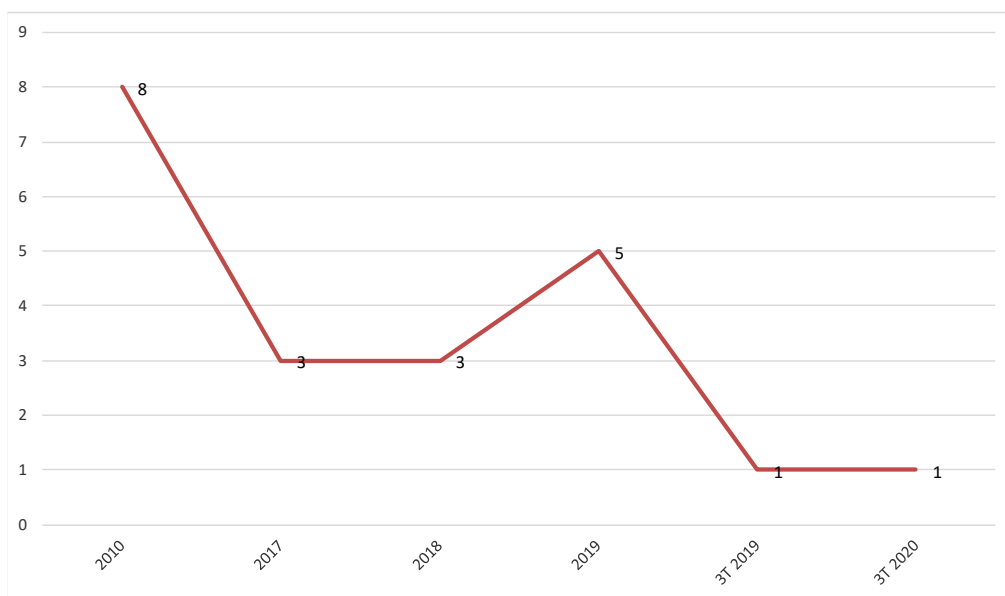
La Zamarrilla - El Herrumblar: Población 2019 - 664 habitantes

2020 120 -01 2.128



Último periodo publicado 3T 2020

Herrumblar, el (Cuenca) - Número total de transacciones inmobiliarias de viviendas por años y trimestres



Se indican las transacciones del año 2010, año de máximas compraventas, como elemento de comparación

Según los datos mostrados, el número de transacciones inmobiliarias de viviendas durante 3T 2020, han sido un 0,00% menores que en 3T 2019

El número total de transacciones inmobiliarias de viviendas durante todo el año en curso hasta 3T 2020, ha sido de 03 un -40,00% menores que durante el mismo periodo de 2019, 05

Valores medios de la demanda

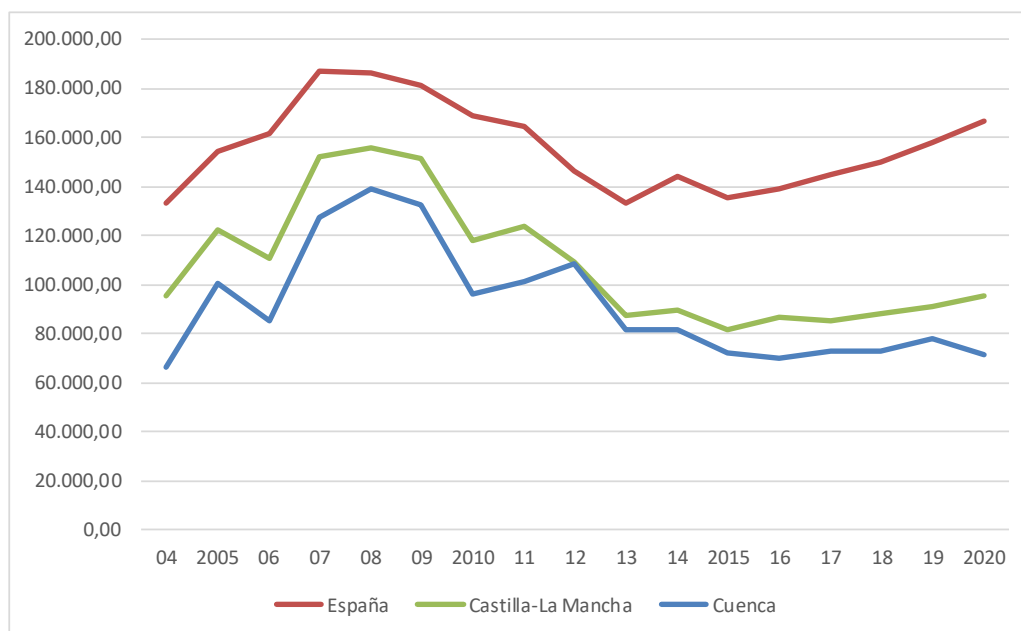
Polígono 20 Parcela 211 - 16290 La Zamarrilla - El Herrumblar
La Zamarrilla - El Herrumblar: Población 2019 - 664 habitantes



España, Castilla-La Mancha y Cuenca - Viviendas - Valor medio de las transacciones inmobiliarias

2020 120 -01 2.128

€ Medias anuales



Referido a toda la provincia de Cuenca

	Valor medio			% hasta 2020	
	2004	2007	2020	2004	2007
España	132.959,83	187.069,88	166.473,20	25,21%	-11,01%
Castilla-La Mancha	95.278,65	152.378,83	95.672,50	0,41%	-37,21%
Cuenca	65.942,00	127.373,83	71.657,50	8,67%	-43,74%

7. CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

Estimación de via transcurrida/futura del pinar: 15 años. Está en su punto medio.

Superficie, Hectáreas	0,322	Pinus Pinaster
Periodo de rotación (años)	30	
Costes*	837	€/Ha
Rendimiento en 30 años	500	m3/Ha
Precio	18,51	€/m3
Rendimiento	2.980,11	
Costes	269,51	
Rendimiento Neto	2.710,60	El año 30
Año actual del cultivo	15	
Tasa de actualización	1,60%	

Valor Actual 2.136,28 €

Anexo 4: Detalle de las referencias

*

Señalamiento
Autorización de corte
Corta y desrame
Descortezado
Desembosque y apilado
Eliminación restos de poda
Troceado y desembosque
Limpías y Clareos

8. VALOR DE TASACIÓN

Poligono 20 Parcela 17 - Pinar Maderable

Valor de la subparcela única	2.136,28 €
---------------------------------	------------

Valorado según el artículo 16 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del suelo

(347 fens)

9. OBSERVACIONES

DOCUMENTACION UTILIZADA

- Nota Simple del Registro de la Propiedad
- Documentación catastral
- Otra documentación adjunta en Anexos.

COMPROBACIONES REALIZADAS

Correspondencia con finca registral: Si.

Servidumbres visibles: No

Uso y explotación: Pinar maderable

Estado de conservación: -

Condicionantes:

Ninguno

Observaciones:

- El perito que suscribe manifiesta, bajo promesa de decir la verdad, que ha actuado con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, y que conoce las sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliese mi deber como perito.
- El citado valor se ha asignado sin hacer deducción alguna por cualquier carga o gravamen que pudieran existir sobre la finca.
- *El inmueble fue visitado por el perito el día 22 de enero de 2021.*

FECHA DE EMISION, CADUCIDAD Y FIRMA

Esta tasación tiene una caducidad de seis meses.

Fecha del informe: once de marzo de 2021



Tasador facultativo

Carlos María Fernández Villazón,
Agente de la propiedad Inmobiliaria – Número Nacional 17.117

10. ANEXOS

Numero		Concepto
1		Nota simple de Registro de la Propiedad único de Motilla del Palancar
2		Documentación Catastral
	2a	Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales del Inmueble
	2b	Cartografía Catastral
	2c	Cartografía Catastral en Google Earth
	2d	Sigpac
3		Sin contenido
4		Referencias para los cálculos
5		Informe del Ayuntamiento de El Herrumblar sobre la equivalencia de las referencias catastrales.
6		Junta de Castilla-La Mancha Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas Valoración de Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica.

Finca 2.130 Nota Si... x	20210201_Informe...
--------------------------	---------------------



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MOTILLA DEL PALANCAR
NOTA SIMPLE INFORMATIVA

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

FECHA DE EMISIÓN: DIEZ DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO

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

-FINCA DE HERRUMBLAR (EL) N°: 2130
CRU: 16005000368540

RUSTICA: Tierra secano, en el paraje LA ARTIGA del termino municipal de EL HERRUMBLAR. Tiene una extensión superficial de treinta y dos áreas y veinte centiáreas. Linda: Norte, Camino del Río; Sur, Ana Maria García de La Cruz; Este, Braulio Utiel Ruiz; y Oeste, Camino del Río.

-----TITULARIDADES-----

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
UTIEL RUIZ, JULIO	4527898A	924	13	59	1

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de herencia.

-----CARGAS-----

Una ANOTACIÓN DE EMBARGO EJECUTIVO sobre la Totalidad de esta finca a favor de la entidad CAJA RURAL MEDITERRANEO RURALCAJA SOCIEDAD COOPERATIVA CREDITO, con CIF F46028064, por un total de 26.055,44 euros del principal (4.335.260 pesetas), con 7.815 euros por intereses (1.300.307 pesetas) Según juicio de fecha 27 de Julio de 2012. JUZGADO PRIMERA INSTANCIA N° 21 VALENCIA n° de auto 576/2012 Anotación letra A, del tomo 924, libro 13, folio 59 con fecha 13/11/2012.

Expedida certificación con fecha veintitrés de junio del año dos mil veinte a que se refiere el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para la efectividad de los autos de ejecución de títulos No judiciales 576/2012 seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 21 de Valencia a que se refiere la anotación letra A prorrogada por las anotaciones letras B y C.

La anotación preventiva de embargo letra A, se PRORROGA por cuatro años más, por la anotación letra B. Motilla del Palancar a 7 de Julio de 2.016. JUZGADO PRIMERA INSTANCIA N° 21 VALENCIA n° de auto 576/2012 Anotación letra B, del tomo 924, libro 13, folio 59 con fecha 07/07/2016.



C.S.V.: 216005280070C98C

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 8

La anotación preventiva de embargo letra A, prorrogada por la anotación letra B, se PRORROGA cuatro años más, por la anotación letra C. Motilla del Palancar a 2 de Marzo de 2.020. JUZGADO PRIMERA INSTANCIA Nº 21 VALENCIA nº de auto 576/2012 Anotación letra C, del tomo 924, libro 13, folio 59 con fecha 02/03/2020.

AFECCIÓN: Alegada exención, queda afecta por 5 años al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el impuesto de TP Y AJD. Motilla del Palancar a 7 de Julio de 2016.

Nota número 1 al margen del asiento B, del tomo 924, libro 13, folio 59 con fecha 07/07/2016.FECHA DE ALTA DE LA AFECCION: 07/07/2016
FECHA DE CADUCIDAD DE LA AFECCION: 07/07/2021

AFECCIÓN: Alegada exención, queda afecta por 5 años al pago de la liquidación o liquidaciones, que en su caso, puedan girarse por el impuesto de TP Y AJD. Motilla del Palancar a 2 de Marzo de 2020.

Nota número 1 al margen del asiento C, del tomo 924, libro 13, folio 59 con fecha 02/03/2020.FECHA DE ALTA DE LA AFECCION: 02/03/2020
FECHA DE CADUCIDAD DE LA AFECCION: 02/03/2025

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

- NO hay documentos pendientes de despacho

-
AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren a la la citada fecha de emisión consignada en el encabezamiento de esta nota simple, antes de

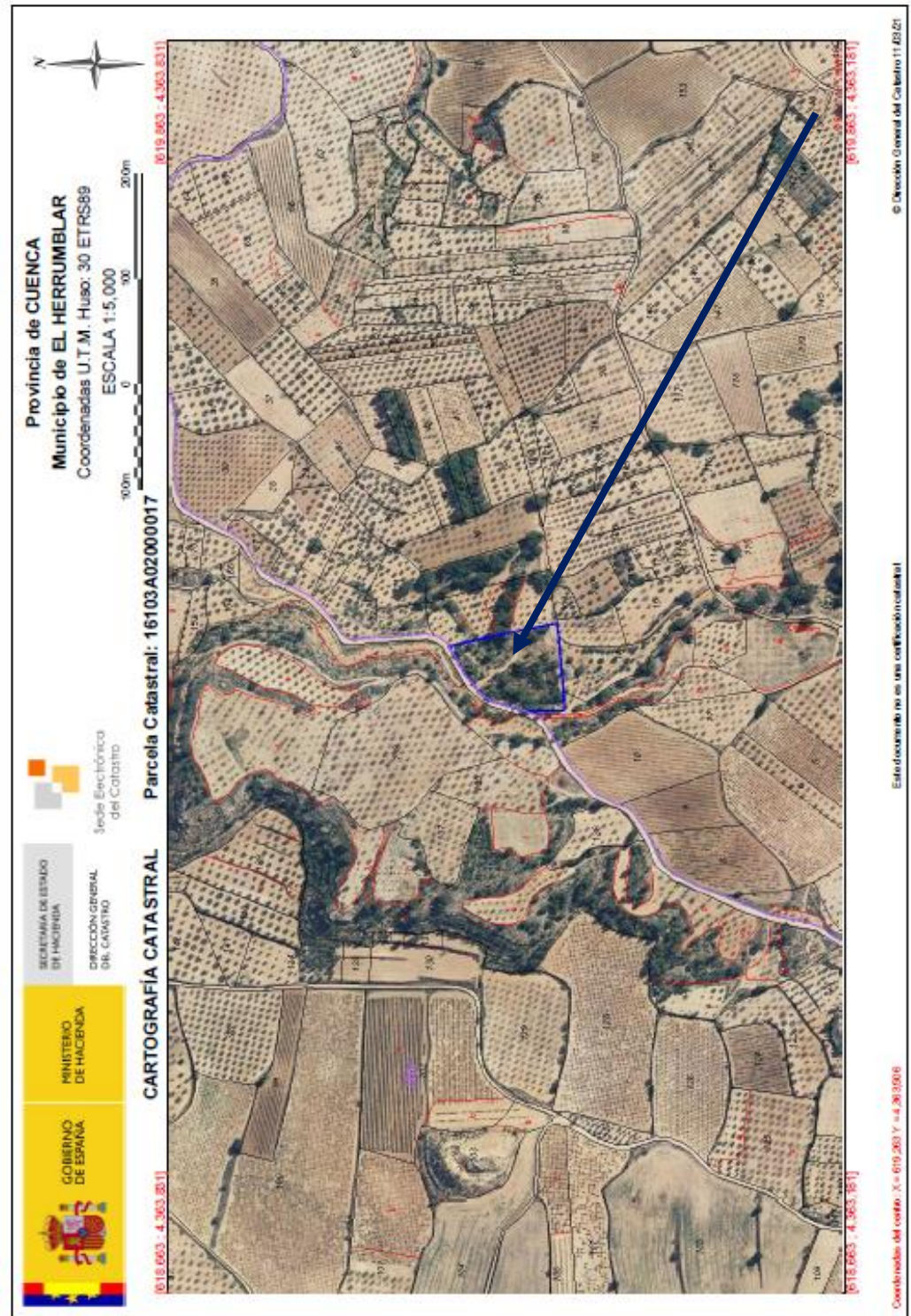
5200007 (chc)

sdwv (1/25)

Juzgado de Primera Instancia 21 de Valencia - Ejecución de Títulos Judiciales 576_2012 - 2020 120 -03 2.130 - Tasación finca 2.130 del Registro único de Motilla del Palancar - Página **23** de **34**

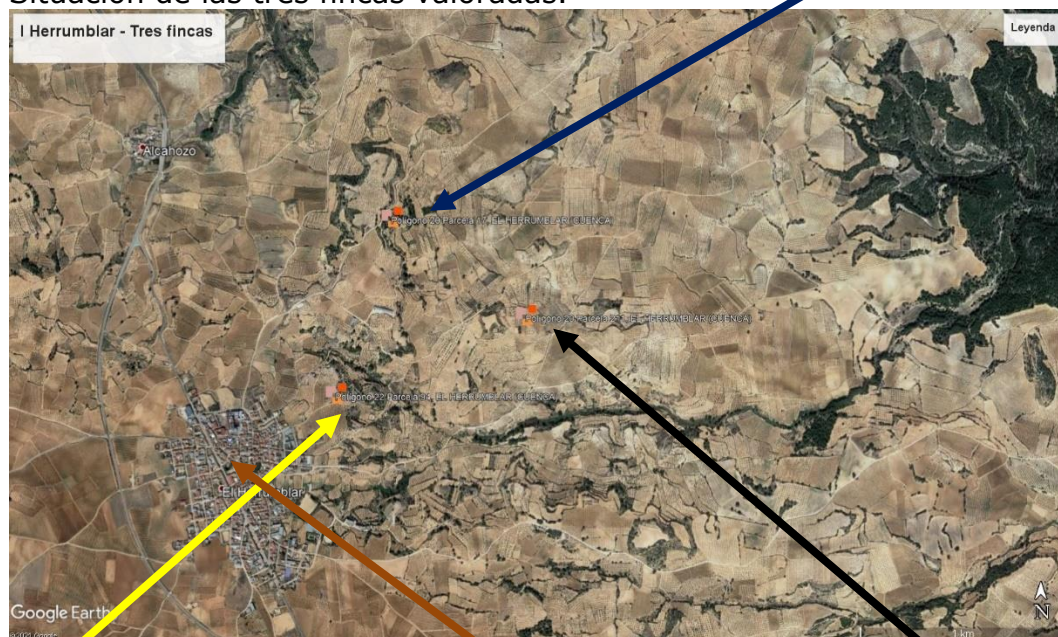
Anexo 2 Documentación Catastral
b Cartografía catastral

(347) Ferreres



Anexo 2 Documentación Catastral
2c Cartografía Catastral en Google Earth

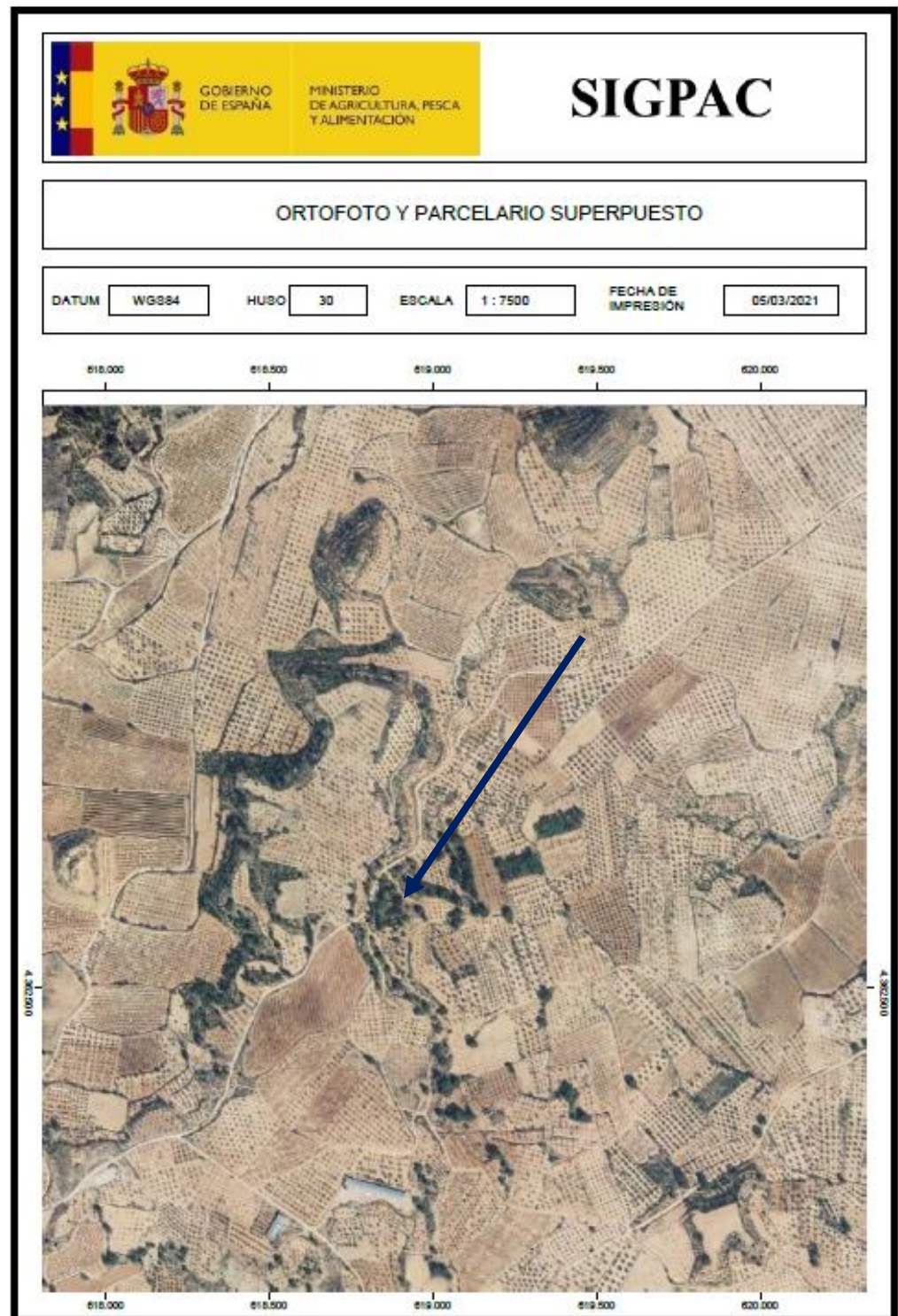
Situación de las tres fincas valoradas.



El Herrumblar



Anexo 2 Documentación Catastral
2d Sigpac



Anexo 3

Sin contenido

(34) Fences

Anexo 4 Referencias para los cálculos

4.1 Costes Blog Addmeet

Superficie forestal (Has)		30			
Costes		Precio (€/Ha)		Total (€)	
Señalamiento de madera a cortar		63		1.890,00	
Autorización de corta		1,5		45,00	
Corta y desrame		195		5.850,00	
Descortezado		105		3.150,00	
Desembosque, incluyendo apilado		225		6.750,00	
Eliminación resto de poda		150		4.500,00	
Troceado y desembosque (leña)		97,5		2.925,00	
Realización de limpias y aclareos					
TOTAL COSTES		837		25.110,00	
Ingresos		Superficie (Has)	Rdto. (m3/Ha)	Precio (€/m3)	Precio (€/Ha) Total (€)
Subvenciones		30			0 0,00
Ventas de madera y leña		30	500	23,84	11.920,00 357.600,00
TOTAL INGRESOS				23,84	11.920,00 357.600,00
RENDIMIENTO		11.083,00		332.490,00	
(10/2013)				2,740%	
VALOR CAPITALIZACIÓN (30 AÑOS)				265.847,49	
				8.861,58 €/Ha	

Fincas forestales – Metodo simplificado de valoración

https://www.addmeet.com/blog/fincas_rusticas/

4.2 Rendimiento en 30 años. Estimación del perito a partir de datos del sector

52.000F (1/15)

4.3 Precio por m3 de madera

Elaboración del del perito a partir de datos del sector y del Ministerio de Agricultura Pesca y Alimentación.

https://www.mapa.gob.es/es/desarrollo-rural/temas/politica-forestal/informepreciosmadera_tcm30-485160.pdf

4.4 Tasa de actualización

Artículo 12 - a) del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RD 1492/2011)

Ley del Suelo. RD Legislativo 7/2015. Disposición adicional septima.

BANCO DE ESPAÑA
Eurosistema

SINTESIS DE INDICADORES

1.2 ESPAÑA. INDICADORES FINANCIEROS. SERIES DIARIAS

	Datos anuales (mes de diciembre)		
	2018	2019	2020
Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)			
Rentabilidad letras a 12 meses	-0,32	-0,48	-0,62
Rentabilidad bonos a 3 años	-0,03	-0,29	-0,53
Rentabilidad bonos a 5 años	0,43	-0,05	-0,42
Rentabilidad obligaciones a 10 años	1,43	0,44	0,04
Volatilidad histórica a 3 meses de las obligaciones a 10 años	6,06	9,33	10,62
Rentabilidad obligaciones a 15 años	1,95	0,71	0,36
Rentabilidad obligaciones a 30 años	2,63	1,31	0,86
Rentabilidad acumulada Deuda Pública	3,27	-	...

https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/si_1_2.pdf

Anexo 5 Informe del Ayuntamiento de El Herrumblar sobre la equivalencia de las referencias catastrales



AYUNTAMIENTO DE EL HERRUMBLAR

C/ Foo. Martínez, 5, 16290 El Herrumblar (Cuenca)
Tlf. : 962313000, FAX: 962313808
e-mail: elherrumblar.administracion@dipocuenca.es

C.I.F. P1610300D

**D. LEANDRO BLASCO RUBIO, ALCALDE- PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE EL HERRUMBLAR, PROVINCIA DE CUENCA**

INFORMA:

Que consultada la documentación existente en este Ayuntamiento y tras las averiguaciones practicadas por los agentes del mismo, resulta que:

1º.- La siguiente finca del catastro antiguo, se corresponde con la que se indica del catastro actual vigente en el municipio.

FINCA REGISTRAL	CATASTRO ANTIGUO		CATASTRO ACTUAL	
	POLIGONO	PARCELA	POLIGONO	PARCELA
2.128	6	58-PARTE	6	211
2.129	22	83-PARTE	22	94-PARTE
2.130	23	103-PARTE	20	17-PARTE

Y para que surta los efectos oportunos y conste donde proceda, a petición de D. Carlos Maria Fernández Villazón, extendiendo el presente informe.

CON FECHA AL MARGEN, DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



Junta de Castilla-La Mancha
Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas
Valoración de Bienes Inmuebles de Naturaleza
Rústica.



Castilla-La Mancha

Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas

INFORME DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Número de documento:



0791003200181

Datos del Inmueble:

Provincia: CUENCA	Municipio: HERRUMBLAR (EL)
Referencia Catastral: 16103A02000170000YF	Tipo de Cultivo: MONTE MADERABLE
Polígono/Parcela:	Superficie: 0,8569

Fecha de transmisión: 09/03/2021

Valor a la fecha de transmisión:

1346,65 euros

Este valor es meramente informativo a efectos de los Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de acuerdo con el artículo 134.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General tributaria.

Este valor no será de aplicación en los siguientes casos:

- Al suelo rural para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, al que se refiere el artículo 21.2.b. del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana citada.
- Cuando el valor determinado por dicho medio sea inferior al valor declarado por el interesado o al precio o contraprestación pactada en el acto o negocio jurídico que dé lugar al hecho imponible. En tal caso, se tomará la mayor de dichas cantidades como base imponible, de acuerdo con lo previsto en el artículo 46.3 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre y el artículo 18.2 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.
- Cuando la superficie declarada de un bien sea superior a 30 hectáreas en el caso de cultivos de secano y tierras cubiertas con: monte bajo, matorral, monte maderable, encinar, prados, erial, pastos e improductivos; y a 15 hectáreas en el caso de cultivos de regadío.
- Cuando el valor declarado de un bien u obtenido en este informe exceda de 250.000 euros.
- Cuando el bien o el tipo de cultivo no esté incluido en los anexos II y I, respectivamente, de la Orden 192/2020, de 14 de diciembre, de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, por la que se aprueban las normas y criterios a aplicar en el procedimiento de comprobación de valores para bienes rústicos en el ámbito de los impuestos sobre Sucesiones y Donaciones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, (DOCM núm. 256, del 22 de diciembre).
- Cuando se trate de terrenos que reúnan las condiciones mencionadas el apartado 4 y 5 del artículo 9 de esta disposición.
- Cuando se trate de transmisiones de inmuebles con renuncia a la exención del impuesto sobre el Valor Añadido.
- Cuando el transmitente o el adquirente sea una Administración pública, un organismo autónomo o cualquiera de las entidades integrantes del sector público.

Fecha y hora de expedición: 09/03/2021 14:01:21

CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN



C64D694B77F6EES566EES9

La verificación de la integridad de este documento se podrá realizar en la dirección: <http://www.jccm.es>

Madrid PL079002.001

(34) fens

(34) fens

Anexo 7 Precios máximos de Venta y Renta (e/m2 útil)

VPO, VPP, VPPB y VPPL, DE PROMOCIÓN PRIVADA, QUE NO HAYAN OBTENIDO AYUDAS FINANCIADAS POR EL REAL DECRETO 801/2005*
PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA Y RENTA (EUROS POR M² ÚTIL) VIGENTES A PARTIR DEL DÍA 04/04/2008
 Estos precios se establecen de acuerdo con el REAL DECRETO 14/2008, de 11 de enero (B.O.E. 12/01/08) y la ORDEN 116/2008, de 4 de abril de 2008 (B.O.C.M. 04/04/08)
 Precio Básico Nacional 758€ (B.O.E. 12/01/08)

V.P.O. RÉGIMEN GENERAL - V.P.P. - V.P.P.B.		ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA (EUROS POR M ² ÚTIL)	VIVIENDA	1.940,48	1.576,64	1.394,72	1.212,80
	GARAJE Y TRASTERO	1.164,29	945,98	836,83	727,68
V.P.P.L DEL DECRETO 11/2005		ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA (EUROS POR M ² ÚTIL)	VIVIENDA	2.425,60	1.970,80	1.743,40	1.516,00
	GARAJE Y TRASTERO	1.455,36	1.182,48	1.046,04	909,60
Renta máxima para alquiler: 3,5% del precio máximo de venta.					
V.P.O. RÉGIMEN ESPECIAL		ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA (EUROS POR M ² ÚTIL)	VIVIENDA	1.819,20	1.478,10	1.307,55	1.137,00
	GARAJE Y TRASTERO	1.091,52	886,86	784,53	682,20
Renta máxima para alquiler: 3% del precio máximo de venta.					

GARAJE: MÁXIMO 25 M² ÚTILES

TRASTERO: MÁXIMO 8 M² ÚTILES

ZONA A: Viviendas en: Alcobendas, Las Rozas de Madrid, Madrid, Majadahonda, Pozuelo de Alarcón, San Sebastián de los Reyes.

ZONA B: Viviendas en: Ajalvir, Alcalá de Henares, Alcorcón, Algete, Aranjuez, Arganda del Rey, Arroyomolinos, Boadilla del Monte, Brunete, Ciempozuelos, Cobeña, Collado Villalba, Colmenarejo, Colmenar Viejo, Coslada, El Escorial, Fuenlabrada, Fuente el Saz del Jarama, Galapagar, Getafe, Humanes de Madrid, Leganés, Mejorada del Campo, Moraleja de Enmedio, Móstoles, Navalcarnero, Paracuellos de Jarama, Parla, Pinto, Rivas-Vaciamadrid, San Fernando de Henares, San Lorenzo de El Escorial, San Martín de la Vega, Torrejón de Ardoz, Torreloaños, Tres Cantos, Valdemoro, Velilla de San Antonio, Villanueva de la Cañada, Villanueva del Pardillo y Villavieja de Odón.

ZONA C: Viviendas en: Alpedrete, Camarma de Esteruelas, Collado Mediano, Daganzo, El Molar, Griñón, Hoyo de Manzanares, Loeches, Meco, Moralzarzal, San Agustín de Guadalix, Torrejón de la Calzada y Valdetorres de Jarama.

ZONA D: Viviendas en el resto de los municipios de la Comunidad de Madrid.

*Si el promotor o el adquirente hubiesen obtenido ayudas al amparo del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil en segundas o posteriores transmisiones se calculará aplicando al precio de venta inicial actualizado según la variación del Índice de Precios de Consumo registrado desde la fecha de la primera transmisión hasta la de la segunda o ulterior transmisión de que se trate, un coeficiente que será igual a 1,5.

https://www.comunidad.madrid/sites/default/files/doc/vivienda/precio_max_promocion_privada.pdf

FINAL DE LA TASACIÓN