

# ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO

INFORME 2012

# FORTUNA



## ÍNDICE

<b>1. MUNICIPIO</b>	<b>03</b>
1.1- Características básicas	03
1.2- Comunicaciones	03
1.3- Población y tendencia	04
1.4- Economía, actividad dominante y empleo	06
1.5- Equipamientos	10
1.6- Zonas, barrios, urbanizaciones, pedanías	11
1.6.1- Barrios	11
1.6.2- Pedanías	14
<b>2. ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO</b>	<b>25</b>
2.1- <b>Uso residencial. Análisis general</b>	25
2.1.1- Análisis por zonas de valor actuales	26
2.1.2- Información de mercado	37
2.2- <b>Uso industrial. Análisis general</b>	38
2.2.1- Análisis por zonas de valor actuales	38
2.2.2- Información de mercado	40
2.3- <b>Uso oficinas</b>	40
2.3.1- Análisis por zonas de valor actuales	40
2.4- <b>Uso comercial</b>	40
2.4.1- Análisis por zonas de valor actuales	40
2.4.2- Información de mercado	44
<b>3. INFORMACION DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA</b>	<b>44</b>
3.1- Planeamiento	44
3.2- Gestión	44
<b>4. FUENTES DE INFORMACIÓN</b>	<b>45</b>
<b>5. CALLEJERO/ESTADÍSTICA</b>	<b>46</b>
<b>6. CALLEJERO I.A.E. (Clasificación calles/zonas en categorías)</b>	<b>46</b>
<b>7. VALORES DE USO RESIDENCIAL, INDUSTRIAL, OFICINAS Y COMERCIAL</b>	<b>46</b>
<b>8. ANEXOS</b>	<b>47</b>

## 1. MUNICIPIO

### 1.1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS

Fortuna es un municipio perteneciente a la comarca Oriental. Limita al Norte con el municipio de Jumilla, al Este con el de Abanilla, al Sur con los términos municipales de Santomera y Murcia, y al Oeste con los de Molina de Segura y Abarán. El municipio está rodeado por espacios naturales de importante relevancia. Al norte se encuentra El Parque Regional Sierra de la Pila, un macizo montañoso que forma parte de las cordilleras béticas, mientras al sur está el Paisaje Protegido de Humedal del Ajauque y Rambla Salada.

La historia de Fortuna viene marcada por la presencia de una fuente de aguas termales. Los íberos ya se bañaban en este lugar y los romanos construyeron un impresionante conjunto arquitectónico, compuesto por baños y un santuario.

Situada a 25 Km. al Nordeste de Murcia



### 1.2. COMUNICACIONES

Por carretera: Para llegar a Fortuna por carretera desde Madrid, tomar la N-301 y luego la MU-411. Desde Andalucía y Murcia, la A-7 y la C-3223. Desde el Levante, la A-31 desde Alicante, la A-7 y luego la C-3223 hasta Fortuna.

Por tren: Fortuna no cuenta con servicio de ferrocarril. Dentro de la Región el más cercano se encuentra en Cieza a través de la línea de ferrocarril Madrid-Murcia-Cartagena.

Por autobús: Fortuna cuenta con comunicación directa por autobús a la localidad de Murcia de forma regular.

Por avión: Si se pretende viajar por avión, los aeropuertos más cercanos a Fortuna son: el de Murcia-San Javier, el de Alicante y el de Valencia.

# ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME FORTUNA 2012



## 1.3. POBLACIÓN Y TENDENCIA

Fortuna cuenta actualmente con una población de 10.002 habitantes: (INE:1/1/2011) experimentando en la actualidad un proceso de crecimiento que viene a contrarrestar el estancamiento producido en las dos últimas décadas. El porcentaje de población se distribuye entre un 53,46% de población masculina y un 46,54% de población femenina, siendo un 13,20% extranjeros comunitarios, un 10,90% extranjeros no comunitarios y un 75,90% nacionales. El término municipal ocupa una superficie de 148,50 km<sup>2</sup>, con lo que la densidad de población se sitúa en 67,35 hab/km<sup>2</sup>.

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO  
INFORME FORTUNA 2012

La evolución en los últimos años ha sido la siguiente:

	POBLACIÓN					
	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>FORTUNA</b>	8.665	8.939	9.274	9.583	9.813	10.002

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

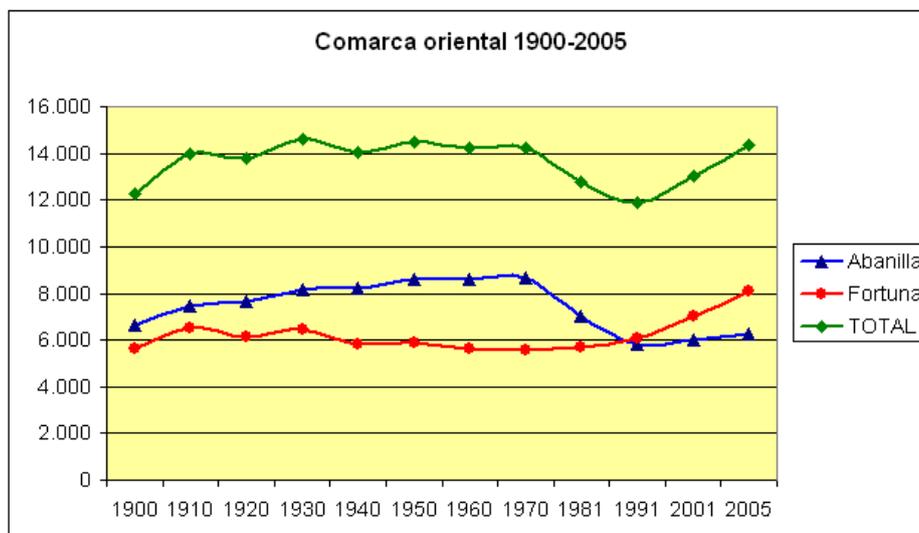
	POBLACIÓN EXTRANJERA					
	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>FORTUNA</b>	1.464	1.655	1.863	2.090	2.274	2.410

*\*Datos del Centro Regional de Estadística de Murcia.*

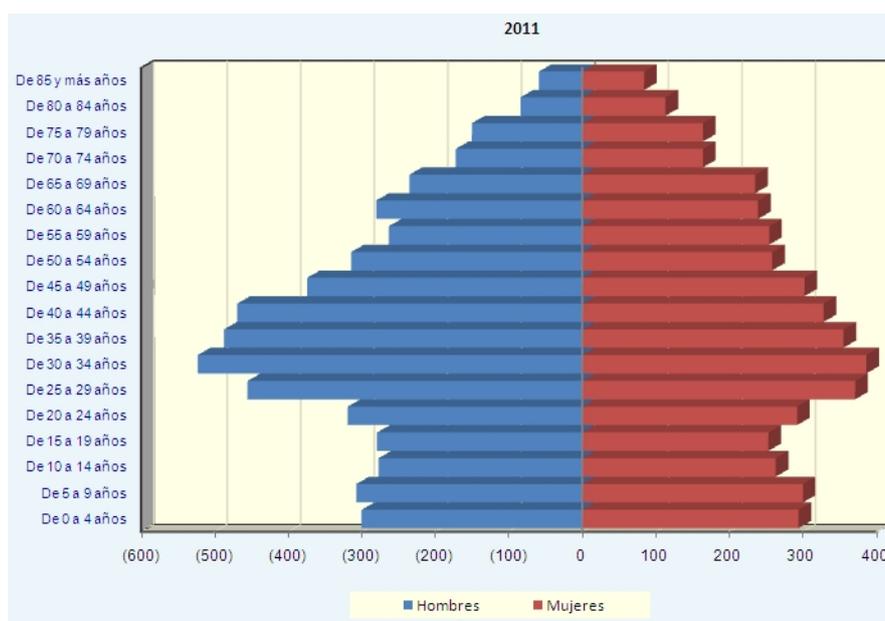
El desglose:

ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN DE DERECHO			
Unidad Poblacional	Habitantes	Hombres	Mujeres
AJAUQUE	174	92	82
BAÑOS (LOS):	970	524	446
- BAÑOS (LOS)	272	148	124
- KALENDAS (LAS)	259	136	123
- *DISEMINADO*	439	240	199
CAPRES	56	27	29
CARRILLOS (LOS)	49	23	26
CASICAS (LAS)	112	63	49
FORTUNA	7.108	3.770	3.338
FUENTE BLANCA	63	39	24
GARAPACHA (LA)	143	76	67
HOYAHERMOSA	20	10	10
MATANZA (LA):	415	234	181
- MATANZA (LA)	41	21	20
- RELOJ (EL)	179	96	83
- *DISEMINADO*	195	117	78
PEÑA ZAFRA DE ABAJO	9	4	5
PEÑA ZAFRA DE ARRIBA:	23	14	9
- CASICA (LA)	6	3	3
- PEÑA ZAFRA DE ARRIBA	17	11	6
PEÑAS (LAS)	335	194	141
RAMBLA SALADA:	297	175	122
- PERIQUITOS (LOS)	91	54	37
- RAMBLA SALADA	44	25	19
- *DISEMINADO*	162	96	66
RAUDA	11	5	6
GINETA (LA)	217	97	120
<b>TOTAL</b>	<b>10.002</b>	<b>5.347</b>	<b>4.655</b>

*Evolución de la población*



*Pirámide de población*



**1.4. ECONOMÍA, ACTIVIDAD DOMINANTE Y EMPLEO**

**AGRICULTURA:** El sector agropecuario constituye la actividad económica dominante y que más ha modelado el paisaje de esta comarca. Los paisajes originales se estructuran de manera equilibrada entre los cultivos de secano arbóreos (olivos, higueras y almendros, principalmente) y herbáceos (trigo, cebada, etc.). Los nuevos regadíos, tanto los que mantienen el sistema tradicional de riego a manta, como los que lo hace por riego localizado, se abastecen desde principios de la década de los ochenta, de caudales procedentes del trasvase Tajo-Segura, incrementados por extracciones de los acuíferos cercanos, se trata de modernas explotaciones agrícolas.

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO  
**INFORME FORTUNA 2012**

Los cultivos, que ocupan el 38% de las tierras de cultivo en Fortuna, están representados en su mayoría por frutales no cítricos, en su mayor parte almendros de secano. Viñedos, cítricos y olivos les siguen en extensión. Por su parte, la ganadería extensiva aprovecha el pastoreo de matorrales y eriales durante prácticamente todo el año, y reserva para los meses estivales el pastoreo en los humedales y cauces de las ramblas.

**INDUSTRIA:** Del resto de actividades económicas, es la industria la que más empleos proporciona, seguida de los servicios y el comercio. En los últimos años la actividad industrial se está concentrando en el polígono industrial de reciente creación pero ya saturado de Fortuna. Las industrias manufactureras son las más numerosas y las que emplean mayor número de trabajadores, aunque la actividad industrial más representativa es la de extracción de áridos y pseudomármoles de la sierra de la Pila.

**TURISMO:** Otra actividad de gran potencial de desarrollo es el turismo. Esta actividad se ha centrado tradicionalmente en la explotación de las aguas termomedicinales aprovechadas en el Balneario de Fortuna desde época romana pero, en los últimos años se está desarrollando también el turismo rural y el ecoturismo. La oferta turística de Fortuna es de 386 plazas en total, aunque en su mayor parte (226) concentradas en los dos hoteles de tres estrellas situados en el Balneario de Fortuna. Aquí también se sitúan los tres campings que incrementan la oferta con 142 parcelas.

Según el Centro Regional de Estadística de Murcia, en el año 2.008, la distribución de contratos según el sector económico era la siguiente:

ACTIVIDADES PRINCIPALES	EMPLEOS	%
A. Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	94	4,05
C. Industrias extractivas	93	4,00
D. Industria manufacturera	581	25,01
E. Producción y distribución de energía eléctrica, gas y agua	19	0,82
F. Construcción	412	17,74
G. Comercio; reparación de veh. motor, motocicletas y ciclomotores y art. Personales	451	19,41
H. Hostelería	272	11,71
I. Transporte, almacenamiento y comunicaciones	92	3,96
J. Intermediación financiera	44	1,89
K. Actividades inmobiliarias y de alquiler, servicios empresariales	193	8,31
M. Educación	13	0,56
N. Actividades sanitarias y veterinarias, servicios sociales	18	0,77
O. Otras actividades sociales y de servicios prestados a la comunidad; servicios personales	41	1,76
<b>Total</b>	<b>2.323</b>	<b>100,00</b>

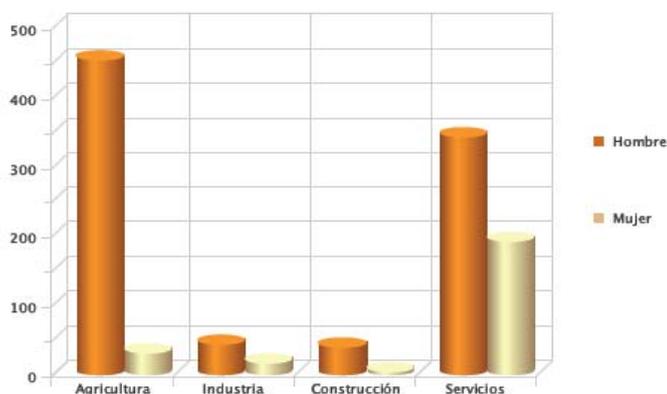
## ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME FORTUNA 2012

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

### Distribución de contratos por sector económico

Sector	Contratos	% s/total	Hombre		Mujer	
			Contratos	% s/total	Contratos	% s/total
Agricultura	485	43,15	454	51,53	31	12,76
Industria	60	5,34	44	4,99	16	6,58
Construcción	43	3,83	39	4,43	4	1,65
Servicios	536	47,69	344	39,05	192	79,01
<b>Total</b>	<b>1.124</b>	<b>100,00</b>	<b>881</b>	<b>100,00</b>	<b>243</b>	<b>100,00</b>

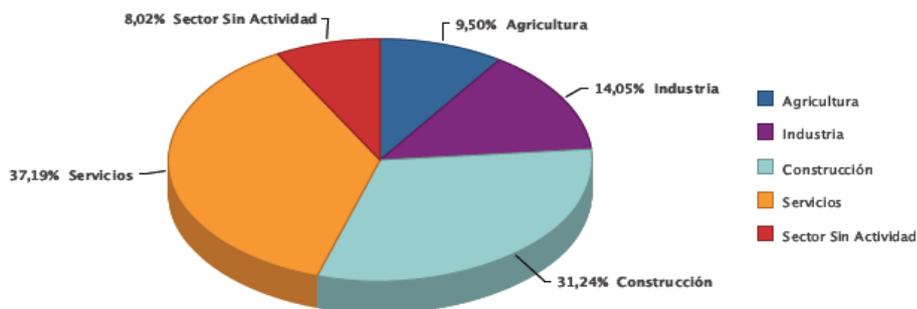
Contratos por sector económico de destino



### Paro por sector económico de origen y sexo

Sector	Parados	% s/total	Hombre		Mujer	
			Parados	% s/total	Parados	% s/total
Agricultura	115	9,50	68	10,46	47	8,39
Industria	170	14,05	87	13,38	83	14,82
Construcción	378	31,24	277	42,62	101	18,04
Servicios	450	37,19	187	28,77	263	46,96
Sector Sin Actividad	97	8,02	31	4,77	66	11,79
<b>Total</b>	<b>1.210</b>	<b>100,00</b>	<b>650</b>	<b>100,00</b>	<b>560</b>	<b>100,00</b>

Paro por sector económico de origen

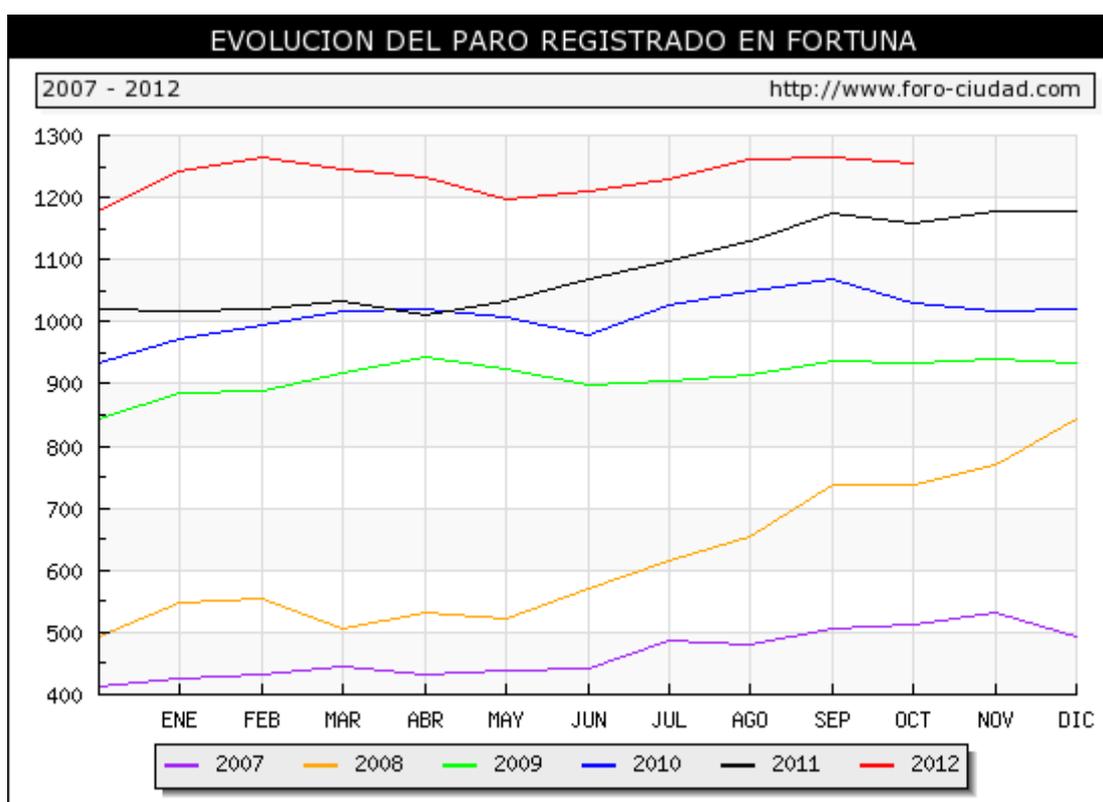


\* Datos del Portal de empleo y formación de la Región de Murcia.

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO  
**INFORME FORTUNA 2012**

***Datos de OCTUBRE 2012 para el Municipio de FORTUNA***

<u>Octubre 2012</u>	Total Parados	Variacion			
		Mensual		Anual	
		Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa
<b>Total</b>	<b>1255</b>	<b>-9</b>	<b>-0.71 %</b>	<b>+95</b>	<b>8.19 %</b>
HOMBRES	661	-11	-1.64 %	+65	10.91 %
MUJERES	594	+2	0.34 %	+30	5.32 %
<b>MENORES DE 25 AÑOS:</b>	<b>141</b>	<b>-5</b>	<b>-3.42 %</b>	<b>-24</b>	<b>-14.55 %</b>
HOMBRES	69	-3	-4.17 %	-5	-6.76 %
MUJERES	72	-2	-2.70 %	-19	-20.88 %
<b>ENTRE 25 Y 44 AÑOS</b>	<b>637</b>	<b>-11</b>	<b>-1.70 %</b>	<b>+17</b>	<b>2.74 %</b>
HOMBRES	301	-13	-4.14 %	+10	3.44 %
MUJERES	336	+2	0.60 %	+7	2.13 %
<b>MAYORES DE 45 AÑOS</b>	<b>477</b>	<b>+7</b>	<b>1.49 %</b>	<b>+102</b>	<b>27.20 %</b>
HOMBRES	291	+5	1.75 %	+60	25.97 %
MUJERES	186	+2	1.09 %	+42	29.17 %
<b>SECTOR:</b>					
AGRICULTURA	122	0	0 %	+16	15.09 %
INDUSTRIA	171	+2	1.18 %	+13	8.23 %
CONSTRUCCIÓN	377	-17	-4.31 %	-18	-4.56 %
SERVICIOS	501	+10	2.04 %	+94	23.10 %
SIN EMPLEO ANTERIOR	84	-4	-4.55 %	-10	-10.64 %



### 1.5. EQUIPAMIENTOS

Se detalla a continuación los equipamientos más relevantes del municipio de Fortuna:

<b>EQUIPAMIENTOS</b>	<b>Nº</b>
<i>DOCENTES</i>	
COLEGIOS DE EDUCACIÓN INFANTIL/PRIMARIA	2
INSTITUTOS DE SECUNDARIA	1
GUADERIA	1
<i>SANITARIOS</i>	
CENTROS DE SALUD	1
CENTRO DE DIA	1
FARMACIAS	2
<i>CULTURALES</i>	
AULAS DE INFORMATICA Y AULAS DOCENTES	1
CENTROS CULTURALES	3
CENTRO DE LA TERCERA EDAD	1
BIBLIOTECAS	1
<i>DEPORTIVOS</i>	
PISCINA MUNICIPAL	1
PABELLÓN MUNICIPAL DE DEPORTES	1
<i>OTROS</i>	
POLICIA LOCAL	1
GUARDIA CIVIL	1
PROTECCIÓN CIVIL	1
AGENCIA DE DESARROLLO LOCAL	1
ECO-PARQUE	1
OFICINA DEL SEF	1
CORREOS	1
JUZGADO DE PAZ	1

Fortuna es conocida por las aguas termales del Balneario de Fortuna pero también nos podemos encontrar los siguientes lugares de interés en el municipio:

- Parque regional sierra de La Pila, cuenta con una superficie total aproximada de 8.836 has. Ha sido catalogada como "Lugar de Importancia Comunitaria" y declarada Parque Natural Protegido.
- Paraje protegido del Humedal del Ajauque y rambla Salada, de gran importancia por sus afloramientos volcánicos, y sus aguas con el índice de salinidad más alto de Europa.
- La cueva Negra, donde se encuentran yacimientos de aguas termales. Fue un templo pagano en el que se encuentran inscripciones de época romana.

## ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME FORTUNA 2012

- Cortado de Las Peñas, puerta de entrada a la sierra de La Pila, donde la rambla del Cantalar adquiere la grandeza que le presta un paisaje extraordinario.
- Cabecicos Negros. Afloramientos volcánicos de fortunitas.

En el casco urbano son de interés la Iglesia barroca de la Purísima, la Casa Convento de estilo modernista y la Casa Consistorial.

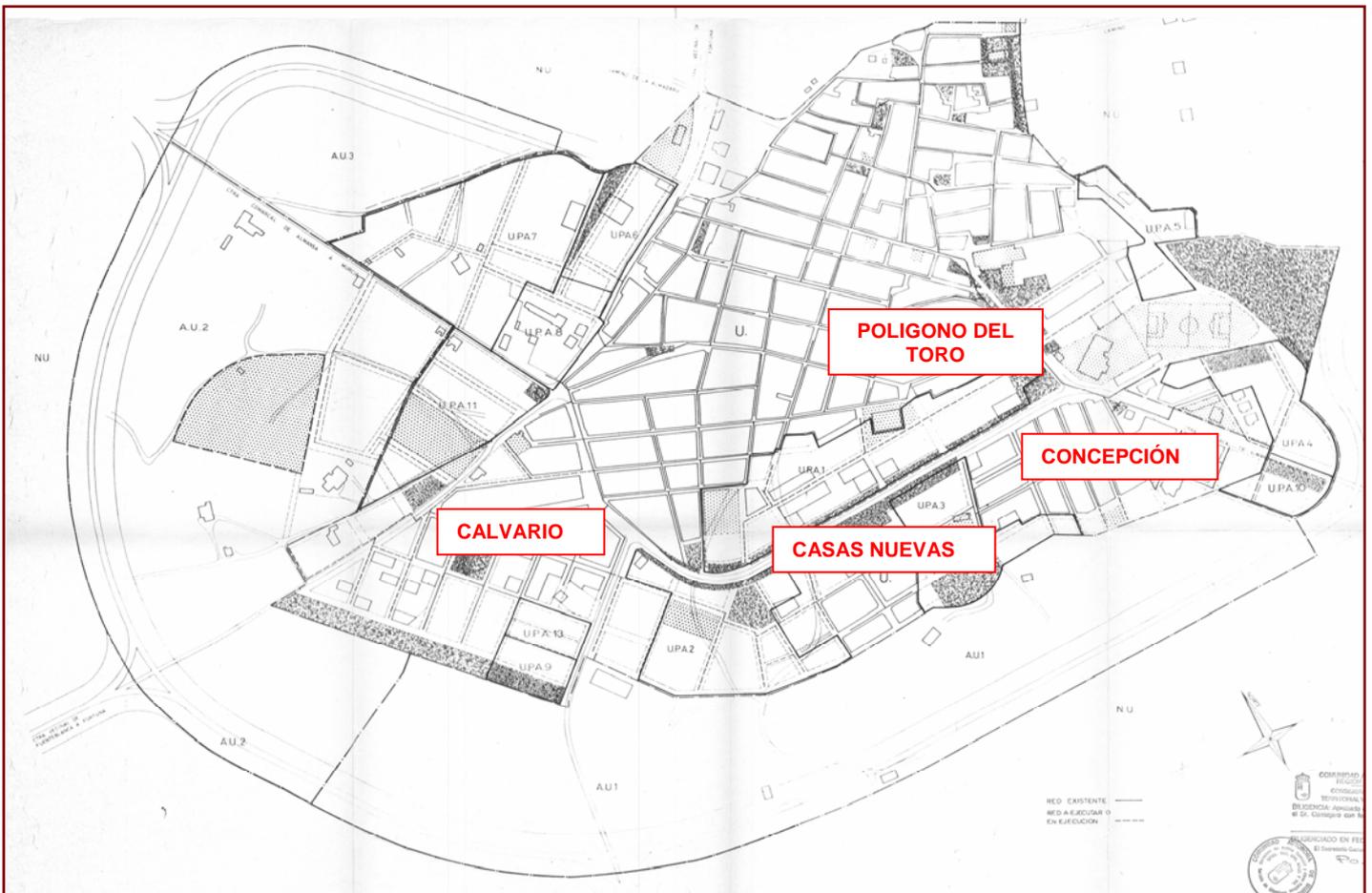
Se trata por tanto de un municipio bien equipado y comunicado.

### 1.6. ZONAS: BARRIOS, URBANIZACIONES, PEDANÍAS

#### 1.6.1- Barrios:

Se señalan en el plano correspondiente los siguientes barrios:

BARRIOS	
CALVARIO	CASAS NUEVAS
CONCEPCIÓN	POLIGONO DEL TORO



## Bº CALVARIO



- Edificaciones de 40 años de antigüedad media de 2 a 3 plantas de altura.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones unifamiliares en hilera.
- Trazado de calles regular y amplias.
- Densidad de población alta. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio. Desarrollo: completado.

## Bº CASAS NUEVAS



- Edificaciones de 30-40 años de antigüedad media de 2 a 3 plantas de altura.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones plurifamiliares entre medianeras en manzana cerrada.
- Trazado de calles regular y amplias.
- Densidad de población alta. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio. Desarrollo: completado.

## Bº CONCEPCIÓN



- Edificaciones de 20-30 años de antigüedad media de 3 plantas de altura.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones plurifamiliares entre medianeras en manzana cerrada.
- Trazado de calles regular y medio.
- Densidad de población alta. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio. Desarrollo: completado.

## Bº POLIGONO DEL

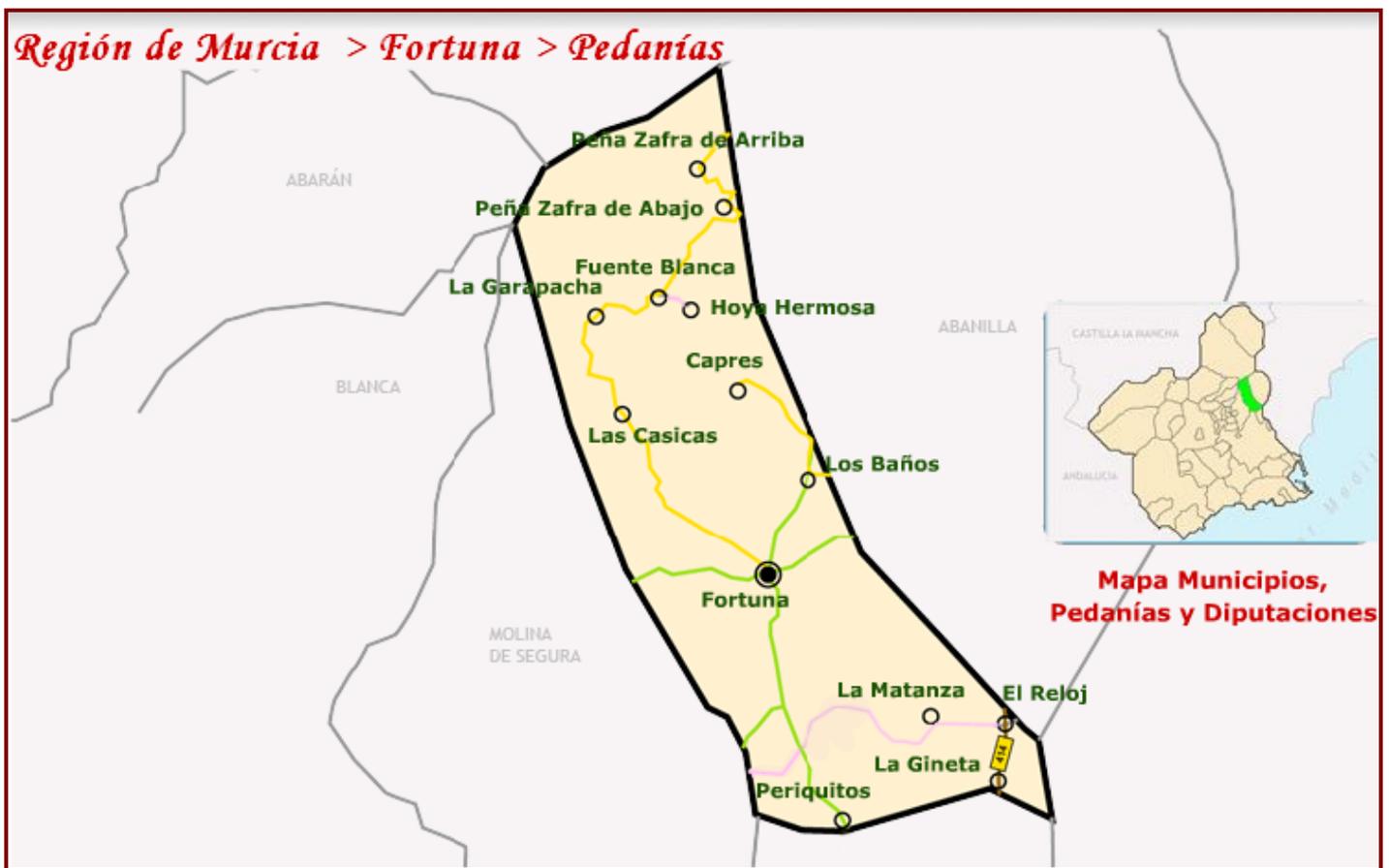


- Edificaciones de 20-30 años de antigüedad media de 2 plantas de altura.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones unifamiliares en hilera.
- Trazado de calles regular y medias.
- Densidad de población alta. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio. Desarrollo: completado.

**1.6.2 - Pedanías**

Fortuna cuenta con las siguientes pedanías:

PEDANÍAS		
CAPRÉS	LAS CASICAS	GARAPACHA
FUENTE BLANCA	HOYA HERMOSA	LA GINETA
LA MATANZA	LOS BAÑOS	PEÑA DE ZAFRA DE ABAJO
PEÑA DE ZAFRA DE ARRIBA		



## CAPRÉS



- Edificaciones de más de 40 años de antigüedad media de 1 a 2 plantas de altura.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones tradicionales.
- Trazado de calles irregular y media.
- Densidad de población media. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio. Desarrollo: completado.

Caprés se encuentra situada en una zona muy agreste y de compleja orografía entre las sierras del Baño y la del Corqué.

Los habitantes de Caprés han tenido tradicionalmente que salir fuera de su lugar de nacimiento para encontrar su sustento económico, esto ha conducido a un despoblamiento progresivo del lugar; rodean los pequeños núcleos de población de Caprés tierras de secano donde la agricultura no prosperó y tan sólo queda algo de almendro.

Es la pedanía de Fortuna más importante en lo que a la actividad extractiva se refiere, es una zona con gran cantidad de canteras de áridos. El sector de la minería es en la actualidad, junto con el turismo, de los más dinámicos del municipio. Las canteras de extracción de áridos y mármol suponen una buena fuente de ingresos en la zona. La apertura de la variante de la carretera comarcal C-3223 a finales del año 2006, y que comienza precisamente en la salida de la carretera de Caprés, ha supuesto una mejora importante en las infraestructuras del municipio, entre otros beneficios, desvía el tráfico de vehículos de gran tonelaje que diariamente, hasta 1.900 camiones, circulan por las carreteras de Fortuna transportando áridos y **piedra**.

## LAS CASICAS



- Edificaciones de 30-40 años de antigüedad media de 2 plantas de altura.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones unifamiliares.
- Trazado de calles medio.
- Densidad de población media. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio. Desarrollo: completado.

Las Casicas es una pedanía que apenas tiene hoy día un núcleo de población definido. Aún se pueden observar restos de casas cuevas en Las Casicas, tras los años serían abandonadas por sus propietarios ante mejores perspectivas de vida o la adquisición de terrenos propios que les permitieran construir nuevas casas. Hoy día Las Casicas muestra multitud de nuevas construcciones, que han ido convirtiendo el lugar en una población que aún recuerda parcialmente, por su dispersión, los comienzos del viejo caserío de labradores y operarios.

El paraje de Las Casicas se encuentra en medio de un entorno agreste y reseco. Las iniciativas empresariales en esta pedanía se circunscriben a la construcción, la hostelería y el turismo rural.

En Las Casicas hay viviendas construidas ya en pleno siglo XXI, muchas de ellas habitadas por población foránea. También se han rehabilitado antiguas casas-cueva construidas en el interior de las montañas tras horadar sus laderas, se trata de casas que apenas destacan sobre el paisaje en el que se integran de modo extraordinario.

## GARAPACHA



- Edificaciones de 40 años de antigüedad media de 2 plantas de altura.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones tradicionales.
- Trazado de calles irregular.
- Densidad de población media. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio. Desarrollo: completado.

La Garapacha es una de las villas de Fortuna que disfruta la cercanía de uno de los parques naturales más destacados de la Región de Murcia, la Sierra de la Pila.

En esta sierra, además de sus manantiales de agua, se puede disfrutar de su riqueza de flora y fauna.

La historia de la pedanía está unida a la de muchas otras poblaciones dispersas que surgieron al amparo de los recursos de la Sierra de la Pila, como sus pastos, abundante esparto o los pozos de nieve, que aún hoy se pueden visitar.

Los cultivos de almendro y limón, así como las canteras de mármol y extracción de áridos son el motor económico de esta villa de Fortuna. Hay que añadir, como elemento de desarrollo económico, el gran predicamento que el turismo rural posee en esta comarca, con gran número de casas y albergues.

## FUENTE BLANCA



- Edificaciones de más de 40 años de antigüedad media de 2 plantas de altura.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones tradicionales.
- Trazado de calles medio.
- Densidad de población media. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio. Desarrollo: completado.

Fuente Blanca es una aldea enmarcada en las estribaciones de la Sierra de la Pila, en un valle con campos de secano. El nombre de esta pedanía alude a la existencia de numerosas fuentes de agua natural en estos contornos, fuentes que desgraciadamente se han agotado debido, probablemente, a la sobreexplotación de acuíferos. En la actualidad el paisaje de Fuente Blanca se ha tornado más seco y ha perdido parte de su riqueza medioambiental.

En la segunda mitad del siglo XX comenzó a emerger el sector económico que ha supuesto para este municipio uno de sus pilares productivos, nos referimos a las canteras. La actividad extractiva parece en estos momentos la actividad económica más dinámica en la zona. Otro sector que se abre paso en estos parajes es el del turismo ecológico. Hay en proyecto la construcción de un centro de visitantes junto a la pedanía de Fuente Blanca, que tenga como fin el informar, a todas aquellas personas que se acerquen a estos parajes cercanos a La Sierra de La Pila, de aquellos aspectos ligados a la geología, la flora y la fauna del lugar.

## HOYA HERMOSA



- Edificaciones de más de 40 años de antigüedad media de 2 plantas de altura.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones tradicionales.
- Trazado de calles medio.
- Densidad de población media. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio. Desarrollo: completado.

Hoya Hermosa es uno de los enclaves pedáneos más bonitos de Fortuna. En Hoya Hermosa debió influir la realidad de la Sierra de la Pila, el estilo de vida que en su entorno se daba. Esta Sierra se caracterizó por una fuerte dispersión demográfica, con una presencia de cortijadas distribuidas a lo largo de los parajes de su entorno, algunas de ellas muy poco habitadas.

A partir del siglo XX las nuevas canteras de mármol del relieve, que rodea esta villa, vinieron a suponer una aportación más a su desarrollo económico, basado hasta entonces en el agro. Hoy día, Hoya Hermosa muestra multitud de nuevas construcciones, que han ido convirtiendo el lugar en una población que aún recuerda parcialmente, por su dispersión, los comienzos del viejo caserío de labradores y operarios de cantera.

El pilar de la economía en la zona son las canteras. Hoya Hermosa se encuentra al pie de una importante cantera de áridos con un gran volumen de trabajo. Las labores diarias de la cantera, el ir y venir de camiones y palas se hace presente en esta pequeña pedanía de Fortuna. Hay otro sector económico con futuro en la zona, es el del turismo rural. La proximidad del Parque Regional de la Sierra de La Pila es uno de los grandes atractivos del lugar.

## LA GINETA



- Edificaciones de 10-30 años de antigüedad media de 2 plantas de altura.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones unifamiliares.
- Trazado de calles: La Gineta es un nuevo ámbito residencial en el que aún se conservan elementos de su trazado urbano, que corresponden a otras épocas en las que el agro fundamentaba la razón de ser de muchos pueblos de Murcia.
- Densidad de población alta. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio. Desarrollo: completado.

La actual población de La Gineta responde a las nuevas áreas residenciales que, como en el caso de Los Periquitos y El Reloj, se han ido estableciendo en sus alrededores.

Esta pedanía del campo de Fortuna ha tenido tradicionalmente en la agricultura su base económica, en el cultivo de olivo, almendro o cereal. Sigue estando enclavada en medio de tierras agrícolas aunque los cultivos se han modernizado. La mayor parte del terreno está dedicada a cultivos de cítricos y algunos frutales de hueso. Ligada a la actividad agrícola también hay alguna empresa dedicada a la comercialización de productos agropecuarios.

Con el objetivo de dinamizar y diversificar la economía del municipio se tiene previsto, precisamente junto a la carretera MU-414, que une Santomera y Abanilla y al lado de la cual está La Gineta, dedicar una extensión de más de 300.000 metros cuadrados a zona de suelo industrial en la que se instalen nuevas empresas del sector de servicios e industrial que garanticen la creación de empleo estable y de calidad.

No obstante la mayoría de los habitantes de La Gineta tienen, en la actualidad, su puesto de trabajo fuera de la pedanía.

El paraje de La Gineta tiene el paisaje típico de las zonas de nueva urbanización pero establecidas entre tierras dedicadas a labores agrícolas. La zona urbana, con sus pequeños jardines de árboles ornamentales, se une a las parcelas de limoneros, naranjos y otros frutales.

## LA MATANZA



- Edificaciones de 10-30 años de antigüedad media de 2 plantas de altura.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones unifamiliares.
- Trazado de calles medio.
- Densidad de población media. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio. Desarrollo: completado.

La Matanza de Fortuna es una pequeña aldea de construcciones modernas y campos de cultivo de regadío, campos muy favorecidos por el cercano paso del Trasmase del Tajo. La actividad económica durante años en La Matanza fue la agricultura de secano siendo olivo y almendro los cultivos principales. Actualmente, el canal del trasvase Tajo-Segura, que pasa muy cerca de esta población ha permitido transformar algunas de estas tierras en regadío y dedicarlas al cultivo de cítricos principalmente, aunque realmente, la agricultura no es la única actividad económica de La Matanza.

El sector de la construcción está presente en esta pedanía con varias empresas dedicadas a la fabricación de ladrillos y otros materiales de obra.

Otro sector emergente es el turístico. Fortuna es un municipio con grandes atractivos turísticos y en esta pedanía se ha establecido un complejo de Turismo Rural llamado El Viejo Establo. Son varias casas con nombres muy campestres como El Cobertizo, La Cuadra o El Granero que en total ofrecen más de 32 plazas y están modernamente equipadas.

## LOS BAÑOS



- Edificaciones de 10-40 años de antigüedad media de 2 plantas de altura.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones unifamiliares.
- Trazado de calles irregular.
- Densidad de población media. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial medio-alto.
- Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio. Desarrollo: completado.

Los Baños se encuentra a 3 Km. al norte de la población de Fortuna y a 28 Km. al noreste de la ciudad de Murcia.

Debe su nombre a la fuente de aguas termales que ha marcado toda su historia y que desde tiempo de los romanos ya era utilizada para recibir aguas, como descanso y actuando de complemento a los cultos realizados en la cercana Cueva Negra.

Los usos termales se desarrollaron con los musulmanes durante la Edad Media. Sin embargo, no sería hasta bien entrado el siglo XIX cuando Los Baños volvieron a contar con instalaciones adecuadas, que se siguen ofertando en la actualidad para el turismo de salud en el Balneario de Fortuna-Leana.

La tradición agrícola de la zona se mantiene en la actualidad y se ve reforzada por la floreciente economía en torno al balneario de aguas termales que atrae a numerosos turistas nacionales e internacionales, ya sea temporal o indefinidamente.

## PEÑA ZAFRA DE ABAJO



- Edificaciones de 40 años de antigüedad media de 2 plantas de altura.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones unifamiliares.
- Trazado de calles irregular.
- Densidad de población media. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio. Desarrollo: completado.

La situación geográfica de Peña Zafra de Abajo, a unos pocos kilómetros de la de Arriba, es similar a esta última, siendo la Sierra de Quibas y la Sierra de Pila determinante, tanto en su orografía y clima como en los aspectos sociales de su Historia de aldea de montaña.

Esta Sierra se caracterizó por una fuerte dispersión demográfica, con una presencia de cortijadas distribuidas a lo largo de los parajes de su entorno, algunas de ellas muy poco habitadas.

El pilar económico de este paraje es la extracción de áridos y piedras ornamentales.

No obstante ésta es una tierra que posee un gran atractivo desde el punto de vista medioambiental, esto no ha pasado desapercibido a sus habitantes que han emprendido una nueva aventura empresarial abriéndose a las posibilidades que ofrece el turismo rural.

PEÑA ZAFRA DE ARRIBA



- Edificaciones de más de 40 años de antigüedad media de 2 plantas de altura.
- Tipología constructiva dominante: edificaciones tradicionales.
- Trazado de calles irregular.
- Densidad de población media. Zona de 1ª residencia. Atractivo comercial bajo.
- Grado de consolidación: alto. Grado de renovación: medio. Desarrollo: completado.

Peña Zafra de Arriba es una pedanía del municipio de Fortuna, situada en un paisaje incomparable entre la Sierra de Quibas y la Sierra de la Pila.

Las actividades que se han desarrollado a lo largo de los tiempos en estos contornos han sido diversas. El pastoreo es quizá una de las primeras, a ésta le siguió el carboneo, la elaboración de carbón fue una tarea forestal de gran importancia económica y social en épocas pasadas cuando el carbón era el combustible empleado en las casas, fraguas, alfarerías y hornos. Más tarde comenzó la roturación en eriales y montes con fines agrícolas. La Industria del esparto fue otra actividad destacable sobre todo en la primera mitad del siglo XX.

Ya en la segunda mitad del siglo XX el declive de las actividades agropecuarias coincide con el inicio del trabajo en las canteras de áridos y mármol.

En la actualidad es el sector del turismo rural y ecológico el que se abre camino con mejores perspectivas empresariales.

## 2. ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

### 2.1 - USO RESIDENCIAL. ANÁLISIS GENERAL

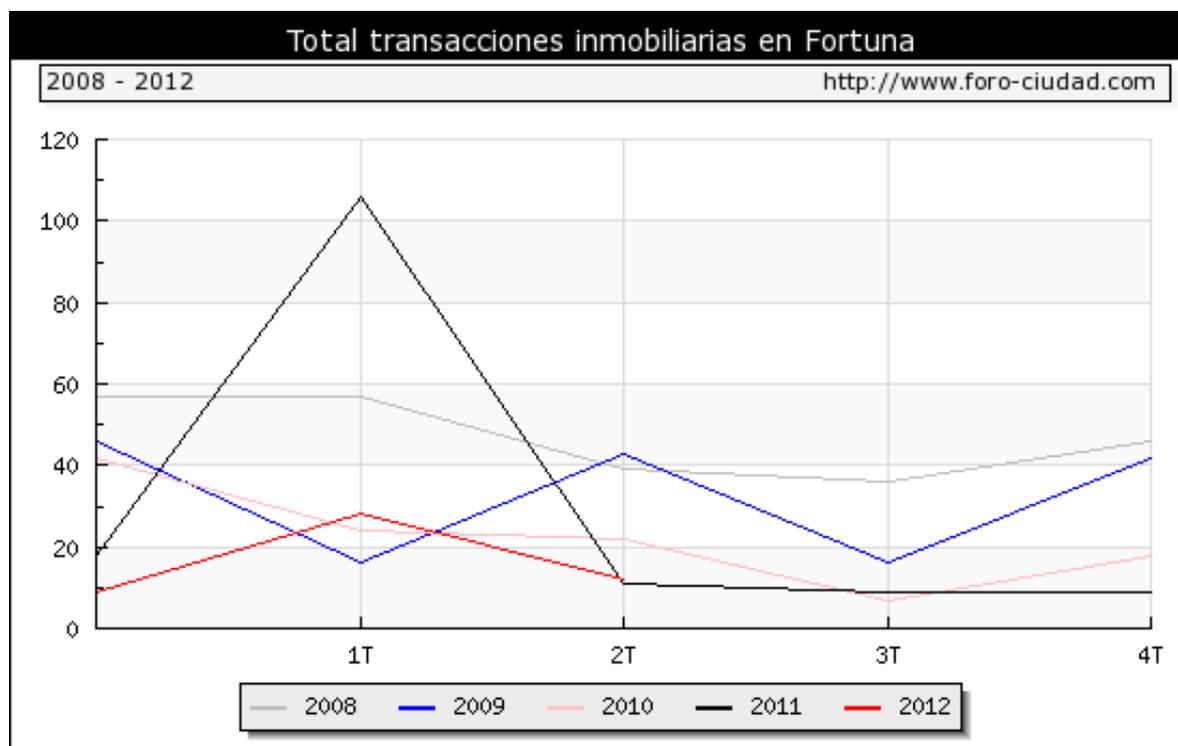
#### Transacciones Inmobiliarias en el Municipio de Fortuna - 2-T 2012

Según los datos del 2º Trimestre del 2012 publicados por el Ministerio de Vivienda, el nº de transacciones inmobiliarias en el municipio de Fortuna asciende a un total de 12 de las cuales 0 son transacciones de viviendas nuevas y 12 de segunda mano.

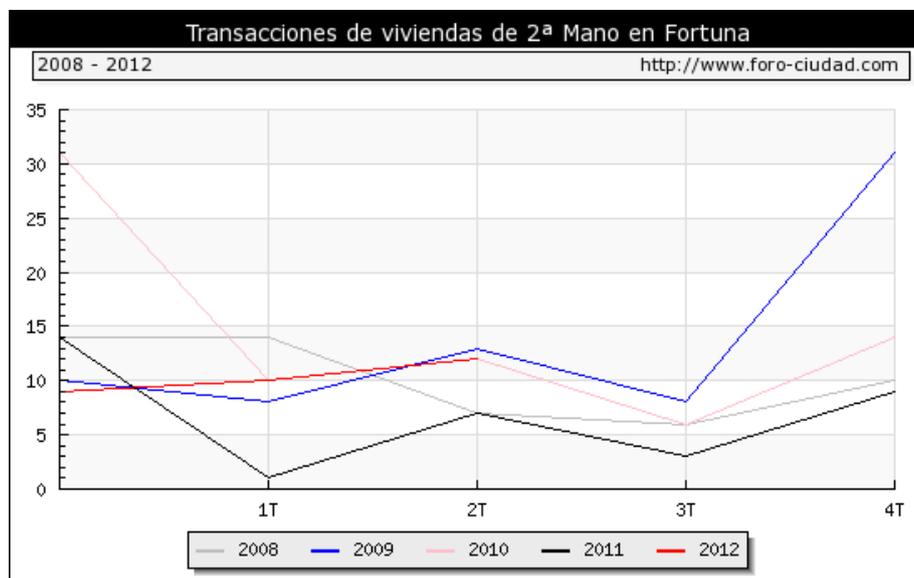
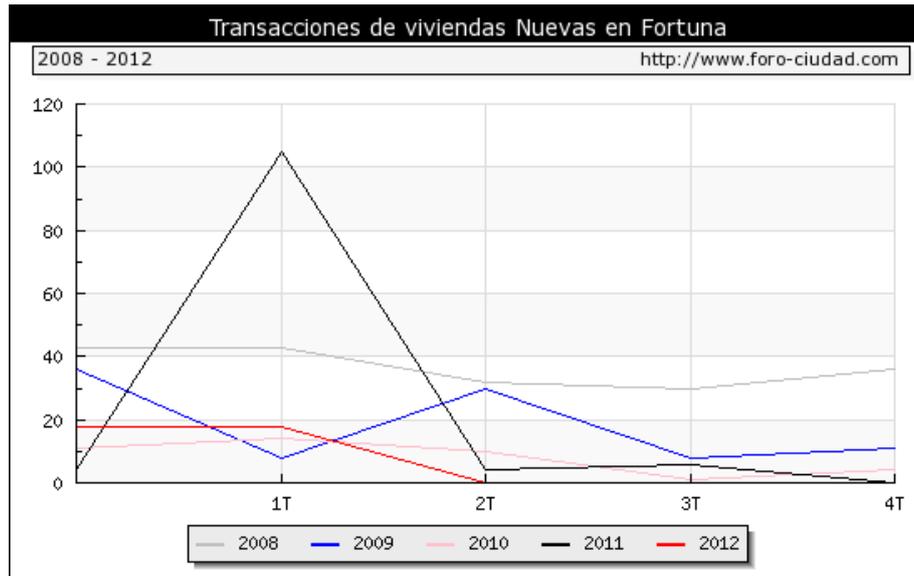
En todo el año 2012 el nº de transacciones en el municipio de Fortuna ha sido de 40 un -65,81% menos que en el mismo periodo del año anterior hasta el 2º trimestre (117 Transacciones).

En toda la provincia el nº de transacciones en todo el año ha sido de 4737 un -13,29% menos que en el mismo periodo del año anterior hasta el 2º trimestre (5463 Transacciones).

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



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO  
**INFORME FORTUNA 2012**



**2.1.1- Análisis por Zonas de Valor actuales**

**ZONIFICACIÓN**

ZONA	DIRECCIONES
101	Casco antiguo 1ª categoría
102	Casco antiguo 2ª categoría
201	Residencial 1 - 1ª categoría
202	Residencial 1 - 2ª categoría
300	Residencial 2 - Resto Urbanizaciones
400	Pedanías 1
500	Resto calles
600	Resto municipio



<b>ZONA 101</b>	
<b>SIGNIFICACIÓN</b>	<u>Casco antiguo 1ª categoría</u> : se corresponde con el casco antiguo y se caracteriza por la presencia de edificaciones de construcción tradicional en calles estrechas, encontrándose la mayoría de ellas empedradas.
<b>NIVEL DE RENTA</b>	Su nivel de renta es medio.
<b>DESARROLLO CONSOLIDACIÓN ANTIGÜEDAD RENOVACIÓN</b>	Es una zona muy colmatada, donde podemos apreciar edificaciones muy antiguas restauradas, siendo su renovación prácticamente inexistente. Siendo esta la zona que podríamos denominar con mayor antigüedad.
<b>ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO</b>	La accesibilidad y el trafico de esta zona es medio con la salvedad de la inexistencia de aparcamiento, por lo que los habitantes de la zona aparcan sus vehículos en los carriles siendo por lo tanto el trafico más dificultoso, unido esto a la estrechez propia de las calles.
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	El Ayuntamiento, el Juzgado de Paz, la Oficina de Correos y la Casa Convento Cristo Crucificado.



<b>ZONA 102</b>	
<b>SIGNIFICACIÓN</b>	<u>Casco antiguo 2ª categoría</u> : se corresponde con la zona de ensanche este de la localidad.
<b>NIVEL DE RENTA</b>	El nivel de renta es medio - bajo.
<b>DESARROLLO CONSOLIDACIÓN ANTIGÜEDAD RENOVACIÓN</b>	Las edificaciones existentes son viviendas tradicionales, algunas de ellas muy deterioradas por la falta de mantenimiento, con una conservación regular. La zona se encuentra muy colmatada.
<b>ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO</b>	Las calles presentan un tráfico leve debido a la estrechez de las mismas y en ocasiones prácticamente imposible maniobrar en ellas debido a su trazado. El aparcamiento es prácticamente inexistente.
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	Los equipamientos que nos encontramos en esta zona son: el Centro Social Reina Sofía y la Ermita de San Roque.



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO  
**INFORME FORTUNA 2012**

<b>ZONA 201</b>	
<b>SIGNIFICACIÓN</b>	<u>Residencial 1 - 1ª categoría:</u> se corresponde con la nueva zona de expansión y con la Plaza Juan XXIII y la Avenida Juan Carlos I, que dan paso a la Iglesia Parroquial de la localidad.
<b>NIVEL DE RENTA</b>	Su nivel de renta es medio-alto.
<b>DESARROLLO CONSOLIDACIÓN ANTIGÜEDAD RENOVACIÓN</b>	Apreciamos un desarrollo lento de la zona, encontrándose una gran cantidad de solares sin presentar movimiento de promoción y el mayor número de viviendas de nueva construcción en venta, por lo tanto su consolidación es media-baja con una antigüedad reciente. Por lo tanto la accesibilidad de la zona es buena y el aparcamiento también.
<b>ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO</b>	El trafico es bajo, excepto en la Avenida Juan Carlos I que tiene más movimiento al encontrarse en ella una zona ajardinada, acceso a un gran hipermercado y plazas de aparcamiento muy utilizadas para poder acceder de forma peatonal al casco antiguo.
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	Colegio Público San Antón, Aulas Docentes, Pabellón de Deportes, Piscina Municipal, Pista de Tenis, Pista de Frontón, I.E.S. Santa María de los Baños, la Guardería Infantil, la Ermita de San Antón, la Iglesia Parroquial y Oficina de Turismo.



<b>ZONA 202</b>	
<b>SIGNIFICACIÓN</b>	<u>Residencial 1 - 2ª categoría</u> : se corresponde con la zona donde se encuentra la calle más comercial de la localidad y la entrada a la localidad desde Murcia.
<b>NIVEL DE RENTA</b>	El nivel de renta es medio.
<b>DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Nos encontramos con edificaciones de una antigüedad media, principalmente edificios de viviendas plurifamiliares, con una consolidación alta.
<b>ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO</b>	La accesibilidad a la zona es buena poseyendo un tráfico abundante y un aparcamiento adecuado a las necesidades.
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	Centro de Salud, Colegio Público Vicente Aleixandre, Centro Social Polivalente, Centro de Día, Biblioteca Municipal, Centro de la 3ªEdad, Salón de Actos y Aula de Informática de libre acceso.



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO  
**INFORME FORTUNA 2012**

ZONA 300	
<b>SIGNIFICACIÓN</b>	<p><u>Residencial 2 – Resto Urbanizaciones:</u> se corresponde con las nuevas urbanizaciones: Urb. Las Kalendas y Urb. Las Lamparillas. Esta última se encuentra parada, encontrándose el acceso a la urbanización cortado y viviendas unifamiliares en fase de estructura. Por el contrario la urbanización “Las Kalendas” destinadas en un principio al mercado inglés, en este último periodo presenta una disminución de este tipo de clientes aumentando el nacional. Se encuentra totalmente urbanizada y diversos tipos de viviendas unifamiliares con parcela a elegir. La promotora nos informó que la forma de venta es peculiar, de tal manera que el cliente decide la parcela que quiere y a continuación elige el modelo de vivienda que le interesa, obteniendo así el valor total.</p>
<b>NIVEL DE RENTA</b>	El nivel de renta es alto.
<b>DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	<p><u>Urb. Las Lamparillas:</u> Su desarrollo es bajo, siendo su consolidación también baja. La antigüedad es reciente (inacabada).</p> <p><u>Urb. Las Kalendas:</u> Su desarrollo es medio, siendo su consolidación también media. La antigüedad es reciente.</p>
<b>ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO</b>	<p><u>Urb. Las Lamparillas:</u> La accesibilidad a la misma es buena, debido a que su acceso se encuentra en la primera rotonda Murcia-Fortuna que tiene como direcciones la entrada a Fortuna, entrada a la urbanización y dirección Abanilla. Su tráfico es prácticamente nulo, excepto por las obras, debido a que la urbanización no se encuentra terminada.</p> <p><u>Urb. Las Kalendas:</u> La accesibilidad a la misma es mala. Su acceso se encuentra en un cruce de la carretera de los Baños, este acceso es un camino estrecho con el asfalto muy deteriorado y donde prácticamente no caben dos coches. Su tráfico es moderado y el aparcamiento muy bueno.</p>

*Urb. Las Lamparillas*



*Urb. Las Kalendas*



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO  
**INFORME FORTUNA 2012**

ZONA 400	
<b>SIGNIFICACIÓN</b>	<u>Pedanías 1:</u> se corresponde con las pedanías Los Baños y La Gineta, y con la urbanización "El Reloj".
<b>NIVEL DE RENTA</b>	El nivel de renta es medio.
<b>DESARROLLO CONSOLIDACIÓN ANTIGÜEDAD RENOVACIÓN</b>	<p><u>Los Baños y la Gineta:</u> Estas dos pedanías poseen características comunes, son núcleos rurales tradicionales con un grado de renovación alto, siendo su desarrollo medio-alto y su consolidación media. Nos encontramos viviendas tradicionales con una antigüedad elevada junto con viviendas unifamiliares de reciente construcción dándole a la pedanía un impulso en el aspecto residencial fomentado las características de la misma; Los Baños por el interés turístico que le da el Balneario y a la Gineta, su magnifico acceso, encontrándose cerca de Santomera y las infraestructuras que posee dan un carácter residencial ideal.</p> <p>En la pedanía de los Baños se encuentra promociones de viviendas en una unidad de actuación que se encuentra urbanizándose.</p> <p><u>Urb. El Reloj:</u> Esta urbanización tiene la peculiaridad de que el servicio de saneamiento no se realizó en la urbanización y esto corre a cargo de cada propietario. Se encuentra bastante consolidado, encontrándose tanto oferta de viviendas unifamiliares aisladas con parcela como solares para su desarrollo. Por lo tanto esta formada por viviendas unifamiliares con una antigüedad media y por promociones de viviendas de reciente construcción.</p>
<b>ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO</b>	<p><u>Los Baños y la Gineta:</u> Su accesibilidad es buena, el tráfico es más elevado en el caso de los Baños y el aparcamiento muy bueno.</p> <p><u>Urb. El Reloj:</u> Su acceso es bastante malo, siendo este por un camino estrecho muy mal asfaltado y a gran distancia de la carretera principal Santomera-Abanilla desde donde se toma el desvío. El asfalto en la urbanización se encuentra muy deteriorado siendo su tráfico medio y su aparcamiento bueno.</p>
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	<p><u>Los Baños y la Gineta:</u> El equipamiento principal que nos encontramos es el Balneario de Fortuna en los Baños.</p> <p><u>Urb. El Reloj:</u> El equipamiento que posee la urbanización son unas instalaciones deportivas denominadas El Campo.</p>

*Los Baños*



*La Gineta*



*Urb. El Reloj*



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO  
**INFORME FORTUNA 2012**

<b>ZONA 600</b>	
<b>SIGNIFICACIÓN</b>	<i>Resto municipio</i> : se corresponde con el resto de pedanías del municipio.
<b>NIVEL DE RENTA</b>	El nivel de renta es medio – bajo.
<b>DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Su desarrollo y consolidación muy bajo debido a que la población de esta zona es menor como consecuencia a que la población joven prefiere emigrar a los grandes núcleos de población. Se caracteriza por las edificaciones tradicionales de dos plantas, siendo por lo tanto su antigüedad elevada y su renovación baja, encontrándonos de forma puntual promociones de viviendas unifamiliares, debido a la escasa demanda que existe en esta zona.
<b>ACCESIBILIDAD, TRAFICO Y APARCAMIENTO</b>	El acceso a estos núcleos de población es medio-bajo, siendo su trafico bajo y el aparcamiento bueno.



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO  
**INFORME FORTUNA 2012**

**2.1.2- Información de mercado**

TIPO	DIRECCIÓN	ZONA: FORTUNA	ZONA	M2	Nº HAB.	Nº BAÑOS	PLANTA	AÑO CONSTRUC.	PRECIO
Piso		Casco Antiguo 1ª categoría	101	94	2	1	2	≈ 30 años	39.900,00
Piso		Casco Antiguo 1ª categoría	101	140	3	1	1	10 a 20 años	139.000,00

Piso		Casco Antiguo 2ª categoría	102	84	2	2	2	2010	100.000,00
------	--	----------------------------	-----	----	---	---	---	------	------------

Piso		Residencial 1 - 1ª categoría	201	80	2	1	1	2005	110.000,00
Piso		Residencial 1 - 1ª categoría	201	69	2	1		2007	96.038,00
Piso		Residencial 1 - 1ª categoría	201	129	3	2	2	< a 5 años	128.000,00
Piso		Residencial 1 - 1ª categoría	201	120	4	2	2	5 a 10 años	95.000,00
Piso		Residencial 1 - 1ª categoría	201	76	3	2	0	1 a 5 años	95.000,00
Duplex		Residencial 1 - 1ª categoría	201	240	4	2		2007	154.000,00
Duplex		Residencial 1 - 1ª categoría	201	220	4	3		2006	155.000,00

Piso		Residencial 1 - 2ª categoría	202	110	3	2	1	2006	121.300,00
Piso		Residencial 1 - 2ª categoría	202	86	3	1		30 a 50 años	103.500,00
Piso		Residencial 1 - 2ª categoría	202	100	3	2	1	2010	99.750,00
Piso		Residencial 1 - 2ª categoría	202	91	2	1	2	1 a 5 años	119.000,00
Piso		Residencial 1 - 2ª categoría	202	89	3	1	0	20 a 30 años	100.000,00

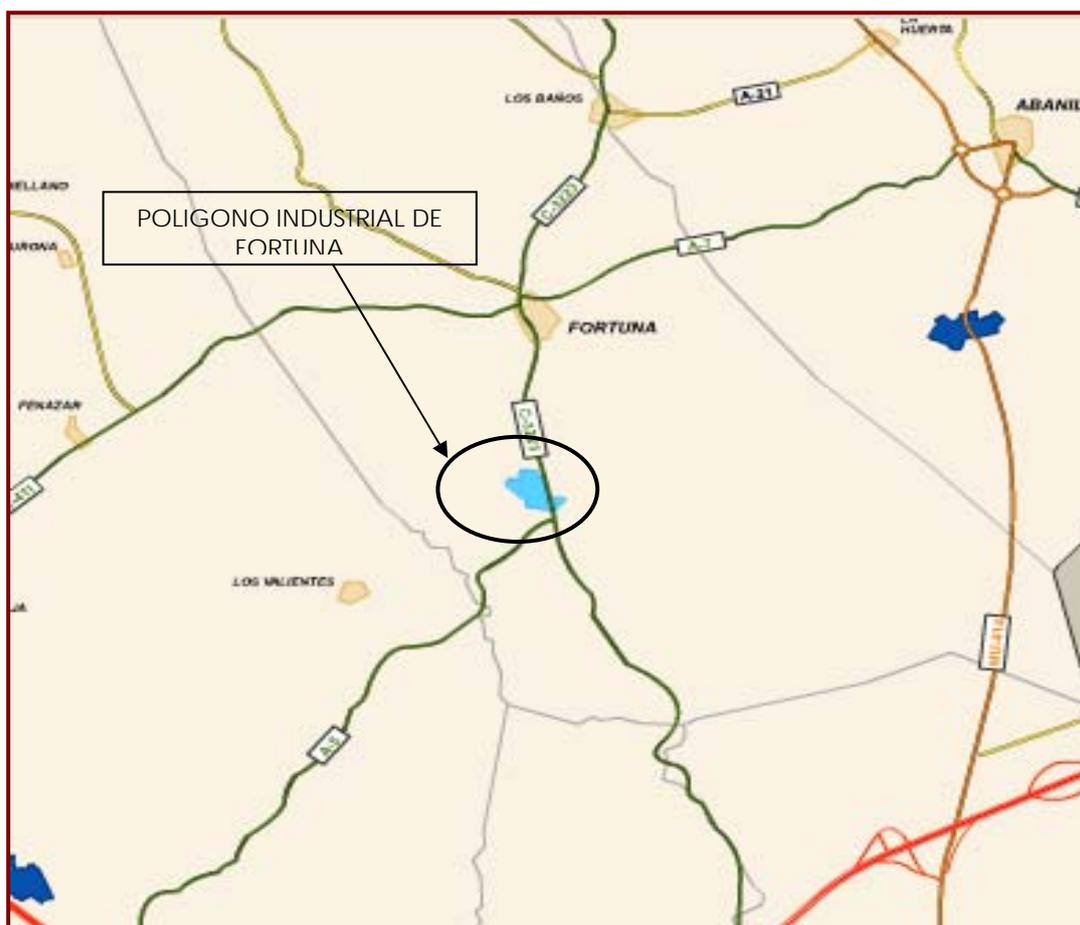
Chalet	Ur.Kalendas	Residencial 2 - Resto Urban.	300	188	2	2		< a 5 años	140.000,00
Chalet	Ur.Kalendas	Residencial 2 - Resto Urban.	300	100	3	2		< a 5 años	188.000,00
Chalet	Ur.Kalendas	Residencial 2 - Resto Urban.	300	108	3	2		< a 5 años	159.950,00
Chalet	Ur.Kalendas	Residencial 2 - Resto Urban.	300	92	2	2		< a 5 años	149.950,00
Chalet	Ur.Kalendas	Residencial 2 - Resto Urban.	300	92	2	2		< a 5 años	120.000,00

Chalet	Ur.El Reloj	Pedánias 1	400	190	5	2		< a 5 años	260.000,00
Chalet	Ur.El Reloj	Pedánias 1	400	180	3	2		2009	155.410,00
Chalet	Ur.El Reloj	Pedánias 1	400	180	4	2		2000	190.000,00
Chalet	Ur.El Reloj	Pedánias 1	400	357	3	2		2006	200.000,00
Chalet	Ur.El Reloj	Pedánias 1	400	130	3	3		2010	260.000,00
Chalet	La Gineta	Pedánias 1	400	100	3	3		2004	180.000,00
Duplex	La Gineta	Pedánias 1	400	196	4	3		2009	150.000,00
Duplex	La Gineta	Pedánias 1	400	202	4	3		< a 5 años	150.000,00

## 2.2 - USO INDUSTRIAL. ANÁLISIS GENERAL

En la actualidad, el término municipal de Fortuna está distribuido para el uso industrial en tres zonas:

ZONAS	DENOMINACIÓN
350	Polígono Industrial DE FORTUNA
351	En Suelo Urbano / Vial de Comunicación
352	Resto de Municipio

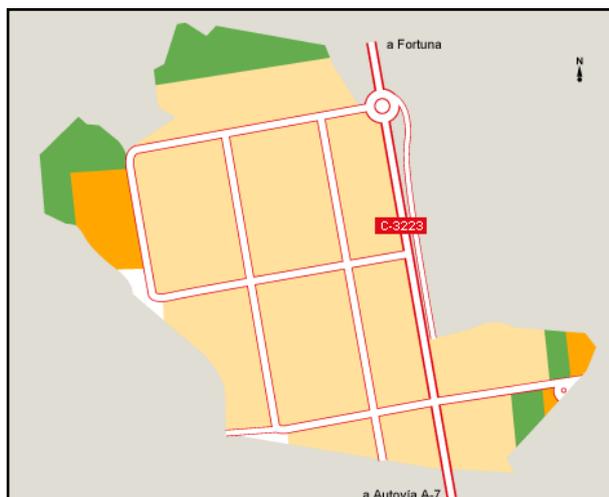


### 2.2.1 - Análisis por Zonas de Valor actuales

Fortuna cuenta con un polígono industrial en pleno desarrollo: **Polígono Industrial de Fortuna** supone el mayor núcleo industrial del municipio aunque también existen otras importantes empresas instaladas fuera del polígono como una fábrica de materiales cerámicos, una empresa destinada a la fabricación de prefabricados de hormigón, una cementera, etc.

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO  
**INFORME FORTUNA 2012**

ZONA PMM-2007	350 - POLÍGONO INDUSTRIAL DE FORTUNA			Nivel de ocupación
Situación:	El polígono está instalado a 3,5 Km. del casco urbano por la carretera comarcal Fortuna en dirección a Murcia y a 13 Km. de la Autovía/Autopista más próxima.			30%
Antigüedad media	Consolidación	Renovación	Desarrollo	
9 años	90%	-	Terminado	
Comunicaciones/accesibilidad				
El Polígono Industrial de Fortuna se sitúa en la carretera C-323 Fortuna. Posee conexión directa con la RM-423, que une este polígono con la A-7. La accesibilidad al polígono es muy buena.				
Aparcamiento	Muy Bueno	Tráfico	Bajo	
Equipamientos:	Gasolinera, Lavadero, Restaurante/Cafetería			
Superficie:	330.942 m2			
Tipo de actividad:				
<p><u>Servicios:</u> Existe diversidad en el tipo de empresas instaladas en el Polígono Industrial de Fortuna, siendo el sector construcción el predominante. Así existen fábricas de maquinaria de construcción y la empresa Etosa ocupando una gran superficie sus instalaciones. También nos encontramos una fábrica destinada al sector alimentario, concretamente a la elaboración del pimentón y otra nave destinada a recambios de vehículos.</p> <p><u>Observaciones:</u> El polígono está acondicionado con todos los servicios necesarios para la instalación de las empresas: acometida de agua, luz, teléfono, etc., debido a que es un polígono de reciente creación las naves son nuevas y las instalaciones adecuadas.</p>				



## 2.2.2 - Información de mercado

POLIGONO INDUSTRIAL DE FORTUNA		
Nave industrial	800 m2	450.000 €
Nave industrial	1.300 m2	500.000 €
Nave industrial	2.018 m2	690.000 €
Nave industrial	450 m2	162.829 €
Nave industrial	900 m2	600.000 €
Nave industrial	800 m2	372.627 €
Nave industrial	500 m2	237.399 €
Nave industrial	465 m2	124.000 €
Nave industrial	800 m2	360.000 €
Nave industrial	580 m2	219.000 €

## 2.3- USO OFICINAS

### 2.3.1 - Análisis por Zonas de Valor actuales

En cuanto al uso de oficinas, se podría destacar que la mayoría de los negocios en Fortuna se encuentran en planta baja, para lo cual nos remitimos a la zona comercial. En cualquier caso, a efectos de zonificación este uso sería comparable con el residencial.

## 2.4- USO COMERCIAL

### 2.4.1 - Análisis por Zonas de Valor actuales

Según los últimos datos más significativos extraídos de la información municipal, Fortuna cuenta con 2 farmacias, 6 establecimientos hoteleros y 670 establecimientos comerciales.

La zona comercial de la localidad se concentra principalmente en torno a las calles Purísima, Pz Juan XXIII, Avda. Juan Carlos I y Reyes Católicos, donde se encuentra la Iglesia y el Ayuntamiento con la calle peatonal. En la Avda Salvador Allende nos encontramos un gran número de comercios, siendo esta una gran avenida que une la entrada a Fortuna desde Murcia y la salida hacia los Baños, donde se encuentra el Balneario, por lo tanto tiene un gran tránsito.

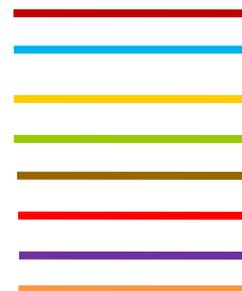
En la tabla siguiente se muestran las diversas calles comerciales con el factor de localización actual:

ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO  
**INFORME FORTUNA 2012**

NOMBRE DE LA CALLE		ZONA
CL	FELIX SANTIUSTE	102
AV	JUAN CARLOS I	105
PZ	JUAN XXIII	105
CL	ORTEGA Y GASSET	103
CL	PURISIMA, 1-25, 2-18	105
CL	REYES CATOLICOS, 1-11, 2-16	105
AV	SALVADOR ALLENDE, 1-29, 28-fin	103
AV	SALVADOR ALLENDE, 2 - 26	106



- CL FELIX SANTIUSTE
- AV JUAN CARLOS I
- PZ JUAN XXIII
- CL ORTEGA Y GASSET
- CL PURISIMA, 1-25, 2-18
- CL REYES CATOLICOS, 1-11, 2-16
- AV SALVADOR ALLENDE, 1-29, 28-fin
- AV SALVADOR ALLENDE, 2 - 26



## ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME FORTUNA 2012



<b>CI Félix Santiuste</b>	<b>Zona 102</b>
<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Actividades comerciales diversas: parque infantil, tienda de pinturas, cafetería.
<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Antigüedad inferior a 10 años. Grado de renovación medio.
<b>ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO</b>	Accesibilidad buena. Tráfico bajo. Aparcamiento bien.



<b>Av Juan Carlos I</b>	<b>Zona 105</b>
<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Actividades comerciales diversas: hostelería, banca, textil.
<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Antigüedad de 25 a 50 años. Grado de renovación medio.
<b>ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO</b>	Accesibilidad buena. Tráfico alto. Aparcamiento bien.



<b>Pz Juan XXIII</b>	<b>Zona 105</b>
<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Hostelería
<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Antigüedad superior a 30 años. Grado de renovación medio.
<b>ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO</b>	Accesibilidad buena. Tráfico medio. Aparcamiento muy escaso.



<b>CI Ortega y Gasset</b>	<b>Zona 103</b>
<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Actividades comerciales diversas (bares, cafeterías, óptica, estanco, bazar)
<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Antigüedad inferior a 40 años. Grado de renovación medio.
<b>ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO</b>	Accesibilidad buena. Tráfico medio. Aparcamiento medio.

## ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO INFORME FORTUNA 2012



CI Purísima	1-25, 2-18	Zona 105
<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Actividades comerciales diversas (farmacia, banca, alimentación, autoescuela)	
<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Antigüedad superior a 40 años. Grado de renovación medio.	
<b>ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO</b>	Accesibilidad media. Tráfico bajo. Aparcamiento mal.	



CI Reyes Católicos	1-11, 2-16	Zona 105
<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Alimentación y una librería y una tienda de informática.	
<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Antigüedad inferior a 40 años. Grado de renovación medio.	
<b>ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO</b>	Accesibilidad buena. Tráfico alto. Aparcamiento bien.	



Av Salvador Allende	1-29, 28-fin	Zona 103
<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Actividades comerciales diversas: textil, mobiliario, alimentación, hostelería.	
<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Antigüedad inferior a 40 años. Grado de renovación medio.	
<b>ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO</b>	Accesibilidad buena. Tráfico alto. Aparcamiento escaso.	



Av Salvador Allende	2 - 26	Zona 106
<b>SIGNIFICACIÓN</b>	Actividades comerciales diversas: alimentación, banca, textil, cafeterías.	
<b>ANTIGÜEDAD Y RENOVACIÓN</b>	Antigüedad inferior a 30 años. Grado de renovación medio.	
<b>ACCESIBILIDAD, TRÁFICO Y APARCAMIENTO</b>	Accesibilidad buena. Tráfico alto. Aparcamiento medio.	

### 2.4.2 - Información de mercado

TIPO	DIRECCIÓN	ZONA	M2	PRECIO
No se han encontrado testigos de uso comercial				

## 3. INFORMACIÓN DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA

### 3.1- PLANEAMIENTO

El municipio de Fortuna tiene a efectos urbanísticos un Plan General de Ordenación Urbana, con aprobación definitiva parcial a reserva de subsanaciones con ámbitos suspendidos en S. Urbano, Urb. Sector., No Sector. y SNU por orden resolutoria de fecha 08-06-2009, borm 02/07/2009.

#### PGMO (Plan General Municipal de Ordenación)

Título Plan General Municipal de Ordenación de Fortuna

Municipio Fortuna

Situación 02/07/2009 Aprobación Definitiva

### 3.2- GESTIÓN

#### EXTRACTOS BORM 2009- FORTUNA

FORTUNA	BORM N° 9	13/01/2009
---------	-----------	------------

\_ 75 Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del Plan Especial de Ordenación para la instalación de un Centro Asistencial para Personas Mayores.

FORTUNA	BORM N° 26	02/02/2009
---------	------------	------------

\_ 954 Declaración de Impacto Ambiental de la Dirección General de Planificación, Evaluación y Control Ambiental relativa al Plan General Municipal de Ordenación de Fortuna, a solicitud de su Ayuntamiento.

FORTUNA	BORM N° 150	02/07/2009
---------	-------------	------------

\_ 10779 Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de 8 de junio de 2009 y Normas Urbanísticas, relativas a la aprobación definitiva parcial a reserva de subsanación de deficiencias del Plan General Municipal de Ordenación de Fortuna. Expte.: 85/04 de planeamiento.

#### 4. FUENTES DE INFORMACIÓN

Inspección visual del municipio.

Profesionales del sector inmobiliario.

Consultas realizadas a particulares.

Diferentes páginas web:

<http://www.sefcarm.es>

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

<http://www.ine.es>

<http://www.aytofortuna.es>

<http://www.sueloindustrial-murcia.com>

<http://www.cartomur.com/>

<http://www.regmurcia.com/>

<http://es.wikipedia.org>

<http://www.habitamos.com>

<http://www.pisos.com>

<http://www.idealista.com>

<http://www.milanuncios.com>

<http://www.masprofesional.com>

<http://www.comprarcasa.com>

<http://www.fotocasa.com>

<http://www.idealista.com>

<http://www.habitacasa.es>

<http://www.necesitocasa.com>

<http://www.globaliza.com>

## **5. CALLEJEROS/ESTADISTICA**

El Callejero de Estadística se encuentra en archivo independiente.

## **6. CALLEJERO I.A.E (Clasificación calles/zonas en categorías)**

El municipio de Fortuna posee una única categoría en relación al Impuesto de Actividades Económicas.

## **7. VALORES DE USO RESIDENCIAL, INDUSTRIAL, OFICINAS Y COMERCIAL**

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

**ANEXOS**

ANEXO I FOTOGRAFÍAS

FOTOGRAFÍAS ZONA 101



*FOTOGRAFIAS ZONA 102*



*FOTOGRAFIAS ZONA 201*



*FOTOGRAFIAS ZONA 202*



*FOTOGRAFIAS ZONA 300*

**URB. LAS KALENDAS**



URB. LAS LAMPARILLAS



*FOTOGRAFIAS ZONA 400*

LA GINETA



LOS BAÑOS



EL RELOJ



*FOTOGRAFIAS ZONA 600*



*FOTOGRAFIAS POLIGONO INDUSTRIAL*



ESTADO ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO  
INFORME FORTUNA 2012

