

2023



COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE MÁLAGA Y PROVINCIA

DICTAMEN PERICIAL JUDICIAL



SOLICITANTE: JUZGADO PRIMERA INSTANCIA Nº1 DE TORREMOLINOS

PERITO: D. JAVIER FUNES EXTREMERA

OBSERVACIONES: Tasación valor de mercado. Ejecución de Títulos Judiciales 654/2006.

Tasación de una vivienda unifamiliar en Alhaurín el Grande y otra vivienda en Tarifa

D Javier Funes Extremera con DNI nº 27.388.780-N y domicilio en Avda Mayorazgo nº 15, 2º A de Málaga, Agente de la Propiedad Inmobiliaria (Título nº 748 inscrito en el Registro de Títulos del Ministerio de Fomento con fecha 15/02/2001) y miembro del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Málaga (colegiado nº 846) con competencia legal y profesional para la realización de la presente, comparece y DICE:

Que ha sido designado Perito, cargo que acepta, jurando decir verdad y que va a actuar 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, para valorar los bienes señalado en las citadas actuaciones:

- Finca nº: 14633 Tomo: 756 Libro: 211 Tomo: 227 del Registro de la Propiedad de Coín identificada con las referencias catastrales 29008A014001810001RH (vivienda) y 29008A014001810000EG (parcela).
- Finca 14384 Tomo 967, libro 277 folio 74 del Registro de Propiedad nº 2 de Algeciras con CRU: 11014000070259, incluida dentro de la referencia 11035A013000040000AW

Málaga, a 5 de Diciembre de 2023

VISADO Y SELLO GOLEGIAL

NÚMERO DE VISADO

39/2023

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D Javier Funes Extremera con DNI nº 27.388.780-N y domicilio en Avda Mayorazgo nº 15, 2º A de Málaga, Agente de la Propiedad Inmobiliaria (Título nº 748 inscrito en el Registro de Títulos del Ministerio de Fomento con fecha 15/02/2001) y miembro del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Málaga (colegiado nº 846) con competencia legal y profesional para la realización de la presente tasación,

CERTIFICA

Que a petición del solicitante cuyos datos se adjuntan a continuación, y de acuerdo a la información obtenida, la finalidad, los parámetros, los criterios y los métodos detallados en el informe que a continuación desarrolla el contenido de este certificado, el VALOR DE TASACIÓN de la finca descrita en este informe asciende a la cantidad de **CIENTO NUEVE MIL OCHOCIENTOS ONCE CON VEINTISEIS CÉNTIMO DE EURO (109.811,26 €)**.

IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

Persona/Entidad: Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Torremolinos
Domicilio: CI Fiscal Luis Portero García s/n
Teléfono: ----
Observaciones: Ejecución de Títulos Judiciales 654/2006

LOCALIZACIÓN E IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Tipo del Inmueble: Vivienda unifamiliar en SNU
Municipio: Tarifa
Provincia: Cádiz
Referencia Catastral: Finca no vinculada gráficamente con Catastro
Datos Registrales: Finca 14384 Tomo 967, libro 277 folio 74
Registro: Registro de Propiedad nº 2 de Algeciras
CRU: 11014000070259

Observaciones: El inmueble se corresponde con una construcción incluida catastralmente en la referencia 11035A013000040000AW

FINALIDAD Y MÉTODOS EMPLEADOS

Valoración de activos para finalidades distintas de las establecidas por la Orden ECO/805/2003. Procedimiento Judicial.

Finalidad: Valoración a efectos de mercado

Observaciones: Esta valoración se ha realizado siguiendo los métodos, criterios, principios y definiciones de la Orden ECO/805/2.003 de 27 de Marzo del Ministerio de Economía, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Si bien el fin de la presente tasación no es ninguno de los contemplados en la Normativa aplicada, ante la ausencia de una normativa técnica específica que se ajuste a este caso, se buscado aproximarse a la mencionada normativa en la elaboración de la presente tasación con objeto de asegurar la máxima calidad técnica en su elaboración.



En cuanto a la construcción e instalaciones de carácter permanente se valoran por el método del coste de reposición neto partiendo de los costes de referencia publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz a los que se le añadirán los costes generales y beneficios que correspondan y se les descontará la depreciación por antigüedad.

ADVERTENCIAS:

Esta valoración se ha realizado bajo el supuesto de que las construcciones incluidas en las fincas tasadas tienen un grado de conservación equivalente al medio comprobado de la zona, para inmuebles de su antigüedad debido a que no se ha podido acceder al interior del mismo.

Ante la imposibilidad de medir físicamente la finca, se ha adoptado para su identificación, la superficie que consta en la documentación registral aportada.

El Perito, que suscribe este informe, no ha tenido en cuenta las cargas y gravámenes que pesan sobre la finca a la hora de valorar dicho inmueble de conformidad con lo preceptuado en el artículo 639, párrafo 3º de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, y a los efectos del art. 666 de la citada Ley.

CONDICIONANTES:

Se condiciona el valor adoptado a la concordancia entre los datos del presente informe y la realidad física de la finca en el instante de la valoración.

Esta valoración se ha realizado siguiendo los métodos, criterios, principios y definiciones de la Orden ECO/805/2.003 de 27 de Marzo del Ministerio de Economía, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas entidades financieras y el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RD 1492/2011 de 9 de Noviembre). Si bien el fin de la presente tasación no es ninguno de los contemplados en la Normativa aplicada, ante la ausencia de una normativa técnica específica para este fin, se aplica la mencionada Orden en la elaboración de la presente tasación con objeto de asegurar la máxima calidad técnica en su elaboración. Pudiendo, no obstante, el perito separarse puntualmente de lo establecido en dicha norma, con el objeto de buscar una mayor adaptación técnica al fin que determina la tasación y previa justificación de la solución adoptada.

VALOR DE TASACIÓN ACTUAL: CIENTO NUEVE MIL OCHOCIENTOS ONCE CON VEINTISEIS CÉNTIMO DE EURO (109.811,26 €)

Y así lo certifico, según mi leal saber y entender, jurando decir verdad y que ha 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.

Los valores de tasación adoptados, se ha calculado bajo el supuesto de inexistencia de vicios ocultos, cargas financieras y/o hipotecas y gravámenes cuya comprobación no sea exigible por la normativa de valoración.

Este informe de valoración tiene una validez de 6 meses a partir de la fecha de su emisión.

Fdo:

Javier Funes Extremera
Perito Tasador de Inmuebles
Agente de la Propiedad Inmobiliaria (Colegiado 846)



En Málaga, a 5 de diciembre de 2023

FUNES
EXTREMERA
JAVIER -
27388780N

Firmado
digitalmente por
FUNES EXTREMERA
JAVIER - 27388780N
Fecha: 2023.12.09
22:20:47 +01'00'

INFORME DE TASACIÓN

1. INTRODUCCIÓN

D Javier Funes Extremera con DNI nº 27.388.780-N y domicilio en Avda Mayorazgo nº 15, 2º A de Málaga, Agente de la Propiedad Inmobiliaria (Título nº 748 inscrito en el Registro de Títulos del Ministerio de Fomento con fecha 15/02/2001) y miembro del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Málaga (colegiado nº 846) con competencia legal y profesional para la realización de la presente tasación.

Se ha efectuado la visita del inmueble que se identifica en el expositivo siguiente y de acuerdo a la información obtenida in situ y a la documentación complementaria obtenida, se han realizado las observaciones, advertencias y condicionantes correspondientes y obtenido los valores reflejados en el "Cuadro Resumen de Tasación".

2. SOLICITANTE, FINALIDAD Y MÉTODO DE VALORACIÓN

Persona/Entidad: Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Torremolinos
Domicilio: CI Fiscal Luis Portero García s/n
Teléfono: -----
Observaciones: Ejecución de Títulos Judiciales 654/2006
FINALIDAD: Contencioso.
MÉTODOS ADOPTADOS: Método de comparación y coste de reposición
Observaciones: Ejecución de Títulos no Judiciales 1142/2017

El presente informe se ha realizado siguiendo los métodos, criterios, principios y definiciones de la Orden ECO/805/2.003 de 27 de Marzo del Ministerio de Economía, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Si bien el fin de la presente tasación no se corresponde con ninguno de los contemplados en la Normativa aplicada, ante la ausencia de una normativa técnica específica para este caso, se ha pretendido aproximarse a la mencionada normativa en la elaboración de la presente tasación con objeto de asegurar la máxima calidad técnica en su elaboración.

En cuanto a las construcciones e instalaciones de carácter permanente se valoran por el método del coste de reposición neto partiendo de los costes de referencia publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz a los que se le añadirán los costes generales y beneficios que correspondan y se les descontará la depreciación por antigüedad.

No obstante, a juicio del tasador que suscribe este informe, la metodología descrita en dicha norma resulta ser la más rigurosa a efectos de determinar el valor de este bien, por tanto, y en orden al principio de prudencia valorativa, este informe se ha realizado, siguiendo, las directrices descritas en dicha orden en lo referente a los métodos y criterios de valoración adoptados por el tasador. No obstante, el perito se reserva la posibilidad de separarse puntualmente de lo establecido en dicha norma, con el objeto de buscar una mayor adaptación técnica al fin que determina la tasación y previa justificación de la solución adoptada.

3. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Tipo del Inmueble: Vivienda Unifamiliar en SNU
Municipio: Tarifa



Provincia: Cádiz
Referencia Catastral: Finca no vinculada gráficamente con Catastro
Datos Registrales: Finca 14384 Tomo 967, libro 277 folio 74
Registro: Registro de Propiedad nº 2 de Algeciras
CRU: 11014000070259

Observaciones: El inmueble se corresponde con una construcción incluida catastralmente en la referencia 11035A013000040000AW. Situado en Suelo No Urbanizable de Especial Protección. La construcción no está inscrita en el Registro de la Propiedad, la finca registral hace referencia únicamente a la parcela.

4. DOCUMENTACIÓN

La documentación utilizada para la realización de este informe y que se incluye en los anexos ha sido:

- Fotos	Anexo 1
- Planos de Situación	Anexo 2
- Nota simple.	Anexo 3
- Costes de Referencia Colegio Arquitectos de Cádiz	Anexo 4
- Extractos de Cartografías Históricas del IGN	Anexo 5

5. LOCALIDAD Y ENTORNO

LOCALIDAD	Tarifa		
ENTORNO:	Rústico	Nº de hab. (2022)	18.564 hab.
Tipología Dominante	SNU	Nivel de Renta:	Media-Alta

Observaciones y aclaraciones:

INFRAESTRUCTURAS

Abastecimiento de Agua:	SI	Saneamiento:	NO
Suministro Eléctrico:	SI	Red Telefónica:	NO
Acceso Rodado:	SI		

Observaciones y aclaraciones:

COMUNICACIONES

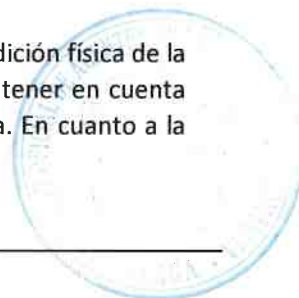
Comunicación por carretera:	SI	Transporte público:	NO
Distancia aeropuerto:	171 km	Otros: -----	

Observaciones y aclaraciones:

6. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

Tipología: Vivienda en SNU EP-LE-02 Parque Natural del Estrecho
Superficie registral: 555 m2

Observaciones: Ante la imposibilidad de una inspección interior y de una medición física de la finca tasada, se adopta la superficie registral de la misma como superficie a tener en cuenta en esta valoración, condicionando el valor de tasación a la medida adoptada. En cuanto a la



superficie construida, la medición es obtenida de la Cartografía catastral. La parcela se encuentra incluida en la zona de suelo no urbanizable de especial protección SNU_EP-LE-02 del Parque Natural de Estrecho por lo que no puede construirse en la misma.

No consta que exista ningún expediente de disciplina urbanística asociado a la construcción. Por la antigüedad aparente y por la inferida de las consultas realizadas a la base de información del Instituto Geográfico Nacional-IGN parece que pudiera cumplir los requisitos para la realización de un expediente AFO-Asimilado Fuera de Ordenación.

7. DATOS URBANÍSTICOS

Figura de Planeamiento: P.G.O.U. de Tarifa
Clasificación del Suelo: Suelo No Urbanizable de Especial protección por Legislación específica -SNU-EP-LE
Usos Permitidos: Agrícola

Observaciones y Advertencias: Suelo No Urbano de Especial protección por Legislación específica recogida en el Decreto 308/2002 de 23 de diciembre por el que se aprueba el Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Frente Litoral Algeciras-Tarifa. En su artículo 5.3.8 establece la prohibición de la construcción de viviendas a segunda residencia, y la construcción incumple lo recogido en las normas generales respecto a los requisitos para las viviendas asociadas a explotación agrícola o ganadera. En definitiva, existen incumplimientos de la normativa urbanística y de ordenación vigente, siendo conveniente y necesaria la regularización por medio de AFO conforme al procedimiento establecido en el Decreto 550/2022 de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía que deroga el Decreto-Ley 3/2019 de 24 de septiembre.

En definitiva, todo parece indicar que se trata de una construcción que sea ha realizado contraviniendo los permisos administrativos -licencias urbanísticas- o sin disponer de ellas y en la que no es posible adoptar medidas de protección de legalidad urbanística. En este tipo de construcciones sólo se permiten obras de reparación y conservación para el mantenimiento de las condiciones de seguridad y habitabilidad, estando muy limitadas a efectos de la realización de cualquier reforma o adaptación que en principio no estarían permitidas a no ser que se trate de obras para preservar la habitabilidad o seguridad.

8. ANÁLISIS DEL MERCADO

Se informa expresa y motivadamente que los precios nominales del mercado local al que pertenece el inmueble tasado, no han experimentado caídas significativas y duraderas en los últimos cinco años

El volumen de la oferta de inmuebles comparables en la zona es bajo, casi inexistente, las ofertas existentes se refieren casi exclusivamente a fincas rústicas en suelo no urbanizable sin construcciones, o cuando se trata de construcciones están dentro del suelo urbano. En opinión del técnico tasador, dadas las características del entorno y del propio inmueble, así como la situación del mercado y de acuerdo con la oferta y demanda previsibles, se considera que la expectativa de revalorización del inmueble a corto plazo es media-baja y con un grado de incertidumbre elevado por la situación urbanística de la construcción.



9. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

Régimen de Protección: ----

Régimen de Tenencia: ----

Régimen de Ocupación: Existen indicios de ocupación.

Observaciones: Se desconoce el régimen de explotación de las fincas y en particular si existe algún contrato de arrendamiento.

10. METODOLOGÍA DETALLADA Y CALCULOS**VALOR DEL SUELO**

Para calcular el valor del suelo y dado que respecto al suelo rústico si hay muestras similares de inmuebles con las especiales características urbanísticas y de ubicación en SNU-EP-LE, hemos optado por el método de comparación. Obteniendo los siguientes valores de las muestras recogidas incluidas en los anexos de la valoración de las que se infiere el valor medio por metro cuadrado de suelo.

Muestra	Superficie	Precio	Precio ponderado	Precio/m2
1	5.620	421.500,00	400.425,00	71,25
2	1.200	90.000,00	85.500,00	71,25
3	500	100.000,00	95.000,00	190,00
4	2.789	160.000,00	152.000,00	54,50
5	3.700	105.000,00	99.750,00	26,96
6	500	38.000,00	36.100,00	72,20
7	8.000	160.000,00	152.000,00	19,00
8	35.000	190.000,00	180.500,00	5,16
Precio medio ponderado				63,79

Por tanto, el valor del suelo asciende a:

Superficie de la finca: 555 m2
 Valor medio ponderado por m2: 63,79 €/m2
Total valor del suelo: 35.403,45 €

CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

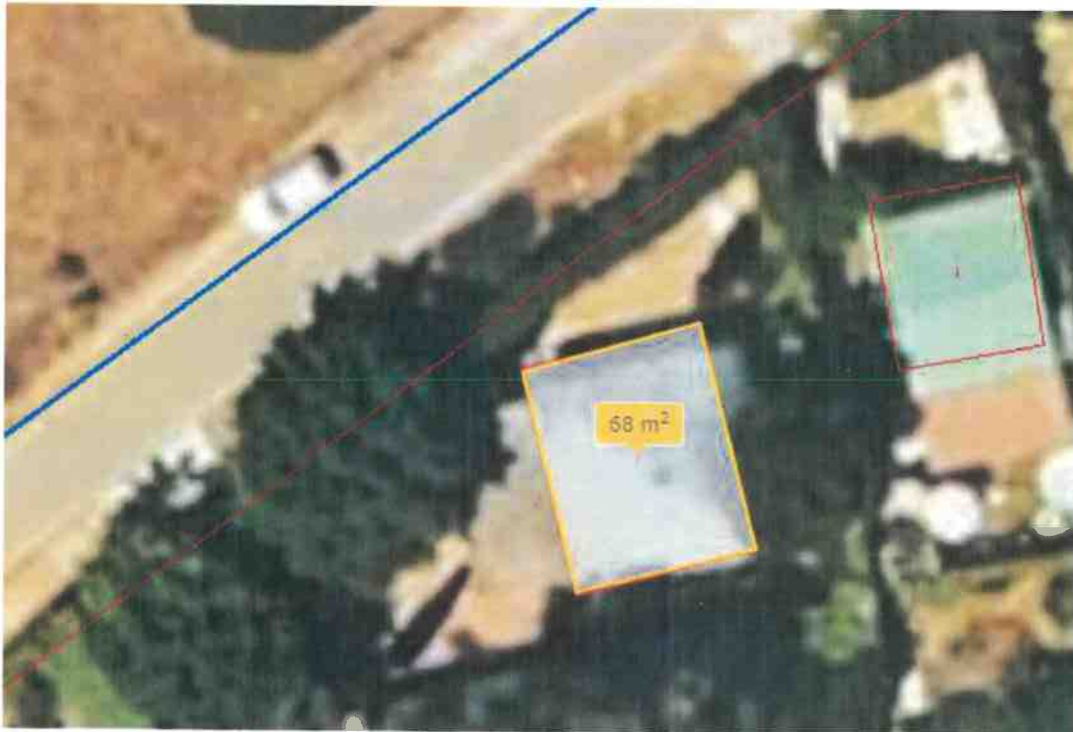
El valor de las construcciones e instalaciones incluidas en la finca rústica objeto de la valoración se obtiene calculando su coste de reemplazamiento a la fecha, teniendo en cuenta su uso, tipología, corrigiéndose si procede, en función de la antigüedad, conservación y calidad aparente así como de otras circunstancias que a juicio del tasador pudieran afectar su valor de mercado. El valor del coste de reemplazamiento de la construcción incluye el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de la obra así como los distintos gastos que conlleva la misma. Honorarios facultativos, Licencias, Gastos Generales y el Beneficio Industrial del Contratista, en concordancia con la definición que figura en la Norma 12 del Real Decreto

1020/1993 de 25 de Junio, y el coeficiente de G+B determinado en la ponencia de valores de Tarifa para la zona de valor más cercana.

El PEM se calcula a partir de los precios unitarios de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, para el cálculo simplificado de presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras. En el caso que nos ocupa de la finca hemos empleado los módulos A3 Unifamiliar exenta (913,19 €/m²) para la vivienda.

En cuanto a la depreciación de la construcción, se ha considerado la antigüedad de la construcción que consta en su ficha catastral (1990 – 33 años) y el coeficiente de depreciación recogido para dicha antigüedad en el RD 1020/1993 de 25 de Junio (0,63) y la categoría de calidad 5 (1215) – (1,1).

En cuanto a la superficie construida se ha considerado la superficie de 68 m² obtenida a partir de la medición sobre cartografía catastral, dada la imposibilidad de medir la misma. En el caso que nos ocupa, siendo una construcción unifamiliar aislada la superficie adoptada con la citada medición sobre cartografía se estima muy acorde y con poca variación respecto al resultado de una medición física.



A partir de los valores reflejados en el presente informe concluiremos que el valor de la construcción:

Coste de Reposición neto-CRN: $68 \text{ m}^2 \times 913,19 \text{ €/m}^2 \times 0,63 \times 1,1 = 43.033,17 \text{ €}$



Finalmente, para obtener el valor del inmueble debemos sumar los valores de suelo y construcción sobre el que aplicaremos el coeficiente de Gastos y Beneficios - G+B designado por la ponencia de valores de Tarifa 1,40.

Valor del Inmueble = 1,40 * (Valor del Suelo + Valor de la construcción)

Valor del Inmueble = 1,40 * (35.403,45 € + 43.033,17 €) = 109.811,26 €

En conclusión, **el valor de mercado** del inmueble identificado en el presente informe vivienda unifamiliar situada en SNU de especial protección por ley, de 68 metros cuadrados de superficie situados sobre la finca Finca 14384 Tomo 967, libro 277 folio 74 del Registro nº 2 de Algeciras asciende a **CIENTO NUEVE MIL OCHOCIENTOS ONCE CON VEINTISEIS CÉNTIMO DE EURO (109.811,26 €)**

Málaga, a 5 de Diciembre de 2023

Fdo:

FUNES
EXTREMERA
JAVIER -
27388780N

Firmado digitalmente
por FUNES EXTREMERA
JAVIER - 27388780N
Fecha: 2023.12.09
22:21:18 +01'00'



Javier Funes Extremera
Perito Tasador de Inmuebles
Agente de la Propiedad Inmobiliaria (Colegiado 846)

ANEXOS

- Anexo 1. Fotos del inmueble.
- Anexo 2. Planos de Situación.
- Anexo 3. Nota Simple
- Anexo 4. Tabla Costes de Referencia Colegio Arquitectos de Cádiz
- Anexo 5. Extractos Fotografías aéreas históricas IGN



ANEXO 1

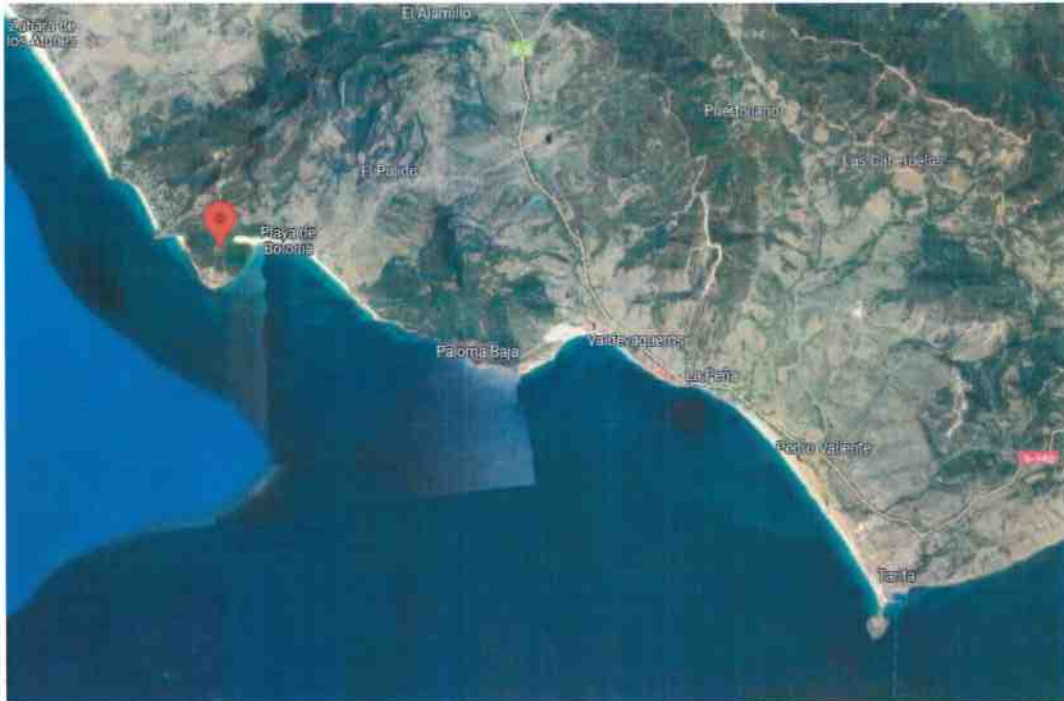




ANEXO 2



ANEXO 2





ANEXO 3





JULIO GARRIDO REQUENA, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL NÚMERO DOS DE ALGECIRAS.-

CERTIFICO: Que para cumplimentar el mandamiento expedido el 15 de Noviembre de 2.019 por el Juzgado de Primera Instancia número Uno de Torremolinos, procedimiento ejecución de títulos judiciales número 654/2.006, que fue presentado a las 11 horas y 50 minutos del 28 de Noviembre de 2.019, asiento 1.536 del diario 63, -entrada 6.960/2.019-, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo de mi cargo, de los que resulta:-----

PRIMERO: Que la finca 14.384 del término municipal de Tarifa, Código Registral Único: 11014000070259, a que el mandamiento se refiere, por su inscripción 1ª, obrante al folio 74 del tomo 967, libro 277 de Tarifa, figura inscrita a favor de DON ÁNGEL MARÍA DEL RÍO JORGE, mayor de edad, arquitecto, vecino de Alhaurín el Grande, con N.I.F. 485.123-F, por compra venta a don Juan Pérez Carrasco, mediante escritura otorgada en Fuengirola el 28 de Noviembre de 1.991 ante el Notario don Francisco José de Castro Brzezicki, que motivó tal inscripción 1ª practicada el 10 de Febrero de 1.992, y cuya descripción es la siguiente:-----

RUSTICA: Trozo de terreno en término de Tarifa, partido de Bolonia, sitio de La Contrera, hoy parte de la parcela Trece del Polígono Treinta y seis. Ocupa una superficie de quinientos cincuenta y cinco metros cuadrados, con forma triangular. Linda: al Norte, con Pista Militar de la Punta del Camarinal; al Este, con parcela de la misma finca matriz de doña Virginia Carola Duncan Lake y don Juan Saez Martínez; y al Sur, con propiedad del Gobierno, afecta al Ministerio de Defensa. Esta finca no esta coordinada gráficamente con el catastro.-----

SEGUNDO: Dicha finca 14.384, únicamente por sí misma, aparece gravada con las siguientes cargas:-----

A).- Una anotación preventiva de embargo tomada sobre la finca 14.384, a favor de don Eric Bernard Andre Guillaumot, contra don Ángel del Río Jorge, en reclamación de 170.076'22 euros, en virtud de lo ordenado por el Juzgado de Primera Instancia número Uno de Torremolinos, en el que se tramita juicio ejecutivo número 654/2.006, a instancia de dicho Señor, contra el citado Señor, en reclamación de dicha cantidad; según así resulta de la anotación preventiva de embargo letra D, de dicha finca 14.384 practicada el 26 de Junio de 2.008 al folio 74 del citado tomo 967, en virtud de mandamiento expedido por dicho Juzgado el 9 de Mayo de 2.008. Al margen de dicha anotación preventiva de embargo letra D, aparece nota de haberse expedido con fecha 16 de Diciembre de 2.008 la certificación de cargas prevenida en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con relación a dicha finca. Dicha anotación preventiva de embargo letra D, fue prorrogada por cuatro años más, en virtud de mandamiento



expedido por dicho Juzgado el 23 de Febrero de 2.012, y que motivó la anotación de prórroga de anotación preventiva de embargo letra E, de dicha finca 14.384, practicada el 24 de Abril de 2.012, al folio 75 del citado tomo 967. Y dicha anotación preventiva de embargo letra D prorrogada por la anotación letra E, fue prorrogada por cuatro años más, en virtud de mandamiento expedido por dicho Juzgado el 17 de Febrero de 2.016, y que motivó la anotación de prórroga de anotación preventiva de embargo letra F, de dicha finca 14.384, practicada el 30 de Marzo de 2.016, al folio 75 del citado tomo 967.-----

B).- La afección al pago de la liquidación o liquidaciones complementarias que procedan por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, correspondiente a la anotación de prórroga de anotación preventiva de embargo letra F, de la finca 14.384, según consta en nota a su margen, practicada el 30 de Marzo de 2.016 al folio 75 del citado tomo 967, al no venir confirmada por la oficina liquidadora la exención alegada por el sujeto pasivo en su autoliquidación.-----

Sin que resulte gravada con ninguna otra carga o afección.-----

HAGO constar que no se extienden las pertinentes comunicaciones, a que se refieren los artículos 659 y 660 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por no existir titulares de derechos posteriores.-----

Lo que antecede esta conforme con los asientos y notas relacionados y no existiendo en los libros de inscripciones ni presentado en el libro diario documento alguno pendiente de despacho que a dicha finca 14.384 se refiera y habiendo hecho constar por nota al margen de su relacionada anotación preventiva de embargo letra D prorrogada por las anotaciones letras E y F, que he expedido la presente, libro esta certificación y la firmo en Algeciras, a las nueve horas del cuatro de Diciembre de dos mil diecinueve.

ADVERTENCIAS

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.-----

54/200



CERTIFICACIÓN



CARLOS GONZALO BOATAS ENJUÑES,
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE COÍN.

CERTIFICO: Que para dar cumplimiento al mandamiento que antecede, librado el día quince de Noviembre de dos mil diecinueve, por el Juzgado de Primera Instancia número N° 1 de Torremolinos, se tramita procedimiento ejecutivos 654/2016, sobre ejecución N° 400/2000, por las normas establecidas en los artículos 681 y siguientes de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, a instancias de ERIC BERNARD ANDRE GUILLAUMOT, contra CARLOS GUILLERMO BARRERA WOLFF, MARIA DE LOS ANGELES PEREZ ARANDA, ANGEL DEL RIO JORGE y RAFAEL FRANCH COHI, por el que se ordena se expida certificación de la finca registral FINCA DE ALHAURIN EL GRANDE N°: 14633, y ateniéndome a los términos en que está concebido, he examinado los libros del archivo a mi cargo, y de ellos resulta:

PRIMERO. DESCRIPCIÓN: Rústica. Terreno de secano con almendros en término municipal de Alhaurin el Grande, al partido de Montánchez y la Sierra, paraje Los Llanos, de cabida de una hectárea, veinte áreas, setenta y cuatro centiáreas, que linda por sus cuatro puntos cardinales con montes públicos del Estado.

SEGUNDO. TITULARIDAD: La finca de este número se encuentra inscrita a favor de
TITULARES D.N.I. TOMO LIBRO FOLIO ALTA

DEL RIO JORGE, ANGEL 00.485.123-F 756 201 227 1
GARCIA ARTIME, MARIA CARMEN

100,000000% del pleno dominio con carácter ganancial.

TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON JOSE PAYA PICO, ALHAURIN EL GRANDE, el día 17/01/1974; inscrita el 18/02/1975.

TERCERO. CARGAS: Que la expresada finca se encuentra GRAVADA con las siguientes cargas:

- ANOTACIÓN DE EMBARGO PREVENTIVO.

Según la anotación letra C de fecha 9 de Julio de 2008 al folio CIENTO VEINTIOCHO, del Tomo SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS del Archivo, Libro DOSCIENTOS UNO del término municipal de Alhaurin El Grande, y en virtud de mandamiento judicial de Embargo expedido en Torremolinos, por el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N°1, con número de mandamiento 400/2000, el 9 de Mayo de 2008. La Totalidad de esta finca, propiedad de Angel Del Rio Jorge, se encuentra gravada con la Anotación referida a favor de Eric Bernard Andre Guillaumot, por un total de ciento setenta mil setenta y seis con veintidós euros del principal, según juicio de fecha 24 de Abril de 2008.

EXP. CERTIFICACIÓN:

En virtud de Mandamiento librado por el Juzgado de Primera Instancia número uno de Torremolinos, el día tres de Noviembre de dos mil ocho, en procedimiento ejecución de título judicial 654/2006, y presentado en esta Oficina a las 12.48 horas del día 15 de diciembre de 2.008, asiento número 1353, del Diario 125, se ha expedido la certificación de cargas que preceptúa el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Coín, a 16 de Diciembre de 2.008.

OBSERVACIÓN:

Se encuentra gravada con EMBARGO JUDICIAL a favor de Eric Bernard Andre Guillaumot, para responder de 170.076,22 euros del principal. Según juicio de fecha 24 de Abril de 2008, ante el autorizante JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N°1, TORREMOLINOS, anotado con la letra C. Rectificado por la letra D y prorrogado por la letra E. En virtud de Mandamiento librado por el Juzgado de Primera Instancia número uno de Torremolinos, el día tres de Noviembre de dos mil ocho, en procedimiento ejecución de título judicial 654/2006, y presentado en esta Oficina a las 12.48 horas del día 15 de diciembre de 2.008, asiento número 1353, del Diario 125, se ha expedido la certificación de cargas que preceptúa el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Coín, a 16 de Diciembre de 2.008.

EXP. CERTIFICACIÓN:

En virtud de Mandamiento librado por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Torremolinos, el día 15 de Noviembre de 2019, procedimiento número 654/2006, que dimana del procedimiento 400/2000, a que se refiere la adjunta anotación de embargo letra C, y presentado en esta Oficina a las 13:14 horas, del día 28 de Noviembre de

2006

N° 1002

2.019, asiento número 337 del Diario 147, se ha expedido la certificación de cargas que preceptúa el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. "En cumplimiento de la Resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 29 de Marzo de 2019, B.O.E. de 16 de Abril de 2019, se advierte expresamente que esta anotación con nota al margen de expedición de certificación de dominio y cargas quedará sin efecto desde el día en que se produzca la caducidad ipso iure de la misma, de manera que, a partir de dicha fecha, la resolución dictada que, en su caso, se presente en el Registro de la Propiedad no tendrá eficacia cancelatoria respecto de derechos inscritos con posterioridad -artículo 86 de la Ley Hipotecaria-". Coin, 4 de Diciembre de 2019.

- ANOTACIÓN DE EMBARGO PREVENTIVO.

Según la anotación letra E de fecha 20 de Abril de 2012 al folio CIENTO VEINTIOCHO, del Tomo SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS del Archivo, Libro DOSCIENTOS UNO del término municipal de Alhaurín El Grande, y en virtud de mandamiento judicial de Prorroga Embargo expedido en Torremolinos, por el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N°1, con número de mandamiento 654, que dimana del procedimiento 400/2000. La Totalidad de esta finca se encuentra gravada con la Anotación referida a favor de Eric Bernard Andre Guillaumot, por un total de ciento setenta mil setenta y seis con veintidós euros del principal, según juicio de fecha 24 de Abril de 2008.

- ANOTACIÓN DE PRÓRROGA DE EMBARGO.

Según la anotación letra F de fecha 16 de Marzo de 2016 al folio CIENTO TREINTA Y SEIS, del Tomo MIL QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO del Archivo, Libro QUINIENTOS DIECISÉIS del término municipal de Alhaurín El Grande, y en virtud de mandamiento judicial de Prorroga Embargo expedido en Torremolinos, por el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N°1, con número de mandamiento 654, que dimana del procedimiento 400/2000 el 17 de Febrero de 2016. La Totalidad de esta finca se encuentra gravada con la Anotación referida a favor de Eric Bernard Andre Guillaumot, por un total de ciento setenta mil setenta y seis con veintidós euros del principal, según juicio de fecha 17 de Febrero de 2016.

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECCIÓN: Se ha presentado autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, alegando exención. La finca queda afectada, por plazo de cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que procedan. Coin.

FECHA DE ALTA DE LA AFECCIÓN: 16/03/2016

FECHA DE CADUCIDAD DE LA AFECCIÓN: 16/03/2021

NO hay documentos pendientes de despacho

Es de consignar que al margen de la citada anotación de embargo letra C, se ha hecho constar la expedición de esta certificación.

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.-

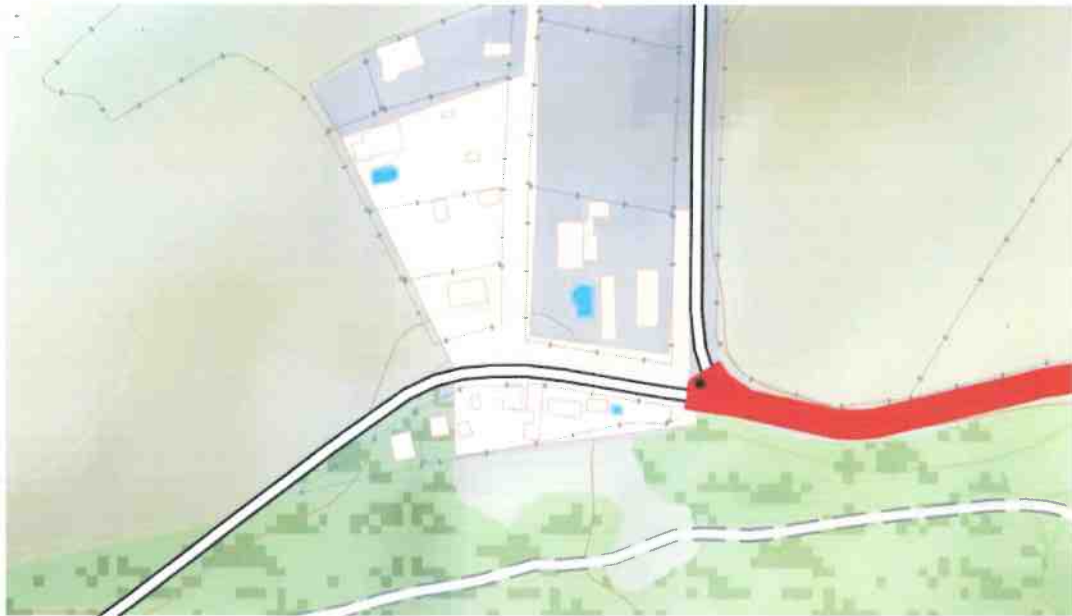
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se 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.-

ANEXO 4



ANEXO 5





FOTOGRAFÍA ÁEREA SIGPAC 1997-2003



COMPARATIVA FOTOGRAFÍA AÉREA ACTUAL VS SIG PAC 1997



REF:20231201

Javier Funes Extremera
Perito Tasador de Inmuebles



CERTIFICADO DE TASACIÓN

D Javier Funes Extremera con DNI nº 27.388.780-N y domicilio en Avda Mayorazgo nº 15, 2º A de Málaga, Agente de la Propiedad Inmobiliaria (Título nº 748 inscrito en el Registro de Títulos del Ministerio de Fomento con fecha 15/02/2001) y miembro del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Málaga (colegiado nº 846) con competencia legal y profesional para la realización de la presente,

CERTIFICA

Que a petición del solicitante cuyos datos se adjuntan a continuación, y de acuerdo a la información obtenida, la finalidad, los parámetros, los criterios y los métodos detallados en el informe que a continuación desarrolla el contenido de este certificado, el VALOR DE TASACIÓN de la **vivienda unifamiliar** descrita en este informe asciende a la cantidad de **CIENTO SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS UN EUROS CON OCHENTA Y CUATRO EUROS (167.901,84 €)**.

IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

Persona/Entidad: **JUZGADO PRIMERA INSTANCIA Nº1 DE TORREMOLINOS
(ANTIGUO MIXTO Nº1).**
Procedimiento : **ETJ 654/2006.**
Domicilio: -----
Teléfono: -----

LOCALIZACIÓN E IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

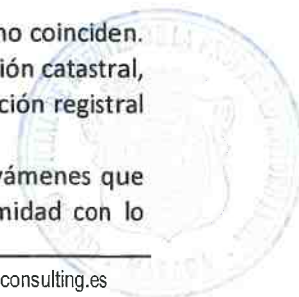
Tipo del Inmueble: **Vivienda Unifamiliar**
Municipio: **Málaga**
Provincia: **Alhaurín el Grande**
Dirección: **polígono 14 parcela 181 El Meztu,**
Código Postal: **29120**
Referencia Catastral: **29008A014001810001RH**
29008A014001810000EG
Datos Registrales: **Finca nº: 14633 Tomo: 756 Libro: 211 Tomo: 227**
Registro: **Registro de la Propiedad de Coín**

FINALIDAD Y MÉTODOS EMPLEADOS

Valoración de activos para finalidades distintas de las establecidas por el Banco de España.
Finalidad: Valoración a efectos de mercado
Observaciones: El objeto de esta Tasación es la estimación del valor del mercado en venta, para lo cual se ha empleado el método de comparación y la técnica estadística de regresión múltiple.

ADVERTENCIAS:

La descripciones registral y catastral correspondientes a la superficie construida no coinciden. Una vez comprobada que la realidad del inmueble se corresponde con la descripción catastral, se ha adoptado para su identificación, la superficie que consta en la documentación registral aportada.
El Perito, que suscribe este informe, no ha tenido en cuenta las cargas y gravámenes que pudieran pesar sobre la finca a la hora de valorar dicho inmueble de conformidad con lo



REF:20231202

preceptuado en el artículo 639, párrafo 3º de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, y a los efectos del artículo 666 de la citada Ley.

CONDICIONANTES:

Se condiciona el valor adoptado a la concordancia entre los datos del presente informe y la realidad física de la finca en el instante de la valoración.

Esta valoración se ha realizado siguiendo los métodos, criterios, principios y definiciones de la Orden ECO/805/2.003 de 27 de Marzo del Ministerio de Economía, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas entidades financieras. Si bien el fin de la presente tasación no es ninguno de los contemplados en la Normativa aplicada, ante la ausencia de una norma técnica específica para este caso, se aplica la mencionada Orden en la elaboración de la presente tasación con objeto de asegurar la máxima calidad técnica en su elaboración.

VALOR DE TASACIÓN: CIENTO SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS UN EUROS CON OCHENTA Y CUATRO EUROS (167.901,84 €).

Y así lo certifico, según mi leal saber y entender, jurando decir verdad y que ha actuado con la mayor objetividad posible.

El Valor de Tasación adoptado, se ha calculado bajo el supuesto de inexistencia de vicios ocultos, cargas financieras y/o hipotecas y gravámenes cuya comprobación no sea exigible por la normativa de valoración.

Este informe de valoración tiene una validez de 6 meses a partir de la fecha de su emisión.

Fdo:

En Málaga, a 29 noviembre de 2023

Javier Funes Extremera

Perito Tasador de Inmuebles

Agente de la Propiedad Inmobiliaria (Título 748 inscrito en el Registro de Títulos del Ministerio de Fomento con fecha 15/02/2001)



**FUNES
EXTREMER
A JAVIER -
27388780N**

Firmado
digitalmente por
FUNES
EXTREMER
JAVIER -
27388780N
Fecha: 2023.12.09
22:09:16 +01'00'

REF:20231202

Dirección: Polígono 14, parcela 181 del Meztu, Alhaurín El Grande
Código Postal: 29016
Referencia Catastral: **29008A014001810001RH**
29008A014001810000EG
Finca Registral: Finca nº: 14633 Tomo: 756 Libro: 211 Tomo: 227
IDUFIR: -----
Registro: Registro de la Propiedad de Coín

4. LOCALIZACIÓN E IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Comprobaciones realizadas:

- ✓ Localización del inmueble e inspección ocular del mismo
- ✓ Comprobación de su descripción y linderos
- ✓ Comprobación de su superficie
- ✓ Comprobación de servidumbres
- ✓ Comprobación del estado de conservación aparente
- ✓ Comprobación de información urbanística
- ✓ Comprobación de infraestructuras y viales de acceso
- ✓ Comprobación del entorno (comercios, servicios, equipamientos)
- ✓ Comprobación de la situación coyuntural del mercado

5. DOCUMENTACIÓN

La documentación utilizada para la realización de este informe y que se incluye en los anexos ha sido:

- | | |
|---|---------|
| - Fotografías del entorno | Anexo 1 |
| - Planos de Situación | Anexo 2 |
| - Consulta descriptiva y gráfica catastral. | Anexo 3 |
| - Copia Nota Simple | Anexo 4 |
| - Cartografía del PGOU (Calificación) | Anexo 5 |

6. LOCALIDAD Y ENTORNO

LOCALIDAD	Alhaurín El Grande	Nº de hab. (2020)	26435 hab.
ENTORNO:	Urbano	Uso Dominante	1ª Residencia
Nivel Edificado %:	85 %	Antig.característica:	15-20 años
Renov. reciente	Media	Nivel de Renta:	Media -Alta
Uso Dominante	Residencial	Nivel de Ocupación:	Media

Observaciones y aclaraciones:

INFRAESTRUCTURAS

Abastecimiento de Agua:	SI	Saneamiento:	No
Suministro Eléctrico:	SI	Red Telefónica:	SI
Alumbrado público	no	Acceso Rodado:	No

Observaciones y aclaraciones:



INFORME DE TASACIÓN

1. INTRODUCCIÓN

D Javier Funes Extremera con DNI nº 27.388.780-N y domicilio en Avda Mayorazgo nº 15, 2ª de Málaga, Agente de la Propiedad Inmobiliaria (Título nº 748 inscrito en el Registro de Títulos del Ministerio de Fomento con fecha 15/02/2001) y miembro del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Málaga (colegiado nº 846), en calidad de Perito Tasador Judicial con competencia legal y profesional para la realización de la presente,

A petición del solicitante cuyos datos se adjuntan a continuación, se ha efectuado la visita de la finca a tasar, que se identifica en el expositivo siguiente y de acuerdo a la información obtenida in situ y a la documentación complementaria obtenida, se han obtenido los valores reflejados en el "Cuadro Resumen de Tasación".

2. SOLICITANTE, FINALIDAD Y MÉTODO DE VALORACIÓN

Persona/Entidad: **JUZGADO PRIMERA INSTANCIA Nº1 DE TORREMOLINOS (ANTIGUO MIXTO Nº1).**
Procedimiento : **ETJ 654/2006. Negociado 4**
Domicilio: **Avd. Palma de Mallorca , 24 1ªplanta, Izq. Torremolinos (Málaga)**
Teléfono: **600155112 ----**
FINALIDAD: **Valor de mercado.**
MÉTODOS ADOPTADOS: **Método de comparación y regresión múltiple**

Observaciones:

El presente informe de valoración ha sido realizado empleando el método de comparación. Debido a la finalidad de la valoración, no resulta obligatoria la aplicación de la metodología y criterios expresados en el artículo 2 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Sin embargo, a juicio del tasador que suscribe este informe, la metodología descrita en dicha norma resulta ser la más rigurosa a efectos de determinar el valor de este bien, por tanto, y en orden al principio de prudencia valorativa, este informe se ha realizado, siguiendo, las directrices descritas en dicha orden en lo referente a los métodos y criterios de valoración adoptados por el tasador.

En cuanto a la técnica de regresión múltiple empleada, se ha estimado como la más adecuada debido a que el valor de las viviendas unifamiliares dependen fundamentalmente de varios parámetros (superficie construida, superficie de parcela, y la categoría de la zona) , en cuanto a la antigüedad aparente de la construcción y ubicación, se ha utilizado para homogeneizar los precios, pero antes de emplearla como parámetro a la técnica de regresión múltiple ya que distorsionaba el resultado.

3. LOCALIZACIÓN E IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Tipo del Inmueble: **Finca rústica con Vivienda Unifamiliar .**
Municipio: **Alhaurín El Grande**
Provincia: **Málaga**



REF:20231202

COMUNICACIONES

Comunicación por carretera: a 600 m. Transporte público: a 1,50 km
Distancia aeropuerto: 22 km Otros: -----

Observaciones y aclaraciones: El acceso a la vivienda se realiza a través de un camino forestal no asfaltado con complicaciones para el tránsito de vehículos.

EQUIPAMIENTOS:

Comercial:	no	Aparcamiento:	no
Escolar:	no	Cultural:	no
Deportivo:	no	Zonas Verdes:	SI

Observaciones y aclaraciones: Los equipamientos citados son los equipamientos disponibles en el entorno cercano al inmueble.

7. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

❖ DESCRIPCIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD de COÍN

➤ Finca Registral de Alhaurín El Grande nº 14633

- *Primero :RUSTICA : Terreno de secano con almendros en término municipal de Alhaurín el Grande, al partido de Montánchez y la Sierra, paraje Los Llanos, de cabida de una hectárea, veinte áreas, setenta y cuatro centiáreas, que linda por cuatro puntos cardinales con montes públicos del Estado.*
- *Segundo : Titularidad : La finca de este número se encuentra inscrita a favor de ANGEL DEL RIO JORGE, con DNI 00.485.123F y MARIA CARMEN GARCIA ARTIME. 100% del pleno dominio con carácter ganancial. Título adquirido por COMPRAVENTA en escritura pública, autorizada por el notario Don Jose Paya Pico, Alhaurín el Grande, el día 17/01/1974, inscrita el 18/02/1975. Tomo 756, Libro 201, Folio 227 y alta 1.*
- *Terceros : Cargas, a efectos de la presente tasación, por imposición legal, no se tienen en cuenta las posibles cargas que pudieran existir sobre la propiedad.*

❖ DESCRIPCIÓN CATASTRAL

- REFERENCIA CATASTRAL : 29008A014001810001RH
- Localización : Póligono 14 Parcela 181 EL MEZTU. AL
- Clase : Urbano
- Uso principal : Residencial
- Superficie construida : 113 m²
- Año construcción : 2014



REF:20231202

- CONSTRUCCION:

Destino	Escalera/planta/puerta	Superficie m ²
VIVIENDA :	1/00/01	61
VIVIENDA :	1/001/01	52

Aunque la vivienda data en catastro de 2014, existen evidencias de que la construcción es mucho más antigua, además del reconocimiento físico y las fotografías de las que se infiere una mayor antigüedad aparente, existen fotografías aéreas que indican que su antigüedad podría tener una antigüedad de unos 40-50 años.

- REFERENCIA CATASTRAL : 29008A014001810000EG
- Localización : Póligono 14 Parcela 181 EL MEZTU. ALHAURIN EL GRANDE
- Clase : RUSTICO
- Uso principal : Agrario
- Superficie construida :
- Año construcción :

- CULTIVO :

Subparcelas :	Escalera/planta/puerta	Superficie m ²
a	Olivos secano	23.704
a	Almendo secano	3.240
b	Improductivo	298

Observaciones: Se comprueba que hay diferencia de la superficie catastral con la superficie registral . Se adopta la superficie registral para la emisión de este informe. La construcción no se encuentra incluida en el Registro de la Propiedad. Parece que se trate de un edificación en situación irregular que podría necesitar de un AFO para regularizarse.

8. DATOS URBANÍSTICOS

Figura de Planeamiento: **P.G.O.U. de Alhaurín el Grande**
Clasificación del Suelo: **Suelo No Urbanizable de Especial Protección-SNUPE-ZPT1**
Usos Permitidos: -----

Observaciones y Advertencias: Suelo No Urbanizable de Especial Protección Sierra de Mijas - No consta expediente de disciplina urbanística. La construcción incumple lo recogido en las normas generales respecto a los requisitos para las viviendas asociadas a explotación agrícola o ganadera. En definitiva, existen incumplimientos de la normativa urbanística y de ordenación vigente, siendo conveniente y necesaria la regularización por medio de AFO conforme al procedimiento establecido en el Decreto 550/2022 de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía que deroga el Decreto-Ley 3/2019 de 24 de septiembre.

No existe conocimiento de ningún expediente de disciplina urbanística asociado al inmueble. Su situación urbanística limita las posibilidades de reforma y las limita a meras obras de conservación de las condiciones de seguridad y habitabilidad, sin posibilidad de reformas estéticas o de cambio de uso.

9. ANÁLISIS DEL MERCADO

Se informa expresa y motivadamente que los precios nominales del mercado local al que pertenece el inmueble tasado, no han experimentado caídas significativas y duraderas en los últimos diez años.

No se observan elementos especulativos.

El volumen de la oferta de inmuebles comparables en la zona es medio con tendencia estable. La intensidad de la demanda es media-alta con tendencia estable. En opinión del técnico tasador, dadas las características del entorno y del propio inmueble, así como la situación del mercado y de acuerdo con la oferta y demanda previsible, se considera que la expectativa de revalorización del inmueble a corto plazo es media-baja.

10. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

Régimen de Protección:	Renta Libre
Régimen de Tenencia:	----
Régimen de Ocupación:	Aparentemente ocupada

11. MUESTRAS DE MERCADO

En proceso de toma de muestras de mercado se han considerado principalmente la tipología, superficie construida, superficie de parcela, la ubicación –zona- y la antigüedad aparente.

Las muestras de mercado que se han empleado en la presente tasación son similares en tipología y uso. No obstante, la calidad de las construcciones, las circunstancias singulares urbanística y de conservación pueden variar.

Por dicho motivo y aunque se trata de una situación urbanística aparentemente consolidada, según criterio del técnico que suscribe el presente informe, sería necesario recoger dicha situación aplicando un coeficiente de 0,95 sobre el valor resultante del estudio de regresión múltiple del que se infiere el valor de mercado del inmueble.

El método de comparación aplicado desde la técnica de regresión múltiple tiene en consideración a la hora de comparar los inmuebles y de inferir un precio de mercado: la superficie construida, la superficie de parcela y la categoría de la zona; entendiéndose que la categoría de la zona es mejor cuanto más cercano esté a la trama urbana y mejor acceso o comunicación presente.



REF: 20210601

CUADRO RESUMEN DE LA TASACIÓN

Nº	V	V hom.	Xi	V ₀	Xi ²	V ₀ ²	Σ(Vu * Xi)	Precio unitario Y	Superficie Construida X1	Superficie Parcela X2	ZONA categoría X3
1	350.000,00 €	329.000,00 €	150	2193,333	22500	4810711,11	329000	2193,333	150	3000	2
2	115.000,00 €	115.000,00 €	48	2395,833	2304	5740017,36	115000	2395,833	48	1294	3
3	366.000,00 €	344.040,00 €	160	2150,250	25600	4623575,06	344040	2150,250	160	3300	3
4	370.900,00 €	370.900,00 €	174	2131,609	30276	4543757,76	370900	2131,609	174	7843	3
5	540.000,00 €	545.400,00 €	300	1818,000	90000	3305124,00	545400	1818,000	300	5200	3
6	549.500,00 €	538.510,00 €	279	1930,143	77841	3725453,43	538510	1930,143	279	2800	4
7	650.000,00 €	643.500,00 €	226	2847,345	51076	8107374,30	643500	2847,345	226	9870	4
8	549.000,00 €	543.510,00 €	152	3575,724	23104	12785799,87	543510	3575,724	152	3266	4
9	549.000,00 €	538.020,00 €	217	2479,355	47089	6147200,42	538020	2479,355	217	3275	4
10	549.000,00 €	538.020,00 €	165	3260,727	27225	10632342,35	538020	3260,727	165	3358	4
11	699.950,00 €	671.952,00 €	106	6339,170	11236	40185073,90	671952	6339,170	106	3400	4
12	490.000,00 €	480.200,00 €	227	2115,419	51529	4474995,44	480200	2115,419	227	14674	4
13	299.000,00 €	293.020,00 €	80	3662,750	6400	13415737,56	293020	3662,750	80	5800	4
14	349.000,00 €	328.060,00 €	123	2667,154	15129	7113712,975	328060	2667,154	123	5282	4
	6.426.350,00	6.279.132,00	2.407,00	39.566,81	481.309,00	129.610.875,53	448.509,43	39566,81	2407,00	72362,00	

Formula de Linea de Regresión:	
Variables:	Y
	X1
	X2
	X3



Identificada una muestra representativa, se ha aplicado el método de regresión múltiple para conocer la variación del precio de los inmuebles con respecto a cada una de las demás características citadas (superficie construida, superficie de parcela, y categoría de zona) y calculando los parámetros que determinan la recta de regresión, mediante las correspondientes ecuaciones del método estadístico de regresión múltiple.

$$Y = \alpha + \beta_1 \cdot X_1 + \beta_2 \cdot X_2 + \beta_3 \cdot X_3$$

$$\text{Precio} = \alpha + \beta_1 \cdot \text{Sup. Const} + \beta_2 \cdot \text{Sup. Parcela} + \beta_3 \cdot \text{Zona}$$

Así pues, aplicamos el análisis de regresión múltiple sobre las variables categoría de zona, metros construidos y precio ponderado por metro cuadrado, siendo la variable dependiente el precio. El resultado son los siguientes coeficientes:

	<i>Coefficientes</i>
Intercepción	1226,804432
Superficie Construida	-7,658135451
Superficie Parcela	-0,045882701
ZONA categoría	882,8969388

De la aplicación de la fórmula de regresión lineal obtendremos el valor esperado del inmueble.

$$V_{\text{Mercado}} = 1226,804432 + (-7,658135451 \cdot \text{m}^2 \text{ construidos}) + (-0,045882701 \cdot \text{Sup. Parcela}) + (882,8969388 \cdot \text{Cat. Zona})$$

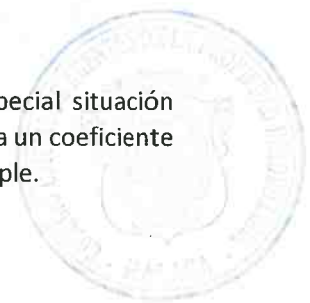
Así pues, y dado que la superficie adoptada del bien que se valora en el presente informe es de 113 m² construidos, 12274 m² de superficie de parcela, está situado en la zona 2, podemos concluir que el valor de mercado del inmueble al que hace referencia este informe asciende a:

$$V_{\text{unitario de mercado}} = 1.226,80 - (7,658135451 \cdot 113) - (0,045882701 \cdot 12.274) + (882,89 \cdot 2) = 1.564,06 \text{ €}$$

$$V_{\text{mercado análisis regresión}} = V_{\text{unitario}} \cdot \text{Superficie} =$$

$$V_{\text{mercado-AR}} = 1.564,06 \text{ €} \cdot 113 = 176.738,78 \text{ €}$$

Como hemos apuntado en el apartado 11 para corregir el efecto de la especial situación urbanística y de conservación del inmueble respecto a los comparables se aplica un coeficiente de 0,95 sobre el valor de mercado que se infiere del análisis de regresión múltiple.



REF:20231202

De tal forma que aplicando el coeficiente 0,95 nos queda un valor de mercado:

$$\begin{aligned} V_{\text{mercado}} &= V_{\text{mercado-AR}} * \text{Coef. } 0,95 \\ V_{\text{mercado-AR}} &= 176.738,78 \text{ €} * 0,95 = 167.901,84 \text{ €} \end{aligned}$$

Por todo lo expuesto concluyo que el **VALOR DE MERCADO** del inmueble objeto de esta tasación asciende a **CIENTO SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS UN EUROS CON OCHENTA Y CUATRO EUROS (167.901,84 €)**

Málaga, 29 de noviembre de 2023
Fdo:

**FUNES
EXTREMERA
JAVIER -
27388780N**

Firmado
digitalmente por
FUNES EXTREMERA
JAVIER - 27388780N
Fecha: 2023.12.09
22:09:58 +01'00'



Javier Funes Extremera

*Perito Tasador Judicial
Economista y Agente de la Propiedad Inmobiliaria
(Colegiado 846 del Colegio Oficial de API de Málaga)*

ANEXOS

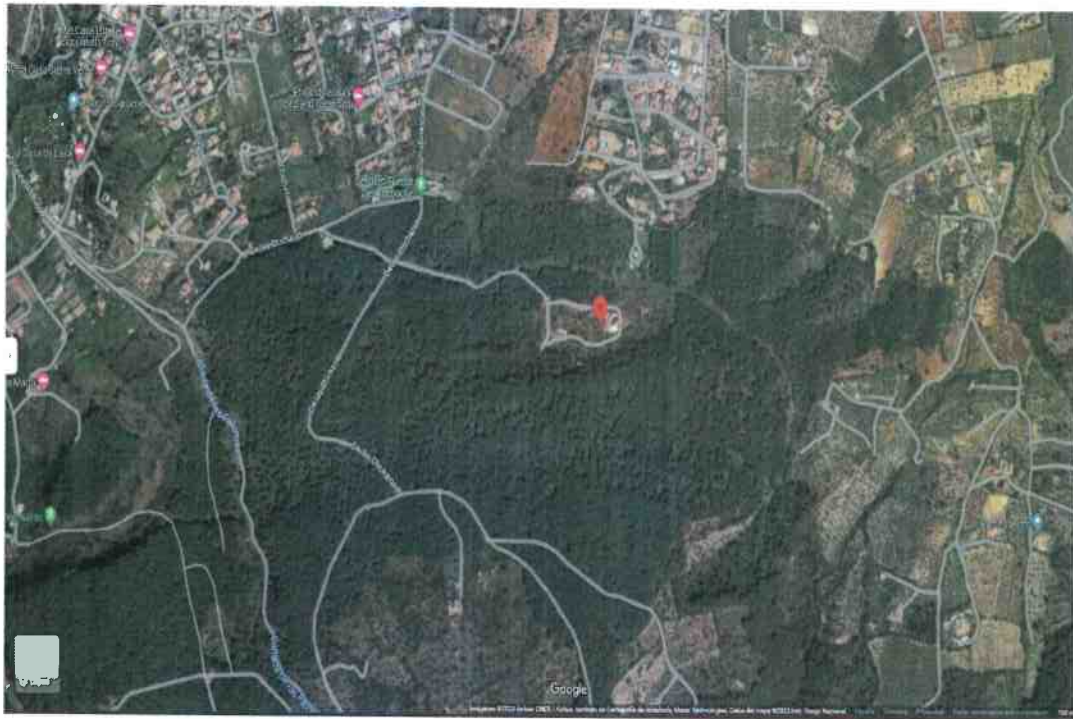
- Anexo 1: Fotos del inmueble y Planos de Situación.
- Anexo 2: Consulta descriptiva y gráfica catastral.
- Anexo 3: Copia Nota simple.



ANEXO 1



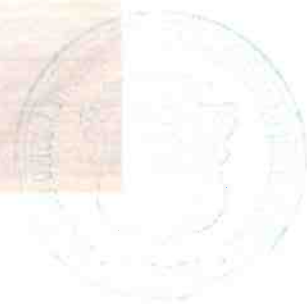
REF:20231202



FOTOGRAFIAS

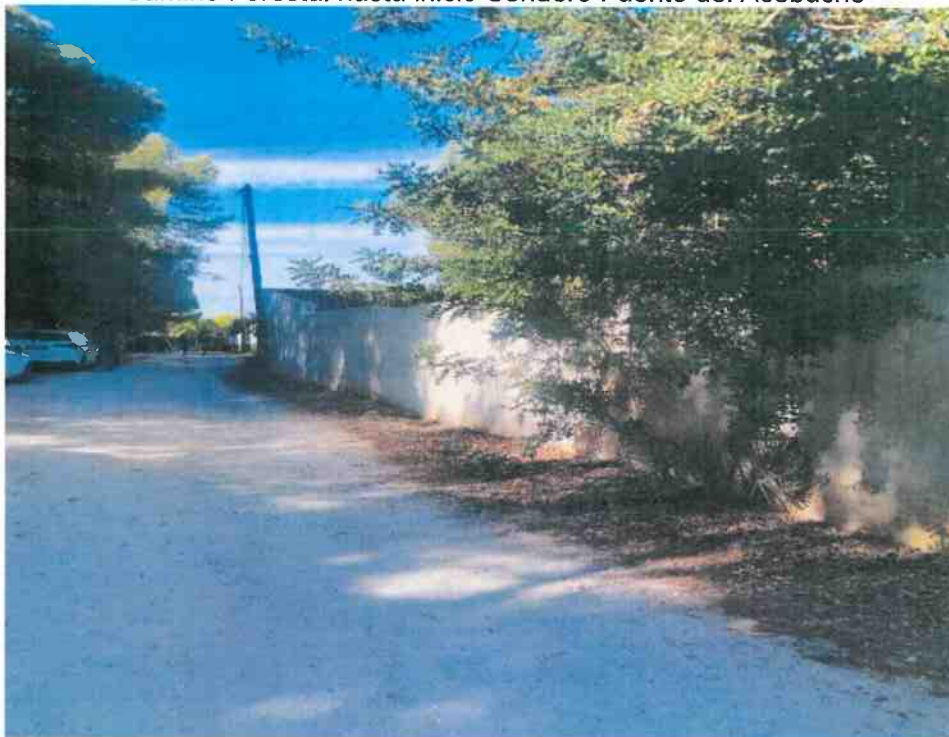


Entrada acceso a la finca desde A-404 Ctra.de Malaga
Camino Forestal





Camino Forestal hasta inicio Sendero Fuente del Acebuche



REF:20231202

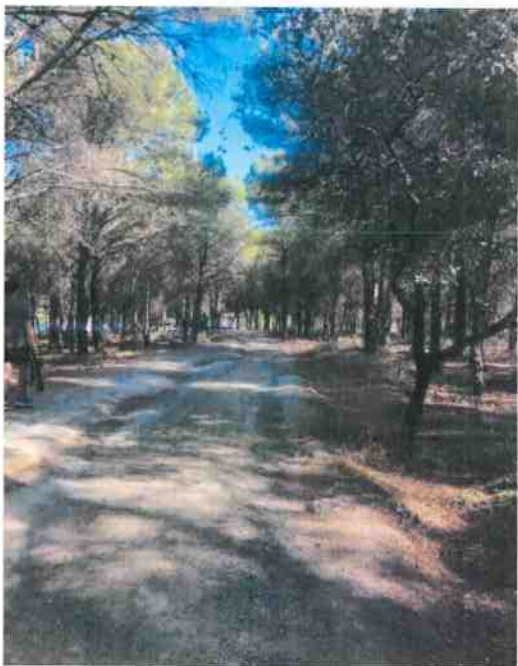


Inicio Sendero Fuente del Acebuche hasta la Finca objeto tasación

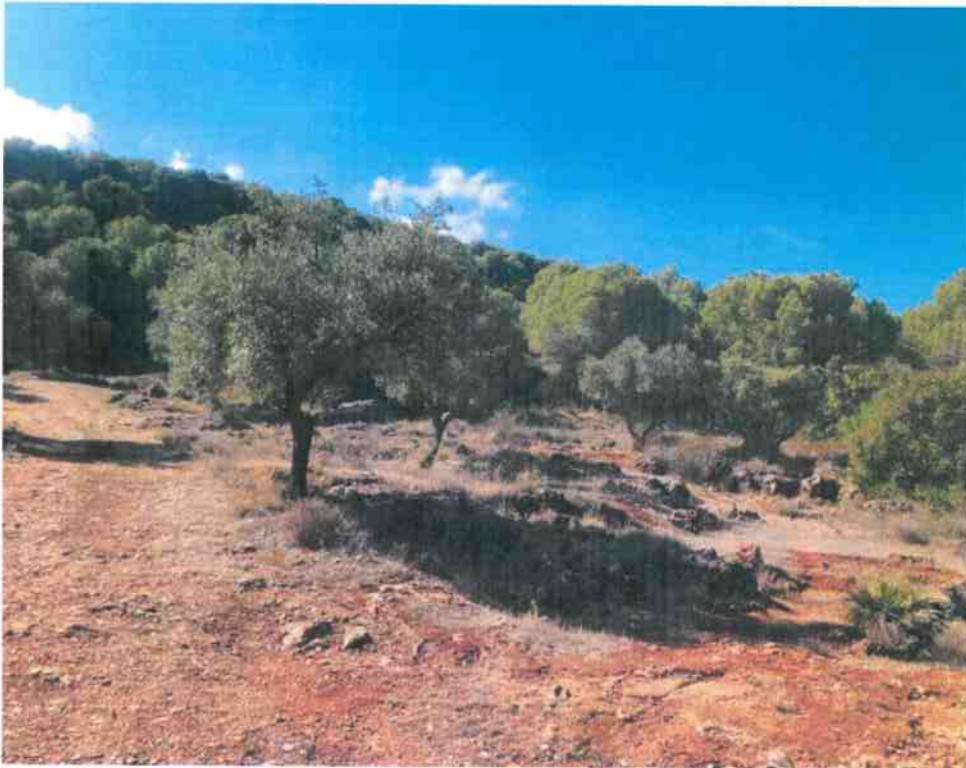




Camino del Sendero hasta la finca objeto tasación







FINCA OBJETA TASACION



REF:20231202

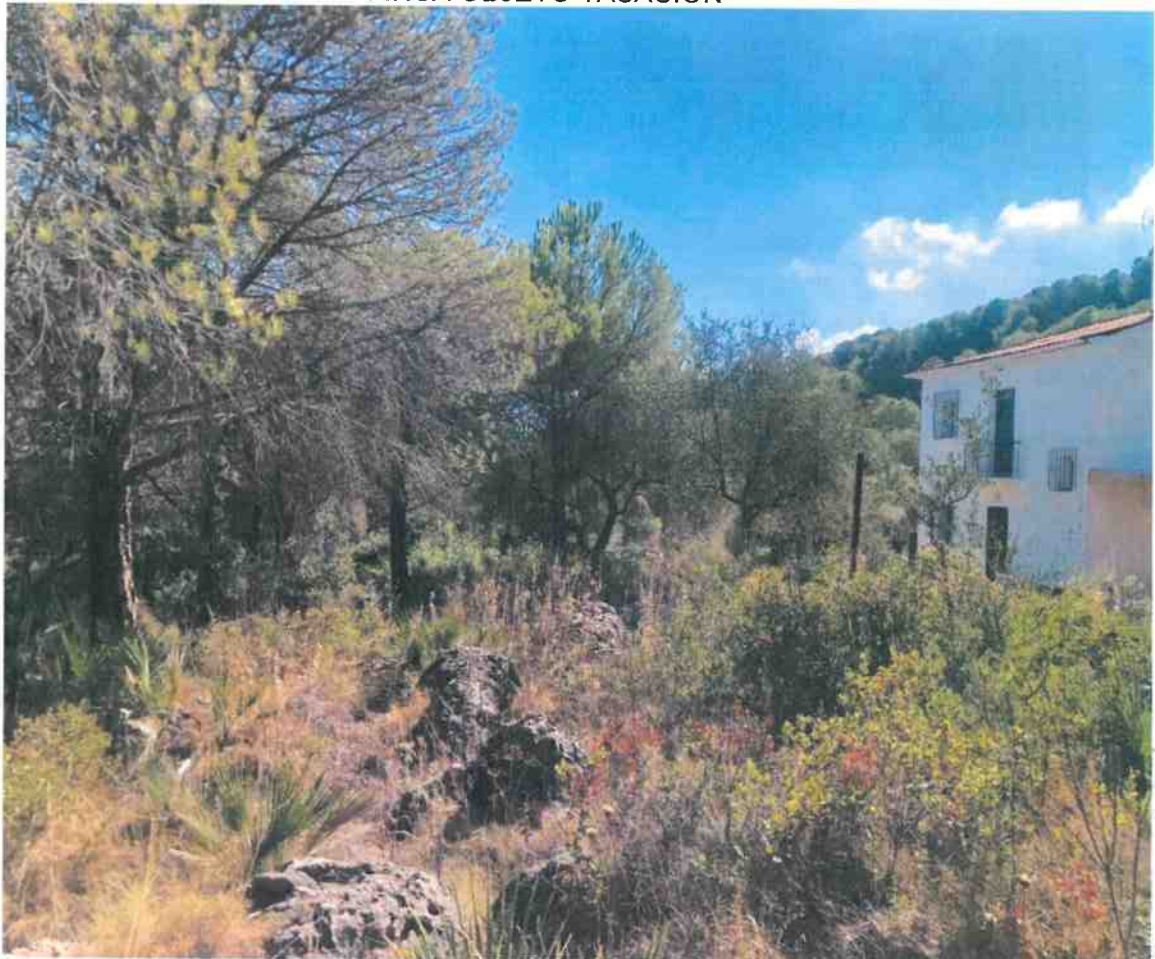


FINCA OBJETO TASACION





FINCA OBJETO TASACION



REF:20231202



FINCA OBJETO TASACION



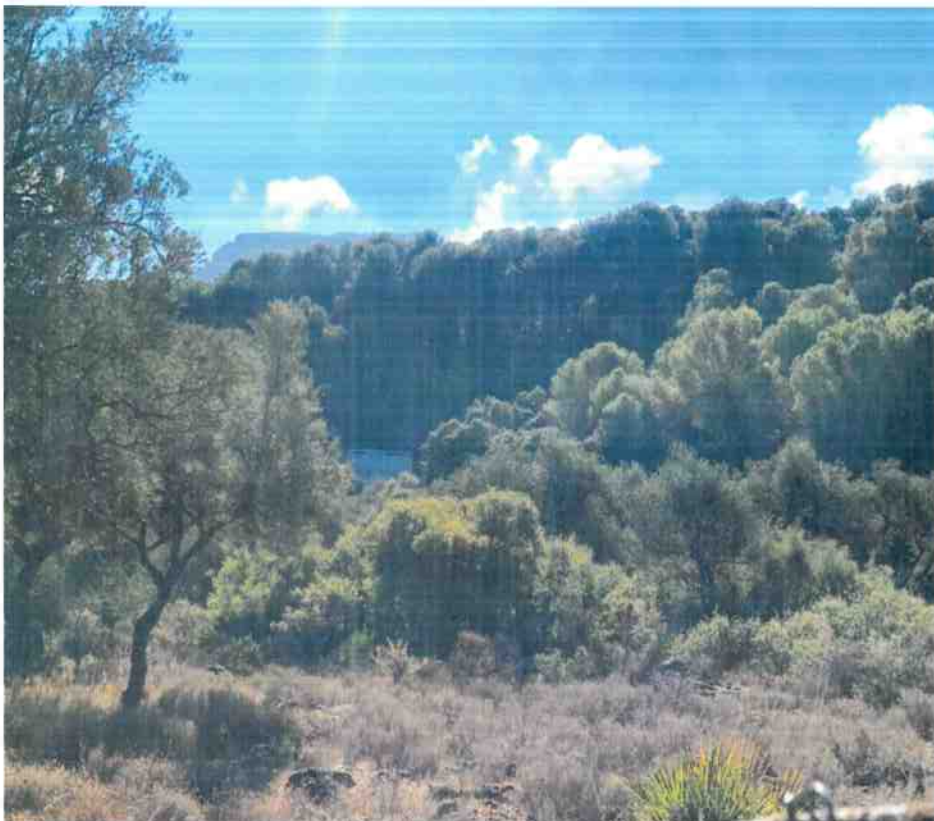


FINCA OBJETO TASACION






FINCA OBJETO TASACION



REF:20231202



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 29005A014001810001RH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 14 Parcela 181
EL MEZTU, ALHAURIN EL GRANDE (MÁLAGA)

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 110 m²

Año construcción: 2014

Construcción


Definición	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	20001	81
VIVIENDA	M00101	29

PARCELA


Superficie gráfica: 27.003 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela, o efectos catastrales, con limitaciones de distinta clase (urbano y rústico)



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



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 29005A014001810001EG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 14 Parcela 181
EL MEZTU, ALHAURIN EL GRANDE (MÁLAGA)

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo


Subparcela	Cultivo / aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	20.0000000000000000	00	20.794
b	201.0000000000000000	00	0.240
c	0.000000000000000000	00	278

PARCELA

Superficie gráfica: 27.003 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela, o efectos catastrales, con limitaciones de distinta clase (urbano y rústico)

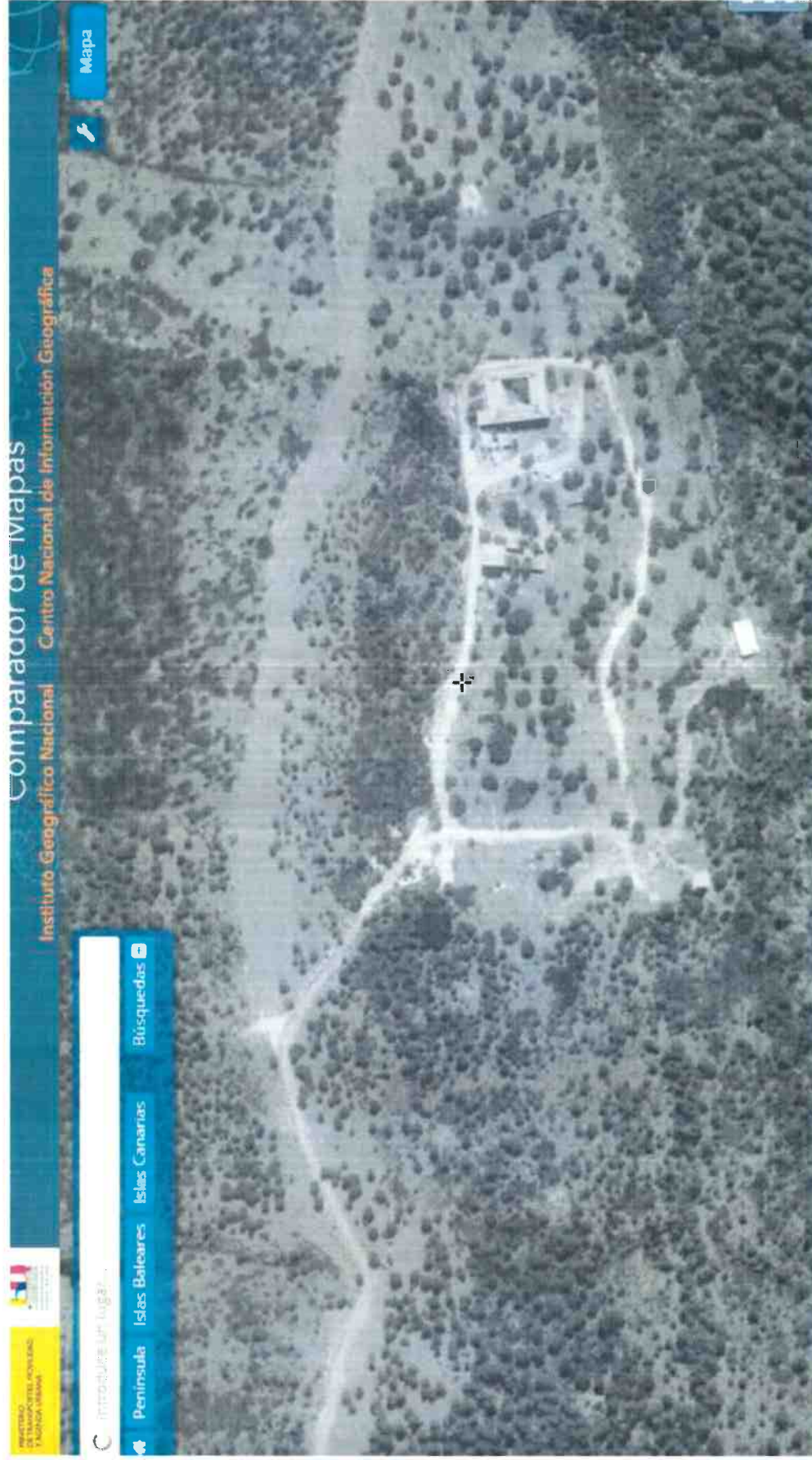


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SIC".



REF:20231202

FOTOGRAFÍAS AÉREAS VUELO INTERMINISTERIAL 1973-1986



FOTOGRAFÍA AÉREA VUELO NACIONAL 1981-1986





**COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA
PROPIEDAD INMOBILIARIA DE
MÁLAGA Y PROVINCIA**

VISADO COLEGIAL

D/D^a JAVIER FUNES EXTREMERA, Agente de la Propiedad Inmobiliaria inscrito en este Colegio Oficial con el n^o provincial 846, reúne todos los requisitos de la vigente Normativa, por lo que reconocemos su firma a todos los efectos.

Málaga, 11 de Diciembre de 2023

EL SECRETARIO

VISADO COLEGIAL N^o 39/2023



COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE MALAGA
C/ MOLINA LARIO, 13 6ª PLANTA OFICINA F.
29015 – MALAGA .TELF. 952 21 88 14
e-mail: secretaria@coapimalaga.com