

# INFORME DE VALORACIÓN

## RELATIVO AL VALOR DE MERCADO DE DOS FINCAS RÚSTICAS, PARCELAS 7 Y 11 DEL POLIGONO 13 DEL MUNICIPIO DE OLÍAS DEL REY (45280 TOLEDO)



**Pedro Izquierdo Maestro  
Robledo**  
Arquitecto Técnico  
Agrícola  
Colegiado nº 8.691  
4.496

A handwritten signature in red ink, appearing to read 'Pedro Izquierdo Maestro Robledo'.

02 de junio de 2018

**Guillermo Villar**  
Ingeniero Técnico  
Colegiado nº

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Guillermo Villar'.

02 de junio de 2018

# **INDICE**

ANTECEDENTES - OBJETO DEL TRABAJO

## 1.- RESUMEN DEL INFORME DE VALORACION

## 2. METODOLOGÍA

## 3. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS

### 3.1 SITUACIÓN E IDENTIFICACIÓN

### 3.2 SUPERFICIES-TIPOS DE CULTIVO

### 3.3 FICHAS CATASTRALES DE LAS PARCELAS

### 3.4 CARACTERÍSTICAS DE LAS FINCAS

### 3.5 CULTIVOS –APROVECHAMIENTOS Y DEMOGRAFIA

### 3.6 SITUACIÓN Y ENTORNO

### 3.7 SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS ADOPTADOS

## 4. CALCULO DE VALORES DE MERCADO

### 4.1 V. DE MERCADO DE LAS FINCAS POR EL METODO DE COMPARACION

### 4.2 V. DE MERCADO DE LAS FINCAS POR EL METODO DE ACTUALIZACION

## 5. VALOR DE TASACION DE LAS FINCAS

## ANEXO DOCUMENTAL

## ANEXO FOTOGRAFICO

## ANTECEDENTES

TECNICOS INMOBILIARIOS Y CONSULTORES ASOCIADOS S.A, solicita a Guillermo Villar Robledo, Ingeniero Técnico Agrícola colegiado nº 4.496 por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas de Centro y Canarias y Pedro Izquierdo Maestro, colegiado nº 8.691 por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos de Madrid , un informe con objeto de determinar:

- EL VALOR ACTUAL DE MERCADO AL OBJETO DE SERVIR DE ASESORAMIENTO EN COMPRAVENTAS DE LAS FINCAS RÚSTICAS CORRESPONDIENTES A LAS PARCELAS Nº 7 Y 11 DEL POLIGONO 13 DEL MUNICIPIO DE OLÍAS DEL REY (PROVINCIA DE TOLEDO).

Para la redacción del presente informe se ha realizado conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA 3011/2007, EHA 564/2008 y Real Decreto 1060/2015 excepto en lo relativo a: las disposiciones de documentación necesaria, condicionantes y advertencias. La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

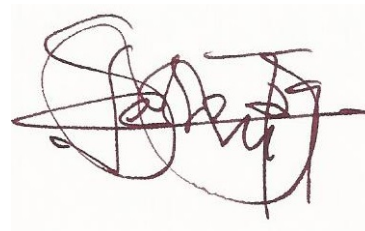
El presente informe es confidencial y se elabora únicamente para su finalidad específica.

Madrid a 02 de Junio de 2018



Guillermo Villar Robledo  
Ingeniero Técnico Agrícola  
Colegiado nº 4.496

Madrid a 02 de Junio de 2018



Pedro Izquierdo Maestro  
Arquitecto Técnico  
Colegiado nº 8.691

# RESUMEN DEL INFORME DE VALORACIÓN

(a) **Identificación del cliente**                      TECNICOS INMOBILIARIOS Y CONSULTORES  
ASOCIADOS S.A, CIF A78338670

(b) **Finalidad de la valoración**                      **Asesoramiento** para establecer:  
  
-EL VALOR ACTUAL DE MERCADO DE DOS FINCAS RÚSTICAS DEL MUNICIPIO DE OLÍAS DEL REY (PROVINCIA DE TOLEDO).

(c) **Objeto de la valoración**                      Parcelas 7 y 11 del Polígono 13 del Catastro de Inmuebles de Naturaleza Rústica del Municipio del Municipio de Olías del Rey, provincia de Toledo.

(d) **Derecho que se valora**                      100% de la plena propiedad.  
  
Datos registrales. Registro de la Propiedad 2 de Toledo.  
  
**Finca registral 11/2360** del TM de Olías del Rey al sitio del Cabero de 0,3523 Ha con referencia catastral **45123A01300007000JY**. Tomo 1421. Folio 8. Inscripción 5ª.  
  
Titular: Técnicos Inmobiliarios Consultores Asociados S.A con CIF A78338670

Datos registrales. Registro de la Propiedad 2 de Toledo.  
  
**Finca registral 11/7794** del TM de Olías del Rey al sitio del Cabero de 0,2154 Ha con referencia catastral **45123A013000110000JG**. Tomo 1005. Folio 145. Inscripción 3ª.  
  
Titular: Técnicos Inmobiliarios Consultores Asociados S.A con CIF A78338670

**(e) Tipo de propiedad y su clasificación o utilización por el cliente**

Finca Rústica (SNUC Suelo No Urbanizable Común), de uso agrícola; según catastro, calificadas como Labor o Labradío Secano de 5ª clase o intensidad productiva la parcela 7 (finca 11/2360) y de Olivar secano de 3ª clase o intensidad productiva la parcela 11 (finca 11/7794).

**(f) Base de valoración**

La base de la valoración es el **Valor de Mercado**, que según la Orden ECO/805/2003, queda definido como:

*“Valor de mercado o venal de un inmueble (VM) es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiese de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta”.*

*A tal efecto se considerará:*

- *Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional ajeno a la causa del contrato.*
- *Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.*
- *Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública de citada y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las*

*condiciones de mercado existentes en la fecha de la tasación.*

- *Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercialización.*

**(g) Fecha de la valoración**

La fecha de la valoración corresponde a la que se efectuó la visita de comprobación e inspección: **02/06/2018**.

**(h) Estatus del valorador**

El valorador declara que actúa en calidad de **valorador externo**.

**(i) Divisa a utilizar**

La moneda considerada en la valoración es el €.

**(j) Supuestos, reservas, condicionantes, advertencias instrucciones especiales o desviaciones.**

**Supuestos:**

Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias u otras pudieran recaer sobre el inmueble. A éste respecto conviene indicar que no se ha dispuesto de datos registrales actualizados.

**Advertencias:**

No se han aportado datos relativos a los rendimientos de las parcelas y/o forma de explotación, Se advierte que los valores del informe se han calculado en la consideración que las fincas se encuentran libres de arrendatarios, aparceros y/o ocupantes distintos de su propietario.

Se advierte que debe inscribirse en el Registro de la Propiedad una servidumbre de paso que dé acceso a la finca registral 11/7794 (parcela 11 del polígono 13) pues no tiene acceso directo a camino.

**k) Alcance de las investigaciones efectuadas.**

Los inmuebles han sido visitados (se aporta reportaje fotográfico), comprobándose sus características, ubicación y estado actual de los terrenos.

Se considera que la inspección realizada ha sido adecuada para la finalidad de la valoración.

**(l) Naturaleza y fuente de la información**

Se ha dispuesto de la siguiente documentación :

**Documentación Catastral y SigPac** correspondiente a la consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales de bienes inmuebles de naturaleza rústica obtenidos por vía telemática, por el técnico que suscribe. Fecha de obtención 01/06/2018.

**Documentación urbanística** Revisión Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del TM de Olías del Rey con fecha de aprobación 27/07/1999, consulta de fecha 01/06/2018.

Si la información o documentos aportados considerados para la valoración se probasen incorrectos, las cifras de valor podrían ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas.

**Documentación registral**, notas simples registrales con fecha de emisión 24/01/2005 y Escritura de Compraventa de fecha 04/10/2004.

**(m) Límite o restricción a la publicación**

Queda prohibida la reproducción total o parcial del informe de valoración o cualquier referencia a los mismos en documentos, circulares, informes o publicaciones de cualquier tipo, sin la autorización expresa de técnico que suscribe y fuera de la forma y contexto en el que se encuentran la utilización de la valoración para otros fines de los establecidos al realizar el encargo.

**(n) Límite o exclusión de responsabilidad.**

El presente informe es válido para el cliente que solicita el mismo y únicamente para la finalidad expresada. Se notifica por tanto, la exclusión de responsabilidad frente a terceros o para distintas finalidades.

**(o) Conformidad con Normativa**

Esta valoración se ha realizado siguiendo los procedimientos y métodos propugnados en la Orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA 3011/2007, EHA 564/2008 y Real Decreto 1060/2015 excepto en lo relativo a: las disposiciones de documentación necesaria, condicionantes y advertencias. La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2

de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

**(p) Conocimientos y habilidades del valorador**

El valorador que realiza el informe posee suficientes conocimientos, a nivel local y nacional, del mercado en el que se encuentra el inmueble, así como las habilidades necesarias para realizar la valoración del inmueble de forma competente.


**(q) Opinión de valor en cifras y letras**

EL VALOR DE MERCADO del inmueble (Finca 11/2360 Polígono 13, Parcela 7) del T.M. de Ollas del Rey (Toledo), asciende a la cantidad de **-6.517,55 € ( Seis mil quinientos diecisiete €uros, con cincuenta y cinco céntimos )** y EL VALOR DE MERCADO del inmueble (Finca 11/7794 Polígono 13, Parcela 11) del T.M. de Ollas del Rey (Toledo), asciende a la cantidad de **-3.912,75 € (Tres mil novecientos doce €uros, con setenta y cinco céntimos )**.

**Valor de tasación total: 10.430,30.-€ (Diez mil cuatrocientos treinta €uros con treinta céntimos).**

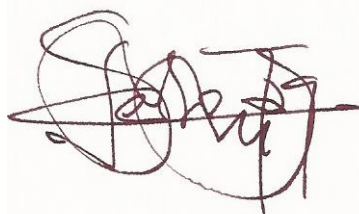
**(r) Firma y fecha del informe**

02 de junio de 2018



Guillermo Villar Robledo  
Ingeniero Técnico Agrícola  
Colegiado nº 4.496

02 de junio de 2018



Pedro Izquierdo Maestro  
Arquitecto Técnico  
Colegiado nº 8.691



## 1. OBJETO DEL TRABAJO

- Calcular el **Valor Actual de Mercado**, al objeto de servir de **Asesoramiento en Compraventas** de los terrenos correspondientes a las **Parcelas** (bienes inmuebles de naturaleza rústica) catastrales **nº 7 y 11 del Polígono 13**, del Municipio de Olías del Rey, Toledo.

## 2. METODOLOGÍA

De acuerdo a los Artículos 48 y 49 de la Normativa ECO/805, el valor de una Finca Rústica se obtendrá sumando los siguientes valores:

a) El valor de tasación de la tierra, incluidos los edificios no desmontables vinculados y necesarios para la explotación (*en el presente informe y dada la inexistencia, es evidente, no se consideran*). Dicho valor será el menor entre el valor por comparación, en su caso ajustado, de las distintas clases de tierra, y el valor por actualización de la explotación.

b) El valor de tasación de los edificios o instalaciones destinados a explotaciones distintas de aquellas a las que se dedican los diferentes tipos de tierra (*en el presente informe y dada la inexistencia, es evidente, no han de considerarse*). Dicho valor se obtendrá como si fueran inmuebles ligados a una explotación económica y será como máximo el valor de reemplazamiento neto.

c) El valor de tasación de otros edificios o instalaciones (residencias, recreativas, etc.) (*así mismo en el presente informe, no se consideran*). Dicho valor será el valor de tasación calculado de acuerdo con los artículos 45, 46 y 47 de la Orden Eco 805 según la finalidad de la tasación.

Para el cálculo del valor por actualización de la explotación y dado que no se han aportado datos relativos al régimen de tenencia y forma de explotación, se han considerados rendimientos medios productivos comarcales de terrenos análogos destinados a explotación agraria y así mismo, puesto que las parcelas se ubican en una buena comarca cinegética (incluida en el acotado cinegético) las susceptible rentas por el aprovechamiento de la caza menor conforme a mercado en los acotados de la comarca.

### **3. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS**

#### **3.1 SITUACION E IDENTIFICACIÓN**

Olías del Rey es un municipio español de la provincia de Toledo, en la comunidad autónoma de Castilla-La Mancha. Tiene una población de 7587 habitantes (INE 2017). La extensión del término municipal es de 39.94 km<sup>2</sup> con una densidad de población de 189,96 hab./km<sup>2</sup>.

Pertenece a la comarca de La Sagra y linda con los términos municipales de Yuncillos y Cabañas de la Sagra al norte, Magán y Mocejón al este, Toledo al sur y Bargas al oeste.

Históricamente ha sido una población fundamentalmente agrícola con predominio de cereales en secano, olivar y pastos. En la actualidad el sector predominante es el de servicios con un 73,9 % del total de empresas que operan en el municipio, seguido por los de la construcción con un 12,7 %, la industria con un 12,1 % y finalmente la agricultura con un 1,3 %.

#### DIRECCIÓN DE LOS INMUEBLES:

Las fincas se ubican al sur del municipio, próximas al término municipal de Toledo, cercanas a zonas urbanas (urbanizaciones de Los Ciruelos, San Francisco, El Cabero...), a unos 2.7 km del casco urbano de Olías del Rey.

Se accede a través del camino agrícola conocido con el nombre de Camino de Valdecubos, en el Paraje conocido como "El Cabero según Registro" y "El Caverro según Catastro".

Corresponde, como ya se ha indicado con las **Parcelas 7 y 11 del Polígono 13**.

La parcela 11 no linda con camino siendo el acceso a través de la colindante por su linde Oeste.

#### IDENTIFICACION REGISTRAL:

Datos registrales. Registro de la Propiedad 2 de Toledo. Notas simples con fecha de emisión 24/01/2005 y Escritura de Compraventa de fecha 04/10/2004.

**Finca registral 11/2360** del TM de Olías del Rey al sitio del Cabero de 0,3523 Ha con referencia catastral **45123A01300007000JY**. Tomo 1421. Folio 8. Inscripción 5ª.

Titular: Técnicos Inmobiliarios Consultores Asociados S.A con CIF A78338670

Datos registrales. Registro de la Propiedad 2 de Toledo. Notas simples con fecha de emisión 24/01/2005 y Escritura de Compraventa de fecha 04/10/2004.

**Finca registral 11/7794** del TM de Olías del Rey al sitio del Cabero de 0,2154 Ha con referencia catastral **45123A013000110000JG**. Tomo 1005. Folio 145. Inscripción 3ª.

Titular: Técnicos Inmobiliarios Consultores Asociados S.A con CIF A78338670

**SUPERFIE TOTAL INSCRITA: 0.5677 ha.**

<u>IDENTIFICACION CATASTRAL</u>	<u>REFERENCIA CATASTRAL</u>	<u>SUPERFICIE</u>
- <b>Polígono 13, Parcela 7</b>	<b>..... 45123A013000070000JY.....</b>	<b>0,5006 Ha.</b>
- <b>Polígono 13, Parcela 11</b>	<b>..... 45123A013000110000JG.....</b>	<b>0,2115 Ha.</b>

**SUPERFICIE TOTAL CATASTRAL: 0,7121 Ha.**

SUPERFICIES ADOPTADAS, para cada finca, la menor superficie entre la registral y la catastral de cada finca atendiendo al principio de prudencia de la Orden ECO/805.

Por tanto, para la Finca registral 11/2360 parcela 7 del polígono 13, se adopta la superficie registral **0,3523 Ha** y para la Finca registral 11/7794 parcela 11 del polígono 13, se adopta la superficie catastral **0,2115 Ha**. **Total superficie adoptada, 0,5638 Ha.**


### **3.2 SUPERFICIES CATASTRALES - TIPOS DE CULTIVO –APROVECHAMIENTOS CATASTRALES**

<u>PARCELA</u>	<u>CULTIVO-APROV.</u>	<u>SUPERFICIE</u>
- Polígono 13, Parcela 7.....	Labor o labradío secano 5ª.....	0,5006 Ha.
- Polígono 13, Parcela 11.....	Olivar de secano 3ª.....	0,2115 Ha.

### 3.3 CONSULTA DATOS CATASTRALES DE LA PARCELA

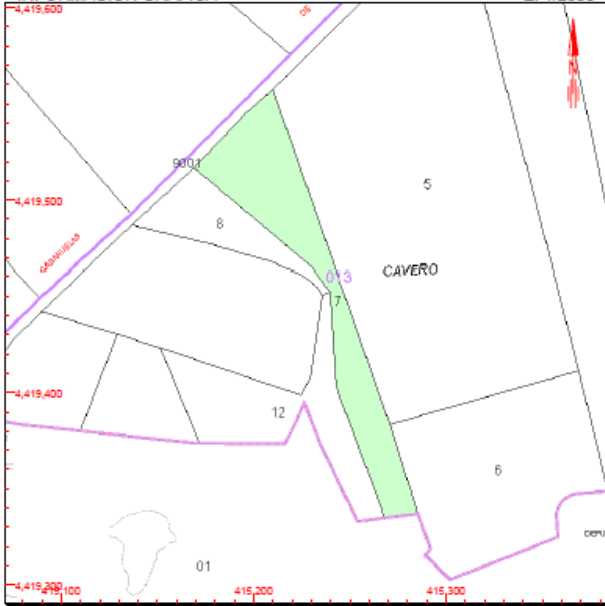
A través de consulta telemática a la Sede Electrónica de Catastro del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, se han obtenido los siguientes datos e información de las parcelas con fecha 01/06/2018:

#### POLIGONO 13 – PARCELA 7

 <b>GOBIERNO DE ESPAÑA</b>		<b>MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA</b>	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
<b>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE</b> <b>45123A013000070000JY</b>			
<b>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</b>			
<b>LOCALIZACIÓN</b> Polígono 13 Parcela 7 CAVERO. OLIAS DEL REY [TOLEDO]			
<b>USO PRINCIPAL</b> Agrario [Labor o Labradío seco 05]		<b>AÑO CONSTRUCCIÓN</b> --	
<b>CORFICIENTE DE PARTICIPACIÓN</b> 100,000000		<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)</b> --	
<b>PARCELA CATASTRAL</b>			
<b>SITUACIÓN</b> Polígono 13 Parcela 7 CAVERO. OLIAS DEL REY [TOLEDO]			
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)</b> --	<b>SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)</b> 5,006	<b>TIPO DE FINCA</b> --	

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

E: 1/2500




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

415,300 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobiliario y aceras  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

Viernes , 1 de Junio de 2018

## POLIGONO 13 – PARCELA 11

 <b>GOBIERNO DE ESPAÑA</b>	<b>MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PÚBLICA</b>	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
---	---	--

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
45123A013000110000JG

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

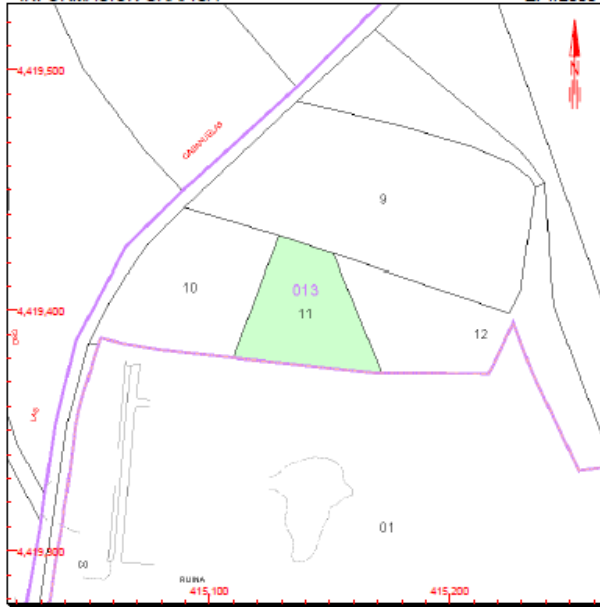
LOCALIZACIÓN	Polígono 13 Parcela 11 CAVERO. OLIAS DEL REY [TOLEDO]		
USO PRINCIPAL	Agrario [Olivos seco 03]	AÑO CONSTRUCCIÓN	--
POSEEDENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	--

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN	Polígono 13 Parcela 11 CAVERO. OLIAS DEL REY [TOLEDO]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m <sup>2</sup> )	TIPO DE FINCA	--
--	2.115	--	--

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000



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

Viernes, 1 de Junio de 2018

### 3.4 CARACTERÍSTICAS DE LAS FINCAS

#### OROGRAFÍA:

Altitud media del Municipio de Olias del Rey ( Latitud; 39° 56´ 36” Norte- Longitud: 3° 59´ 16” Oeste), es de 588 m.s.n.m.

Las fincas se ubican entre los 606 y los 623 m.s.n.m

#### RÉGIMEN PLUVIOMÉTRICO:

La pluviometría anual es media-baja, entorno a los 450 mm. anuales, siendo la Evapotranspiración no inferior a los 700 mm, por lo que se produce un déficit hídrico

anual en torno a los 250 mm., que se produce en su mayor parte en los meses de verano.

#### RÉGIMEN TERMOMÉTRICO:

Las temperaturas son extremas, con diferencias importantes entre el día y la noche, y con una media anual de 14,4 °C. Los inviernos son fríos (mínimas que pueden alcanzar los -5,0 °C) y los veranos, por lo general, calurosos y secos.

De acuerdo a la Clasificación Agroclimática de J.Papadakis, el tipo climático corresponde a: "*Mediterráneo Continental Templado*".

#### CARACTERÍSTICAS AGROLÓGICAS

TEXTURA: Franca-arenosa.

PROFUNDIDAD: De cultivo, suficiente.

PEDREGOSIDAD: Escasa.

PENDIENTE: para la parcela 7 según sigpac un 8% y para la parcela 11 un 9,7%.

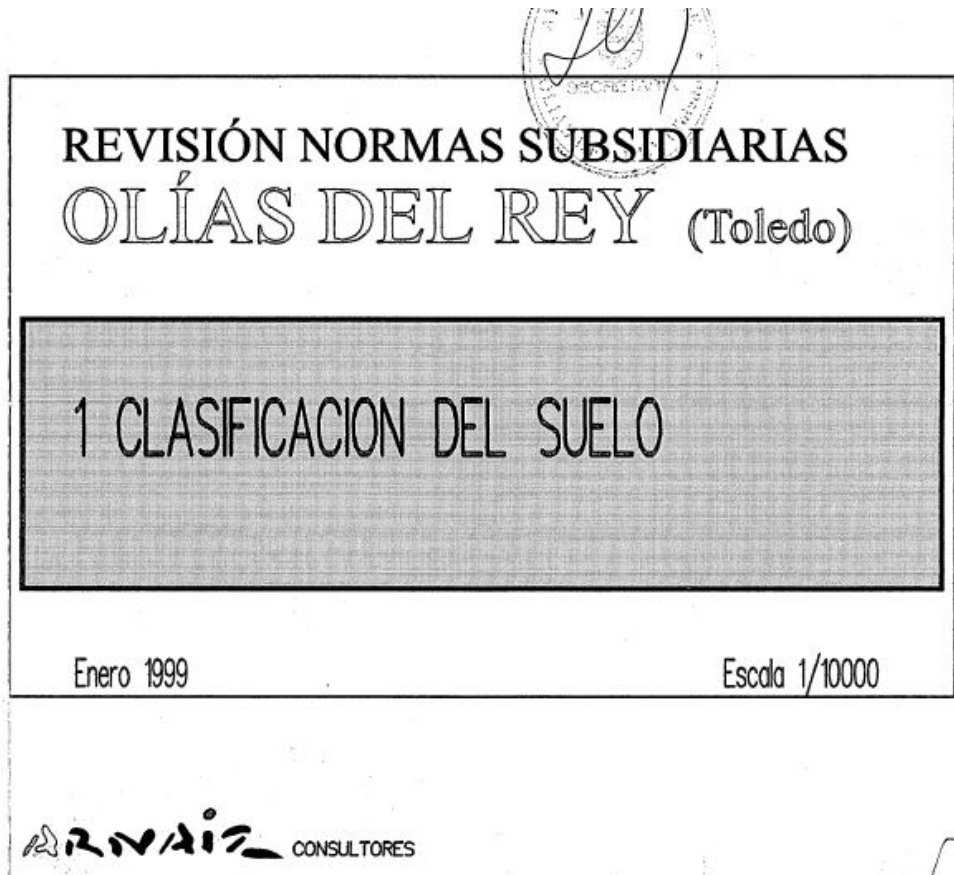
Se trata de suelos franco-arenosos, con escasa "pedregosidad" y suave pendiente, que no interfiere en el laboreo de los terrenos.

### **3.5 CULTIVOS-APROVECHAMIENTOS.**

En los terrenos del entorno, como en casi toda la Comarca y con excepción de algunas parcelas con pozos o sondeos en los que se cultivan hortícolas, monocultivo de cereales en secano (cebada, trigo, avena...) en año y vez, en algún caso con alternativa de oleaginosas (girasol), leguminosas y/o proteaginosas, seguido del olivar en secano en marco tradicional, y en menor proporción viñedo y pastizales.
















### 3.6 SITUACIÓN – PROTECCION y ENTORNO.

De acuerdo a la Revisión Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del TM de Olías del Rey con fecha de aprobación 27/07/1999, y consulta de fecha 01/06/2018 se trata de Suelo clasificado como No Urbanizable Común.





**CLASES DE SUELO**

-  Urbano
-  Apto para Urbanizar
-  No Urbanizable Comun 
-  No Urbanizable Proteccion Agricola
-  No Urbanizable Proteccion Regadios
-  No Urbanizable Proteccion Paisaje
-  No Urbanizable Proteccion Vias Pecuarias
-  No Urbanizable Proteccion Forestal
-  No Urbanizable Autovia
-  No Urbanizable Proteccion viaria
-  No Urbanizable Proteccion arqueologica
-  No Urbanizable Proteccion gasoducto
-  Sistemas Generales de Viario
-  Sistemas Interiores de Viario

DILIGENCIA  
 Que se ha de tener constancia  
 que para el presente se remite a la Runta  
 de los Abogados debridados de Placamiento Urbancito  
 del termino de ... del Rey  
 ( Toledo ) fue aprobado por la corporacion  
 en virtud del plan ... de fecha 29.04.1977

El Secretario:



El entorno próximo lo componen terrenos abiertos destinados al cultivo en secano, en una amplia zona, ya sean de labor para cereales o de olivar.

Los equipamientos y servicios en relación a las explotaciones agrícolas y ganaderas son suficientes y pueden verse perfectamente cubiertos en importantes municipios próximos, como Bargas y la propia Capital de provincia Toledo de la que dista unos 6 Km.

### **3.7 SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS ADOPTADOS.**

Como ya se indicó anteriormente para cada finca, adoptaremos la menor superficie entre la registral y la catastral atendiendo al principio de prudencia de la Orden ECO/805.

Por tanto,

Finca registral 11/2360 parcela 7 del polígono 13, se adopta la superficie registral **0,3523 Ha**

Finca registral 11/7794 parcela 11 del polígono 13, se adopta la superficie catastral **0,2115 Ha**

En ambas fincas el aprovechamiento adoptado tras las comprobaciones realizadas en la visita el día 02/06/2018 es de **olivar en secano**. Se observa que llevan tiempo sin recibir las labores culturales propias de la plantación con lo que su estado actual se puede considerar regular.

Son plantaciones adultas de olivar en marcos tradicionales de 9 x 10 y 7 x 10 y variedad cornicabra o similar de aceituna para almazara.

Sobre la parcela 7 hay unos 42 olivos (9 x 10) y sobre la parcela 11 hay unos 29 olivos (7 x 10).

## **4. CALCULO DE VALORES DE MERCADO**

### **4.1 VALOR DEL VALOR DE MERCADO POR EL METODO DE COMPARACION.**

#### INFORMACION DE MERCADO

Es evidente que el mercado de fincas rústicas, en general es más opaco que el de inmuebles urbanos, y por añadido, también se produce un menor número de transacciones, algunas de ellas, sobre todo en suelos sobre los que no existen figuras de protección, contienen en muchos casos elementos especulativos así como mejoras que interfieren en la estimación objetiva de un precio de mercado acorde a las expectativas derivadas de las aprovechamientos agropecuarios a los que pueden dedicarse los terrenos.

Por dicho motivo se ha intentado recabar información de mercado de terrenos de características similares, si bien entraña una dificultad añadida ponderar la ubicación y las superficies. Se ha recabado información de fincas en oferta (no se conocen compraventas recientes de inmuebles de similares características) a partir de ofertas de páginas web de diversos Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y comercializadoras especializadas en éste tipo de inmuebles (datos que pueden obtenerse mediante consulta telefónica o telemática) de inmuebles sensiblemente similares o de características más asimilables a los terrenos objeto del informe (a éste respecto conviene añadir que en determinados casos, como ya se ha reseñado, la información es algo opaca sobre todo en lo relativo a la ubicación exacta de los inmuebles, en algunos casos por discreción y privacidad) si bien es posible con un número suficiente de muestras llegar a una estimación comparativa objetiva y razonable, una vez se han analizado y ponderado éstas. Se ha recabado las muestras que, a continuación, se transcriben (todos los comparables son de fecha actual Junio 2018):

Olías del Rey. Finca rústica de olivar seco en el Polígono 3 Parcela 109 sitio Tablano, con unos 50 olivos adultos en marco tradicional y en buen estado. Se pide 14.400 € por 0,6400 ha (superficie catastral 0,8155 ha). Referencia: particular, Javier (687765314).

Olías del Rey. Finca rústica de olivar regadío intensivo de reciente plantación, 1.5 años, en el paraje La Robla, Polígono 4, con unos 900 olivos variedad picual y en buen estado. Dispone de pozo y luz por placas solares. Se pide 49.000 € por 2,7000 ha. Referencia: particular, Rodolfo (608691883).



Olías del Rey. Finca rústica de frutales en seco en regular estado, almendros, unas 100 unidades, con buen acceso a través de camino vecinal. Se pide 11.000 € por 0,5000 ha. Referencia: particular, Mary (636820773).

Olías del Rey. Finca rústica de frutales en seco en mal estado, almendros, con buen acceso a través del camino Azucaica, Polígono 15. Se pide 50.500 € por 4,6752 ha. Referencia: Inmobiliaria Inmotoledo, (925581253).

Bargas. Finca rústica de olivar en seco en muy buen estado, variedad picual en plena producción, con buen acceso a través de camino de los Vaqueros de 0,5000 ha y otras 0,7000 ha de labor seco de buena calidad. Se pide 36.000 € por 1,2000 ha. Referencia: particular, Félix (925357776).

Cobeja. Finca rústica de olivar seco adulto marco tradicional en muy buen estado, buen acceso a través de camino, llana, próxima a Alameda de la Sagra. Se pide 24.000 € por 1,1400 ha. Referencia: API, José (695676464).

## RESUMEN DE LA INFORMACION DE MERCADO

Nº	APROVECHAMIENTO	SUP.Ha.	PVP OFERTADO €	PVP CORREGIDO €* 	V.UNITARIO €/Ha
1	Olivar seco adulto en buen estado	0,6400	14.400,00	11.520,00	18.000,00
2	Olivar 1.5 años regadío intensivo muy buen estado	2,7000	49.000,00	44.100,00	16.333,33
3	Frutales seco adulto almendros regular estado	0,5000	11.000,00	8.800,00	17.600,00
4	Frutales seco adulto almendros mal estado	4,6752	50.500,00	47.975,00	10.261,59
5	Olivar seco adulto buen estado picual y labor seco muy bueno	1,2000	36.000,00	28.800,00	24.000,00
6	Olivar seco adulto en muy buen estado	1,1400	24.000,00	21.600,00	18.947,37
	<b>VALOR UNITARIO MEDIO CORREGIDO</b>				<b>17.523,72</b>
<b>PVP CORREGIDO €* </b>					
Sobre el valor ofertado, ya que se trata de ofertas, descontamos entre un 5 y un 20 % en concepto de comisiones y márgenes de negociación.					

## VALOR DE MERCADO HOMOGENEIZADO

Nº	APROVECHAMIENTO	€/Ha corregid	Ks	Ke	Km	Kt	Kh	V.HOMOGENEIZADO €/Ha
1	Olivar secoano adulto en buen estado	18.000,00	1,2	0,8	1,0	1,0	1,00	18.000,00
2	Olivar 1.5 años regadío intensivo muy buen estado	16.333,33	1,2	0,8	0,8	1,1	0,90	14.700,00
3	Frutales secoano adulto almendros regular estado	17.600,00	1,2	1,0	1,0	1,0	1,20	21.120,00
4	Frutales secoano adulto almendros mal estado	10.261,59	1,0	1,1	1,0	1,2	1,30	13.340,07
5	Olivar secoano adulto buen estado picual y labor secoano muy bueno	24.000,00	1,2	0,8	1,0	1,0	1,00	24.000,00
6	Olivar secoano adulto en muy buen estado	18.947,37	1,2	0,8	1,0	1,05	1,05	19.894,74
FINCA	Olivar adulto en regular estado lindando ZU	<b>V.UNITARIO HOMOGENEIZADO</b>						18.509,13
		<b>V.UNIT. HOMOGEN. REDONDEADO</b>						18.500,00
Ks: coeficiente situación								
Ke: coeficiente estado plantación								
Km: coeficiente mejoras finca								
Kt: coeficiente tamaño								
Kh: coeficiente de homogeneización.								

**Valor Unitario Comparativo de Mercado de 18.500.-€/Ha.**

F.REGISTRAL	REFERENCIA CATASTRAL	POLIGONO	PARCELA	SUP.ADOPTADA HA.	V.UNITARIO €/HA.	VALOR M.COMPARACIÓN EUROS
11/2360	45123A013000070000JY	13	7	0,3523	18.500,00	6.517,55 €
11/7794	45123A013000110000JG	13	11	0,2115	18.500,00	3.912,75 €
TOTAL						10.430,30 €

Asciende el VALOR DE MERCADO DE LA PARCELA CALCULADO POR EL METODO DE COMPARACION A LA CANTIDAD DE:

**10.430,30.-€ (Diez mil cuatrocientos treinta Euros con treinta céntimos).**

## 4.2 VALOR DEL VALOR DE MERCADO POR EL METODO DE ACTUALIZACION

Paralelamente calculamos el Valor de Mercado de los terrenos por el método de actualización de las rentas estimadas del inmueble. Actualizando los flujos de caja y del valor de reversión esperados para el tipo de actualización elegido. Este valor se calcula de acuerdo con la siguiente fórmula matemática:

$$VA = \sum [E_j / (1 + i)^{t_j}] - \sum [S_k / (1 + i)^{t_k}] + [\text{Valor de reversión} / (1 + i)^n]$$

En donde:

- VA = Valor actual.
- E<sub>j</sub> = Importe de los cobros imputables al inmueble en el momento J.
- S<sub>k</sub> = Importe de los pagos previstos en el momento K.
- t<sub>j</sub> = Número de períodos de tiempo que debe transcurrir desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente E<sub>j</sub>.
- t<sub>k</sub> = Número de períodos de tiempo desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente S<sub>k</sub>.
- i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.
- n = Número de períodos de tiempo considerados como vida útil de la

## explotación

- Teniendo en cuenta que se trata de fincas con aprovechamiento exclusivo agrícola (existe un aprovechamiento marginal: el cinegético, que vamos a considerar, en todas las parcelas, compensado con el gasto – así mismo de reducida cuantía- de la contribución) de reducidos retornos o rentabilidad, se han tenido en cuenta las siguientes variables para el cálculo:

Vida útil de la explotación	30 años
Tipo de actualización de ingresos gastos e inversiones:	4,00 %
Impuestos	25 %
Revalorización anual prevista para el suelo	0,75 %

### VALOR DE REVERSION DEL INMUEBLE:

El valor de reversión es el valor que se puede obtener por la transmisión a terceros de la finca al final de la vida útil de la explotación sobre ellas planteadas (es decir en nuestro caso el terreno “agrícola” con los aprovechamientos ya indicados). Este valor se calcula en base a lo previsto en el artículo 31 (Flujos de caja de otros inmuebles en explotación económica) de la Orden ECO/805/2003, en el que se indica que para estimar el valor de reversión al final del período de tiempo en que previsiblemente vaya a continuar la explotación, se tomará su valor de reemplazamiento neto en dicho momento.

Por tanto los Valores de Reversión de los terrenos se tomarán los Valores de Mercado comparativos actuales de los terrenos, con una revalorización anual prevista del 0,75 % durante la vida útil (30 años) prevista para la explotación, 13.010,48 Euros.

Teniendo en cuenta las calidades de los terrenos y estado actual de la plantación, para el análisis técnico-económico de la explotación de las parcelas se considerarán las siguientes ratios productivas, precios de los productos y, así mismo, ratios medias de gastos de explotación para los diferentes aprovechamientos, para un año “tipo”, teniendo en cuenta que para los flujos de caja para el primer año (el actual) se tomarán convencionalmente la parte proporcional (%) de días que restan hasta concluir el año desde la fecha de la valoración.

### Rendimientos Productivos (anuales):

- Producción aceituna olivar seco adulto marco tradicional:.....2,500 Kg/Ha.

Precios de los Productos:

- Precio estimado percibido por kilo de aceituna: 0,60 €/Kg.

Gastos anuales de Explotación:

- Gastos Totales de Cultivo olivar seco adulto marco tradicional estimado es un 40% aproximadamente de los ingresos: .....600 €/Ha.

De acuerdo a éstos índices y teniendo en cuenta los precios actuales de los diferentes productos y aprovechamientos, obtenemos el siguiente flujo de Ingresos y Gastos previsionales (para el conjunto de los terrenos valorados: 0,5638 Ha.)

ESTIMACION DE INGRESOS Y GASTOS

**Ingresos**

Concepto	Periodo años 1-1 (€)	Periodo años 2-30 (€)
Venta de aceituna	493,33	845,70
<b>Totales</b>	<b>493,33</b>	<b>845,70</b>

**Gastos**

Concepto	Periodo años 1-1 (€)	Periodo años 2-30 (€)
Gastos estimados olivar seco	197,33	338,28
Impuestos (25 % sobre Rto.Netto)	74,00	126,86
<b>Totales</b>	<b>271,33</b>	<b>465,14</b>

Aplicando la fórmula con todos los datos indicados, considerando los flujos de caja previstos y los valores de reversión indicados, obtenemos los siguientes **Valores de**

## **Mercado de los Terrenos mediante el Método de Actualización de Rentas de:**

**10.612,04-€ (Diez mil seiscientos doce €uros, con cuatro céntimos )**

Que correspondería a los siguientes valores individualizados para cada una de las fincas objeto del informe:

F.REGISTRAL	REFERENCIA CATASTRAL	POLIGONO	PARCELA	SUP.ADOPTADA HA.	V.UNITARIO €/HA.	VALOR M.ACTUALIZACIÓN €UROS		
11/2360	45123A013000070000JY	13	7	0,3523	18.822,35	6.631,11 €		
11/7794	45123A013000110000JG	13	11	0,2115	18.822,35	3.980,93 €		
							TOTAL	10.612,04 €

## **5. CÁLCULO DEL VALOR DE LAS FINCAS (VALOR DE TASACION)**

Como resultado de adoptar, el Criterio de Prudencia Valorativa, se adopta el menor de los dos valores calculados como **VALOR de TASACION, POR COMPARACIÓN,** que asciende a la cantidad de: **10.430,30.-€ (Diez mil cuatrocientos treinta €uros con treinta céntimos).**

### **Valor de Tasación: 10.430,30 Euros**

F.REGISTRAL	REFERENCIA CATASTRAL	POLIGONO	PARCELA	SUP.ADOPTADA HA.	V.UNITARIO €/HA.	VALOR M.COMPARACIÓN €UROS		
11/2360	45123A013000070000JY	13	7	0,3523	18.500,00	6.517,55 €		
11/7794	45123A013000110000JG	13	11	0,2115	18.500,00	3.912,75 €		
							TOTAL	10.430,30 €





Tasador: Guillermo Villar Robledo.

Titulación: Ingeniero Técnico Agrícola – Colegiado 4.496

Fecha visita al inmueble: 02/06/2018

Pedro Izquierdo Maestro

Arquitecto Técnico-Colegiado 8.691

Fecha emisión del informe: 02/06/2018

# **ANEXO**

# **DOCUMENTAL**

**ANEXO**  
**CATASTRO-**  
**SIGPAC**

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

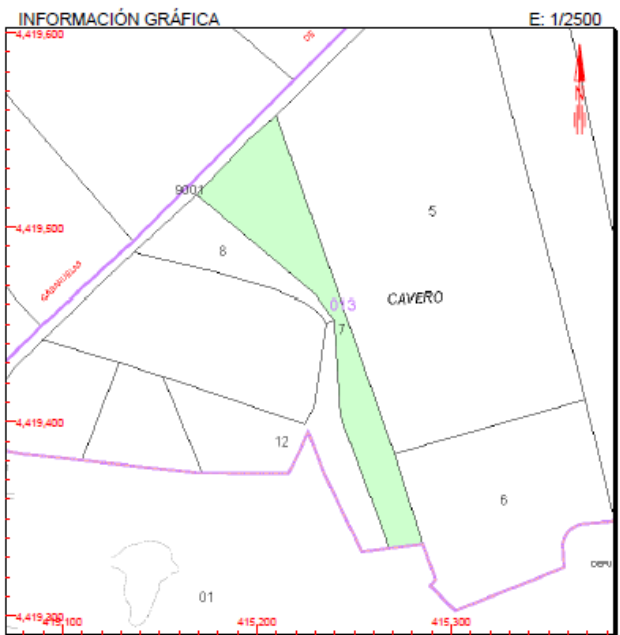
**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**45123A013000070000JY**

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

<b>LOCALIZACIÓN</b>	
Polígono 13 Parcela 7	
CAVERO. OLIAS DEL REY [TOLEDO]	
<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>AÑO CONSTRUCCIÓN</b>
Agrario [Labor o Labradío secoano 05]	--
<b>COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN</b>	<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)</b>
100,000000	--

### PARCELA CATASTRAL

<b>SITUACIÓN</b>		
Polígono 13 Parcela 7		
CAVERO. OLIAS DEL REY [TOLEDO]		
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>TIPO DE FINCA</b>
--	5.006	--



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

415,300 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR689  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobiliario y accesos  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

Viernes, 1 de Junio de 2018

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**45123A013000110000JG**

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

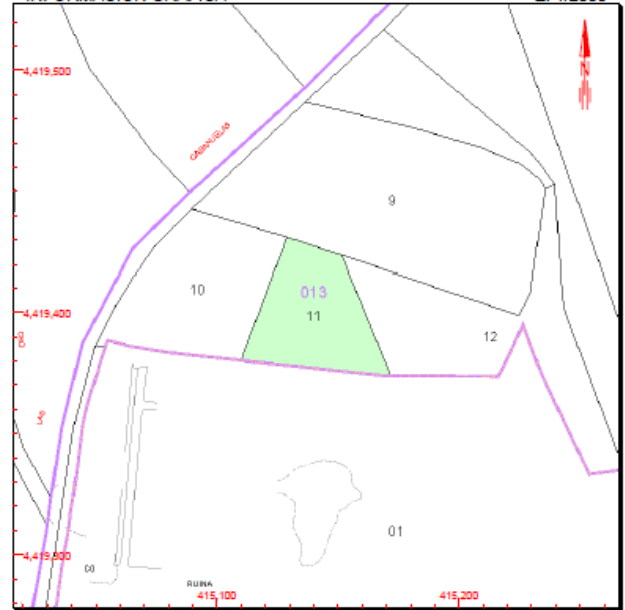
<b>LOCALIZACIÓN</b>	
Polígono 13 Parcela 11	
CAVERO. OLIAS DEL REY [TOLEDO]	
<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>AÑO CONSTRUCCIÓN</b>
Agrario [Olivos secano 03]	--
<b>COCIENTE DE PARTICIPACIÓN</b>	<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)</b>
100,000000	--

### PARCELA CATASTRAL

<b>SITUACIÓN</b>		
Polígono 13 Parcela 11		
CAVERO. OLIAS DEL REY [TOLEDO]		
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>TIPO DE FINCA</b>
--	2.115	--

### INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



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

415,200 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobiliario y accesos  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

Viernes, 1 de Junio de 2018

DATOS IDENTIFICATIVOS SIGPAC	
 MINISTERIO DE AGRICULTURA Y PESCA ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE	FONDO ESPAÑOL DE GARANTÍA AGROARIA
	Provincia: 45 - TOLEDO
	Municipio: 123 - OLIVAS DEL REY
	Agregado: 0      Zona: 0
	Polígono: 13      Parcela: 7
Referencia Catastral: 45123A013000070000/7	

Coordenadas UTM del centro	Fecha de vuelo de la foto del centro de la parcela:	05/2015
	Fecha de la cartografía Catastral (*):	08/05/2017
X: 41527,67 Y: 41546,21 DATUM WGS84 ELIPSO 30	Fecha de impresión:	01/05/2018
	Escala aproximada de impresión:	1 : 2000



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

PÁGINA 1

Información SIGPAC vigente a fecha 04/01/2018

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

A) Relativos al recinto:

Recinto	Superficie (ha)	Pendiente (%)	Uso	Admisibilidad en pastos		Coef. Regadío	Incidencias (1)	Región
				%	ha			
1	0,3758	8,00	FRUTALES			0	126	0802 (2)
2	0,1247	8,50	TIERRAS ARABLES			0	11	0401 (2)

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

(2) Región del Régimen de Pago Básico según el Anexo II del Real Decreto 1079/2014.

C) Resumen de datos de la parcela:

Uso	Superficie (ha)	
	Total	Admisible en pastos
FRUTALES	0,3758	
TIERRAS ARABLES	0,1247	
Superficie Total	0,5005	

DATOS IDENTIFICATIVOS SIGPAC	
 MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESCA, ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE FONDO ESPAÑOL DE GARANTÍA AGRARIA	Provincia: 45 - TOLEDO
	Municipio: 123 - OLIAS DEL REY
	Agregado: 0      Zona: 0
	Polígono: 13      Parcela: 11
	Referencia Catastral: 45123A013000110000JG

Coordenadas UTM del centro	Fecha de vuelo de la foto del centro de la parcela:	06/2015
	Fecha de la cartografía Catastral (*):	08/06/2017
X: 415147,23	Fecha de impresión:	01/06/2018
Y: 461942,36	Escala aproximada de impresión:	1 : 500
DATUM: UTM08E		
ALZADO: 30		



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

Información SIGPAC vigente a fecha 04/01/2018

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

A) Relativos al recinto:

Recinto	Superficie (ha)	Pendiente (%)	Uso	Admisibilidad en pastos		Coef. Regadío	Incidencias (1)	Región
				%	ha			
1	0,2115	9,70	OLIVAR			0	126	0802 (2)

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

(2) Región del Régimen de Pago Básico según el Anexo II del Real Decreto 1079/2014.

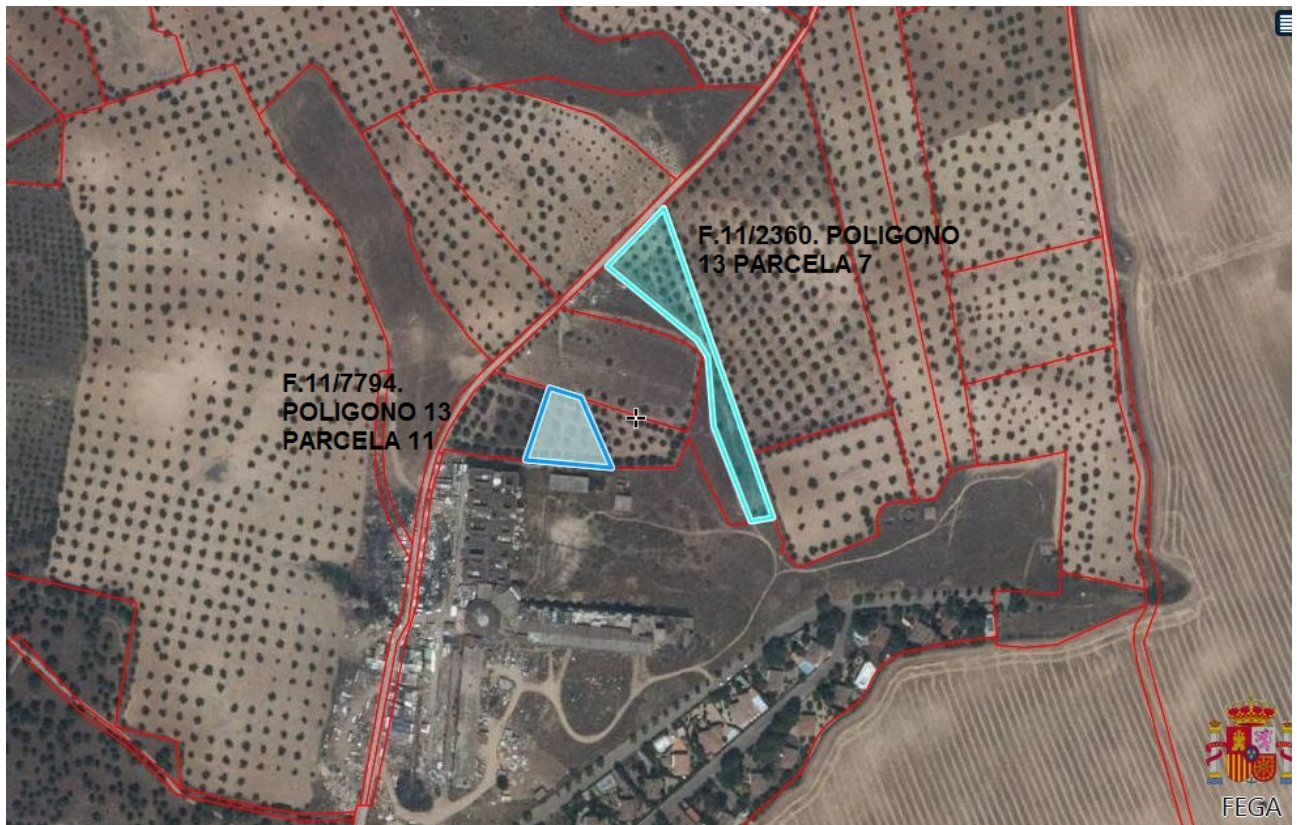
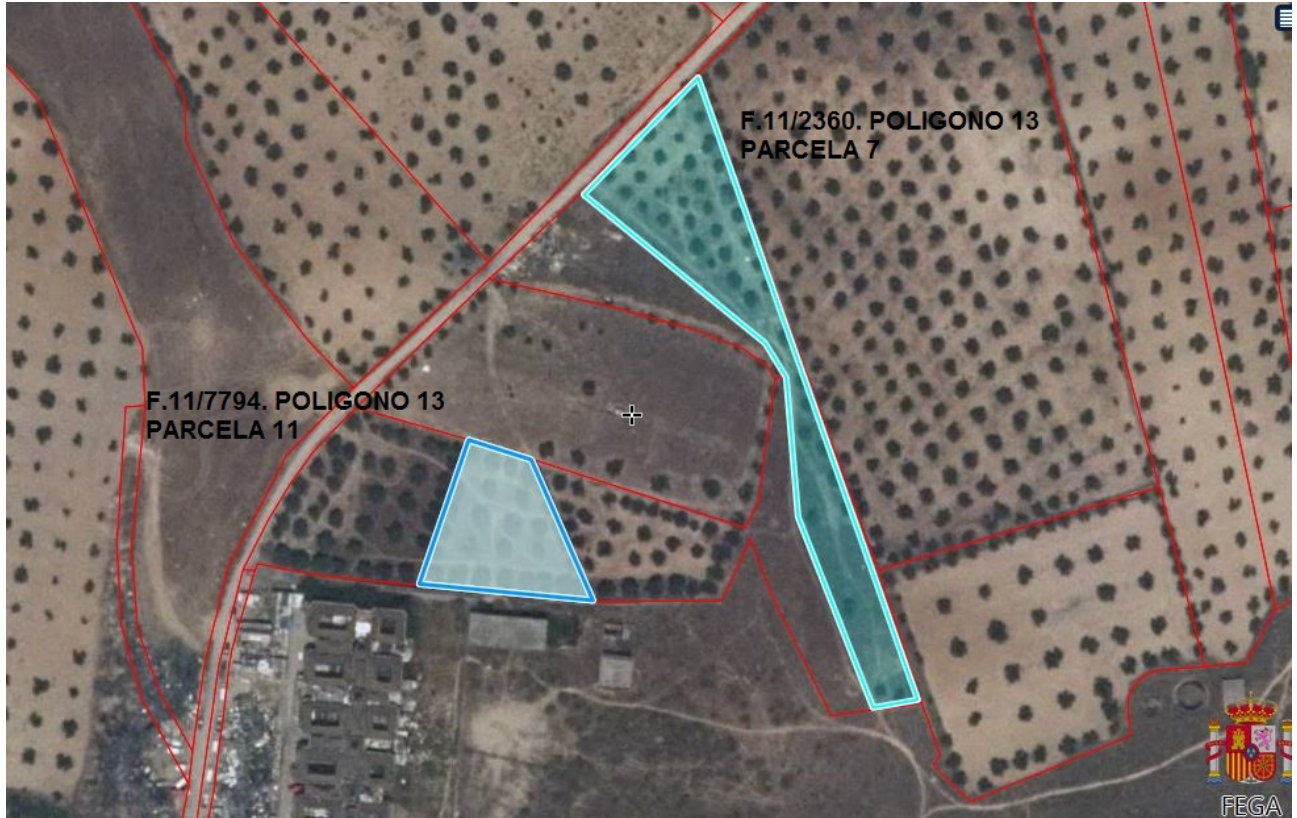
C) Resumen de datos de la parcela:

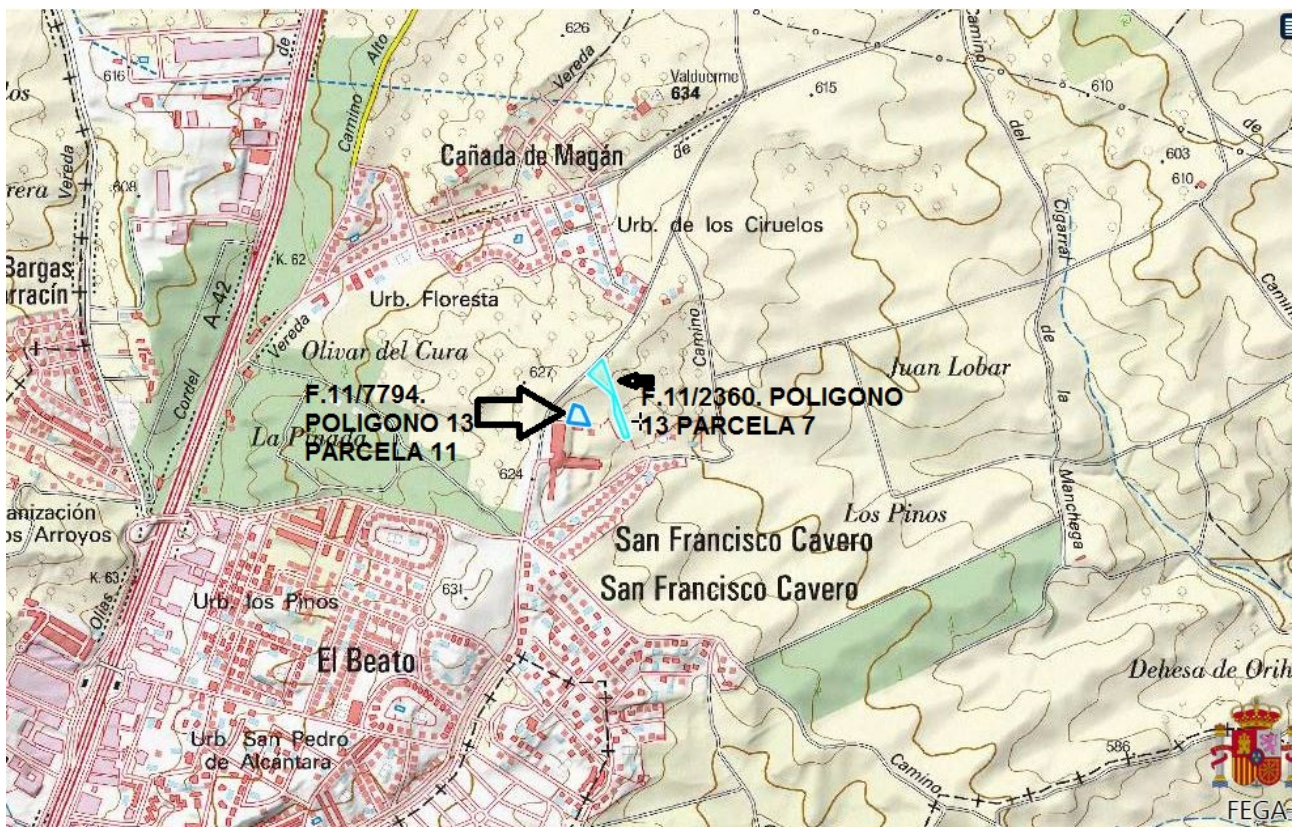
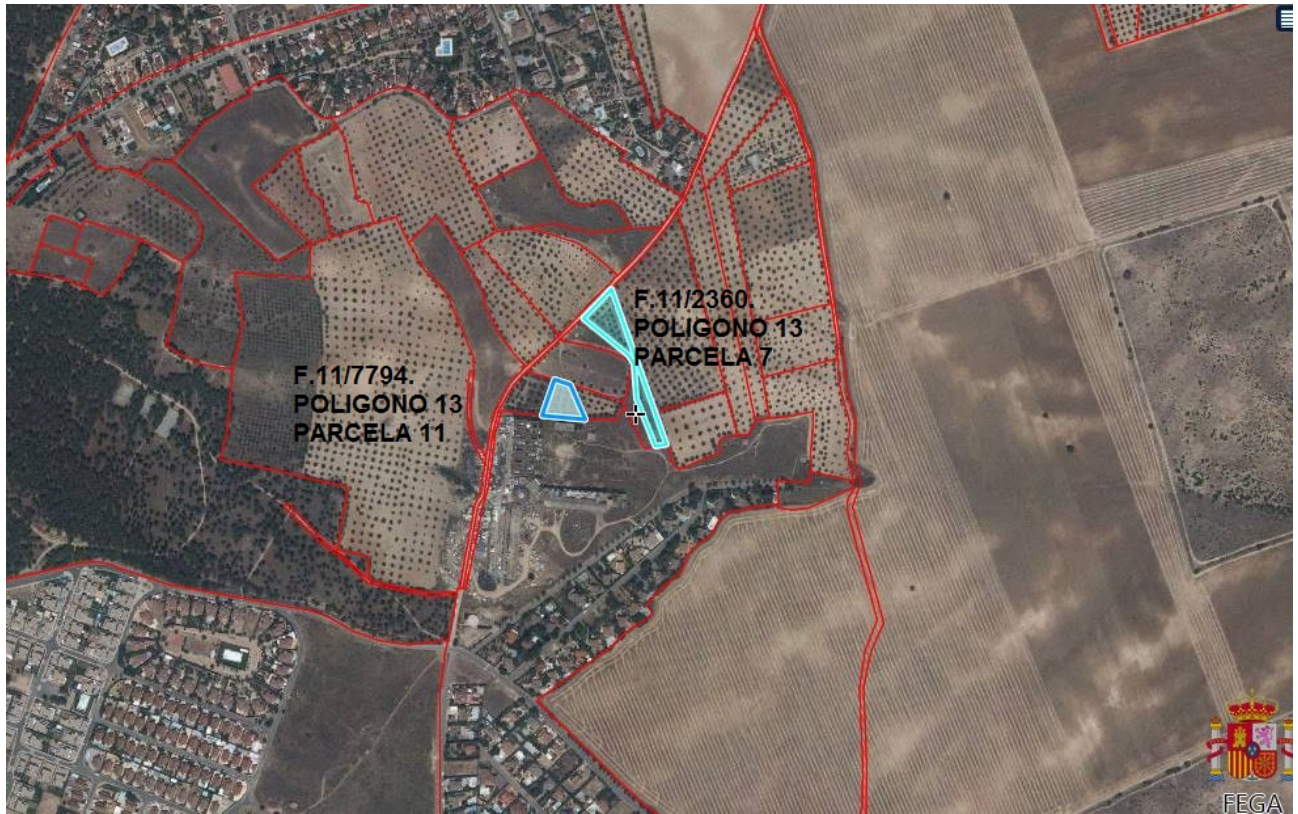
Uso	Superficie (ha)	
	Total	Admisible en pastos
OLIVAR	0,2115	

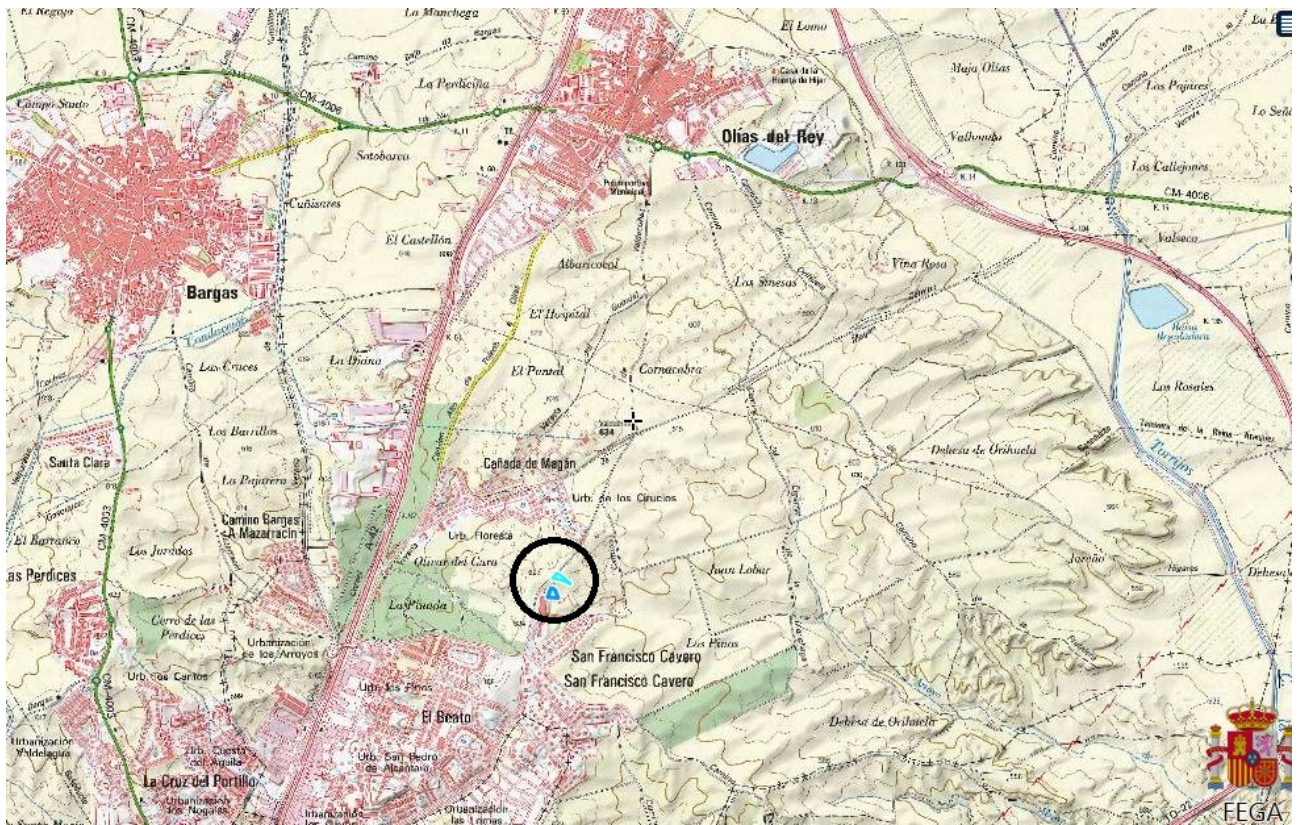


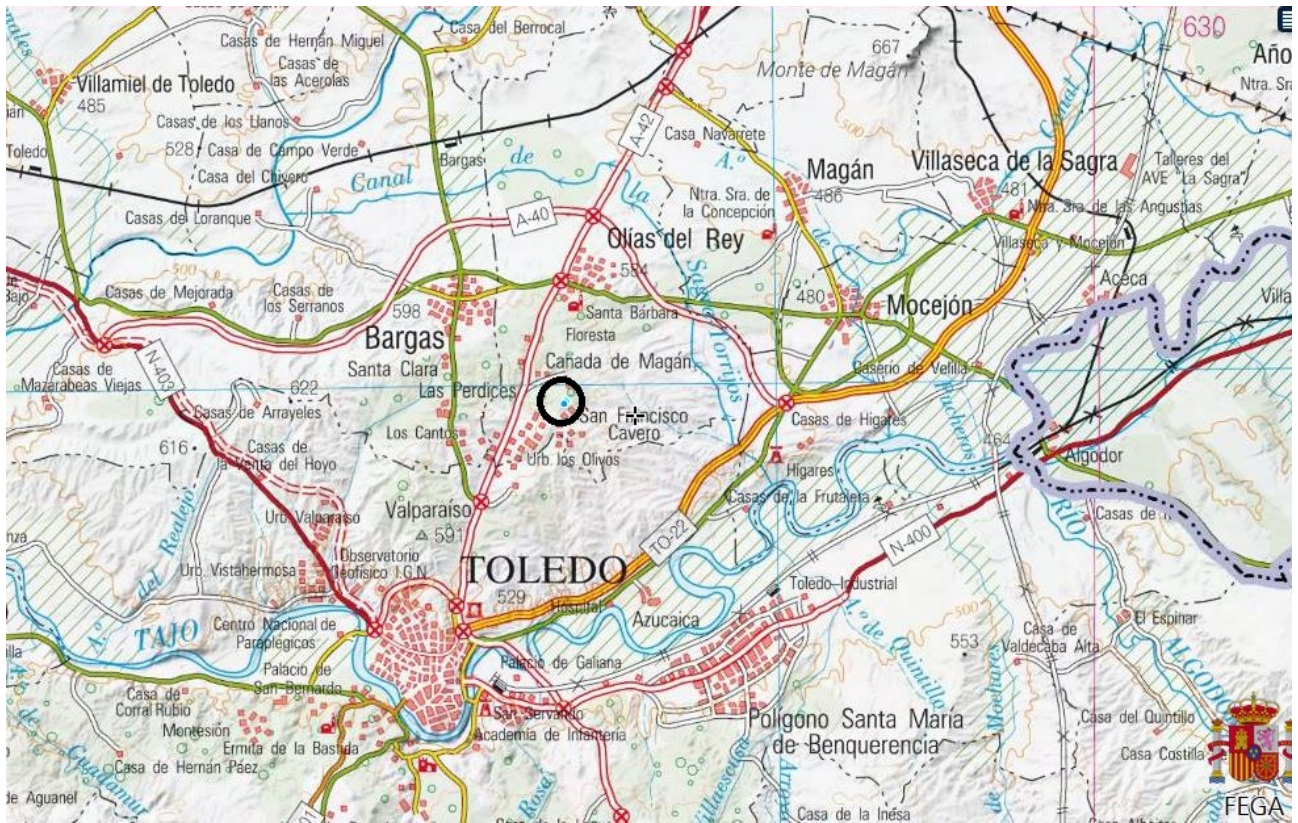
# **ANEXO PLANOS SITUACIÓN Y FOTOGRAFÍAS**

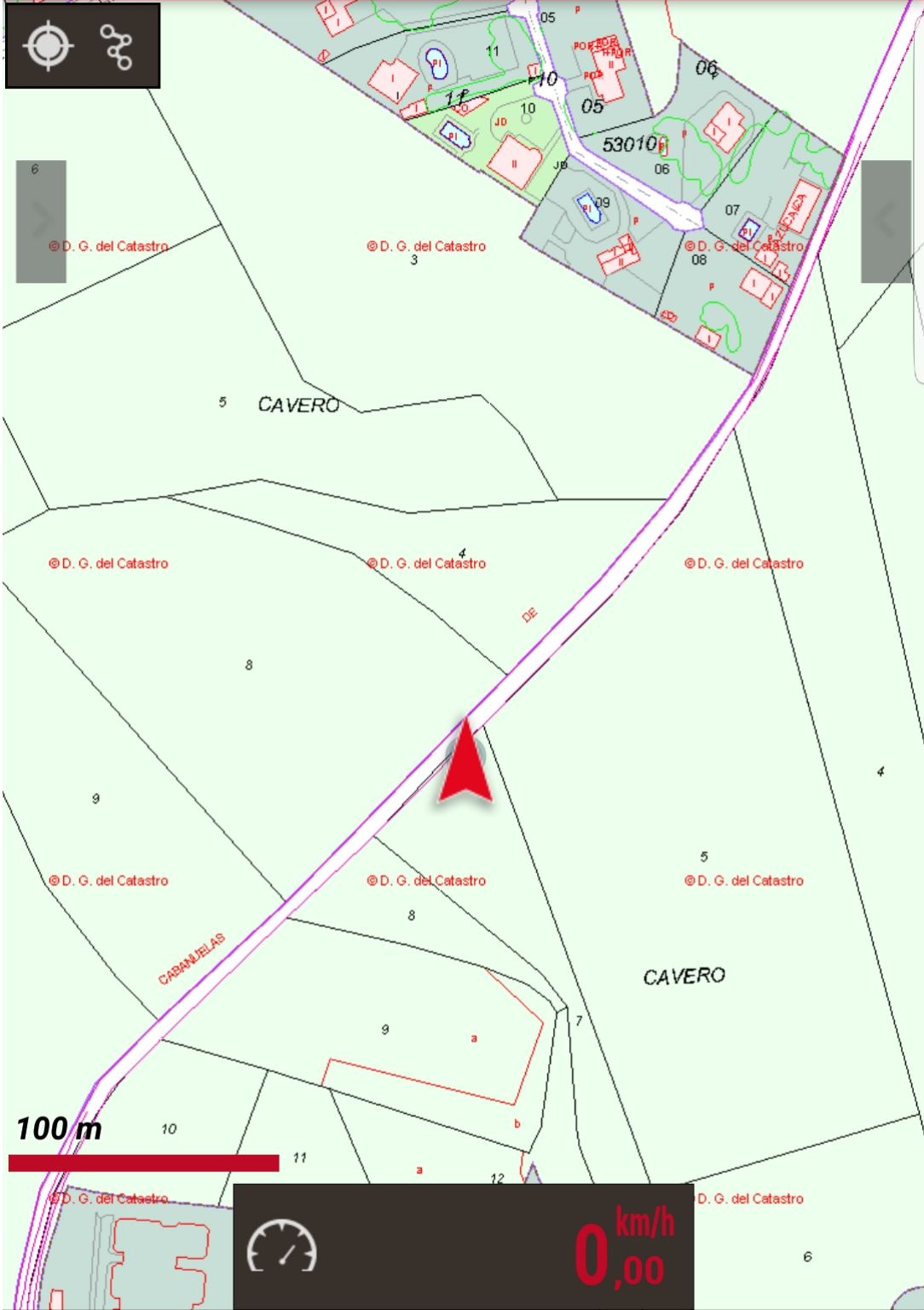
## ORTOFOTOGRAFIAS – UBICACIÓN



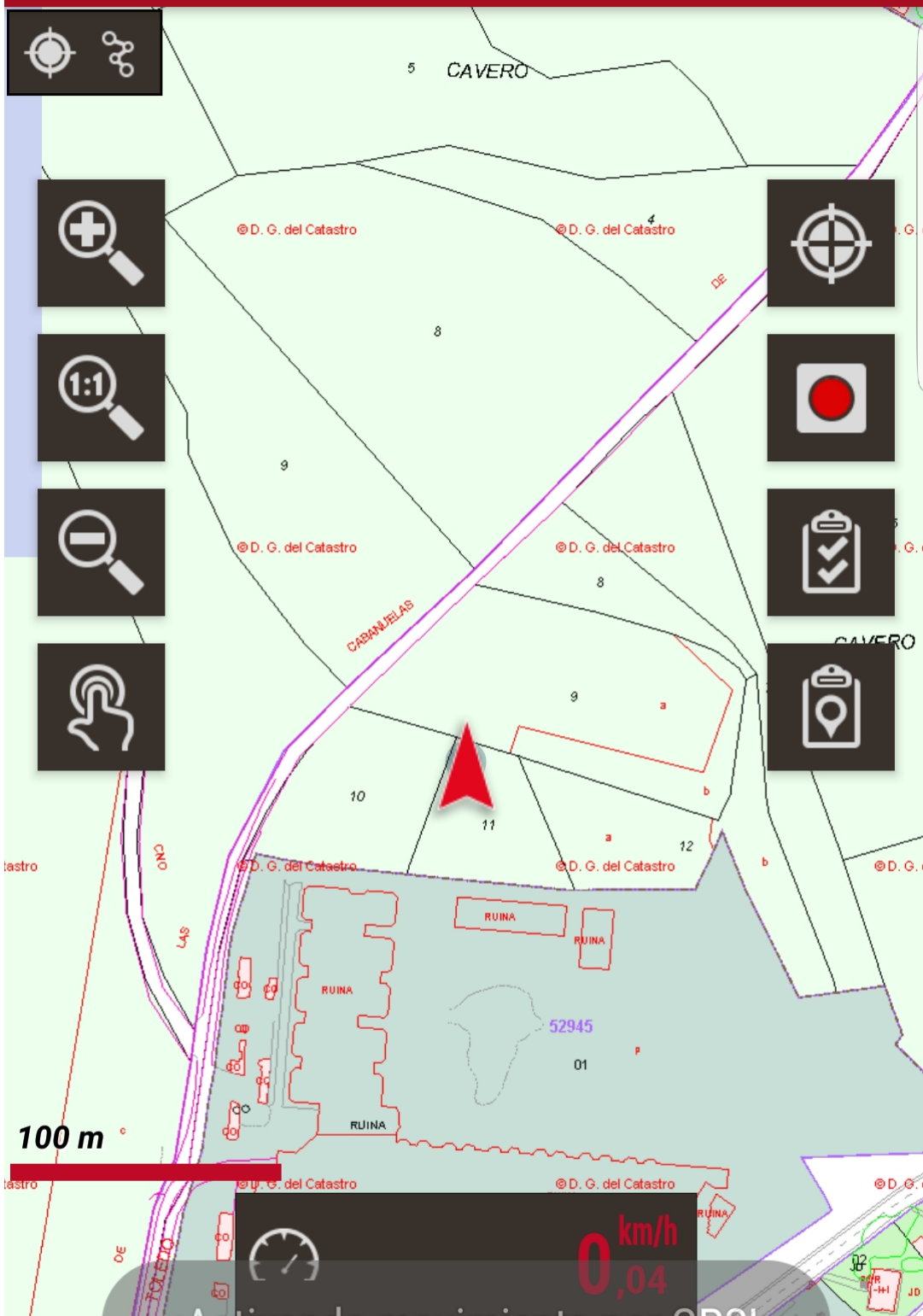








	<b>001°</b>		<b>623<sup>m</sup></b>
	<b>145<sup>18</sup>@</b>		<b>000°</b>



## FOTOGRAFIAS DE LOS INMUEBLES

### PARCELA 11









## PARCELA 7







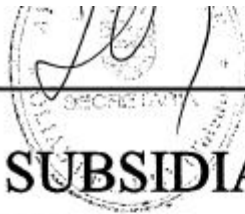




# **ANEXO**

# **URBANISMO**





# REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS OLÍAS DEL REY (Toledo)
















## 1 CLASIFICACION DEL SUELO

Enero 1999

Escala 1/10000

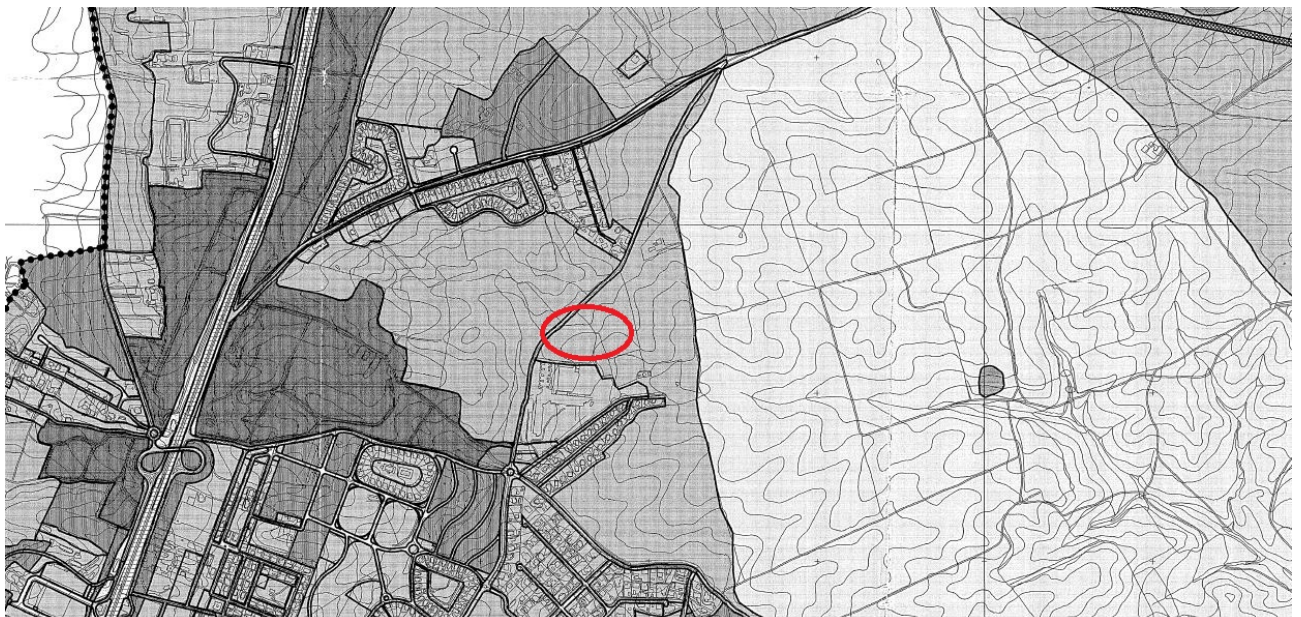
 RINA CONSULTORES

**CLASES DE SUELO**

-  Urbano
-  Apto para Urbanizar
-  No Urbanizable Comun 
-  No Urbanizable Proteccion Agricola
-  No Urbanizable Proteccion Regadíos
-  No Urbanizable Proteccion Paisaje
-  No Urbanizable Proteccion Vias Pecuarías
-  No Urbanizable Proteccion Forestal
-  No Urbanizable Autovia
-  No Urbanizable Proteccion viaria
-  No Urbanizable Proteccion arqueologica
-  No Urbanizable Proteccion gasoducto
-  Sistemas Generales de Vario
-  Sistemas Interiores de Vario

DILIGENCIA:  
 Que se ha verificado en el terreno que se encuentra en la finca de los Arroyos de los Baños de la Reina del termino municipal de San Juan del Rey (Toledo) fue aprobado por la Corporación en sesión del Pleno Municipal de fecha 27-04-1977.

El Secretario.



**ANEXO**  
**DOCUMENTACIÓN**  
**REGISTRAL**



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA D 9829964

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, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 235 de la Ley Hipotecaria.

## REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TOLEDO NÚMERO DOS

Doña MARÍA LUZ SANCHEZ-JAUREGUI LAZARO - DNI/NIF 1.106.106-J

Ctra de la Peralada, 1.  
45004 Toledo.  
FAX (925) 25-39-26.  
Tlfno (925) 21-61-83.  
Toledo a 24 de Enero de 2.005. (9 horas)

Solicitante:

FINCA N°: 11/ 2360

### DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

RUSTICA: TIERRA, en OLIAS DEL REY, Paraje SITIO DEL CABERO

#### SITIO DEL CABERO

Superficie terreno: treinta y cinco áreas, veintitres mil centímetros cuadrados,

Referencia catastral: 45123A013@00070000JY



### TITULARIDAD

#### TITULAR

TECNICOS INMOBILIARIOS CONSULTORES ASOCIADOS SA con C.I.F. A78339670 en cuanto a 100% del pleno dominio. Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública en MADRID, por el/la notario/a DON INOCENCIO FIGAREDO MORA con el numero 3.308 de su protocolo, el día 4 de Octubre de 2.004; inscrita el día 4 de Enero de 2.005, en el Tomo 1421, al folio 8 motivando la inscripción 5ª.

### CARGAS

Afecta a liquidaciones del Impuesto.



# NOTA SIMPLE INFORMATIVA D 9829965

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, ya 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.

## REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TOLEDO NÚMERO DOS

Doña MARÍA LUZ SANCHEZ-JAUREGUI LAZARO - DNI/NIF 1.106.106-J

Ctra de la Peraleda, 1.  
45004 Toledo.  
FAX (925) 25-39-26.  
Tlfno (925) 21-61-83.  
Toledo a 24 de Enero de 2.005. (9 horas)

Solicitante:

FINCA N°: 11/ 7794

### DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

RÚSTICA: TIERRA, CON 9 OLIVAS en OLIAS DEL REY, Paraje CABERO

CABERO

Superficie terreno: veintiuna áreas, cincuenta y cuatro centiáreas,

Referencia catastral: 45123A013000110000JG



### TITULARIDAD

TITULAR

TECNICOS INMOBILIARIOS CONSULTORES ASOCIADOS SA con C.I.F. A70338670 en cuanto a 100% del pleno dominio. Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Publica en MADRID, por el/la notario/a DON INOCENCIO FIGAREDO HORA con el numero 3.308 de su protocolo, el día 4 de Octubre de 2.004; inscrita el día 4 de Enero de 2.005, en el Tomo 1005, al folio 145 motivando la inscripción 3ª.

### CARGAS

Afecta a liquidaciones del impuesto.

2 Finca Rústica en Toledo @ Lisa

Núm. 3308



Fecha 04-10-2.004

Ⓢ A pm Fax

# ESCRITURA

de

\*\*\*\*\*  
COMPRAVENTA, otorgada por "ESJOMI,  
S.A.", a favor de "TECNICOS INMOBILIA-  
RIOS Y CONSULTORES ASOCIADOS, S.A."—  
\*\*\*\*\*

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TOLEDO N.º 2  
PRESENTADO por FAX el 25-10-04 ... a las 16:00 horas  
ASIENTO 829 ... DIA 31 ... ULIO ...  
ENTRADA ... 2495/04 ...  
CORRESPONDIA 7-10-04

RETRATADO: \_\_\_\_\_  
DE VUELTA: \_\_\_\_\_  
Autorizada por \_\_\_\_\_

## Inocencio Figaredo de la Mora

Notario de Madrid

/ Jorge Juan, 19 - 2.º Dcha.  
28001 Madrid

Teléfonos: 91 435 11 02  
91 431 96 93  
Fax: 91 431 17 09



5V2329743

En virtud de dicho cargo, que asegura vigente, y de conformidad con el artículo 129 de la Ley de Sociedades Anónimas y los Estatutos de la Sociedad conceden a dicho cargo, le compete la administración, representación y disposición de los bienes de la Sociedad en su más amplio sentido.—

Aseguran que las facultades de que hacen uso se encuentran íntegramente vigentes así como no haberse alterado la capacidad legal de sus representadas.

Tienen a mi juicio, la capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de COMPRAVENTA y al efecto, —

EXPONEN: —

I.- Que "ESJOHI, S.A.", es titular, en pleno dominio, y por el título que después se dirá, de las siguientes fincas:—

Oliás del Rey  
1421  
165  
5  
2360  
5

1.- Una tierra al sitio del Cabero, en término municipal de Oliás del Rey (Toledo), de cabida según el título una fanega y media del marco de qui-

nientos estatales la fanega, equivalentes a setenta áreas, cuarenta y siete centiáreas, veinte decímetros y trece centímetros cuadrados, (si bien, según el registro su extensión superficial es de 35 áreas 23 centiáreas, 60 decímetros y 7 centímetros cuadrados); que linda por Saliente y Norte, con tierras de Doña María Valentina Paniagua; por Mediodía, con otra de herederos de D. Isidoro Basarán; y por Poniente, con la Vereda del Temprano.-----

INSCRIPCION: Registro de la Propiedad número 2 de Toledo, al tomo 270, libro 32, folio 201 vto, finca número 2.360, inscripción 2ª.-----

VALOR: SESENTA MIL EUROS (60.000,00 EUROS).-

2.- Una tierra en término de Ollas del Rey (Toledo), al sitio del Cabero, con nueve olivas, en unos doscientos estatales de tierra, equivalentes a dieciocho áreas y setenta y ocho centiáreas.-----

Linda: al Norte, con Don Francisco Díaz; al Sur, con Don Luis Basarán; al Saliente, con Juan del Moral; y Poniente, con Lázaro Hagán.-----

INSCRIPCION: Registro de la Propiedad número 2 de los de Toledo, al tomo 1.005, libro 106, folio 145, finca número 7.794, inscripción 1ª.-----

VALOR: VEINTE MIL EUROS (20.000,00 EUROS).-

Ollas del Rey  
1005  
106  
145  
7.794  
3