VALORACIÓN DE URBANA NÚMERO DOCE, APARTAMENTO SEÑALADO CON EL Nº 22 DEL EDIFICIO SITO EN EL PAGO DE ARROYO DE LA MIEL, TÉRMINO DE BENALMÁDENA (MÁLAGA), SITUADO EN LA PLANTA ALTA, HOY Y SEGÚN CATASTRO AV. SALVADOR VICENTE 55 Es:1 Pl:01 Pt:22

Nº Referencia :	**Fecha :**	**Clave :**
116	02/02/2.023	314

VALORES DE TASACIÓN:

Valor de tasación del inmueble (100 %) del pleno dominio	**92.137,50 €**

Valor asignado calculado para el usufructo cuyo titular es Francisca Josefa Bellido Merchán	**3.070,02 €**

D. JUAN R. PUCHADES PERPIÑA
AGENTE DE LA PROPIEDAD
INMOBILIARIA Nº 1.314

JUAN RAMON PUCHADES PERPIÑA - NIF:31858918P

Firmado digitalmente por JUAN RAMON PUCHADES PERPIÑA - NIF:31858918P
Fecha: 2023.02.03 09:40:55 +01'00'

A 2 de febrero de 2.023
Fdo. Juan Ramón Puchades Perpiña.
Agente de la propiedad
Inmobiliaria n º 1.314

INFORME DE TASACIÓN

EXPEDIENTE:	**116/2023**
TIPO DE INMUEBLE	**VIVIENDA**
EMPLAZAMIENTO	**URBANA NÚMERO DOCE, APARTAMENTO SEÑALADO CON EL Nº 22 DEL EDIFICIO SITO EN EL PAGO DE ARROYO DE LA MIEL, TÉRMINO DE BENALMÁDENA (MÁLAGA), SITUADO EN LA PLANTA ALTA, HOY Y SEGÚN CATASTRO AV. SALVADOR VICENTE 55 Es:1 Pl:01 Pt:22**
FECHA DE TASACIÓN	**02/02/2023**

VALORACIÓN DE URBANA NÚMERO DOCE, APARTAMENTO SEÑALADO CON EL Nº 22 DEL EDIFICIO SITO EN EL PAGO DE ARROYO DE LA MIEL, TÉRMINO DE BENALMÁDENA (MÁLAGA), SITUADO EN LA PLANTA ALTA, HOY Y SEGÚN CATASTRO AV. SALVADOR VICENTE 55 Es:1 Pl:01 Pt:22

Nº Referencia :	**Fecha :**	**Clave :**
116	02/02/2.023	314

1) JUZGADO, PROCEDIMIENTO, DEMANDANTE, DEMANDADO Y FINALIDAD

Juzgado: Primera Instancia Nº 2 de Torrenmolinos (Ant. Nº 6)

Procedimiento: Ejecución de Títulos Judiciales 1685/2021, Negociado 5

Demandante: Andrea Villodres Bellido y Dionisio Villodres Bellido

Demandado: Ana Victoria Villodres Prados y María Sol Prados Jiménez

Finalidad de la tasación: Conocer valor de mercado del inmueble

2) IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble: Vivienda

Ubicación: Urbana Número Doce, apartamento señalado con el Nº 22 del edificio sito en El Pago de Arroyo de la Miel, término de Benalmádena (Málaga), situado en la planta alta, hoy y según catastro Av. Salvador Vicente Nº 55, Es: 1, Pl; 1 Pt: 22.

Datos registrales:

Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca
Registro de la Propiedad de Benalmádena 2	689	119	155	6029 de Benalmádena

Referencia Catastral: 2825606UF6522N0012YY

3) TITULARIDAD SEGÚN NOTA REGISTRAL APORTADA

María Sol Prados Jiménez, titular del 50 % (1/2) del pleno dominio con carácter privativo.
Francisca Josefa Bellido Merchán, titular del 16,66 % (1/6) del usufructo con carácter privativo.
Dionisio Villodres Bellido, titular del 5,55 % (1/18) de la nuda propiedad con carácter privativo.
Andrea Villodres Bellido, titular del 5,55 % (1/18) de la nuda propiedad con carácter privativo.
Ana Victoria Villodres Prados, titular del 5,55 % (1/18) de la nuda propiedad con carácter privativo.
Andrea Villodres Bellido, titular del 11,11 % (11111111/1000) del pleno dominio propiedad con carácter privativo.
Dionisio Villodres Bellido, titular del 11,11 % (11111111/1000) del pleno dominio propiedad con carácter privativo.
Ana Victoria Villodres Prados, titular del 11,11 % (11111111/1000) del pleno dominio propiedad con carácter privativo.

4) LOCALIDAD Y ENTORNO:

Vivienda ubicada en un edificio sito en El Pago de Arroyo de la Miel, término de Benalmádena (Málaga).

Arroyo de la Miel es uno de los tres distritos en los que está dividida administrativamente la ciudad de Benalmádena (Málaga). Aunque el

crecimiento urbanístico hace ya casi imperceptible la distinción entre los tres distritos.

Arroyo de la Miel limita al sur con el del núcleo urbano de Benalmádena Costa y, al oeste, con el de Benalmádena Pueblo, al norte con el municipio de Alhaurín de la Torre y, al este, con el de Torremolinos.

Benalmádena es un municipio de la provincia de Málaga, en Andalucía. Está situado en la Costa del Sol, a unos 16 kilómetros al suroeste de la capital provincial. Forma parte del Área metropolitana de Málaga, la comarca de la Costa del Sol Occidental, la mancomunidad de municipios del mismo nombre y del partido judicial de Torremolinos.

Tipo de núcleo:	Autónomo
Nº habitantes según censo:	73.160 (INE 2.022)
Desarrollo:	Alto

5) CALIDADES Y ESPECIFICACIONES:

Calidad del emplazamiento:	Atendiendo al nivel de situación dentro del entorno, se considera medio.
Nivel de Renta del entorno:	Medio
Sociología del entorno:	Normal

<u>Nivel de equipamientos e instalaciones del entorno:</u>

Asistencial:	Suficiente
Comercial:	Suficiente
Escolar:	Suficiente
Aparcamiento:	Suficiente
Lúdico deportivo:	Suficiente
Religioso:	Suficiente
Zonas verdes:	Suficiente

Nivel de infraestructuras: Atendiendo al nivel de servicios, equipamientos y comunicaciones dentro del entorno, se considera suficiente.

Calidad del barrio: Atendiendo al nivel socio-económico, se considera medio.

Infraestructuras:

Abastecimiento de agua: Red General
Suministro eléctrico: Red general
Alumbrado público: Mural (sodio)
Grado de conservación: Medio
Alcantarillado: Red de alcantarillado urbana
Pavimentación: Urbana
Red telefónica: Área

6) DETALLE DEL INMUEBLE A TASAR

Descrita registralmente como Urbana Número Doce, apartamento señalado con el Nº 22 del edificio sito en El Pago de Arroyo de la Miel, término de Benalmádena (Málaga), situado en la planta alta, hoy y según catastro Av. Salvador Vicente Nº 55, Es: 1, Pl; 1 Pt: 22.

La construcción de la edificación data del año 1.974 según catastro, las calidades constructivas son medias de su época. La edificación exteriormente parece encontrarse en buen estado de conservación salvo vicios ocultos.

Según descripción registral la vivienda consta de salón-estar, cocina, baño y un dormitorio, en documentación aportada al perito reza una valoración en la cual se tuvo en su momento acceso a la misma por el tasador facultativo D. Manuel Jacobo Arrebola Arrebola de veinticuatro de octubre de 2.006 en el cual aporta un croquis de distribución en el cual aparecen dos balcones-terrazas los cuales se pueden apreciar desde vía pública. Además de dicha tasación se me aporta otra de Don Matias Gonzalo Lozano Campetella pero en ella se indica que no ha tenido acceso al interior del inmueble.

Linda registralmente:
Frente, con pasillo de distribución por donde tiene su entrada;
Izquierda entrando, fondo, con vuelo de zona ajardinada;
Derecha, con el apartamento número veintiuno.

Me indica una de las partes de la representación procesal que no puedo acceder a la vivienda para realizar la inspección ocular porque en estos momentos se encuentra habitada, me he desplazado en varias ocasiones por si la persona o personas que se encuentran en el inmueble explicando mi trabajo encomendado me facilitasen el acceso pero no ha sido posible que me abriese nadie la puerta, por lo que no se ha tenido acceso al interior del apartamento, y por tanto no he podido verificar su estado de conservación, distribución, calidades, así como posibles mejoras o reformas desde su construcción o reconfirmar su superficie a través de medición.

7) SUPERFICIE Y COEFICIENTE PARTICIPACIÓN

Superficie construida	58,50 m2
Coeficiente participación	9,92 %

Se adoptará en este caso al no poder practicar medición de la vivienda físicamente la superficie registral, pues de ella serían conocedores sus titulares a la hora de inscribirse el inmueble.
La superficie registral y la catastral son prácticamente idénticas, pues catastro no utiliza decimales, el coeficiente de participación registral y catastral son idénticos.
En documentación aportada al perito de la tasación realizada que se comenta en el apartado anterior se indica que dentro de esa superficie se encontrarían las terrazas-balcones según su medición. En otra tasación también aportada, al no tener acceso no se pudo realizar dicha comprobación pero que los m2 podrían ser unos 50 m2 útiles y unos 58,50 m2 construidos coincidiendo con la superficie registral.

8) TESTIGOS E INFORMACIÓN DE MERCADO

MERCADO	ANÁLISIS DEL MERCADO RESIDENCIAL COMPARABLE							
	Oferta		Demandas, ventas, tendencias		Precios actuales		Análisis, estimaciones y ajustes de valor	
	Producción	Media	Nivel de demanda	Medio	Intervalos	1350 €/m2-2224 €/m2	Volatilidad ciclos pasados	-
	Stocks actual	-	Velocidad de ventas	Media	Exclusión	-	Coyuntura del mercado	-
	Tendencia	Creciente	Tendencias demanda-oferta	En ajuste	Expectativas	En ajuste	Probabilidad de reducción valores comparados	-
					AJUSTES DEL VALOR DE COMPARACIÓN			-
TESTIGOS Y CÁLCULO DEL VALOR								
	DATOS Y PRECIOS	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5	Comparable 6	
	Dirección	Arroyo La Miel-Salvador Vicente	Av. Inmaculada Concepción	Av. Salvador Vicente	Calle Velarde	Calle Las Flores	Av. de la Estación	
	Provincia	Málaga	Málaga	Málaga	Málaga	Málaga	Málaga	
	Localidad	Benamádena	Benamádena	Benamádena	Benamádena	Benamádena	Benalmádena	
	Fuente del dato	Inmobiliaria	Inmbiliaria	Inmobiliaria	Inmobiliaria	Inmobiliaria	Inmobiliaria	
	Calidad barrio	Medio	Medio	Medio	Medio	Medio	Medio	
	Calidad ubicación	Media	Media	Media	Media	Media	Media	
	Calidad edificio	Media	Media	Media	Media	Media	Media	
	Calidad vivienda	Media	Media	Media	Alta	Media	Media	
	Estado conserv.	Seminuevo	Reformado	Reformado	Tot.Reformado	Semireform.	A reformar	
	Valor unitario (€/m2)	2.224	2.032	2.154	1.350	1.609	1.363	
	Habitaciones	0, estudio	2	2	2	3	2	
	Baños/Aseo	1	1	1	2	1	1	
	Superficie Const. (m2)	39	62	65	100	87	80	
	Trastero	No	No	No	No	No	No	
	Garage	No	No	No	No	No	No	
	Planta	Baja	3ª	Baja	Duplex P0+P1	3ª	Baja	
	Ascensor	No	No	No	No	Si	No	
	Terraza	No	Dada a comed.	Si	Si	Si, acris.	No	
	Calefacción/A.A.	No	Si	No	Si	No	No	
	Exterior	Si	Si	Si	Si	Si	Si	
	VALOR	**86.740,00 €**	**126.000,00 €**	**140.000,00 €**	**135.000,00 €**	**140.000,00 €**	**109.000,00 €**	
	COEF. NEG. 5 % Y COF. AGEN. 3% S/ OFERTA	**79.800,80 €**	**115.920,00 €**	**128.800,00 €**	**124.200,00 €**	**128.800,00 €**	**100.280,00 €**	

Oferta

El volumen de la oferta residencial en la zona es media.

Demanda

La intensidad de la demanda media con ajuste de precios.

9) METODO DE VALORACION :

Método de comparación de precios de inmuebles similares en la zona.

Aplicabilidad del método de comparación.
El Método de comparación será aplicable a la valoración de toda clase de inmuebles siempre que se cumplan los requisitos que se establecen en el artículo siguiente.
En los términos previstos en los artículos 53 (Valoración de inmuebles sobre los que existe derecho de superficie) y 54 (Valoración de concesiones administrativas) de esta Orden podrá ser aplicado igualmente a la valoración del derecho de superficie y de las concesiones administrativas.
Mediante este método se determinan dos valores técnicos que se denominarán valor por comparación, que permite determinar el valor de mercado de un determinado bien, y valor por comparación ajustado, que permite determinar su valor hipotecario.
Requisitos para la utilización del método de comparación.
1. Para la utilización del Método de comparación será necesario que se cumplan los siguientes requisitos:
a) La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.
b) Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.
c) Disponer de información suficiente sobre al menos **seis** transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.

2. Adicionalmente, para la utilización del método de comparación serán necesarios los siguientes requisitos:
a) Disponer de datos adecuados (transacciones, ofertas, etc.) para estimar la evolución de los precios de compraventa en el mercado local de comparables durante al menos los 2 años anteriores a la fecha de la valoración.
b) Disponer de información adecuada (datos propios, publicaciones oficiales o privadas, índices sobre evolución de precios, etc.) sobre el comportamiento histórico de las variables determinantes en la evolución de los precios del mercado inmobiliario de los inmuebles de usos análogos al que se valore y sobre el comportamiento de esos precios en el ciclo relevante al efecto y sobre el estado actual de la coyuntura inmobiliaria.
c) Contar con procedimientos adecuados que, a través de la detección de las ofertas o transacciones con datos anormales en el mercado local, posibiliten la identificación y eliminación de elementos especulativos.
Procedimiento de cálculo del valor por comparación.
1. Para calcular el valor por comparación se seguirán las siguientes reglas generales:
a) Se establecerán las cualidades y características del inmueble tasado que influyan en su valor. En el caso de edificios de carácter histórico o artístico, para establecer dichas cualidades y características, se tendrá en cuenta, además, el valor particular de los elementos de la edificación que le confiere ese carácter.
b) Se analizará el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas firmes apropiadamente corregidas en su caso, se obtendrán precios actuales de compraventa al contado de dichos inmuebles.
c) Se seleccionará entre los precios obtenidos tras el análisis previsto en la letra anterior, una muestra representativa de los que correspondan a los comparables, a la que se aplicará el procedimiento de homogeneización necesario.
En la selección indicada se deberá, previamente, contrastar aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplan las condiciones exigidas en la definición de valor de mercado de los bienes afectados como, cuando se tratede una valoración para la finalidad prevista en el artículo 2.a) de esta Orden, los que puedan incluir elementos especulativos.

d) Se realizará la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate.
e) Se asignará el valor del inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquél y que no hayan sido tenidas en cuenta en la aplicación de las reglas precedentes.
2. Además de las reglas generales señaladas en el apartado anterior, para determinar el valor a que se refiere dicho número se tendrán en cuenta, cuando proceda, las siguientes reglas especiales:
a) En el caso de edificios en proyecto, construcción o rehabilitación, cuando se determine el valor por comparación para la hipótesis de edificio terminado, se utilizarán los precios existentes en el mercado en la fecha de la tasación para la venta de inmuebles terminados similares. Este valor se podrá corregir razonadamente de acuerdo con la tendencia del mercado para el plazo previsto de terminación de la obra.
b) En el caso de valoración de fincas rústicas, al utilizar el método de comparación, la homogeneización prevista en el mismo se basará en los valores unitarios por hectárea existentes en el mercado para las distintas clases de tierra, o tipos de cultivos y/o aprovechamiento.
Ajuste del valor por comparación.
1. El valor por comparación obtenido de acuerdo con el artículo anterior será ajustado por la entidad tasadora para obtener un valor por comparación ajustado cuando concurran los requisitos para incluir la advertencia específica que se menciona en el apartado 3 del artículo 12.
2. Para corregir los efectos de la probabilidad a que se refiere dicho artículo 12.3, la entidad tasadora, en base a su capacidad técnica, aplicará al valor por comparación la reducción que considere necesaria.
Cuando los datos disponibles sobre el comportamiento del mercado no permitan, en opinión de la entidad tasadora, estimar la reducción indicada en el párrafo anterior, se aplicará un porcentaje de reducción del 10 por 100 en todo caso, y del 15 por 100 si aprecia una gran volatilidad en los precios considerados para determinar el valor por comparación.
3. Sin perjuicio de la información exigible en el cálculo del valor de tasación, la mención al ajuste realizado y su justificación se incluirán en la advertencia específica.

La Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras y modificada por la ORDEN EHA/3011/2007, de 4 de octubre sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, recogido en Título I, Disposiciones Generales, artículo 3 y la EHA/564/2008, de 28 de febrero. Los métodos técnicos de valoración utilizables a efectos de esta Orden son los expuestos en los apartados anteriores, es decir, método del coste, método de comparación, método de actualización de rentas y método residual. En la aplicación de dichos métodos se eliminarán los elementos especulativos.
La presente Orden será de aplicación siempre que el valor de tasación se utilice para alguna de las finalidades siguientes:
a) Garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.
b) Cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras exigida en el Real Decreto 2486/1998, de 20 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.
c) Determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias reguladas en el Real Decreto 1393/1990, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva.

El objeto de esta valoración es conocer el valor de mercado del inmueble, por lo tanto, esta valoración NO se realiza para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de la orden ministerial ECO 805/2003 del 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, si bien, si se han seguido los criterios de valoración y metodología de las disposiciones que contiene.

Advertencias: La valoración está calculada en su valor sin tener en cuenta las cargas, derechos y limitaciones de dominio pudiesen tener, por ello se presupone libre de inquilinos, usufructuarios, hipotecas u otras cargas.

DESGLOSE DE LA METODOLOGÍA APLICADA

TESTIGOS A HOMOGENEIZAR METODO COMPARATIVO

Cuando el testigo dispone de valor de oferta, se ha considerado un descuento en concepto de negociación siendo este del 5 %, entendiendo que se trata de valores de oferta y no de transacciones efectivamente realizadas, al tratarse de inmuebles a la venta a través de inmobiliaria, se ha considerado un descuento del 3 % en concepto de comisión del agente inmobiliario o API, por lo que, atendiendo al criterio del tasador y su conocimiento del mercado inmobiliario, se corrigen los valores de oferta de las muestras en un 5 % por negociación y un 3% en el que interviene en la operación una inmobiliaria.

UBICACIÓN	SUP. CONST.	Nº HABITACIONES	Nº BAÑOS	TIPOLOGIA	EXTERIOR	ASCENSOR
Arroyo La Miel- Salvador Vicente	39	0, estudio	1	Vivienda	Si	No
Av. Inmaculada Concepción	62	2	1	Vivienda	Si	No
Av. Salvador Vicente	65	2	1	Vivienda	Si	No
Calle Velarde	100	2	2	Vivienda	Si	No
Calle Las Flores	87	3	1	Vivienda	Si	Si
Av. de la Estación	80	2	1	Vivienda	Si	No

UBICACIÓN	PLANTA	TERRAZA	ESTADO	GARAJE	PRECIO AJUST.	PRECIO/M2 AJUST.
Arroyo La Miel- Salvador Vicente	Baja	No	Seminuevo	No	79.800,80 €	2.046,17 €
Av. Inmaculada Concepción	3ª	Dada a comed.	Reformado	No	115.920,00 €	1.869,68 €
Av. Salvador Vicente	Baja	Si	Reformado	No	128.800,00 €	1.981,54 €
Calle Velarde	Duplex P0+P1	Si	Tot.Reformado	No	124.200,00 €	1.242,00 €
Calle Las Flores	3ª	Si, acris.	Semireform.	No	128.800,00 €	1.480,46 €
Av. de la Estación	Baja	No	A reformar	No	100.280,00 €	1.253,50 €

HOMOGENEIZACIÓN PROPORCIONAL DE MUESTRAS

Testigo Nº	Sup. Const.	Precio	Unitario	Coef.	Val Homog
Testigo 1	39	79.800,80 €	2.046,17 €	0,76972913	61.425,00
Testigo 2	62	115.920,00 €	1.869,68 €	0,84239130	97.650,00
Testigo 3	65	128.800,00 €	1.981,54 €	0,79483696	102.375,00
Testigo 4	100	124.200,00 €	1.242,00 €	1,26811594	157.500,00
Testigo 5	87	128.800,00 €	1.480,46 €	1,06385870	137.025,00
Testigo 6	80	100.280,00 €	1.253,50 €	1,25648185	126.000,00
	Tipo Medio de vivienda		**1.565,36 €**		
		Tipo homogeneizado de vivienda			**1.575,00**

Inmueble	Sup. Const.	€/M2 Homog	Valor Final
Vivienda	58,5	1575	**92.137,50 €**

Tal y como reza en nota registral que se acompaña en este informe, existe sobre el 16,66 % (1/6) de la finca un usufructo cuyo titular es Francisca Josefa Bellido Merchán, con carácter privativo, para la realización de la pericial, se me ha indicado que calcule el valor de la totalidad del inmueble (100 % del pleno dominio) y que tenga en cuenta también este dato de la existencia del usufructo, por lo que voy a realizar los cálculos sobre el valor de la totalidad del inmueble para indicar cual sería el valor de dicho usufructo, por lo tanto:

OBTENCIÓN VALOR DEL USUFRUCTO VITALICIO DEL 16,66 % DEL INMUEBLE CUYO TITULAR ES FRANCISCA JOSEFA BELLIDO MERCHÁN

VALOR PLENO DOMINIO DEL 16,66 % DEL INMUEBLE (USUFRUCTO + NUDA PROPIEDAD)	15.350,11 €
EDAD USUFRUCTUARIO (Años)	69
VALOR USUFRUCTO (€) 16,66%	**3.070,02 €**
VALOR USUFRUCTO (%) 16,66%	**20,00%**

10) VALORES DE TASACIÓN:

En función de las características del inmueble objeto de pericia, se deberán considerar como valores de tasación los siguientes:

Valor de tasación del inmueble (100 %) del pleno dominio	**92.137,50 €**

Valor asignado calculado para el usufructo cuyo titular es Francisca Josefa Bellido Merchán	**3.070,02 €**

11) INFORMACION ADICIONAL Y OBSERVACIONES :

COMPROBACIONES REALIZADAS

Identificación física del inmueble mediante inspección ocular sólo del exterior del edificio ya que no se ha podido acceder al interior del inmueble.
Comprobación de la descripción de la finca; Registral, catastral y urbanística.
Comprobación de la habitabilidad. No se ha podido acceder al interior del inmueble.
Comprobación del uso de las dependencias. No se ha podido acceder al interior del inmueble.
Comprobación de su superficie, solo registral y catastral.
Comprobación de su servidumbre.
Comprobación de su estado de conservación. No se ha podido acceder al interior del inmueble.
Comprobación de las calidades. No se ha podido acceder al interior del inmueble.

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Información catastral
Documentación registral

El perito firmante manifiesta a los efectos previstos en el artículo 335 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que promete decir la verdad, que ha actuado con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que pueda causar perjuicio a cualquiera de las partes, y conoce las sanciones penales en la que podría incurrir si incumpliera su deber como perito.

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. JUAN R PUCHADES PERPIÑA Agente de la Propiedad Inmobiliaria de Valencia con el nº 1.314 y miembro de la Asociación Valenciana de peritos Judiciales.

CERTIFICA.

Que de la urbana Número Doce, apartamento señalado con el Nº 22 del edificio sito en El Pago de Arroyo de la Miel, término de Benalmádena (Málaga), situado en la planta alta, hoy y según catastro Av. Salvador Vicente Nº 55, Es: 1, Pl; 1 Pt: 22, se han obtenido los siguientes valores de tasación:

Valor de tasación del inmueble (100 %) del pleno dominio	**92.137,50 €**

Valor asignado calculado para el usufructo cuyo titular es Francisca Josefa Bellido Merchán	**3.070,02 €**



A2 de febrero de 2.023.
Fdo. Juan Ramón Puchades Perpiña.
Agente de la propiedad
Inmobiliaria n º 1.314-

FICHA CATASTRAL

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2825606UF6522N0012YY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV SALVADOR VICENTE 55 Es:1 Pl:01 Pt:22
29631 BENALMADENA [MÁLAGA]

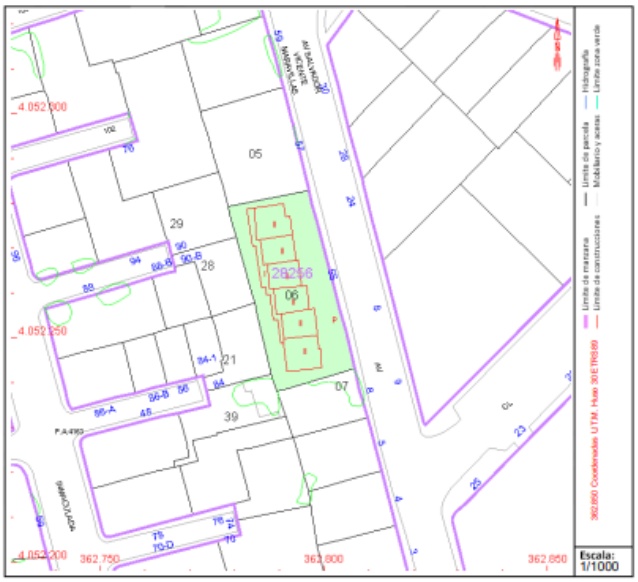
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 58 m2
Año construcción: 1974

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/01/22	58

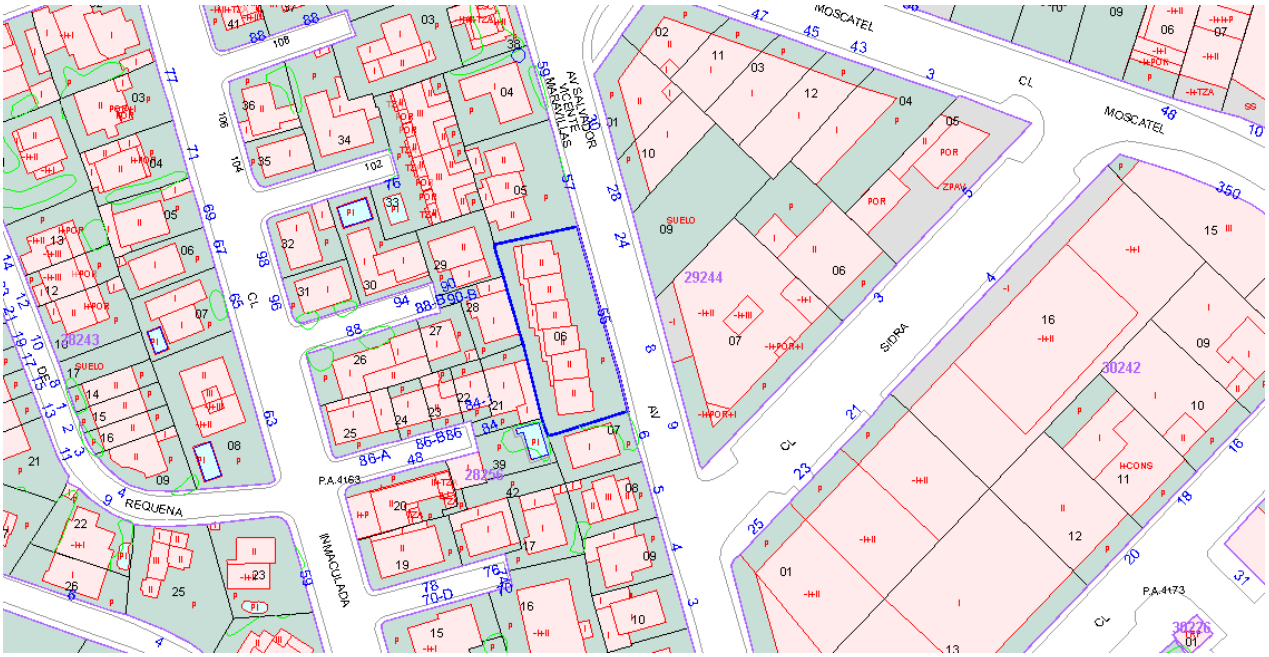
PARCELA

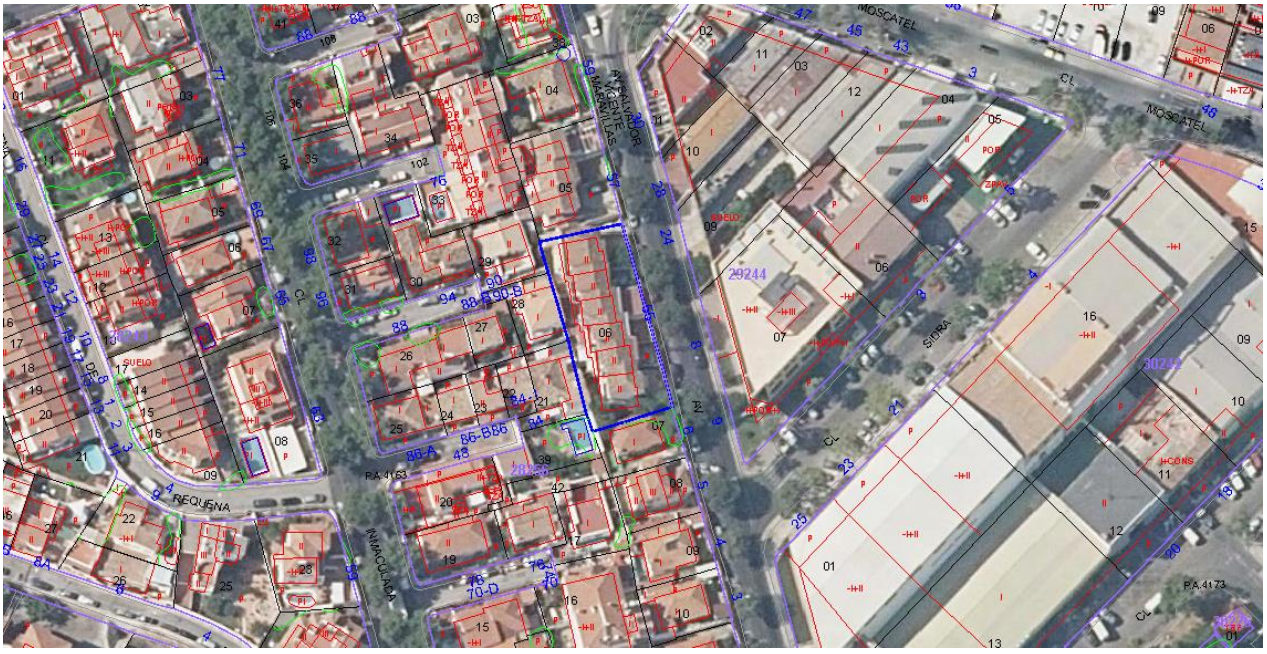
Superficie gráfica: 764 m2
Participación del inmueble: 9,9200 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [división horizontal]



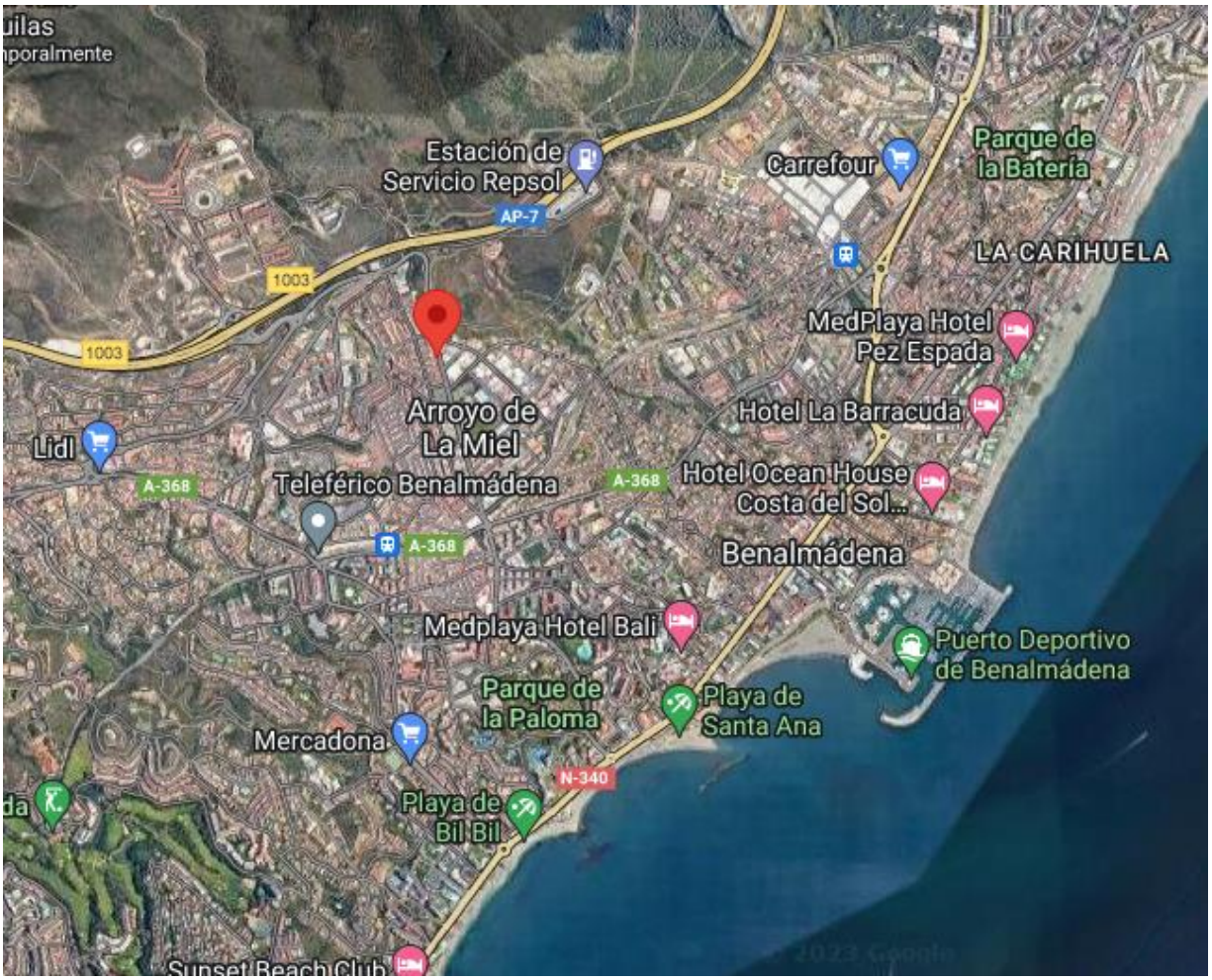
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

PLANOS CATASTRALES Y DE EMPLAZAMIENTO






C. Acebuche
Kuinas
Habitat Santangelo
CEIP Miguel Hernández
E-15
C. Voluntarios de Protección Civil
Mundo Magico
1003
C. Finoso
C. Chester
Malva
bp
Lar Poniente
C. Codorniz
AP-7
Centro De Ocio Siglo XX
Telgaro
Norsk Skole Malaga
C. Moscatel
Petroprix
Banquitos
C. Andrés Segovia
C. Valdepeñas
Kingdom hall of Jehovah's Witnesses
Av. del Cosmos
C. Onix
C. Jerez
Martinsa Motor - coches seminuevos
C. Concordia
C. Marrera
Téléphérique Benalmadena
Pescaderia Los Mellizos
C. Écija
Ball Sculpture
C. Turmalina
Residencia Macrosad Arroyo de la Miel
C. Medina Azahara
C. Jaspe
C. Carfiena
Polideportivo "Arroyo de la Miel" Patronato...
Hermanos Maristas Provincia Mediterránea
Carrefour Market
Villa Zafira
C. Pablo Neruda
C. Tornillo
Av. Aguamarina
C. Sierrasol
C. Paloma
C. Alhambra
C. el Pinar
C. Zafiro
C. Meestro Guillén
C. Espliego
C. Velarde
Mercadona
C. los Carmenes
Av. La Leala
C. Debla
Calle Topacio
C. Cuarzo
Plaza Benamaina
C. el Olivar
A-368


Estación de Servicio Repsol
AP-7
Carrefour
Parque de la Batería
LA CARIHUELA
1003
1003
MedPlaya Hotel Pez Espada
Arroyo de La Miel
Hotel La Barracuda
Lidl
A-368
Teleférico Benalmádena
A-368
Hotel Ocean House Costa del Sol...
A-368
Benalmádena
Medplaya Hotel Bali
Puerto Deportivo de Benalmádena
Parque de la Paloma
Playa de Santa Ana
Mercadona
N-340
Playa de Bil Bil
Sunset Beach Club

EXTERIORES EDIFICACIÓN



NOTA REGISTRAL APORTADA

Registradores

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BENALMÁDENA nº2.
Registrador: CARLOS PINDADO LÓPEZ
CALLE CIUDAD DE MELILLA 19
29631 Arroyo de la Miel, BENALMÁDENA -MÁLAGA-
TELÉFONO 952 56 22 00 FAX 952 56 32 94
benalmadena2@registrodelapropiedad.org

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

FINCA DE BENALMADENA 2 Sección/Número 2/ 6029
ARCHIVO COMUN FINCA DE BENALMADENA Nº: 9599/BIS
CODIGO REGISTRAL UNICO: 29035000143865
Referencia catastral: 2825606UF6522N0012YY

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA. Número doce. Apartamento señalado con el número veintidós del edificio sito en el pago de Arroyo de la Miel, término de Benalmádena, situado en la planta alta, con una superficie construida de cincuenta y ocho metros cincuenta decímetros cuadrados. Consta de salón-estar, cocina, baño y un dormitorio, y linda: al frente, con pasillo de distribución por donde tiene su entrada; izquierda entrando; fondo, con vuelo de zona ajardinada; y a la derecha, con el apartamento veintiuno. Se la asigna una CUOTA de participación en las elementos comunes del total edificio de que forma parte y en las cargas, de nueve enteros noventa y dos centésimas por ciento.

TITULAR	N.I.F.
MARIA SOL PRADOS JIMENEZ	50.838.573-V

50,00% (1/2) del pleno dominio que adquirió con carácter privativo por título de COMPRAVENTA; según consta en la inscripción 1ª, de fecha 2 de Julio de 1998, obrante al Tomo 689, Libro 119, folio 155.

TITULAR	N.I.F.
FRANCISCA JOSEFA BELLIDO MERCHAN	24.826.381-C

16,66% (1/6) del usufructo que adquirió con carácter privativo por título de HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada en Málaga el día 5 de Noviembre de 2007, por el/la Notario/a Don Julián Madera Flores, bajo el número 3876 de su protocolo; según consta en la inscripción 3ª, de fecha 26 de Diciembre de 2007, obrante al Tomo 689, Libro 119, folio 159.

TITULAR	N.I.F.
DIONISIO VILLODRES BELLIDO	27.389.637-H

5,55% (1/18) de la nuda propiedad que adquirió con carácter privativo por título de HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada en Málaga el día 5 de Noviembre de 2007, por el/la Notario/a Don Julián Madera Flores, bajo el número 3876 de su protocolo; según consta en la inscripción 3ª, de fecha 26 de Diciembre de 2007, obrante al Tomo 689, Libro 119, folio 159.

TITULAR	N.I.F.
ANDREA VILLODRES BELLIDO	27.389.638-L

5,55% (1/18) de la nuda propiedad que adquirió con carácter privativo por título de HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada en Málaga el día 5 de Noviembre de 2007, por el/la Notario/a Don Julián Madera Flores, bajo el número 3876 de su protocolo; según consta en la inscripción 3ª, de fecha 26 de Diciembre de 2007, obrante al Tomo 689, Libro 119, folio 159.

TITULAR	N.I.F.
ANA VICTORIA VILLODRES PRADOS	51.137.476-N

5,55% (1/18) de la nuda propiedad que adquirió con carácter privativo por título de HERENCIA en virtud

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9212388112832251
Huella: cb3c8e9d-f2dac47d-885edede-641976a1-a0f82a51-77f92cf7-925ec28c-467e1025

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

de Escritura Pública, autorizada en Málaga el día 5 de Noviembre de 2007, por el/la Notario/a Don Julián Madera Flores, bajo el número 3876 de su protocolo; según consta en la inscripción 3ª, de fecha 26 de Diciembre de 2007, obrante al Tomo 689, Libro 119, folio 159.

TITULAR	N.I.F.
ANDREA VILLODRES BELLIDO	27.389.638-L

11,11% (11111111/1000) del pleno dominio que adquirió con carácter privativo por título de HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada en Málaga el día 5 de Noviembre de 2007, por el/la Notario/a Don Julián Madera Flores, bajo el número 3876 de su protocolo; según consta en la inscripción 3ª, de fecha 26 de Diciembre de 2007, obrante al Tomo 689, Libro 119, folio 159.

TITULAR	N.I.F.
DIONISIO VILLODRES BELLIDO	27.389.637-H

11,11% (11111111/1000) del pleno dominio que adquirió con carácter privativo por título de HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada en Málaga el día 5 de Noviembre de 2007, por el/la Notario/a Don Julián Madera Flores, bajo el número 3876 de su protocolo; según consta en la inscripción 3ª, de fecha 26 de Diciembre de 2007, obrante al Tomo 689, Libro 119, folio 159.

TITULAR	N.I.F.
ANA VICTORIA VILLODRES PRADOS	51.137.476-N

11,11% (11111111/1000) del pleno dominio que adquirió con carácter privativo por título de HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada en Málaga el día 5 de Noviembre de 2007, por el/la Notario/a Don Julián Madera Flores, bajo el número 3876 de su protocolo; según consta en la inscripción 3ª, de fecha 26 de Diciembre de 2007, obrante al Tomo 689, Libro 119, folio 159.

CARGAS

POR SI MISMA

Una HIPOTECA a favor de la entidad "CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS DE BARCELONA", cuyo plazo finalizará el día 1 de junio de 2013, por razón de la cual la finca de que se trata quedó respondiendo de VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CENTIMOS en concepto de LIMITE DE CREDITO; del pago de los INTERESES ORDINARIOS del último año hasta la cantidad máxima de DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON TREINTA Y CUATRO CENTIMOS; del pago de los INTERESES MORATORIOS del último año hasta la cantidad máxima de CINCO MIL NOVECIENTOS TRECE EUROS CON NOVENTA Y SEIS CENTIMOS; y de CUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE EUROS CON VEINTINUEVE CENTIMOS para COSTAS y GASTOS. según resulta de la inscripción 1ª, de fecha dos de julio del año mil novecientos noventa y ocho, al folio 155, del Libro 119, Tomo 689.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy, antes de la apertura del diario. Benalmádena a 6 de Febrero de 2020. Honorarios: 9'02 euros. Arancel número 4. (IVA al 21% no incluido).

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

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9213999113832251
Huella: cb3c8e9d-f2dac47d-885edede-641976a1-a0f82a51-77f92cf7-929ac28c-d67e1026

Registradores

INFORMACIÓN REGISTRAL

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.aggpd.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.
FINCA DE BENALMADENA Número 2/ 6029

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9212980113032351
Huella: cb3c8e9d-f2dac67d-685edede-641976a1-a6f82a51-77f92cf7-629ac28c-467e1825

D.N.I. SUMINISTRADO PARA EL CÁLCULO DEL USUFRUCTO



