



NOTA SIMPLE INFORMATIVA
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALMUNÉCAR
FINCA DE ALMUNÉCAR N°: 55537 C.R.U. 18016000663267
CÓDIGO IDUFIR: 18016000663267

Peticionario: Artículo 19 bis de la L.H.. Número de petición: 3510. Interés legítimo: El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Rústica.- **Parcela 42-1.- Suerte de tierra agraria de regadío** de once mil cuatrocientos noventa y dos metros con noventa decímetros cuadrados (11.492,90 m²), en el lugar conocido por **Cerro Limonar, Pago del Cerval**, término de Almuñécar. Linda: Norte, con las parcelas catastrales números, 36, 37, 38, y 238 del polígono 15; al Este, con la parcela catastral 239 del polígono 15; al Oeste, con parcela catastral número 41 del polígono 15, y con la parcela número 42-2, finca registral 55.538; y al Sur, con la parcela catastral número 41 del polígono 15, y con la citada parcela número 42-2 finca registral 55.538.

La finca de este número está **NO coordinada** gráficamente con el catastro con fecha 20 de Abril de 2.018. Esta finca tiene inscrita la base gráfica de la parcela y la lista de coordenadas de la parcela.

TITULARIDADES

DON FRANCISCO LUIS AGUILERA SILES, con N.I.F. número 23.808.474-R, es dueño de EL PLENO DOMINIO de la totalidad de esta finca por título de Compraventa, con CARACTER PRIVATIVO, en virtud de escritura otorgada en Almuñécar, el 22 de Marzo de 2018, protocolo número 258, del Notario Don José Daniel Gil Pérez, inscrito al Tomo 1.640, Libro 919, Folio 13, inscripción 1ª, de fecha 27 de Junio de 2018.

CARGAS

Afecta por CINCO años al pago de la liquidación complementaria que por el impuesto en su caso se gire; quedando liberada por 300 euros pagados en autoliquidación. Según nota marginal de fecha 27 de Junio de 2018.

Afecta por CINCO años al pago de la liquidación complementaria que por el impuesto en su caso se gire; quedando liberada por 1.600 euros pagados en autoliquidación. Según nota marginal de fecha 27 de Junio de 2018.

Asientos de presentación vigentes:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día 27/06/2018, antes de la apertura del Diario. Honorarios: 3,01 euros, mas I.V.A., y aplicadas las retenciones correspondientes, en su caso.

AVISO: A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

-El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

-La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

-De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Plan de Actuación

Peticionario:

D. Francisco Luis Aguilera Siles

Almuñécar, 10 de julio de 2018

ÍNDICE

- 1. Introducción**
- 2. Descripción de la explotación**
 - 2.1. Situación, superficie y linderos**
 - 2.2. Cultivos existentes**
 - 2.3. Edafología**
 - 2.4. Sistema de riego**
- 3. Objetivos**
- 4. Estudio económico del mango y aguacate.**
 - 4.1. Frutales subtropicales**
 - A. Mango**
 - B. Aguacate**
 - C. Volumen de mano de obra que genera el conjunto de la explotación.**
- 5. Necesidad de construcción de una vivienda**
- 6. Conclusiones**

ANEJOS

- I Plano de situación**
- II Fotografías**
- III Nota simple del Registro de la Propiedad**

D. Emilio Guirado Sánchez, con título de INGENIERO TÉCNICO AGRÍCOLA, y núm. **204** de colegiado del Colegio de Peritos Agrícolas e Ingenieros Técnicos Agrícolas de Málaga y domicilio en Almuñécar (Granada), Urbanización Jardines del Mar, bloque G, 1° A, ha sido requerido para efectuar Informe Técnico en una explotación del término de Almuñécar (Granada).

1.- INTRODUCCIÓN.

Se redacta el presente Informe a instancia de **D. Francisco Luís Aguilera Siles**, con **D.N.I. 23.808.474-R**, domiciliado en Urb. Brisas del Mediterráneo, 8, Taramay, Almuñécar (Granada), al objeto de realizar Informe Técnico de una finca de su propiedad.

2.- DESCRIPCIÓN DE LA EXPLOTACIÓN.

2.1. Situación, superficie y linderos.

La finca rústica de regadío se encuentra situada en el Pago de "Cerro Limonar", término municipal de Almuñécar (Granada). Está finca (parcela 42-1), registral número 55.537, tiene una superficie de once mil cuatrocientos noventa y dos metros con noventa decímetros cuadrados (11.492,90 m²) (Anejo I).

A la finca se accede por el Camino del Pago de Río Jate que discurre en sus inicios por la margen derecha del citado río. Siguiendo por este camino se llega a 4 km al camino del pago del Cerval y por éste a 2,9 km se accede a la finca descrita por su lindero noroeste. El camino de Río Jate parte de la Ctra. N-340 a la altura del punto kilométrico 307,1 km de la entrada del núcleo de población de La Herradura, (Almuñécar). A la finca también se puede acceder desde la antigua N-340 (Cádiz-Barcelona) en la conexión con el carril conocido como Cuesta del Marchante y por éste, a 6 Km, aproximadamente, se accede a la finca por su lindero norte.

Los linderos son: **norte**, parcelas catastrales n° 36, 37, 38 y 238 del polígono 15; **este**, parcela catastral n° 239 del polígono 15; **oeste**, parcelas catastrales n° 41, 42-2, finca registral 55.538; y al **sur**, parcela catastral n° 41 y con la citada parcela número 42-2, finca registral 55.538.

2.2. Cultivos existentes.

La parcela está plantada de diferentes especies, aguacates (*Persea americana* Mill.) en una superficie equivalente a 8.448 m², (Fotos 1 y 2), mangos (*Mangifera indica*) en una superficie equivalente a 1.711,5 m², (Foto 3), olivos (*Olea europea*) en una superficie equivalente a 800 m², (Foto 4) y almendros (*Prunus dulcis*), (Foto 5) y viñas (*Vitis vinífera*) en una superficie equivalente a 200 m², el resto de la superficie de la explotación lo constituyen caminos y zonas de servicio de la explotación (Tabla 1).

La plantación de aguacates está a un marco de plantación de 5,5 x 6 m, los mangos están a un marco de plantación de 3,5 x 3 m, los olivos a un marco no regular, ocupando una superficie y los almendros y las viñas no están distribuidos a un marco regular y uniforme.

La explotación cuenta con una pequeña zona de huerta dedicada al cultivo de especies hortícolas (tomate, pimiento, cebolla, lechuga, fresas, alcachofas, habas, etc.) para consumo doméstico (Foto 6). La zona ocupa una superficie equivalente a 333,4 m².

Tabla 1. Especies implantadas.

Nombre común	Nombre científico	N° de plantas
Aguacate(cv. Hass)	<i>Persea americana</i> Mill.	256
Mango (cv. Osteen)	<i>Mangifera indica</i> Lindl.	163
Olivo	<i>Olea europea</i>	41
Vid	<i>Vitis vinífera</i>	13
TOTAL		473

Los árboles de aguacate han sido plantado en 2017 y los mangos fueron plantados en 2016 y 2017. Los olivos tienen una edad superior a 50 años.

Una parte de los árboles de aguacate y la totalidad de los olivos están plantados aprovechando las curvas de nivel del terreno. El resto de los árboles están plantados en terrazas construidas al efecto. Tienen un ancho variable de 3-4 metros y desnivel medio entre ellos de 2-3 metros. La plantación está orientada en su mayor parte al sureste.

El estado vegetativo de los árboles de las diferentes especies y variedades cultivadas es muy bueno.

2.3. Edafología

La finca descrita tiene una textura franco-arcillosa, según clasificación U.S.D.A, con alta presencia de CO_3Ca . La capa arable media es superior a 0,8 m.

2.4. Sistema de riego

El sistema de riego empleado en la finca es por goteo. El agua se aplica a los árboles mediante goteros autocompensantes de 8 litros/hora de caudal, variando el número según la especie, dos para los aguacates y uno para el resto de las especies, (mangos, olivos, almendros y vid). Las tuberías portagoteros son de PE de 18 mm de diámetro. Las tuberías principales oscilan entre los 40 y 50 mm. La finca cuenta con cabezal de riego para el filtrado del agua y distribución de abonos (Fotos 7 y 8).

La superficie o extensión regable de una explotación está determinada por las especies cultivadas y las condiciones climáticas. Así, con la dotación de agua que dispone la finca están cubiertas las necesidades para los cultivos implantados. Las necesidades actuales de la explotación son:

Aguacate	0,84 ha x 5.400 m ³ .ha ⁻¹ .año ⁻¹	= 4.536 m ³ .ha.año ⁻¹
Mango	0,17 ha x 4.500 m ³ .ha ⁻¹ .año ⁻¹	= 765 m ³ .ha ⁻¹ .año ⁻¹
Olivo	0,08 ha x 1.500 m ³ .ha ⁻¹ .año ⁻¹	= 120 m ³ .ha ⁻¹ .año ⁻¹
Almendo, vid y huerto		= 30 m ³ .ha ⁻¹ .año ⁻¹
Necesidades totales		5.451 m³.ha⁻¹.año⁻¹

3. OBJETIVO.

Dada las características de la explotación, la dotación de agua de la misma y la rentabilidad de los cultivos subtropicales, se han implantado como cultivos mayoritarios aguacate y mango.

Para el desarrollo rentable de la citada explotación será necesaria la construcción de una vivienda.

4.- ESTUDIO ECONÓMICO DEL MANGO Y AGUACATE.

A. MANGO.

En una plantación de frutales subtropicales, al igual que ocurre en otras especies frutales, los ingresos y los costes varían a lo largo del tiempo, distinguiéndose en el caso del mango 3 periodos diferentes.

- Primer período: Comprende los años del 1° al 4°.

En este período no existe producción, por lo que la plantación sólo genera costes que se mantienen constantes durante tres ó cuatro años.

- Segundo período: Comprende los años del 5° al 10°.

En este período los ingresos van aumentando paulatinamente hasta el máximo, que se alcanza con la plena producción de la plantación. La diferencia entre los ingresos y los costes o la renta + beneficios aumenta linealmente hasta llegar a un máximo que coincide con la plena producción.

- Tercer período: Comprende desde el año 10 de la plantación hasta el final de su vida útil.

En el caso del mango se estima en 50 años.

Los costes de cultivo de una plantación de mango varían en función de la edad de la misma. En la tabla 1 se presentan los costes de cultivo de una plantación con manejo convencional en función de su edad.

Tabla 1. Costes de cultivo de una hectárea de mango.

Operaciones culturales	AÑOS		
	1-2	3-7	>8
Riego-----	270,46 Euros	601,01 Euros	1.500,00 Euros
Abonado-----	180,30 "	300,51 "	450,00 "
Poda-----	108,18 "	210,35 "	270,00 "
Herbicidas + aplic.	270,46 "	270,46 "	350,00 "
Tratamientos fit.	781,32 "	1.141,92 "	800,00 "
Recolección-----	0 "	135,23 "	1.250,00 "
Varios-----	300,51 "	300,51 "	300,00 "
TOTAL-----	1.911,23 "	2.959,99 "	4.920,00 "

Las producciones medias estimadas para esta plantación de mangos adulta, dadas sus condiciones, naturales y de infraestructura, es de 20.000 kg.ha⁻¹. Se trata de una plantación de cultivo convencional.

El precio medio de venta en los últimos 5 años se sitúa en 1,30 €/Kg, variando en función de la época de venta y del calibre del fruto.

Los gastos e ingresos de una explotación adulta son los siguientes:

Gastos: -----4.920,00 €
Ingresos: 20.000 Kg x 1,30 €/Kg-----26.000,00 €
Ingresos- Gastos: -----**21.080,00 €**

B. AGUACATE.

En una plantación de frutales subtropicales, al igual que ocurre en otras especies frutales, los ingresos y los costes varían a lo largo del tiempo, distinguiéndose en el caso del aguacate 3 períodos diferentes.

- Primer período: Comprende los años del 1° al 3°.

En este período no existe producción, por lo que la plantación sólo genera costes que se mantienen constantes durante tres ó cuatro años.

- Segundo período: Comprende los años del 4° al 10°.

En este período los ingresos van aumentando paulatinamente hasta el máximo, que se alcanza con la plena producción de la plantación. La diferencia entre los ingresos y los costes o la renta + beneficios aumenta linealmente hasta llegar a un máximo que coincide con la plena producción.

- Tercer período: Comprende desde el año 10 de la plantación hasta el final de su vida útil.

En el caso del aguacate se estima en 50 años.

Los costes de cultivo de una plantación varían en función de la edad de la misma. En la siguiente tabla se presentan los costes de cultivo de una plantación en función de su edad.

Tabla 2. Costes de cultivo por hectárea en aguacate.

Operaciones culturales	Edad del árbol en años		
	1-3	4-10	>10
	Euros	Euros	Euros
Riego+mantenimiento	282.48	865.46	2.200.00
Abonado-----	216.36 "	480.81 "	600.00 "
Poda-----	18.03 "	210.35 "	300.00 "
Herbicidas+aplicac.	270.46 "	120.20 "	120.00 "
Trat. foliares-----	48.08 "	126.21 "	150.00 "
Recolección-----	0 "	601.01 "	900.00 "
Varios-----	60.10 "	120.20 "	300.00 "
TOTAL-----	895.51 "	2.524,24 "	4.570,00 "

Las producciones medias estimadas para esta plantación de aguacates, dadas sus condiciones, naturales y de infraestructura, es de 9.000 kg/ha.

El precio medio de venta del aguacate se sitúa en 2,2 €/Kg, variando en función de la época de venta y del calibre del fruto. En las producciones medias se ha estimado una pérdida del 10% debido a accidentes climatológicos (viento, alta temperatura, baja humedad relativa, etc.).

Los gastos e ingresos de una explotación son los siguientes:

Gastos:	-----	4.570,00 €
Ingresos:	9.000 Kg x 2,2 €/Kg-----	19.800,00 €
Ingresos- Gastos:	-----	15.230,00 €

C. VOLUMEN DE MANO DE OBRA QUE GENERA EL CONJUNTO DE LA EXPLOTACIÓN.

Conociendo los costes de cultivo necesarios para el desarrollo adecuado de una plantación de mango y aguacate, así como de otros frutales y, sabiendo la superficie existente en la explotación, se puede concluir que la mano de obra necesaria para el manejo de una plantación adulta es:

- Mangos-70 jornales/ha x 0,17ha-----12,0 jornales/año
- Aguacates-50 jornales/ha x 0,84ha----42,0 jornales/año
- Olivo-30 jornales/ha x 0,1ha----- 3,0 jornales/año
- Otras especies (huerta) 0,035ha----15,0 jornales/año
- **TOTAL-----72,0 jornales /año**

Así mismo, para la confección de la fruta de la superficie de cultivo en edad adulta, por categorías, serán necesarios 15 jornales, que incluyen, separación de frutos para la emisión del latex, separación por niveles de coloración de epidermis y preenvasado.

El número total de jornales será de:

- Manejo del cultivo-----72,0 jornales/año
- Manejo de la fruta-----15,0 jornales/año
- **TOTAL----- 87,0 jornales/año**

No hay estudios oficiales del Ministerio de Agricultura o Consejería de Agricultura sobre costes de cultivo en los que se indique la mano de obra empleada en las explotaciones de especies subtropicales en el sur de España.

Esta explotación genera el empleo anual para 87,0 jornales al año. Si tenemos en cuenta que un año tiene 220 días laborables (calendario laboral), ello supone 0,4 peones al año a tiempo completo.

5.- NECESIDAD DE CONSTRUCCIÓN DE UNA VIVIENDA.

Teniendo en cuenta el tamaño de la explotación se estima conveniente la construcción de una vivienda por los siguientes motivos:

1.- Para almacenamiento y protección de la maquinaria y herramientas empleadas en el manejo de los cultivos.

2.- Para almacenamiento y protección de los fertilizantes y fitosanitarios empleados en los cultivos.

3.- Se hace necesaria la existencia, dentro de la explotación, de un lugar para realizar las comidas y otras necesidades fisiológicas.

4.- Asimismo, será necesario un lugar para el aseo y el cambio de ropa después de las aplicaciones de productos fitosanitarios en cumplimiento de las normas de calidad **AENOR y GLOBALGAP**, así como de **seguridad e higiene** en el trabajo en explotaciones productoras.

5.- Envasado de la fruta.

En nuestras condiciones de cultivo el mango se recolecta cerca de la madurez de consumo, al objeto de ofertar un producto de mayor calidad. Ello exige varios pases de recolección semanales (3-4) en el periodo de recogida. Bajo estas condiciones de manejo es necesario el preenvasado en la propia explotación.

Esta explotación se engloba dentro del grupo de explotaciones familiares y de producción convencional.

6.- Necesidad de mano de obra

Se estima que la superficie cultivada de esta explotación necesitará un total de:

- Manejo del cultivo-----72 jornales/año
- Manejo de la fruta-----15,0 jornales/año
- **TOTAL-----87,0 jornales/año**

Lo que supone, aproximadamente, el empleo de 0,4 personas a tiempo completo en jornadas de 6 horas/día.

7.- Distancia al domicilio familiar y coste de desplazamiento.

La distancia del domicilio familiar a la finca, ida y vuelta, es de 34,8 Km.

El coste diario de desplazamiento en vehículo sería de $34,8 \text{ km} \times 0,24 \text{ €/km} = 8,35 \text{ €/jornada de trabajo}$.

$8,35 \text{ €/jornada de trabajo} \times 87 \text{ días/año} = 726,45 \text{ €/año}$.

8.- Distancia al pueblo de Almuñécar y coste de desplazamiento.

En el caso de contratar operarios del pueblo de Almuñécar los costes serían:

La distancia de Almuñécar a la finca, ida y vuelta, es de 34,8 Km.

El coste diario de desplazamiento en vehículo sería de $34,8 \text{ km} \times 0,24 \text{ €/km} = 8,35 \text{ €/jornada de trabajo}$.

$8,35 \text{ €/jornada de trabajo} \times 87 \text{ días/año} = 726,45 \text{ €/año}$

El tiempo de desplazamiento de un operario desde Almuñécar a la explotación es de 30 minutos. Este tiempo debe incluirse en la jornada de trabajo:

$30 \text{ minutos} \times 87 \text{ jornales} = 2.610 \text{ minutos}$

$2.610 \text{ minutos} : 60 \text{ minutos} = 43,5 \text{ horas de trabajo}$

$43,5 \text{ horas} : 6 \text{ horas/jornada} = 7,25 \text{ jornales}$

La cantidad total de jornales deberá incrementarse en 7,25 jornales, lo que hace un total de 94,25 jornales.

6.- CONCLUSIONES.

Por todo lo expuesto anteriormente podemos concluir que una nave-almacén es necesaria por:

- Mayor **rentabilidad** económica de la explotación.
 - Protección de los abonos y fitosanitarios.
 - Protección de la maquinaria y aperos de labranza.
 - Para el almacenamiento, conservación, manipulación y confección de la fruta de mango recolectada.
 - Como lugar para la realización de las comidas, descanso, aseo y vestuario del personal.
 - Mejora las condiciones del autoempleo en la finca.
 - Mejora de la calidad de vida del propietario y operario de la explotación.
 - Evitar excesivos desplazamientos por carretera, lo que suponen 60 minutos, ida y vuelta, en cada uno, tiempo que es necesario incluir en la jornada de trabajo según la legislación laboral vigente.
 - Para cumplir la normativa vigente en **seguridad e higiene** en el trabajo y el cumplimiento de las normas de calidad **AENOR y GLOBALGAP**, exigidas, hoy en día, por la totalidad de las empresas exportadoras de frutas tropicales.
- Generaría 94,25 jornales/año.

Y para que conste y surta efectos donde proceda, expido y firmo el presente informe en Almuñécar, a 10 de julio de 2018.



Fdo. Emilio Guirado Sánchez
Ingeniero Técnico Agrícola

ANEJOS



Plano de situación



Foto 1. Vista General.



Foto 2. Árbol de aguacate.



Foto 3. Vista general



Foto 4. Olivo en regadío



Foto 5. Almendros en regadío



Foto 6. Huerto