



**COLEGIO OFICIAL DE AGENTES
DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE
MALAGA
DICTAMENES PERICIALES**



**INFORME
PERICIAL**



**COLEGIO OFICIAL DE AGENTES
DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE
MALAGA
DICTAMENES PERICIALES**



| | |
|--------------------|---|
| SOLICITANTE | Empresa: LA BARRIADA CONTEMPORANEA, S .L |
| CIF: | B92283803 |
| CAUSA | Valoracion |
| PROPIEDAD | Finca Registral: 1459 Registro de la propiedad numero 2 |
| DIRECCION | Camino Nicola – El Castor Estepona – SUP C-1 |



| | |
|----------------------|------------------------------|
| PERITO | Rafael García Navarro |
| Nº De Colegiado | 802 |
| Teléfono de contacto | 619049315 |

RAFAEL GARCIA NAVARRO

Agente de la Propiedad Inmobiliaria
Avd Juan Carlos I Bloque Bajo 7
Tlf. 952 800.468 / Fax. 952 79.56.13
29680 Estepona (Málaga).



**COLEGIO OFICIAL DE AGENTES
DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE
MALAGA
DICTAMENES PERICIALES**



ÍNDICE

| | |
|------------------------|----------------------------------|
| MÓDULO 1..... | Identificación del Perito |
| MÓDULO 2..... | Razón de ciencia |
| MÓDULO 3..... | Juramento |
| MÓDULO 4..... | Objeto de la Pericia |
| MÓDULO 5..... | Antecedentes |
| MÓDULO 6..... | Localidad y entorno |
| MÓDULO 7..... | Características |
| MÓDULO 8..... | Gestiones Realizadas |
| MÓDULO 9..... | Criterios de Valoración |
| MÓDULO 10..... | Valoración |
| MODULO 11. | Conclusión |
| MODULO 12. | Anexos |



**COLEGIO OFICIAL DE AGENTES
DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE
MÁLAGA
DICTAMENES PERICIALES**



MÓDULO 1: Identificación del Perito

NOMBRE: Rafal García Navarro **DNI:** 089221125T
DIRECCIÓN: Avd. Juan Carlos I Bloque Bajo 7 **C. P:** 29.680
Estepona (Málaga)
TELEFONO 952800468 **FAX:** 952795613 **Móvil:** 619049315
E-mail: rafaelgarcianavarro@gmail.com

MÓDULO 2: Razón de ciencia

El que suscribe, Rafael Garcia Navarro Agente de la Propiedad Inmobiliaria en ejercicio con el número 802 y perteneciente al Colegio Oficial de Málaga, con domicilio profesional en la Avd. Juan Carlos I blq 7 Bajo, en Estepona, Málaga, actuando en su propio nombre y derecho, y como mejor proceda,

MÓDULO 3: Juramento

Prometo que digo verdad, que he actuado y, en su caso, actuaré con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliera mi deber como Perito Tasador Inmobiliario.

E X P O N E :

Primero.- Que como Perito Tasador Judicial, pertenece al Servicio de Peritos Tasadores de la Administración de Justicia, adscrito a la circunscripción de Málaga y provincia, y como tal, ha sido nombrado por. **LA BARRIADA CONTEMPORANEA, S .L., con C. I . F . número B92283803**

Segundo.- Esta peritación se refiere a tasar en VALOR DE MERCADO la propiedad que más adelante se dirá, con el criterio regulador que establece el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, Texto Refundido de la Ley de Suelo, publicado en el Boletín Oficial del Estado de 26 de Junio.



**COLEGIO OFICIAL DE AGENTES
DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE
MALAGA
DICTAMENES PERICIALES**



1. Por lo tanto, el valor de esta propiedad se determinará por el método de comparación a partir de valores de fincas análogas. A estos efectos, la identidad de razón que justifique la analogía deberá tener en cuenta el régimen urbanístico, la situación, tamaño y naturaleza de la citada finca en relación con la que se valora, así como en su caso, los usos y aprovechamientos que sean susceptibles.
2. Dado el estado de la presente tasación, este perito procede a la valoración de la finca 1459 del registro de la propiedad numero 2 conforme a los datos y la descripción del número de finca facilitada por el solicitante.
3. La propiedad a Tasar: **Finca Rustica**

En Estepona jueves, 17 de octubre de 2019

FDO.: RAFAEL GARCIA NAVARRO.
Agente de la Propiedad Inmobiliaria N°802
Perito-Tasador Judicial





MÓDULO 4: Objeto de la Pericia

Al solicitarse el precio en valor de mercado, indudablemente juega un papel importante la superficie, las instalaciones y el estado en que se encuentren de mantenimiento y conservación la propiedad, además, del entorno, entre otros aspectos.

Como puntualización se manifiesta por este perito-tasador que existen muchas denominaciones del concepto del valor separadas por pequeñas diferencias y matices de un valor a otro, que a su vez, también varían con la finalidad de la tasación, siendo las más importantes por el uso que vamos a hacer de ella, las siguientes:

CONCEPTO DE “VALOR DE MERCADO”

En el sector público se define así: Orden Ministerial de 30 de Noviembre de 1994, “Valor de mercado es el importe neto que razonablemente podría esperar recibir un vendedor por la venta de una propiedad en la fecha de la valoración mediante una comercialización adecuada y suponiendo que existe al menos un comprador potencial correctamente informado de las características del inmueble, y que ambos, comprador y vendedor, actúan libremente y sin un interés particular en la operación” Normas Europeas de Valoración 2001, coincidentes con las establecidas por la Comisión de Normas Internacionales de Valoración “Valor de mercado es la cantidad estimada por la cual, en la fecha de valoración, se intercambiaría voluntariamente un activo entre comprador y un vendedor en una transacción libre después de una comercialización adecuada en la que cada una de las partes ha actuado de forma experimentada, prudente y sin coacción” Por los tratadistas del sector privado “El valor de mercado es el valor que podría esperar recibir un vendedor por la venta de una propiedad en el momento de la tasación, libre de arrendamientos y cargas”. “También se define como el único valor real en la teoría económica, denominado también, valor de cambio o valor económico, que viene determinado por el equilibrio entre la oferta y la demanda en el momento de la valoración.”

También es válida la denominación del valor, cualquiera que sea el motivo de la valoración, y, hay que calcularlo siempre como fin de la valoración, o como valor comparativo de referencia.”



**COLEGIO OFICIAL DE AGENTES
DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE
MALAGA
DICTAMENES PERICIALES**



MÓDULO 5: Antecedentes

PROPIETARIO

LA BARRIADA CONTEMPORANEA, S .L., con C. I . F . número B92283803 , titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca , por titulo de Compra , en virtud de escritura autorizada en Marbella , por el Notario , Don JUAN MIGUEL MOTOS GUIRAO , el 23 de Julio de 2004 , según la inscripción 15ª , obrante al folio 37 del Libro 689 , Tomo 938 del Archivo , de fecha 7 de Septiembre de 2004 .

PROPIEDAD.

RUSTICA: Suerte de tierra de huerta, radicante en el término municipal de Estepona, en el **partido del Castor**, con una superficie de **dos hectáreas cinco áreas**. Es la parcela 230 del polígono 24 del catastro topográfico parcelario del término municipal de Estepona. De la superficie indicada una es de riego con media hora de agua del río del Castor en cada semana, con árboles frutales, y el resto de secano. Es conocida como Cerro de los Márquez y Huertos del Castor. Y sus linderos actuales los siguientes: Por el Norte, con la parcela 226 de Don Antonio Sánchez Guerrero, por el Sur, con la parcela 232 de Doña Isabel Navarro Clavijo, por el Este, con el Carril de la Sierra, y por el Oeste, con la acequia.

SUPERFICIE

Según nota simple: Dos Hectáreas Y Cinco Áreas, Equivalentes A 20.500 (Veinte mil Quinientos metros cuadrado)

SITUACION CATASTRAL

2066901UF1326N0001DL

CARGAS

Las que aparecen en la nota simple informativa que se adjunta a este dictamen pericial.



MÓDULO 6: Localidad y entorno

6.1.- CARACTERISTICAS URBANAS DE LOS TERRENOS.

El terreno se ubica en la zona conocida como el castor, camino Nicola, a escaso kilómetros de Estepona, se accede con un cómodo acceso desde la autovía A7, aunque para poder acceder a la finca hay que circular por una carretera rural asfaltada estrecha, que da acceso a las diversas casas de campo de la zona. La finca esta orientada al sur oeste, con grandes vistas al mar, y sobre una loma, toda la finca esta llena de una vegetación característica de la zona.

MÓDULO 7: CARACTERISTICAS

DESTINO Y USO DE ESTA PROPIEDAD

- I. El destino y uso de esta Finca es Rustica
- II. La finca de encuentra dentro de un Sector Urbanizable Programado
- III. Según información facilitada por la PGOU del Ayuntamiento de Estepona 2013 son SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (SUP C-1). Los pasos para el desarrollo del terreno son :
 - a. PLAN PARCIAL
 - b. PROYECTO DE URBANIZACIÓN
 - c. PROYECTO DE REPARCELACIÓN

MÓDULO 8: GESTIONES REALIZADAS

Es común en la práctica profesional que los Peritos Tasadores además de aportar su formación especializada y la experiencia, se auxilien de todos los conocimientos a su alcance, como son: noticias, consultas, muestras, documentos públicos y privados, transacciones, tasaciones públicas y privadas, fiscalidad, ofertas y demandas de mercados, estadísticas descriptivas, estudios de mercados y de inversión, costes, etc., y la realización de cuantas actuaciones considere necesarias sin limitación alguna, que puedan llevarle a obtener un precio lo más justo posible para las partes en un dictamen de tasación.

Este Perito Tasador se desplazó el día 01 de Octubre a la finca a valorar, tenemos que aclarar que aunque la finca se haya dentro del plan general 1994 vigente en el municipio de Estepona, como Suelo Urbanizable Programado, Para valorar dicho terrenos tenemos que



COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE MALAGA DICTAMENES PERICIALES



mencionar El BOE del 25 de Julio de 2015 pagina 52565 articulo 13/15 Sección "V" (adjunto anexo este informe),

"Por último, se modifican en esta reforma una serie de preceptos del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, además de los derivados del nuevo sistema de coordinación con el Registro de la Propiedad. **Se recoge el reciente criterio jurisprudencial que considera que los suelos urbanizables sin planeamiento de desarrollo detallado o pormenorizado deben ser clasificados como bienes inmuebles de naturaleza rústica y se aprueban nuevos criterios para su valoración teniendo en cuenta sus circunstancias de localización.** Para agilizar y regular el cambio de clasificación de estos suelos urbanizables se adapta el régimen transitorio de la Ley y se modifica el procedimiento simplificado de valoración colectiva, lo que también permitirá en lo sucesivo adaptar con mayor agilidad los criterios de valoración contenidos en las Ponencias de valores catastrales a los cambios en las circunstancias urbanísticas de los inmuebles, sin necesidad de aprobar nuevas Ponencias. Igualmente, se pretende mejorar la actualización de los datos catastrales simplificando algunos procedimientos y ampliando el ámbito del procedimiento de comunicación a determinadas alteraciones en los bienes inmuebles por las Administraciones y fedatarios públicos, aligerando cargas administrativas a los contribuyentes.

MÓDULO 9: Criterios de valoración

Así, habiendo realizado todas aquellas actuaciones profesionales inherentes para obtener un valor de mercado, y también realizadas las correspondientes consultas de venta en la propia zona, siempre salvo mejor criterio, este profesional estima bajo su leal saber y entender que el valor de este suelo en el estado actual en que se encuentran. Este perito ha utilizado por imperativo legal el método de comparación, obteniendo los testigos de fincas de similares características en el término municipal de Estepona.

Lógicamente, por imposición legal no se tiene en cuenta las cargas que pudieran existir sobre la propiedad



**COLEGIO OFICIAL DE AGENTES
DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE
MALAGA
DICTAMENES PERICIALES**



MÓDULO 10

Valoración

ESTUDIO MUESTRAL

Según información obtenida de agencias inmobiliarias locales, páginas Web y ofertas directas del propio mercado y personas consultadas del entorno, disponemos de una gama de muestras, con el siguiente detalle:

TOTAL MUESTRAS 5

| TESTIGO | PRECIO € | SUP. M2 | VALOR UNIT./M2 |
|---|----------------|---------|----------------|
| 1 | 150.000,00 € | 6.700 | 22,39 € |
| 2 | 450.000,00 € | 19.400 | 23,20 € |
| 3 | 120.000,00 € | 12.500 | 9,60 € |
| 4 | 400.000,00 € | 22.754 | 17,58 € |
| 5 | 2.000.000,00 € | 95.000 | 21,05 € |
| VALOR UNITARIO MEDIO SIN HOMOGENIZAR | | | 18,76 € |

De lo que resulta un valor unitario medio de **DIECIOCHO EURO CON SETENTA Y SEIS CENTIMOS DE EURO.**

SUPERFICIE TOTAL= 20.500 m²

En consecuencia el valor de mercado del terreno en condiciones de que éste se incorporase al mercado libremente, sería el siguiente:

Valor de mercado = Total Superficie x Valor unitario resultante sin homogeneizar

VALOR DE MERCADO = 20.500 m² X 18.76 €/ m² = 384.580,00 €

MÓDULO 11:

Conclusión

OBSERVACIONES.- Dadas las circunstancias actuales del mercado inmobiliario en general y, en particular en Málaga este Perito Tasador al objeto de asegurar lo más posible un valor real de mercado, y así dotar de mayor seguridad técnica este dictamen de tasación, profesionalmente a estimado y se ha permitido recurrir a una cantidad superior de muestra de lo que es habitual en tiempos de normalidad económica y de estabilidad del mercado inmobiliario.

Lógicamente, por imposición legal no se tiene en cuenta las cargas que pudieran existir sobre la propiedad. Así, habiendo realizado todas aquellas actuaciones profesionales inherentes para