



INFORME DE VALORACION DE FINCA HACIENDA NUEVA

*PETICIONARIO: INSTITUTO MURCIANO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO
ALIMENTARIO-IMIDA*

Andrés Antonio Martínez Bastida
Manuel Francisco Noguera esparza
Ingenieros Agrónomos
Colegiado nº 3000274
Colegiado nº 3000298

INDICE

	Págs.
1.- ANTECEDENTES.....	3
2.- FINALIDAD Y OBJETO.	4
3.- DESCRIPCION DE LA FINCA.	4
3.1.- Situación.	4
3.2.- Superficies de la finca objeto de valoración.....	5
3.2.1. Catastro de Rústica.....	5
3.2.2. Registro de la Propiedad.....	6
3.2.3. Sistema de Información Geográfica de Parcelas Agrícolas .SIGPAC.	6
4.- INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTO.	7
4.1. En el momento de la cesión año 1988.....	7
4.2. En la actualidad año 2016.	8
5.- VALORACIÓN. METODOLOGIA DE VALORACION.	8
6.- RESUMEN DE LA VALORACION.....	10
ANEJO I.- PLANOS.....	11
ANEJO II.- FOTOGRAFIAS ACTUALES PARCELA.....	15
ANEJO III.- CERTIFICACIONES CATASTRALES Y SIGPAC.	30

1.- ANTECEDENTES.

Los Ingenieros Agrónomos que suscriben, Andrés Antonio Martínez Bastida y Manuel Francisco Noguera Esparza, colegiados nº 3000274 y nº 3000298 a requerimiento del **INSTITUTO MURCIANO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO ALIMENTARIO-IMIDA**, para determinar el valor del suelo de la finca Hacienda Nueva que explota el citado centro de investigación, dentro de la red de fincas experimentales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

La finca experimental Hacienda Nueva en Cehegín, que se encarga principalmente de la investigación relacionada con la viticultura y la mejora genética de variedades frutales.

En esta finca hay parcelas destinadas al Registro Nacional de Variedades del Instituto Nacional de Investigación y Tecnología Agraria y Alimentaria (INIA) y otras dedicadas a la certificación del estado sanitario de la vid a nivel nacional, financiadas por el Ministerio de Alimentación Agricultura y Medio Ambiente. También se trabaja sobre viticultura con investigaciones de la mejora de la Monastrell mediante cruzamientos de Monastrell por Caberner Sauvignon, Syrah, Tempranillo y Barbera; mejora de la Monastrell para obtención de híbridos resistentes a los hongos oídio y mildiu, así como búsqueda de híbridos de la Monastrell resistentes a la sequía.

La finca cuenta con parcelas en las que se estudia la adaptación del cerezo a las condiciones de la Región, su cultivo en invernadero para adelantar su recolección y nuevas variedades de cerezo. Además, se trabaja con el nogal para evaluar su adaptación y conservación, y con la manzana variedad Pero de Cehegín.

En resumen, la finalidad de las parcelas experimentales es mejorar la calidad de las producciones, ampliar los calendarios y obtener más rentabilidad. Los trabajos son fruto de una demanda del sector y los conocimientos se transfieren a los agricultores para que los puedan aplicar a sus plantaciones.

2.- FINALIDAD Y OBJETO.

La finalidad del presente informe es servir como referencia para la compra de la finca por parte del **Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.**

El año al que se refiere la presente valoración es 2016, que es la fecha en la que se pretende hacer la oferta a la propiedad.

La referencia catastral de las parcelas que integra la finca objeto de compraventa es Polígono 46 de Cehegín, parcela 270, siendo la superficie original de la parcela de 203.221 m².

El valor de los bienes y derechos afectados, se estimará en función tanto de sus características físicas, como de los aspectos legales, urbanísticos y socioeconómicos que los definan.

3.- DESCRIPCION DE LA FINCA.

3.1.- Situación.

La finca objeto de valoración, se encuentra situada en la Diputación de El Chaparral que se halla a 11 kilómetros al este del pueblo de Cehegín. Esta pedanía limita al norte con el Río Quípar, al oeste con el Arroyo del Padre Pecedor, al este con Arroyo Hurtado y al sur con la carretera C-415 y el municipio de Bullas, quedando enclavada entre los núcleos de población de Bullas y Cehegín, así como próximo a la pedanía de la Copa.

La finca se ubica a 2 Km. de la carretera RM-B26 de La Copa a Bullas y a través de ésta se accede a la Autovía del Noroeste RM-15.

3.2.- Superficies de la finca objeto de valoración.

Se trata de una finca rústica en explotación agrícola que ocupa una parcela catastral, con varias subparcelas según los diferentes usos, que determinan una única explotación agrícola.

Como se refleja en la fotografía aérea de 2013, la finca dispone para el riego de una balsa, para el normal desarrollo de la actividad agraria, se dispone de cabezal de riego e instalación de riego por goteo con sus correspondientes ramales, primarios, secundarios y terciarios hasta la plantación de cultivos que se ven claramente en la fotografía aérea.

3.2.1. Catastro de Rústica.

Según la certificación catastral descriptiva y gráfica de bienes inmuebles de naturaleza rústica obtenida de la web www.sedecatastro.gob.es, la referencia catastral del inmueble 30017A046002700000BH donde figura con una superficie de **20,3221 Has.**

La distribución de superficies y usos de la finca son los que se reflejan en el cuadro adjunto:

Subparcela	Cultivo	Superficie (Ha)	Superficie (m)
a	Viñedos regadío	5,1049	51.049
b	Frutales regadío	3,1256	31.256
c	Labor	3,8371	38.371
d	Frutales regadío	3,4724	34.724
e	Viñedos regadío	0,9797	9.797
f	Improductivo	0,9163	9.163
g	Labor	1,1170	11.170
h	Improductivo	1,0606	10.606

3.2.2. Registro de la Propiedad.

La información que consta en el Registro de la Propiedad de la finca se resume en cuatro fincas registrales que se acompañan al presente informe, siendo en resumen los siguientes datos:

Finca registral nº 8986

Superficie: 8,6829 Has.

Uso: Tierra laborable, con riego eventual y seco a cereales e inculta.

Fecha anotación: 09/12/1988

Finca registral nº 11910

Superficie: 0,4453 Has.

Uso: Tierra seco.

Fecha anotación: 09/01/1985

Finca registral nº 14023

Superficie: 0,0012 Has.

Uso: Tierra seco.

Fecha anotación: 09/12/1988

Finca registral nº 14085

Superficie: 9,3930 Has.

Uso: Tierra laborable de riego y en parte seco a cereales.

Fecha anotación: 09/12/1988

Superficie total: 18,5224 Has.

3.2.3. Sistema de Información Geográfica de Parcelas Agrícolas .SIGPAC.

El Sistema de Información Geográfica de Parcelas Agrícolas, SIGPAC, permite identificar geográficamente las parcelas declaradas por los agricultores y ganaderos,

en cualquier régimen de ayudas relacionado con la superficie cultivada o aprovechada por el ganado, para nuestro caso que es el de compraventa de una finca sin estar relacionado con las ayudas, nos aporta información de usos de los distintos recintos, tal y como se refleja en el anejo nº III, pero solo lo utilizaremos para ratificar que la superficie de la finca es de **20,3225 Has.**

Por tanto, a la vista de las diferentes superficies de que se dispone se adopta la superficie de 20,3225 Has. como superficie a valorar.

4.- INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTO.

4.1. En el momento de la cesión año 1985.

La finca en la cesión se trataba de una finca de secano, con posibilidad de riego a través de la rambla, con la que linda la finca para lo cual existe una pequeña balsa donde se deriva el agua para su posterior uso. El agua es de mala calidad, ya que es salina y contiene gran cantidad de materia orgánica por los vertidos de 1as fábricas de conserva, haciéndola no apta para riego por las características de la finca que se destina a experimentación agrícola.

La finca tenía también la posibilidad de regarse a través del Agua del pozo La Regidora que en esa fecha no estaba legalizado, para lo que existía un embalse que se utilizaba como medio de regulación de los caudales para su posterior distribución.

La finca por tanto en el momento de la cesión era de secano hasta el año 1993 que pasa a ser de regadío tras resolución de la Confederación Hidrográfica del Segura, recaída en el **expediente IPR 186/1988** de 28 de diciembre de 1993, donde se pasa de secano a regadío.

Las infraestructuras que existían en la finca eran:

- Motor de gasoil para elevación del agua de la rambla
- Balsa rectangular de muros de mampostería de 700 m³
- Embalse con una capacidad de 15.000 m³

4.2. En la actualidad año 2016.

El uso principal de la parcela es agrario estando equipada la finca con un almacén de 240 m² una vivienda de 72 m² una balsa para regulación de los recursos hídricos de la finca además de los correspondientes equipamientos necesarios para una correcta distribución del recurso, como de aplicación de fertilizantes y fitosanitarios propios de la actividad agrícola de la finca, no describiéndose de una forma detallada ya que el objeto de la presente valoración, por acuerdo entre las partes, es sólo determinar el valor del suelo, obviando los equipamientos existentes en la misma.

En el momento de la visita, en julio de 2016, la parcela objeto del presente informe tiene implantados cultivos de acuerdo a la distribución detallada, como se comprueba en el anejo de fotografías adjunto al presente informe.

En la actualidad la finca además de las infraestructuras descritas que ya existían en el momento de la cesión, consta de las siguientes infraestructuras:

Invernadero 1: 245 m²

Invernadero 2: 245 m²

Nave: 240 m², dotada con cabezal de riego autolimpiante, aseos, cocina y oficina.

Casa: 72 m²

Maquinaria:

- Tractor SAME Explorer II 80
- Tractor Jhon Deere V-238
- Tractor Massey Ferguson 70 CV

5.- VALORACIÓN. METODOLOGIA DE VALORACION.

Con el objeto de la compra por parte de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, siendo el bien a valorar el suelo de una finca de naturaleza rústica situada en el Término Municipal de Cehegín y que la Comunidad Autónoma de la Región de

Murcia en la actualidad explota, a través del *INSTITUTO MURCIANO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO ALIMENTARIO-IMIDA*, dentro de la red de fincas experimentales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Por acuerdo previo entre las partes, el bien a valorar será únicamente el suelo de la finca, ya que como se ha reflejado en el presente informe en el año 1985 ya existían infraestructuras en la finca anterior a la cesión las cuales se han mantenido y una vez cedida la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia durante su explotación ha dotado a la finca de las infraestructuras necesarias para el normal desarrollo de la actividad de experimentación agraria que se desarrolla en la misma.

Este concepto será valorado por el Método de Comparación, mediante el análisis de las siguientes 4 muestras:

Municipio	Descripción del tipo de cultivo	Superficie (has.)	Valor (€)
CEHEGIN	LABOR RIEGO DE AGUA DE POZO	1,4184	9.355,41 €
CEHEGIN	VIÑA SECANO	1,3242	8.895,49 €
BULLAS	CEREAL, LABOR BLANCO, CULTIVOS DE SECANO	0,6957	9.021,27 €
BULLAS	CEREAL, LABOR BLANCO, CULTIVOS DE SECANO	1,1577	9.630,82 €

Se toma como valor de mercado la media aritmética de los valores de las citadas fincas cuyas características se reflejan en el siguiente cuadro:

Valor medio: 9.225,75 €/Ha.

De esta forma, el valor total del terreno será:

20,3225 Ha x 9.225,75 €/Ha. = 187.490,30 €

VALOR DEL TERRENO.....187.490,30 €

6.- RESUMEN DE LA VALORACION

De acuerdo con los apartados anteriores y las consideraciones expresadas en el presente informe de valoración, se obtiene un valor total del suelo para la parcela objeto de:

VALOR TOTAL	187.490,30 €
--------------------	---------------------

Asciende el Valor Final del presente informe a la expresada cantidad de **CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS.**

Y para que conste a los efectos oportunos, firmo el presente en Murcia a 17 de octubre de 2016

Fdo.: Andrés A. Martínez Bastida

Ingeniero Agrónomo
Colegiado nº 3000274

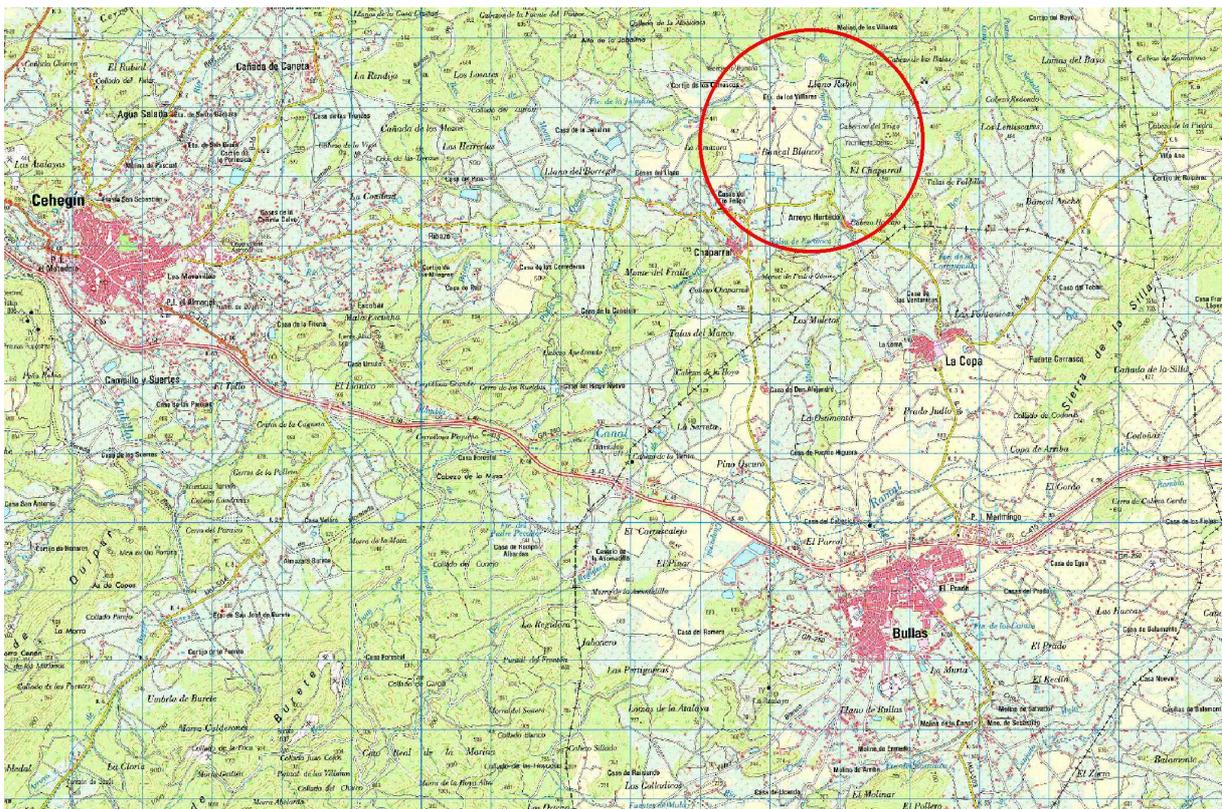
Fdo.: Manuel Francisco Noguera Esparza

Ingeniero Agrónomo
Colegiado nº 3000298



ANEJO I.- PLANOS

Localización parcela



Fotografía aérea vertical año 2013





ANEJO II.- FOTOGRAFÍAS ACTUALES PARCELA





























ANEJO III.- CERTIFICACIONES CATASTRALES Y SIGPAC.