

INFORME PERICIAL

INFORME SOBRE DIVISIÓN EQUITATIVA EN DOS PARTES DE
UNA FINCA PLANTADA DE AGUACATES EN PARAJE DE “REFIJO”,
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VIÑUELA (MÁLAGA)

Peticionario: JUZGADO DE 1ª INSTANCIA DE VÉLEZ-MÁLAGA

Autor: D. ÁNGEL CALDERÓN NAVAS

Título: INGENIERO TÉCNICO AGRÍCOLA (Colg. 162)

D. ÁNGEL CALDERÓN NAVAS, Ingeniero Técnico Agrícola y Nº 162 de colegiado del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas y Peritos Agrícolas de MÁLAGA, con residencia en Torre Del Mar (Málaga) y domicilio en) C/ Al-Andalus, 18 y de acuerdo con el artículo 335.2 de la Ley 1/2.000, de Enjuiciamiento Civil, manifiesto, bajo juramento de decir la verdad, que en el presente Informe he actuado con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, conociendo las sanciones penales correspondientes de incumplir mi deber como Perito.

INFORMO:

Peticionario.- Juzgado de 1ª Instancia de Vélez-Málaga, procedimiento ordinario nº 56/10.

Objeto.- La presente Pericial tiene por objeto dividir en dos partes de forma equitativa una finca en explotación de aguacates.

Documentación.- Aparte del reconocimiento de la finca para la realización del presente Informe me he basado en un plano topográfico que me ha aportado una de las partes (D. José Lorca Fernández) en formato digital donde se obtienen las superficies reales y desniveles, plano que concuerda con el utilizado en el Informe de AGROGEST que acompaña la demanda.

Descripción de la finca a dividir.- Se compone de dos parcelas independientes en Catastro, una la nº 358 del Polígono nº 8 y otra la parcela nº 42 del Polígono nº 6. Ambas parcelas forman parte de la misma finca a dividir y están separadas por un camino y acequia.

La parcela nº 358 es la principal con una superficie real obtenida del plano aportado de 88.022 m², limitada por dos caminos, uno al Este y otro al Oeste (camino Venta de Zafarraya), encontrándose en su totalidad plantada de aguacates de avanzada edad y en un estado actual de cultivo deficiente, al no realizarse de forma adecuada todas las labores pertinentes como riegos, abonados y demás cuidados que requiere el cultivo.

Es una finca situada en ladera con un desnivel de 95 metros desde la parte más alta a la más baja y se encuentra orientada al Este. La finca se encuentra abancalada de hace años, existiendo bancales mas o menos grandes dependiendo de la topografía original del terreno; no obstante los árboles de aguacates fueron plantados incluso en los terraplenes entre bancales.

En esta parcela he observado que existe un camino de acceso rodado de unos 3 metros de anchura que atraviesa la finca de Este a Oeste, el cual se encuentra dibujado en

planta en los planos aportados (en el plano catastral con línea roja). Por este camino se puede discurrir con todoterreno y turismo con dificultad, siendo necesario un pequeño arreglo para mejorar el uso del mismo. También he observado que existe junto a la linde Norte de esta parcela otro camino en desuso junto a una vaguada, que siendo en estos momentos intransitable debido a la maleza y posible rotura del mismo, sí que podría utilizarse mediante una reparación con maquinaria adecuada.

La parcela nº 42 se encuentra aproximadamente al Este de la anterior, tiene una superficie medida de 7.057 m² y en ella se encuentra una balsa recubierta de plástico para almacenamiento de agua para el riego de la finca. También dispone de un pozo con motor que se utiliza para el riego automático de la finca. En esta parcela además existen árboles de aguacates de avanzada edad en una superficie de 2.700 m².

Condicionantes de la división.- A tenor de las características de la finca se condiciona que la división de la misma sea de Este a Oeste. Por tanto se obtienen dos partes, una denominada (A) se sitúa al Sur de la parcela y otra parte denominada (B) se sitúa al Norte de la parcela.

Otros elementos tenidos en cuenta en la división.- Tenemos:

- De acuerdo a la división de Este a Oeste resultará que el camino existente en uso servirá en su totalidad para disfrute de la parte (A), correspondiendo a esta parte su mantenimiento. Este camino de hecho resultará dividido en tres partes, que se detallará en el resultado de la división, una parte situada al Oeste que servirá de linde por su centro entre ambas partes y por tanto podrá ser utilizado por ambas partes, accediéndose por el camino de la Venta Zafarraya, una parte central de uso privado de la parte (A) y otra parte situada al Este que se encontrará dentro de la parte (B) y que se constituirá como servidumbre de paso a la parte (A).

- La parte (B) además deberá acondicionar el camino en desuso que discurre de Este a Oeste en su linde Norte, el cual se encuentra totalmente en esta parte para su único disfrute.

- Al dividir la parcela de Este a Oeste se tendrá en cuenta en general el estado de la arboleda de ambas partes, la superficie de bancales que corresponde a cada una, la pendiente del terreno y otras características que afecten a su diferencia de valor.

- La parcela nº 42, donde se encuentra la balsa, el pozo, el motor de riego así como los derechos de agua de la finca seguirá en copropiedad, siendo los gastos de mantenimiento y gastos fijos atribuibles divididos por mitad entre ambas partes.

- Se instalarán dos motores nuevos en el pozo con su correspondiente bomba, accesorios, valvulería y contador para dos sistemas de riego independientes, siendo la potencia la adecuada, calculada para poder regar los árboles situados a mayor altura, repartiéndose el

costo entre ambas partes al 50%. El motor existente podrá adecuarse para uso a las dos partes en caso de avería de los nuevos motores instalados.

- El sistema de riego existente (exceptuando el motor) se utilizará íntegramente para la parte (B), siendo el costo de la reforma o adecuación para esta parte.

- La parte (A) instalará un nuevo sistema de riego para el riego de la arboleda que le corresponda, siendo el costo atribuido a esta parte.

- Ambas partes podrán construir una pequeña caseta junto al pozo o dentro de la parcela nº 42 para el cabezal de riego si así lo consideran de interés, siendo el costo inherente en su totalidad para quien lo realice.

- Que la parcela nº 42 dispone de aguacates en edad avanzada en una superficie de 2.700 m², pudiéndose aprovechar su explotación. Dicha explotación será asignada a la parte (A) en contrapartida al costo del nuevo sistema de riego que debe implantar esta parte.

División.- Por las características de la división no considero necesario recurrir a una valoración de la finca y de ambas partes pues supongo una división equitativa, no obstante a título de curiosidad diré que en la actualidad y teniendo en cuenta el uso de explotación agrícola de la finca, situación y demás aspectos a tener en cuenta valoro la finca a un precio de 8 Euros/m², resultando un valor total de 760.000 Euros en números redondos.

Al dividir la parcela nº 358 de forma equitativa, tengo que tener en cuenta el estado de la arboleda resultante, la superficie de bancales que le corresponde a cada parte, la pendiente, orientación, etc. que queda en ambas partes.

En cuanto a la arboleda resultante comentaré que el estado en general es similar en ambas partes, por lo que no se tendrá en cuenta.

En cuanto a los demás aspectos como superficie de bancales, desniveles, orientación, etc. considero que existe una ligera ventaja en la parte (A), mas bien porque los bancales de mayor amplitud se encuentran en esta parte, se encuentra algo mas resguardada de los vientos del Norte y un poco mejor orientada. Considero que por mi leal saber y entender dicha ventaja es de un 18% mayor que la parte (B), de modo que si por ejemplo la parte (B) tiene un valor de 100, a igualdad de superficie, la parte (A) tiene un valor de 118, o lo que es lo mismo:

$$\text{Superficie (B)} = \text{Superficie (A)} + 18\% \text{ Superficie (A)}.$$

$$\text{Por tanto del anterior razonamiento } S(A) = 88.022 \text{ m}^2 / 2,18 = 40.377 \text{ m}^2 \text{ y}$$

$$S(B) = 88.022 \text{ m}^2 - 40.377 \text{ m}^2 = 47.645 \text{ m}^2$$

Como la parte (B) es predio sirviente de una parte del camino en una superficie de 440 m², se repartirá dicha superficie a partes iguales quedando por tanto:

Superficie (A) = $40.377 \text{ m}^2 - 220 \text{ m}^2 = 40.157 \text{ m}^2$

Superficie (B) = $47.645 \text{ m}^2 + 220 \text{ m}^2 = 47.865 \text{ m}^2$

Lo que supone una diferencia de 7.708 m^2 mayor la parte (B) que la (A).

La línea de división se puede observar en los planos adjuntos de bancales y desniveles. La línea parte desde el Oeste por el centro del carril en uso en una distancia de 193 metros, continuando en línea recta hasta confluir en la linde Sureste de la parcela.

La longitud de servidumbre del camino en uso es de 147 metros.

La superficie de bancales obtenida es de 21.623 m^2 para la parte (A) y de 22.013 m^2 para la parte (B), ligeramente superior en esta parte pero siendo bancales mas estrechos.

Conclusiones.-

La parte (A) queda con una superficie de 40.157 m^2 en la parte Sur de la parcela nº 358, asumirá el costo de mantenimiento del camino actual en uso y se servirá del mismo en su totalidad, instalará un nuevo sistema de riego para su parte, asumiendo el costo y explotará en adelante el cultivo de la parcela nº 42 para su beneficio.

La parte (B) queda con una superficie de 47.865 m^2 en la parte Norte de la parcela nº 358, podrá utilizar el camino actualmente en uso, a excepción de la zona privada y podrá poner en uso el camino situado en la linde Norte situado totalmente en su parte, además podrá utilizar el sistema actual de riego para su beneficio a excepción de la instalación del pozo (motobomba existente).

Y para que así conste donde proceda, firmo el presente Certificado en Vélez-Málaga a 30 de Septiembre del 2.010.

El Ingeniero Técnico Agrícola

Ángel Calderón Navas (Colg. 162)