

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 120-02 2.129

Tipo de Inmueble: Parcela rústica sita en:

Polígono 22 Parcela 94

16290 - La Noria – 16.290 El Herrumblar - Cuenca

FECHA DE EMISION

Diez 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

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.
- La descripción en el Registro, en cuanto a la superficie, de esta finca dice:
Es parte de la parcela 83 a. y b., del polígono 22.
- 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

Catastro antiguo		Catastro actual	
Polígono 22	Parcela 83(parte)	Polígono 22	Parcela 94

Como el Ayuntamiento y el Registro dicen que "parte" de la parcela 83 es propiedad de D. Julio Utiel Ruiz, pero ninguno de los dos dice en que parte fue "parte", se adoptará para la tasación la superficie registral.

ADVERTENCIA: La superficie adoptada para la valoración de la finca Registral 2.129 del Registro de la Propiedad de Montilla del Palancar es la registral, 1.940 m².

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) fuent

REFERENCIA: 2020 120-02 2.129

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 22 Parcela 94

La Noria – 16.290 El Herrumblar - Cuenca

Zona: La Noria

Subzona:

Registro de la Propiedad único de Motilla del Palancar

Finca 2.129

Referencia catastral

1	6	1	0	3	A	0	2	2	0	0	0	9	4	0	0	0	0	Y	G
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: 16005000368533

INSCRIPCIÓN

Registro de la Propiedad único de Motilla del Palancar				
Finca	Tomo	Libro	Folio	Inscripción
2.129	924	13	58	1ª

Referencia Catastral:

Es parte de la parcela 83 a. y b., del polígono 22.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

RUSTICA: Tierra a cereal seco, con almendros en el paraje NORIA del termino municipal de EL HERRUMBLAR

Superficie

diecinueve áreas y cuarenta centiáreas

Linda:

Norte	Josefa Cebrián Polo;
Sur	Camino Fuente La Diosa
Este	Municipio
Oeste	Braulio Utiel Ruiz.
Arriba	-
Abajo	-
Altura de techo libre: -	

Anejos: -

Cuota: -

Calificación: -

Titularidad:

UTIEL RUIZ, JULIO

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 58 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.

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) Ferruf

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	
Castilla La Mancha		20.553	
Cuenca		18.619	
El Herrumblar		-	
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 – Pastos según catastro
Estado	En buen estado para su uso
Instalaciones	
Superficie Registral	1.940,00 m ² Cereal seco
Superficie Catastral	3.788,00 m ² Pastos
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.

5 de 11 (1/2)

4. EL EDIFICIO Y SUS ELEMENTOS

Sin contenido

sdcc (hg)

5. REGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

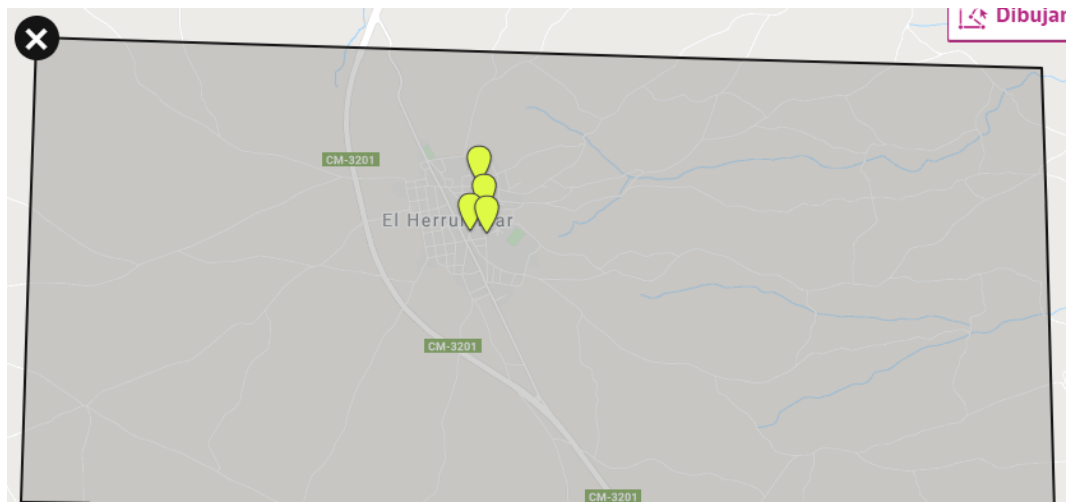
Rústica	
Titularidad actual	Don Julio Utiel Ruiz
Título de propiedad	Pleno dominio
Ocupantes:	Se presume que el titular
Título de ocupación	Pleno dominio
Derechos Reales	Los indicados en el extracto de la Nota Simple. Un Embargo a favor de CAJA RURAL MEDITERRANEO RURALCAJA

(347 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:

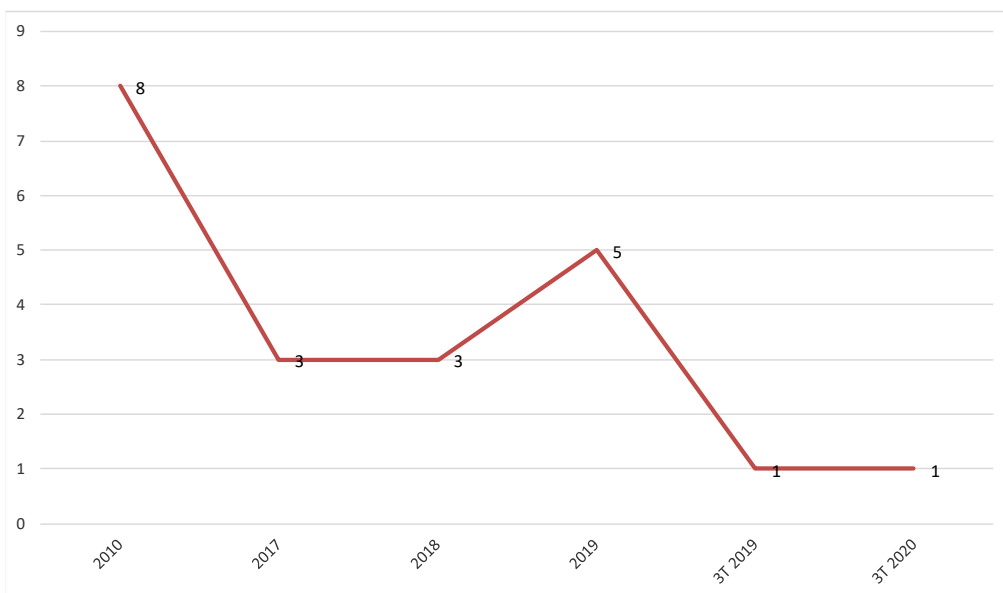
No hay datos oficiales sobre la demanda de fincas rústicas en El Herrumblar.

Se ofrecen los datos de viviendas.



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

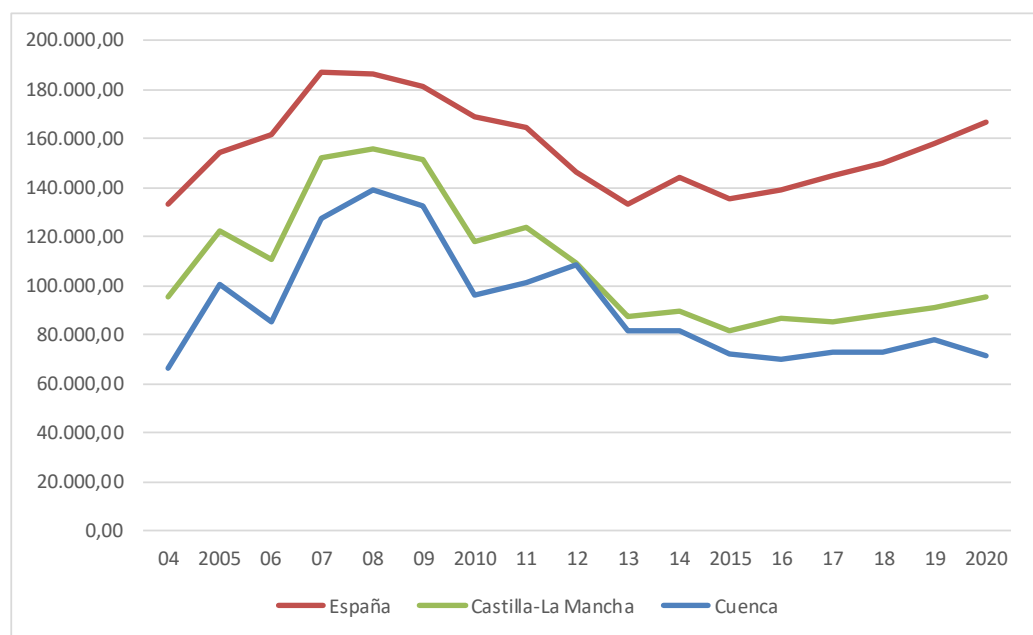
Valores medios de la demanda



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

Artículo 11 - b) del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RD 1492/2011)

b) Cuando se considere una renta de la explotación, R, constante a lo largo del tiempo, la expresión del apartado anterior se transformará en:

$$V = R/r$$

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros.

R = Renta anual constante de la explotación, en euros.

Ver Anexo 4

r = Tipo de capitalización: Media de las Obligaciones del Estado a 30 años.

Ver Anexo 4

7a. VALOR DE TASACION POR HECTÁREA - Pastos -

año 2018			Pastos	
			$r_1 =$	1,600%
R =	renta anual Art.11	30,00 €	Coef.Corrector	0,51
i =	nº años transcurridos a 2020	2	$(r_1 \times \text{coef.}) =$	0,0082
IPC 2018-2019		3,70%	$r_1 =$ Med 3 años Obli a 30 años	
R actualizada por IPC		31,11 €	Coef.Corrector, Anexo I Reg.Val.	
DM =	subvenciones	- €	€/Ha	
R =	renta anual	31,11 €	R =	
V =	renta anual capitalizada	3.812,50	3.812,50 €	
Valor por hectárea			V =	3.812,50 €

Superficie de la subparcela única destinada a Pastos

0,194 Hectáreas

Valor de la subparcela única:

739,63 €

Factores de corrección

1) Por población	1,0133
2) Por comunicaciones	1,0000
3) Por valor ambiental	1,0000
Producto	1,0133

Art. 17 Reglamento
Valoraciones de la ley del
Suelo

Polígono 22 Parcela 94 subparcela única - Pastos -

Valor de la subparcela
única como Pastos

749,45 €

8. VALOR DE TASACIÓN

Polígono 22 Parcela 94 subparcela única - Pastos -

Valor de la subparcela única	749,45 €
---------------------------------	----------

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: Olivos

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: diez 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 exterior del inmueble obtenida por el Catastro
3	Sin contenido
4	Referencias para los cálculos
5	Informe del Ayuntamiento de El Herrumblar sobre la equivalencia de las referencias catastrales.

5 de 10 (1/2)



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) Nº: 2129
CRU: 16005000368533

RUSTICA: Tierra a cereal seco, con almendros en el paraje NORIA del termino municipal de EL HERRUMBLAR. Tiene una extensión superficial de diecinueve áreas y cuarenta centiáreas. Linda: Norte, Josefa Cebrián Polo; Sur, Camino Fuente La Diosa; Este, Municipio; y Oeste, Braulio Utiel Ruiz. Es parte de la parcela 83 a. y b., del polígono 22.

-----TITULARIDADES-----

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
UTIEL RUIZ, JULIO	4527898A	924	13	58	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 (4.325.260 pesetas), con 7.815 euros por intereses (1.300.307 pesetas) 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 58 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 Nº 21 VALENCIA nº de auto 576/2012 Anotación letra B, del tomo 924, libro 13, folio 58 con fecha 07/07/2016.



C.S.V.: 2160052822100326

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 N° 21 VALENCIA n° de auto 576/2012 Anotación letra C, del tomo 924, libro 13, folio 58 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 58 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 58 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 la apertura del diario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante "RGPD"), queda

Anexo 2 Documentación Catastral
2a Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales
del Inmueble

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA
SOCIETAD DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 16103A0220008400000YG

Escala: 1/2000

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 22 Parcela 94
LA NORIA, EL HERRUMBLEAR (CUENCA)

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

Cultivo		Intensidad Productiva	Superficie m ²
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento		
0	E-Prados	00	3.788

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

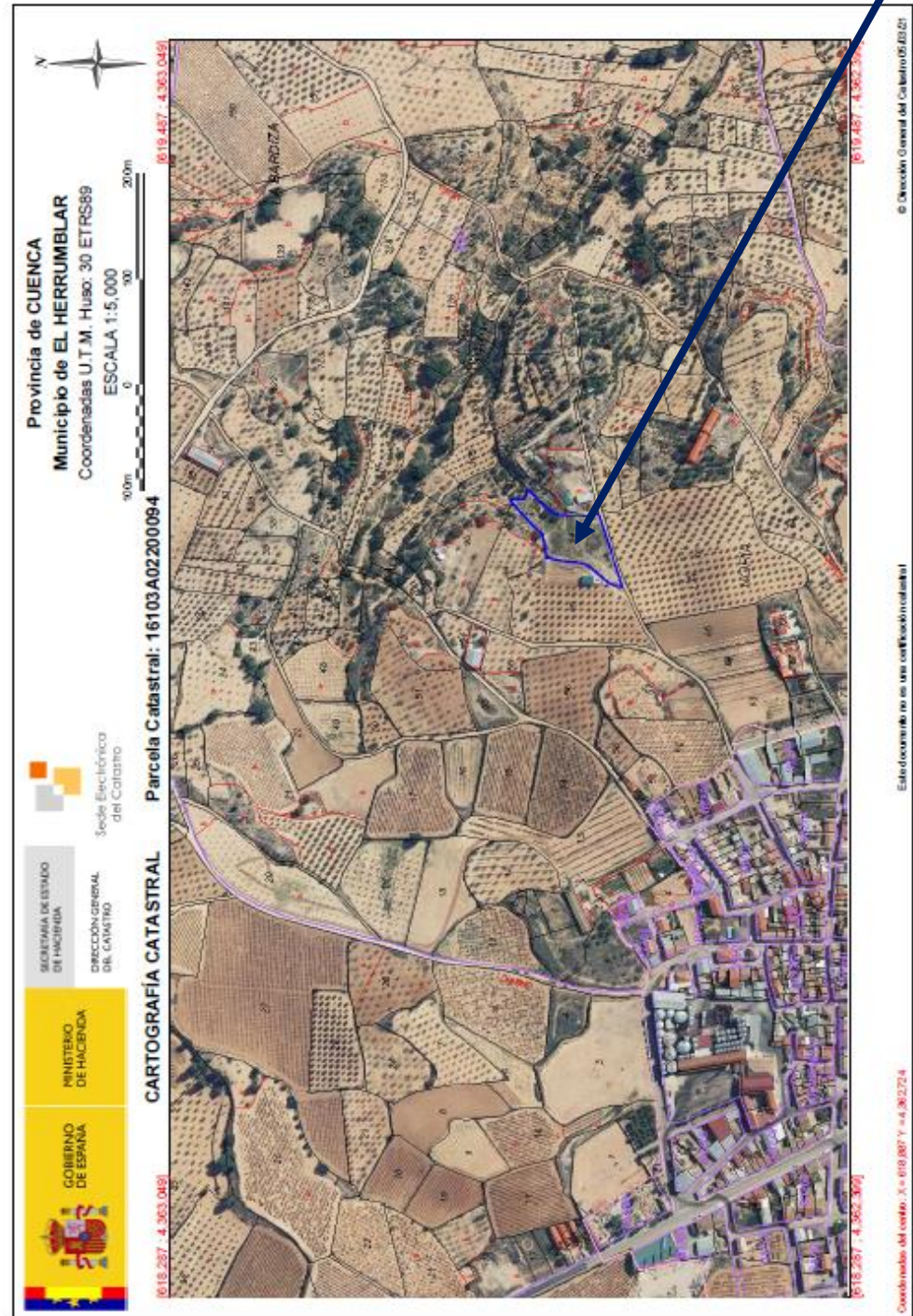
Superficie gráfica: 3.788 m²
Participación del Inmueble: 100,00 %
Tipo:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.788 m²
Part

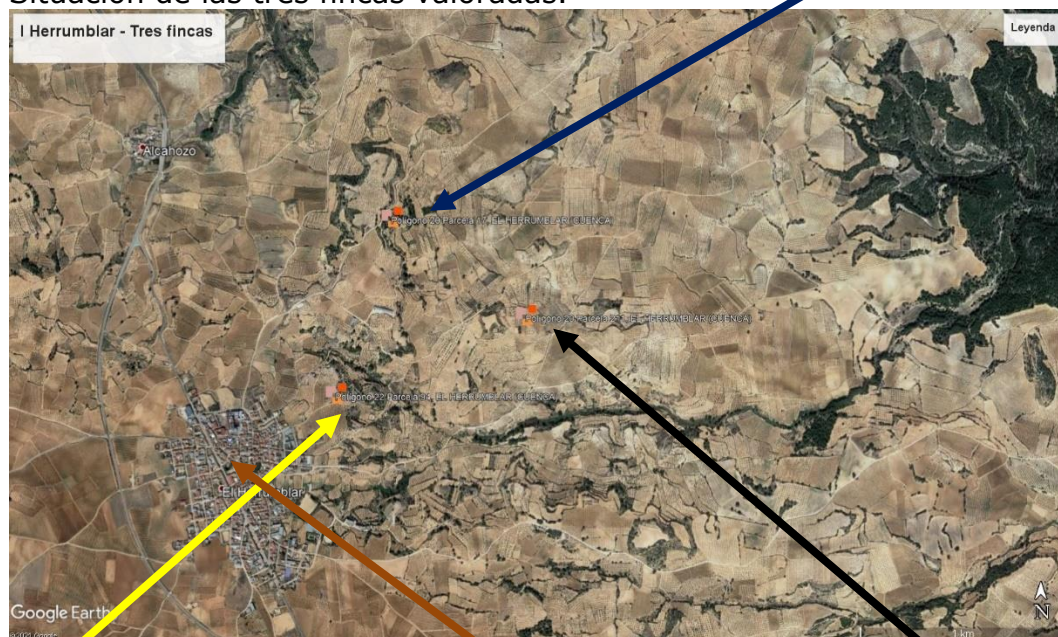
Anexo 2 Documentación Catastral
2b Cartografía catastral

(347) Ferreres

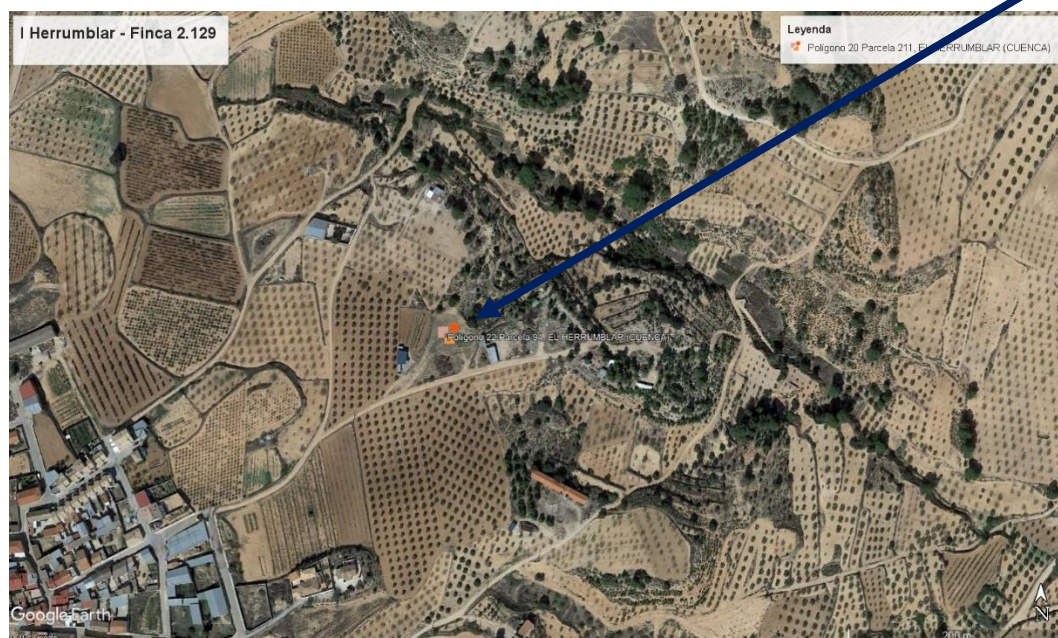


Anexo 2 Documentación Catastral
2c Cartografía Catastral en Google Earth

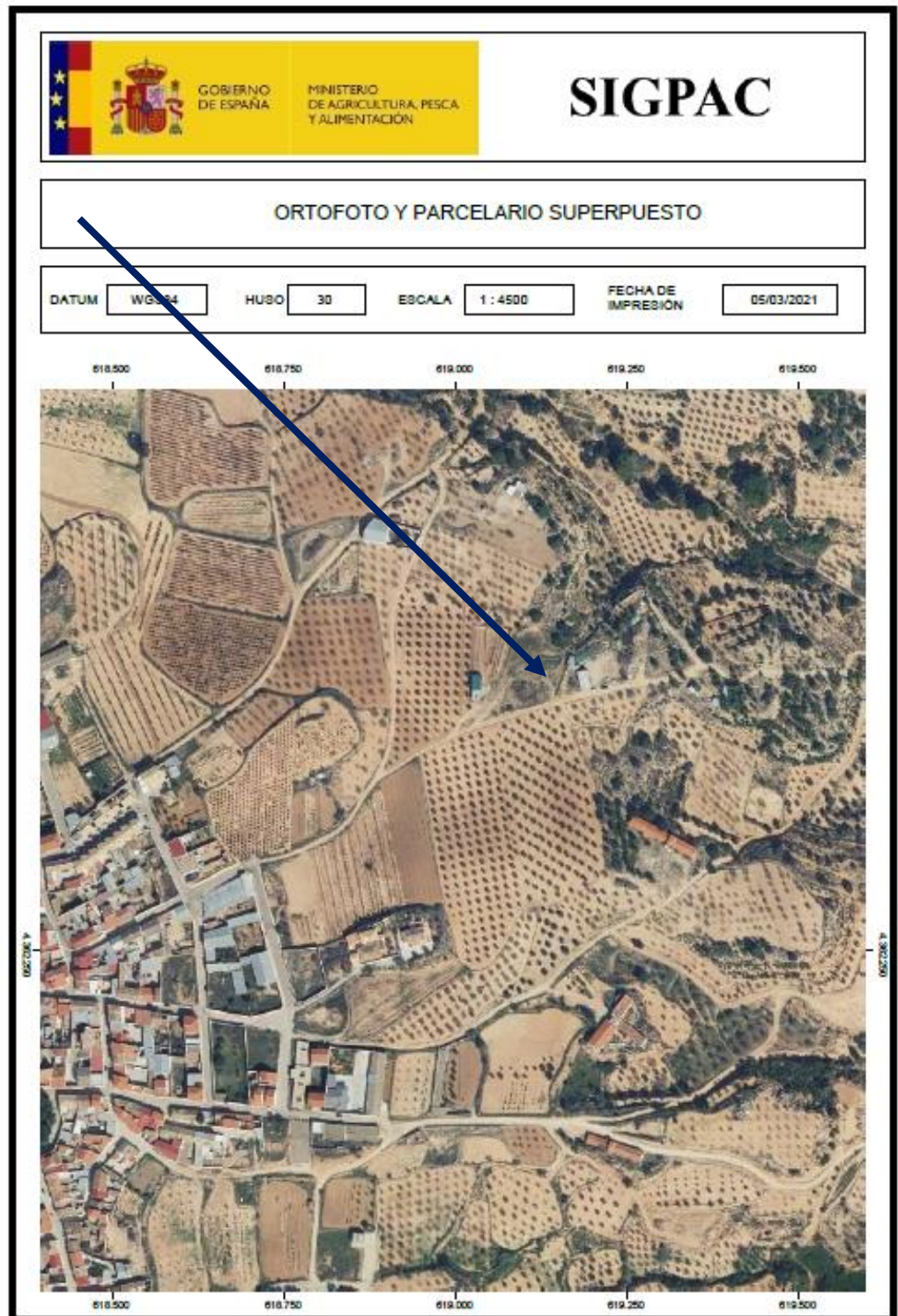
Situación de las tres fincas valoradas.



El Herrumblar



Anexo 2 Documentación Catastral
2d Sigpac



Anexo 3

Sin contenido

(347 fens)

Anexo 4 Referencias para los cálculos
4.1. Renta anual constante de la explotación, en euros



Cuadro 13

CANON DE ARRENDAMIENTO MEDIO DE PRADOS Y PRADERAS PERMANENTES DE SECAÑO POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS (Euros/ha) (Base 2016)

CC.AA	2018	2019	Variación Canon	
			Euros/ha	%
GALICIA	140	142	1,9	1,3
P. DE ASTURIAS	164	170	5,9	3,6
CANTABRIA	218	218	0,0	0,0
PAÍS VASCO	152	158	5,7	3,8
NAVARRA	187	194	6,3	3,4
LA RIOJA				
ARAGÓN	43	52	8,9	20,9
CATALUÑA	147	149	2,2	1,5
BALEARES				
CASTILLA y LEÓN	94	96	2,2	2,3
MADRID	73	81	8,0	11,0
CASTILLA-LA MANCHA	30	30	0,3	1,1
C. VALENCIANA				
R. DE MURCIA				
EXTREMADURA				
ANDALUCÍA				
CANARIAS				
ESPAÑA	132	136	3,5	2,6

<https://www.mapa.gob.es/es/estadistica/temas/estadisticas-agrarias/economia/canones-anuales-arrendamientos-rusticos/>

4.2 Tipo de capitalización: Media de las Obligaciones del Estado a 30 años.

BANCODE **ESPAÑA**
Eurosistema

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

5 de enero (1/25)

4.3 – Coeficientes correctores

ANEXO I

Coeficientes correctores del tipo de capitalización en explotaciones agropecuarias y forestales

Tipo de cultivo o aprovechamiento	Coeficiente corrector
Tierras labor secano y explotaciones cinegéticas extensivas	0,49
Tierras labor regadío	0,78
Hortalizas aire libre	0,78
Cultivos protegidos regadío	0,78
Frutales cítricos	0,61
Frutales no cítricos	0,72
Viñedo	0,59
Olivar	0,43
Platanera	0,75
Prados naturales secano	0,39
Prados naturales regadío	0,39
Pastizales	0,51
Otras explotaciones agropecuarias	0,64
Explotaciones forestales	0,58

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

5 de 10 (1/2)

4.4 – IPC



Provincia Cuenca

IPC

desde ene-18
hasta dic-19

Nacional 3,1

Cuenca 3,7

(3,7) fene-19

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



AYUNTAMIENTO DE EL HERRUMBLAR

C/ Fco. Martínez, 5, 16290 El Herrumblar (Cuenca)
T.L.F. : 962313000, FAX: 962313808
e-mail: elherrumblar.administracion@idquencia.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 María Fernández Villazón, extendiendo el presente informe.

CON FECHA AL MARGEN, DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



sdccvof (hsc)

(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, Torrelovelles, 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