INFORME DE ESTADO DEL INMUEBLE

LOTE 1 DE LA SUBASTA CONCURSAL

Vivienda planta 5ª, Residencial Santiago Bloque I
C/ Carlos III, Cartagena
Finca registral 46.267 — RP nº 2 de Cartagena

Procedimiento: Concurso Ordinario nº 0000201/2023
Tribunal: Sección de lo Mercantil Plaza nº 4 de Cartagena
N.I.G.: 30016 47 1 2023 0000208
Sección V — Liquidación

Concursado: D. ALFONSO MOLINOS ORTEGA (DNI 25977678Y)

Administradora Concursal:
Dª SORAYA LÓPEZ PATROCINIO
Guillamón Abogados — Gran Vía 15, 5º, 30004 Murcia
Tel. 968 355 639 / 627 105 849
soraya@guillamon-abogados.com

Id. Subasta: 264046 — Valor de subasta: 300.680,00 €

Murcia, julio de 2026

ÍNDICE

ÍNDICE 2
1. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN. 3
1.1. Datos registrales 3
1.2. Descripción registral 3
1.3. Superficies 3
1.6. Otros datos 3
2. TITULARIDAD Y SITUACIÓN CONCURSAL. 4
2.1. Datos del concurso 4
2.2. Vivienda habitual 4
3. ESTADO FÍSICO DEL INMUEBLE. 4
Se adjuntan fotografías facilitadas en abril de 2024. 4
4. ACREEDORES PRIVILEGIADOS. 4
Hipoteca — Crédito con privilegio especial (art. 270.1 TRLC) 4
5. DEUDAS ASOCIADAS AL INMUEBLE 5
5.1. Deuda con la Comunidad de Propietarios 5
5.2. Deuda tributaria — IBI 5
6. VALORACIÓN 5
6.1. Valor de subasta 5

1. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN.

1.1. Datos registrales

Finca registral: Nº 46.267 del Registro de la Propiedad nº 2 de Cartagena (San Antón). CRU: 30014000399584.

Nota simple certificada por Dª María José Quesada Zapata, Registradora de Cartagena nº 2, a fecha 28 de abril de 2026.

1.2. Descripción registral

Número veinticinco de la propiedad horizontal de la edificación denominada RESIDENCIAL SANTIAGO, BLOQUE I, Fases Comerciales 1 y 2, con fachadas a la Plaza de la Universidad y a la calle Carlos III, sobre la Parcela 1 de la Unidad de Ejecución nº 4.1 del Casco Antiguo, Diputación de San Antonio Abad, ciudad de Cartagena.

Vivienda de la quinta planta de la escalera 1 (Fase 1ª de edificación) de tipo A (la de la derecha-frente).

1.3. Superficies

— Superficie útil (incluyendo 50% terraza y galería cubierta): **131,05 m²**.

— Superficie edificada (incluyendo 50% terraza, galería y elementos comunes): **167,92 m²**.

1.6. Otros datos

Cuota de participación: 1,032%.

Localización: C/ Carlos III, SN, bloque I, escalera 1, planta 5, puerta DCH, San Antón, Residencial Santiago Fase 1, Cartagena.

Referencia catastral: 8342701XG7684S0025PG. No coordinada con Catastro.

Dirección catastral: CL CARLOS III 40(A) Es:1 Pl:05 Pt:A.

Año de construcción: 2001. No es VPO.

2. TITULARIDAD Y SITUACIÓN CONCURSAL.

Titular registral: D. ALFONSO MOLINOS ORTEGA (DNI 25977678Y). 100% del pleno dominio.

Título de adquisición: ADJUDICACIÓN POR LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD CONYUGAL. Inscripción 9ª de fecha 28/04/2026 (documento de 27/01/2026, Juzgado: Tribunal de Instancia Sección de lo Mercantil Plaza nº 4 de Cartagena).

Carácter del bien: PRIVATIVO del concursado tras la liquidación de la sociedad

2.1. Datos del concurso

— Procedimiento: Concurso Ordinario nº 0000201/2023.
— Tribunal: Sección de lo Mercantil Plaza nº 4 de Cartagena.
— Fase: Sección V — Liquidación.
— Id. Subasta: 264046.

2.2. Vivienda habitual

Este inmueble constituye la vivienda habitual del concursado.

3. ESTADO FÍSICO DEL INMUEBLE.

Se adjuntan fotografías facilitadas en abril de 2024.

4. ACREEDORES PRIVILEGIADOS.

Hipoteca — Crédito con privilegio especial (art. 270.1 TRLC)

Concepto	Detalle
Titular	NETIKERTY INVESTMENTS, S.L. (antes PÓLUX FINANCE 1 FONDO DE TITULIZACIÓN, antes BANKIA/CaixaBank)
Naturaleza	Hipoteca voluntaria (inscripción 6ª)
Capital garantizado	260.000,00 €
Intereses ordinarios	Hasta 16.380,00 € (3 anualidades × 2,10%)
Intereses de demora	Hasta 39.312,00 € (3 anualidades × 5,04%)
Costas y gastos	Hasta 39.000,00 € (15%)
Responsabilidad hipotecaria total	354.692,00 €
Fecha constitución	17/09/2008
Cesión a Netikerty	Inscripción de 09/04/2024
Tratamiento concursal	Privilegio especial (art. 270.1 TRLC). Pago prioritario con cargo al precio de adjudicación

5. DEUDAS ASOCIADAS AL INMUEBLE

Además de las cargas registrales, el inmueble genera obligaciones *propter rem* que el adquirente debe conocer:

5.1. Deuda con la Comunidad de Propietarios

Concepto	Importe	Fundamento legal
Deuda total acumulada -APROX.-	12.991,46 €	Certificado de la Comunidad
Afección real (art. 9.1.e LPH)	Anualidad en curso + 3 años anteriores	Art. 9.1.e Ley 49/1960
Responsabilidad del adquirente	Limitada a la afección real	Art. 9.1.e LPH

El art. 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal establece que el adquirente de una vivienda responde de las deudas comunitarias de la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años naturales anteriores, con independencia de la fecha de adquisición. Esta cantidad será deducida del precio de remate.

5.2. Deuda tributaria — IBI

Concepto	Importe estimado
IBI principal (estimación -aprox.)	~5.518,72 €
Afección real (art. 64 LRHL y 79 LGT)	4 últimos ejercicios devengados

6. VALORACIÓN

6.1. Valor de subasta

Valor de subasta fijado: 300.680,00 €

Este valor ha sido determinado conforme al valor establecido en los textos definitivos.

Se adjunta informe de valoración de IDEALISTA: rango estimado valoración actualizado entre 301.000 – 369.000 €.

Y para que conste a los efectos oportunos, se emite el presente informe.

En Murcia, julio de 2026.

LA ADMINISTRADORA CONCURSAL

Fdo.: Dª Soraya López Patrocinio
Guillamón Abogados
Gran Vía 15, 5º — 30004 Murcia

Este informe ha sido elaborado por la Administración Concursal exclusivamente para los fines del concurso de acreedores de D. Alfonso Molinos Ortega (proc. 0000201/2023). No constituye asesoramiento jurídico ni financiero para terceros.