



Informe de Tasación



Expediente: **30928/2024** (30/05/2024 10:14:21)

Su Ref.: **TS2024000038/01**

VIVIENDA EN EDIFICIO CON GARAJE

Cliente: **MINISTERIO DE JUSTICIA**

Fecha: **30/05/2024**

Ubicación: **TORREQUEBRADA, S/N 1 - ATICO E**

Población: **BENALMADENA, ARROYO DE LA MIEL-BENALMA**

Provincia: **MALAGA**

C.P.: **29630**



ÍNDICE

	Páginas
Portada.....	1
Índice.....	2
Resumen de evaluación.....	3
Informe tasación.....	5
- Solicitante y finalidad	
- Identificación y localización del inmueble	
- Comprobaciones y documentación	
- Localidad y entorno	
- Características del edificio	
- Características del inmueble	
- Situación urbanística	
- Protección, tenencia y ocupación	
- Análisis del mercado	
- Cálculo de valores técnicos	
- Condicionantes y advertencias	
- Observaciones y consideraciones finales	
Anexos tasación	
Planos de situación.....	15
Fotografías.....	19
Otra documentación.....	21
Anexos adjuntos	
Anexo 1. Nota simple_29035000540800.pdf.....	23
Anexo 2. Nota simple_29035000540190.pdf.....	29
Total páginas	34

RESUMEN DE EVALUACIÓN

EUROVALORACIONES, S.A. Sociedad de tasación inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el código 4388

RESUME

Que de acuerdo a la finalidad, los parámetros, métodos y criterios establecidos en el informe de tasación con número **30928/2024 con Ref.: TS2024000038/01** de fecha **30/05/2024**, realizado por [REDACTED], la VALORACIÓN del inmueble descrito a continuación, asciende a la cantidad de **512.524,74** Euros (QUINIENTOS DOCE MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO CON SETENTA Y CUATRO EUROS).

VIVIENDA EN EDIFICIO terminada

SOLICITANTE Y FINALIDAD

SECRETARIA GENERAL PARA LA INNOVACION Y CALIDAD DE (NIF: S2813001A)

Tasador principal [REDACTED]

Finalidad

La finalidad del informe es determinar el VALOR DE MERCADO de un inmueble A EFECTOS DE ASESORAMIENTO.

El uso del presente informe queda LIMITADO a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para cualquier otro propósito distinto al expresado. En particular, esta valoración NO es válida a efectos de la solicitud o concesión de un crédito hipotecario que pueda formar parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios contemplados en el Real Decreto-ley 24/2021, ni podrá ser usada por una entidad de crédito para cumplir con requerimientos de valoración que le requiera su normativa específica.

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Municipio

BENALMÁDENA (CP: 29630 -- ARROYO DE LA MIEL-BENALMA -->TORREQUEBRADA)

Provincia

MALAGA (ANDALUCIA)

Identificación bienes

Dirección

URBANIZACION TORREQUEBRADA, S/N ESC. 1 - ATICO E - CJ. COSTA QUEBRADA - FS II - BQ A

Vivienda ATICO E

Registro de la propiedad

BENALMADENA, 2, Sección: 2

Garaje Sótano 12

Titular registral [REDACTED]

Referencia	Finca Nº	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral	CRU/Observaciones
Vivienda	17995	73	331	901	4	1196509UF6419N0075XM	29035000540800
Garaje	17871	106	330	900	5	1196509UF6419N0013QW	29035000540190

VALORACIÓN

	Vivienda	Garaje	Terraza
Finca registral	17995	17871	17995
Método empleado	Comparación	Comparación	Comparación
Protección	No	No	No
Superficie adoptada (m²)	136,22	54,02	127,50
Superficie útil (m²)	108,98	27,01	121,42
Valor unitario (€/m²)	3.275,91	569,75	278,45
VALORACIÓN (€)	446.244,46	30.777,90	35.502,38

VALORACIÓN: 512.524,74 €

OTROS VALORES TÉCNICOS

	Vivienda	Garaje	Terraza
Coste reposición bruto (€)	383.459,30	29.981,10	30.217,50
Coste reposición neto (€)	344.652,95	23.817,96	26.634,75
Coef. mercado resultante (k)	1,29	1,29	1,33
Valor por comparación (€)	446.244,46	30.777,90	35.502,38
Valor de mercado (€)	446.244,46	30.777,90	35.502,38
Valor del suelo (€)	243.970,02	6.158,28	17.340,00
Valor del vuelo (€)	202.274,44	24.619,62	18.162,38
Métodos de Valoración utilizados	Coste--Comparación		
Situación y ocupación	Vivienda se desconoce / dato no aportado		
Visita interior	NO se ha realizado visita interior al inmueble.		

RESUMEN DE EVALUACIÓN

CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

Condicionantes

Esta tasación queda condicionada por:

[CP2] [C2] El valor de tasación queda **CONDICIONADO** a que pueda realizarse **VISITA INTERIOR** del inmueble y, con ella, corroborarse la correspondencia entre los datos considerados en el presente informe (relativos a identificación, superficies, calidades, instalaciones, estado de conservación, servidumbres y estado de ocupación), y la realidad física del inmueble.

Advertencias

Generales:


[DIF1] [A1] Se **ADVIERTE** que existen discrepancias entre la realidad física del inmueble y su descripción registral que no inducen a dudas sobre su identificación ni valor. Se recomienda su correcta inscripción.

[OTR14] [A1] En cumplimiento del artículo 61.1, apartado b) de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles, se hace constar que el presente Informe de Tasación no se ajusta formalmente a dicha Normativa, por ser su finalidad distinta al objeto de aplicación de la misma.

Esta valoración, por la finalidad para la que se realiza, se encuentra fuera de las finalidades contempladas en el artículo 2º de la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003. Se han realizado las comprobaciones y se ha seguido metodología prevista en la misma, advirtiéndose que, por su finalidad, la presente valoración no está incluida en el ámbito de vigilancia del Banco de España, dado que: i) no va a tener efectos dentro del ámbito del mercado hipotecario; y ii) no ha sido requerida para cumplir con las normas que rigen a las entidades de crédito; por lo que no entra en el ámbito regulado en los artículos 1 y 15.1 del Real Decreto 775/1997.

Los valores del presente resumen recogen aquellas cargas, gravámenes y limitaciones registrales que constan en la documentación manejada. No se tienen en cuenta a los efectos de establecer el valor de tasación, las afecciones fiscales (impuestos, tasas y contribuciones), pagos, embargos y cargas hipotecarias que graven el inmueble. Dada la finalidad del informe, no podemos responsabilizarnos de los vicios ocultos o defectos constructivos que el inmueble pueda poseer en la fecha de la inspección ocular.

Y para que conste a los efectos oportunos, expido y firmo el presente resumen **30 de mayo de 2024**.



Firmado

En representación de
EUROVALORACIONES, S.A.



Firmado tasador emisor

ARQUITECTO TECNICO

Fecha visita al inmueble **16/05/2024**

Fecha emisión informe **30/05/2024**

Fecha límite de validez **30/05/2025**



Informe de Tasación

Vivienda en edificio con garaje

EXPEDIENTE 30928/2024 (30/05/2024 10:14:21)

Tasación VP - SEM (30/05/2024)
Su referencia TS2024000038/01
Página 1 / 18
Oficina

1.- SOLICITANTE Y FINALIDAD

Nombre	MINISTERIO DE JUSTICIA	Domicilio	
Titular		Teléfono	Su Expediente
Finalidad	<p>La finalidad del informe es determinar el VALOR DE MERCADO de un inmueble A EFECTOS DE ASESORAMIENTO.</p> <p>El uso del presente informe queda LIMITADO a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para cualquier otro propósito distinto al expresado. En particular, esta valoración NO es válida a efectos de la solicitud o concesión de un crédito hipotecario que pueda formar parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios contemplados en el Real Decreto-ley 24/2021, ni podrá ser usada por una entidad de crédito para cumplir con requerimientos de valoración que le requiera su normativa específica.</p>		
Prescriptor	--		

Esta valoración, por la finalidad para la que se realiza, se encuentra fuera de las finalidades contempladas en el artículo 2º de la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003. Se han realizado las comprobaciones y se ha seguido metodología prevista en la misma, advirtiéndose que, por su finalidad, la presente valoración no está incluida en el ámbito de vigilancia del Banco de España, dado que: i)) no va a tener efectos dentro del ámbito del mercado hipotecario; y ii) no ha sido requerida para cumplir con las normas que rigen a las entidades de crédito; por lo que no entra en el ámbito regulado en los artículos 1 y 15.1 del Real Decreto 775/1997.

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble	VIVIENDA EN EDIFICIO	Identificación bienes
Municipio	BENALMÁDENA (CP: 29630 -- ARROYO DE LA MIEL-BENALMA - ->TORREQUEBRADA)	Vivienda ATICO E
Provincia	MALAGA (ANDALUCIA)	Garaje Sótano 12
Dirección	URBANIZACION TORREQUEBRADA, S/N ESC. 1 - ATICO E	
Estado constructivo	TERMINADO	Nivel situación C.P. MEDIO
Barrio		Edificio /Urb. CJ. COSTA QUEBRADA - FS II - BQ A
G.P.S.(Longitud/Latitud)	-4.553060, 36.580551	

Datos registrales

Registro de la Propiedad	BENALMADENA, 2, Sección: 2
Titular registral	

Referencia	Finca Nº	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral	CRU/Observaciones
Vivienda	17995	73	331	901	4	1196509UF6419N0075XM	29035000540800
Garaje	17871	106	330	900	5	1196509UF6419N0013QW	29035000540190

Linderos Según documentación registral adjunta.

Los datos descritos en la nota simple, sí coinciden con la realidad

Fecha nota simple 25/04/2024

Observaciones registrales

[DIF1] [A1] Se ADVIERTE que existen discrepancias entre la realidad física del inmueble y su descripción registral que no inducen a dudas sobre su identificación ni valor. Se recomienda su correcta inscripción.

No se han podido comprobar los linderos al no haber tenido acceso al interior del inmueble.

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN (NO se ha realizado visita interior al inmueble)

Comprobaciones realizadas

- ☒ Identificación física del inmueble mediante su localización e inspección ocular
- ☒ Comprobación régimen de protección pública
- ☒ Comprobación adecuación al planeamiento urbanístico
- ☒ Comprobación régimen de protección del patrimonio arquitectónico
- ☒ Comprobación de la existencia de elementos especulativos
- ☒ Comprobación de la situación coyuntural del mercado local

Documentación utilizada

- ☒ Información registral o fotocopia de la escritura
☒ Documentación catastral

Documentación gráfica anexa al informe

- 4 Plano/s del emplazamiento
0 Plano/s del inmueble
6 Fotografía/s
2 Nota/s Registral/es
0 Escritura/s
2 Otras

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO**4.1.- LOCALIDAD**

Tipo de núcleo	AUTÓNOMO	Nº hab. según censo	75.801	Crecimiento	ESTABLE
----------------	-----------------	---------------------	---------------	-------------	----------------

4.2.- ENTORNO

Definición del entorno	URBANO	Uso dominante	1ª RESIDENCIA	Desarrollo	COMPLETO
Nivel edificatorio %	100,00	Actividad dominante	MÚLTIPLE		
Antigüedad característica	ENTRE 10 Y 25 AÑOS	Renovación reciente	MEDIA		
Ubicación relativa municipio	NIVEL MEDIO	Ubicación relativa zona	NIVEL MEDIO		
Homog. arquitectónica	NO SE APRECIAN	Tipo de entorno	SIN RELEVANCIA EN EL ENTORNO		

Infraestructuras y grado de conservación

Abastecimiento de agua	RED GENERAL	Alcantarillado	RED GENERAL
Suministro eléctrico	RED GENERAL	Pavimentación	ASFALTADO
Alumbrado público	SOBRE BÁCULO	Red telefónica	SUBTERRÁNEA
Grado de conservación	MEDIO		

Nivel de equipamientos

Asistencial	SUFICIENTE	Lúdico deportivo	SUFICIENTE
Comercial	SUFICIENTE	Religioso	SUFICIENTE
Escolar	PRIMARIA Y SECUNDARIA	Zonas verdes	SUFICIENTE
Aparcamiento	VIAL SUFICIENTE		

Comunicaciones

Líneas de transporte	INTERURBANAS	Distancia aeropuerto Km	20
Distancia estación tren Km	4	Próxima a boca de metro	NO
Nivel de infraestructuras	Atendiendo al nivel de servicios, equipamientos y comunicaciones dentro del entorno, se considera completa		
Calidad de barrio	Atendiendo al nivel socio-económico, se considera media		
Calidad de emplazamiento	Atendiendo al nivel de situación dentro del entorno, se considera normal		
Nivel de renta del entorno	MEDIO		
Sociología del entorno	NORMAL		
CALIFICACIÓN ENTORNO	Atendiendo al nivel de infraestructuras y calidad de emplazamiento, se considera medio		

5.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO**Características generales**

Año construcción	2.001	Conservación	BUENA
Vida útil estimada	77 AÑOS		
Tipología	BLOQUE AISLADO		
Usos principales	RESIDENCIAL		
Nº plantas de viviendas	3	Nº de viviendas	60
Nº plantas de oficinas	--	Nº de oficinas	--
Nº plantas bajo rasante	--	Nº plantas sobre rasante	3
Nº ascensores	1	Tipo fachada	NO PROTEGIDA

Características constructivas

Cimentación	NO VISIBLE	Fachada	ENFOSCADO-PINTADO
Estructura	HORMIGÓN ARMADO	Cerramiento exterior	DOBLE FCA+C
Cubierta	PLANA NO TRANSITABLE	Carpintería exterior	ALUMINIO
Prevención incendios	NO	Tipo uso terraza	NO PROCEDE
Equipamientos y servicios	El edificio no posee equipamientos ni servicios a destacar.		

Equipamientos y servicios

- ☐ Piscina
- ☐ Zonas ajardinadas
- ☐ Zonas de recreo para niños
- ☐ Club social
- ☐ Servicio de portería
- ☐ Servicio de vigilancia
- ☐ Instalación de recogida de basuras

Instalaciones deportivas

- ☐ Pista de baloncesto
- ☐ Pistas de pádel
- ☐ Pistas de squash
- ☐ Pistas de tenis
- ☐ Gimnasio
- ☐ Golf
- ☐ Otras instalaciones deportivas

Comunicaciones verticales	Atendiendo al número de plantas de viviendas y/o oficinas, componentes y ascensores , se consideran no precisa
Calidad del edificio	Atendiendo al nivel de su construcción, se considera media
CALIFICACIÓN EDIFICIO	Atendiendo al nivel de comunicaciones verticales y al nivel de calidad del edificio, se considera media

6.- CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

Descripción

No se ha tenido acceso al inmueble según estimación del equipo técnico.
Vivienda en edificio distribuida en distribuidor, salón-comedor, 3 dormitorios, baño, aseo, cocina, terraza cubierta, terraza descubierta.

Anejos:
Existe un garaje vinculado identificado con el número 12 en la planta -1.

Estado de conservación				Ubicación relativa en el inmueble		NIVEL MEDIO	
Efecto orientación		NO INFLUYE EN EL VALOR		Condición de la vivienda		EXTERIOR	
Nº de dormitorios		3		Nº de baños		1	
Nº de dormitorios		3		Nº de aseos		1	
Nº de terrazas		1		Nº de terrazas		1	
Línea de fondo (ml.)		0,00		Línea de fachada (ml.)		0,00	
Orientación				Sup. Habitable		108,98	

PERFIL CUALITATIVO DE LA VIVIENDA SOBRE EL MERCADO

Se entiende por habitabilidad aquel concepto que tiene en cuenta la relación entre el número de dormitorios y baños o aseos del inmueble, y la superficie total. Considerando además, la proporción entre superficie útil y superficie habitable (superficie útil sin considerar pasillos, distribuidores, galerías y terrazas), ponderando también la relación fachada-fondo del inmueble objeto de análisis, dentro de unos mínimos preestablecidos.

Atendiendo a las características físicas del inmueble, se considera que la habitabilidad se encuentra ajustado a la banda normal del estándar de mercado

Acabados

Pavimentos	Paredes	Techos	Carpintería Interior
Vestíbulos/Pasillos			
Estar/Comedor			
Dormitorios			
Baños y aseos			
Cocina			
Calidad sanitarios		Calidad mobiliario cocina	

Instalaciones

Agua caliente	Gas centralizado
Calefacción	Aire acondicionado
Armarios empotrados--	Sist. de seguridad
Fontanería	Teléfonos
Electrificación	Portero automático
Chimenea	

- ☐ Vigilancia (Conserje, portero) ☐ Circuito cerrado de seguridad ☐ Alarma
☐ Puerta de seguridad ☐ Cocina equipada ☐ Tendedero

Categorización activo **NO PROCEDE**

CALIDAD VIVIENDA **Atendiendo a la calidad de acabados e instalaciones especiales, se considera normal**

SUPERFICIES, Cuadro Resumen (Basados en los contenidos del estándar AEV de medición de superficies de inmuebles)

Tipología	Altura (m)	Superficies (m²)			Superficies computables (m²)						
		Catastral	Registral	Medición	Útil	R1	Construida	R2	Construida con ppzc	R3	Adoptada
Vivienda	--	159,00 (Sc)	108,98 (Su)	--	108,98	1,15	125,32	1,09	136,22	1,25	136,22 (Sc)
Garaje	--	27,00 (Sc)	27,01 (Su)	--	27,01	1,02	27,50	1,96	54,02	2,00	54,02 (Sc)
Terraza	--	--	127,50 (--)	--	121,42	1,05	127,50	1,00	127,50	1,05	127,50 (Sc)

(Sc) : Construida
(Scz): Construida (con ppzc)
(Su) : Útil
(--) : No definida

Coeficientes de transformación
R1: Sc/Su
R2: Scz/Sc
R3: Scz/Su

Justificación de superficies

No procede

Al no haber tenido acceso al interior del inmueble, se adopta la menor de las superficies reflejadas entre la registral y la catastral.

Contaminación aparente

- ☐ Contaminación del terreno ☐ Contaminación acústica ☐ Otro tipo de contaminación
☐ Contaminación de la construcción ☐ Contaminación ambiental

Los datos sobre contaminación incluidos en este informe se han obtenido tras las inspección ocular del inmueble durante la visita efectuada al mismo, sin haber realizado estudios técnicos que pudieran detectar la existencia de vicios ocultos y otras patologías, ni comprobado circunstancias susceptibles de cambios temporales, situaciones que requieran estudios más detallados que no son objeto del presente informe.

7.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

Tipo de planeamiento **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**
Fase de aprobación **DEFINITIVO**
Clasificación **SUELO URBANO**
Calificación **RESIDENCIAL**
Referencia calificación **RESIDENCIAL**
Uso urbanístico **RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR**

Comprobada la situación urbanística, **SI**

¿La edificación cumple con la normativa urbanística vigente? **SI**

¿La edificación está sujeta a algún tipo de protección urbanística o histórica individualizada? **NO**

¿El inmueble se encuentra fuera de ordenación? **NO**

8.- PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

Régimen de protección **LIBRE**

Propietario **EL TITULAR REGISTRAL**

Titular registral	Porcentaje (%)	Derecho
	100,00	PLENO DOMINIO

Servidumbres visibles **NO SE OBSERVAN.**

Derechos Reales **NO EXISTEN**

Situación y ocupación **SE DESCONOCE / DATO NO APORTADO**

Destino del activo **NO PROCEDE** Estado de ocupación **SE DESCONOCE**

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

El volumen de la oferta de inmuebles comparables en la zona es medio con tendencia estable.

La intensidad de la demanda es media con tendencia estable.

Calificación del riesgo del inmueble:

Existe un mercado con estabilidad de oferta y demanda.

La evolución previsible del entorno no supone ninguna ventaja o desventaja en su comercialización futura.

Las características internas del inmueble no suponen ninguna ventaja o desventaja en su comercialización futura.

No existen en el entorno promociones en curso en grado relevante.

SONDEO DE MERCADO

DATOS DE TESTIGOS DE VIVIENDAS

Emplazamiento	C.P.	Fuente Información	Oferta/ Transacción	Visita interior	Fecha
Comp. 1 CALLE GABRIELA MISTRAL,999-BENALMÁDENA/MALAGA	29630	Agencia inmobiliaria	Oferta	No	20/02/2024
Comp. 2 CALLE RONDA DEL GOLF ESTE,41-BENALMÁDENA/MALAGA	29630	Agencia inmobiliaria	Oferta	No	20/02/2024
Comp. 3 CALLE HELIOS,4-BENALMÁDENA/MALAGA	29631	Agencia inmobiliaria	Oferta	No	10/05/2024
Comp. 4 CMNO PRADO DEL,2-BENALMÁDENA/MALAGA	29631	Agencia inmobiliaria	Oferta	No	18/03/2024
Comp. 5 AVDA SOL DEL,5-BENALMÁDENA/MALAGA	29630	Agencia inmobiliaria	Oferta	No	20/05/2024
Comp. 6 AVDA ESTRELLA DEL MAR,16-BENALMÁDENA/MALAGA	29630	Agencia inmobiliaria	Oferta	No	20/05/2024

PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS

	Superficie (m ²)	Nº Dorm/Baños	Antig. Aparente	Calificación entorno	Calificación edificio	Calidad vivienda	Perfil cualitativo de la vivienda	Piscina	Zonas verdes	Inst. Deportivas
Inmueble	136,22	3/2	23	Medio	Media-Baja	Normal	Ajustado a la banda normal del estándar de mercado	No	No	No
Comp. 1	127,00	3/2	22	Medio	Normal	Normal	Ajustado a la banda normal del estándar de mercado	Sí	Sí	No
Comp. 2	125,00	2/2	20	Medio	Normal	Normal	Ajustado a la banda normal del estándar de mercado	Sí	Sí	Sí
Comp. 3	89,00	2/2	18	Medio	Media-Baja	Normal	Por debajo del estándar de mercado	Sí	Sí	No
Comp. 4	100,00	3/2	24	Bueno	Media-Baja	Normal	Ajustado a la banda normal del estándar de mercado	Sí	Sí	No
Comp. 5	120,00	3/2	20	Medio	Media-Baja	Normal	Ajustado a la banda normal del estándar de mercado	No	No	No
Comp. 6	130,00	3/2	18	Medio	Media-Baja	Normal	Ajustado a la banda normal del estándar de mercado	No	No	No

HOMOGENEIZACIÓN DE LOS TESTIGOS

El valor homogeneizado de cada testigo se calcula según sus diferencias respecto al inmueble a valorar, su fuente de información, coyuntura del mercado (volúmenes y tipo de oferta y de demanda), las posibilidades de financiación (fácil, condiciones estrictas y sin crédito) y la oferta de inmuebles de entidades financieras (alta, media, baja).

	Oferta (€/m ²)	Cf	A Precio Neto (€/m ²)	CK2 (€/m ²)	CK3 (€/m ²)	B A+CK2+CK3 (€/m ²)	CK1 (%)	CK4 (%)	C B*(CK1+CK4) (€/m ²)	Cant (€/m ²)	D C+Cant (€/m ²)	Cn	Cc	V.Homogeneizado D*Cn*Cc (€/m ²)
Comp. 1	3.483,31	0,960	3.343,98	-76,27	S	3.267,71	S	S	3.267,71	S	3.267,71	1,000	1,000	3.267,71
Comp. 2	3.465,35	0,960	3.326,74	-76,43	S	3.250,31	S	S	3.250,31	S	3.250,31	1,000	1,000	3.250,31
Comp. 3	3.033,71	0,960	2.912,36	S	S	2.912,36	S	4,50	3.043,42	S	3.043,42	1,000	1,000	3.043,42
Comp. 4	4.038,00	0,960	3.876,48	S	S	3.876,48	-7,50	S	3.585,74	S	3.585,74	1,000	1,000	3.585,74
Comp. 5	3.333,33	0,960	3.200,00	S	S	3.200,00	S	S	3.200,00	S	3.200,00	1,000	1,000	3.200,00
Comp. 6	3.446,15	0,960	3.308,30	S	S	3.308,30	S	S	3.308,30	S	3.308,30	1,000	1,000	3.308,30

Legenda

Cf: Corrección por fiabilidad de los datos facilitados según la fuente de información + gastos de comercialización (en particulares se considera 0%).

PNeto: Precio oferta corregido.

CK1: Corrección por calificación del entorno atendiendo al nivel de infraestructuras (nivel de servicios, equipamientos y comunicaciones), nivel socio-económico y situación dentro de su entorno.

CK2: Corrección por calificación del edificio atendiendo al nivel de comunicaciones verticales (nº de plantas de viviendas y/o oficinas, componentes y ascensores) y calidad constructiva del edificio.

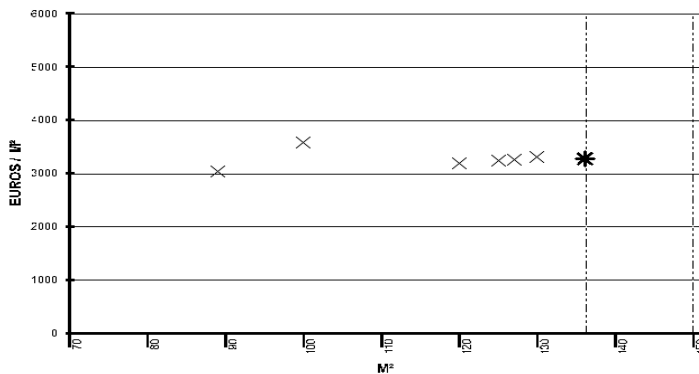
CK3: Corrección por calidad del inmueble atendiendo características relevantes, terminaciones, acabados e instalaciones.

CK4: Corrección por cualificación del inmueble: habitabilidad y funcionalidad mediante parámetros cualitativos (forma, distribución, superficie útil y superficie funcional).

Cant: Corrección por diferencia de antigüedad.

Cn_Cc: Ajuste por negociación que depende de la oferta de EEEF, la liquidez (posibilidades de financiación) y el tipo de fuente del testigo. Ajuste de acuerdo a las características del mercado (oferta, demanda y tendencia), caracterización del entorno y la calificación del inmueble.

S: Similar.



- ✕ Valores testigos utilizados corregidos en función de sus características
- * Valor vivienda a valorar

El valor homogeneizado de 3.275,91 Euros/m², se ha obtenido mediante ajuste de la muestra de testigos a una distribución normal, con una desviación típica de 162,06 € sobre el valor medio.

En los testigos elegidos se ha contemplado fecha, ubicación, superficie, antigüedad y calidad constructiva.

La muestra obtenida indica que la población de viviendas en este mercado local se distribuye normalmente por lo que se puede afirmar que el 90% de las viviendas en este mercado tienen sus valores comprendidos entre un 3.068,47 Euros/m² y 3.483,35 Euros/m².

Gastos de comercialización: 3,00% (en particulares se considera 0%)

DATOS DE TESTIGOS DE GARAJES

Fecha	C.P.	Emplazamiento	Superficie (m²)	Euros/m²
17/10/2023	29630	CALLE ESTRIBOR 10 BENALMÁDENA MALAGA	25,00	460,80
29/01/2024	29630	CALLE QUILLA 38 BENALMÁDENA MALAGA	25,00	523,80
21/12/2023	29630	CALLE BABOR 20 BENALMÁDENA MALAGA	25,00	576,00
29/01/2024	29630	CALLE COLOSO (EL) 1 BENALMÁDENA MALAGA	28,00	623,57
21/12/2023	29630	CALLE COLOSO (EL) 2 BENALMÁDENA MALAGA	28,00	617,15
21/12/2023	29630	CALLE INGLATERRA DE 2 BENALMÁDENA MALAGA	28,00	617,15

El valor unitario asignado en Euros/m² es el resultado de homogeneizar los valores testigo, corrigiendo el valor homogéneo medio de 569,75 Euros/m², mediante un factor corrector, que contempla el garaje a valorar en el mercado actual.
Gastos de comercialización: 3,00% (en particulares se considera 0%)

Valores asignados en (Euros/m²)

Referencia	Valor homogéneo medio (Euros/m²)	Factor corrector	Valor asignado (Euros/m²)
GARAJE	569,75	1,00	569,75

Observaciones
Los valores unitarios de los testigos de viviendas utilizados en la homogeneización se encuentran en la banda comprendida entre 3.033,71 € y 4.038,00 €, homogeneizados los valores unitarios resultantes se sitúan en la banda comprendida entre 3.043,42 € y 3.585,74 €.
Los valores unitarios de los testigos de garajes utilizados en la homogeneización se encuentran en la banda comprendida entre 480,00 € y 642,86 €

10.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

A.1) Cálculo del valor del suelo

La repercusión del suelo se ha calculado de acuerdo a la siguiente fórmula: $F=VM (1-b) - \sum Ci$, en donde:

VM = Valor de mercado a nuevo de la zona.

b = Margen de beneficio del promotor.

Ci = Costes de construcción y otros gastos necesarios considerados.

	Vivienda	Garaje	Terraza		
Valor mercado a nuevo (Euros/m ²)	3.900,00	725,00	331,50		
Margen beneficio promotor (%)	24,81	20,00	24,81		
Costes de construcción (Euros/m ²)	1.141,19	466,33	112,79		
VALOR DEL SUELO (Euros)	243.970,02	6.158,28	17.340,00		

Total : 267.468,30 Euros

A.2) Cálculo del Coste de Reposición Bruto (CRB)

	Vivienda	Garaje	Terraza		
Repercusión del suelo (Euros/m ²)	1.791,00	114,00	136,00		
Valor construcción S/G (Euros/m ²)	809,67	393,50	80,96		
Valor Otros Gastos (Euros/m ²)	214,33	47,50	20,04		
Valor de la construcción (Euros/m ²)	1.024,00	441,00	101,00		
C.Unit.Reposición Bruto (Euros/m ²)	2.815,00	555,00	237,00		
Superficie computable (m ²)	136,22	54,02	127,50		
COSTE REPOSICIÓN BRUTO (Euros)	383.459,30	29.981,10	30.217,50		

Total : 443.657,90 Euros

A.3) Cálculo del Coste de Reposición Neto (CRN)

	Vivienda	Garaje	Terraza		
Repercusión del suelo (Euros/m ²)	1.791,00	114,00	136,00		
Valor construcción S/G (Euros/m ²)	809,67	393,50	80,96		
Valor Otros Gastos (Euros/m ²)	214,33	47,50	20,04		
Valor de la construcción (Euros/m ²)	1.024,00	441,00	101,00		
Depreciación física (%)	27,82%	25,87%	27,82%		
Depreciación funcional (%)	--	--	--		
C.Unit.Reposición Neto (Euros/m ²)	2.530,12	440,91	208,90		
Superficie computable (m ²)	136,22	54,02	127,50		
COSTE REPOSICIÓN NETO (Euros)	344.652,95	23.817,96	26.634,75		

Total : 395.105,66 Euros

Repercusión de suelo (€/m²) es referida a la superficie sobre rasante de la vivienda

B) Valor por aplicación del Método de Comparación

	Vivienda	Garaje	Terraza		
Valor unitario asignado(Euros/m ²)	3.275,91	569,75	278,45		
Superficie computable (m ²)	136,22	54,02	127,50		
VALOR ASIGNADO (Euros)	446.244,46	30.777,90	35.502,38		

Total : 512.524,74 Euros

Coefficiente mercado resultante (K)	1,29	1,29	1,33		
-------------------------------------	-------------	-------------	-------------	--	--

C) Valor por aplicación del Método de Comparación ajustado

No procede.

D) Valor por aplicación del Método de Actualización de rentas

No procede.

E) Valor de mercado

	Vivienda	Garaje	Terraza		
Método empleado	Comparación	Comparación	Comparación		
VALOR DE MERCADO (Euros)	446.244,46	30.777,90	35.502,38		

Total : 512.524,74 Euros

F) Cálculo del Valor Máximo Legal

No procede.

G) Valor hipotecario

No procede.

H) Valor de venta rápida

No procede.

I) Valor de renta óptima

No procede.

11.- VALORACIÓNMétodos de Valoración utilizados **Coste--Comparación**

	Vivienda	Garaje	Terraza		
VALORACIÓN (Euros)	446.244,46	30.777,90	35.502,38		

Total : 512.524,74 Euros

12.- CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

Condicionantes

Esta tasación queda condicionada por:

[CP2] [C2] El valor de tasación queda **CONDICIONADO** a que pueda realizarse **VISITA INTERIOR** del inmueble y, con ella, corroborarse la correspondencia entre los datos considerados en el presente informe (relativos a identificación, superficies, calidades, instalaciones, estado de conservación, servidumbres y estado de ocupación), y la realidad física del inmueble.

Advertencias

Generales:

[DIF1] [A1] Se **ADVIERTE** que existen discrepancias entre la realidad física del inmueble y su descripción registral que no inducen a dudas sobre su identificación ni valor. Se recomienda su correcta inscripción.

[OTR14] [A1] En cumplimiento del artículo 61.1, apartado b) de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles, se hace constar que el presente Informe de Tasación no se ajusta formalmente a dicha Normativa, por ser su finalidad distinta al objeto de aplicación de la misma.

13.- OBSERVACIONES Y CONSIDERACIONES FINALES

Esta valoración, por la finalidad para la que se realiza, se encuentra fuera de las finalidades contempladas en el artículo 2º de la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003. Se han realizado las comprobaciones y se ha seguido metodología prevista en la misma, advirtiéndose que, por su finalidad, la presente valoración no está incluida en el ámbito de vigilancia del Banco de España, dado que: i) no va a tener efectos dentro del ámbito del mercado hipotecario; y ii) no ha sido requerida para cumplir con las normas que rigen a las entidades de crédito; por lo que no entra en el ámbito regulado en los artículos 1 y 15.1 del Real Decreto 775/1997.

Vivienda en edificio, terminada, ubicada en un entorno urbano, con una dotación de infraestructuras completa, siendo el nivel socio-económico medio y una normal situación dentro del mismo. Teniendo en cuenta las circunstancias anteriormente descritas, la calificación del entorno es medio.

El inmueble del cual forma parte tiene una antigüedad documental de 23 años, posee 3 plantas sobre rasante y 1 ascensor/es, con tipología de bloque aislado, estructura de hormigón armado y fachada de enfoscado-pintado, y un nivel de calidad de la construcción media, siendo media la calificación global del mismo.

Justificación discrepancia dirección: No se ha podido comprobar al no haber tenido acceso al interior del inmueble.

Firmas



[Firma manuscrita]

Visita inmueble

Fecha 16/05/2024

Tasador

ARQUITECTO TECNICO

Emisión del informe

Fecha 30/05/2024

Tasador

ARQUITECTO TECNICO

Caducidad del informe

Fecha límite de validez 30/05/2025

Esta valoración ha sido realizada por EUROVALORACIONES, S.A., inscrita en el Registro Especial de sociedades de tasación del Banco de España con el nº 4388 el día 21 de Noviembre de 1.990, en colaboración con SEGIPSA Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, MPSA

LÍMITES Y CONDICIONES DE ESTE INFORME

- La valoración se ha elaborado sobre la información documental aportada y la obtenida de la visita de inspección. No se incluyen por tanto los posibles vicios ocultos que pudiera presentar el inmueble, así como las igualmente posibles cargas, gravámenes y limitaciones que no constan en la documentación facilitada.

- Toda la documentación e información utilizada para la realización de este informe, suministrada por el solicitante o terceros, y que se indica en el informe, se considera fidedigna, dado que se aportan en fotocopias no autenticadas -salvo las que expresamente se citan en el informe- por lo que no se asume responsabilidad sobre su veracidad y las consecuencias dimanantes de la misma.

- Todos los datos, características, instalaciones, calidades, etc., se indican sólo para que el lector pueda tener una mejor visión de la propiedad. Los valores calculados que se indican en el informe, se refieren al inmueble en su conjunto, y no a partes aisladas del mismo, salvo que se indique expresamente.

- Este informe es confidencial y su utilización debe enmarcarse sólo dentro del ámbito y finalidad para el que ha sido solicitado. Ello significa que este informe no es válido para finalidades distintas de la indicada en su primera página. Queda absolutamente prohibida su reproducción total o parcial sin la autorización expresa de SEGIPSA

- Información sobre Protección de Datos de Carácter Personal

En cumplimiento del Reglamento Europeo 2016/679 (RGPD) y de la Ley Orgánica 3/2018 de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales le mostramos la información básica sobre el tratamiento que Eurovaloraciones, S.A. realizará con los datos personales que nos ha facilitado:

- Información básica sobre protección de datos

Responsable: Eurovaloraciones, S.A. **Finalidad:** Prestación del servicio de tasación solicitado. **Legitimación:** Ejecución de un contrato o consentimiento expreso del interesado en base al prescriptor del servicio solicitado. **Destinatarios:** Los datos podrán ser cedidos a las empresas del grupo, así como a tasadores y/o empresas colaboradoras para prestación del servicio (Encargados de Tratamiento) sin que exista ningún otro tipo de cesión de datos a terceros, salvo obligación legal. **Derechos:** Tiene derecho a acceder, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos, como se explica en la información adicional. **Información adicional:** Puede consultar la información adicional y detallada sobre Protección de Datos en el siguiente enlace: <https://euroval.com/politica-de-privacidad>.

Situación del inmueble en la provincia



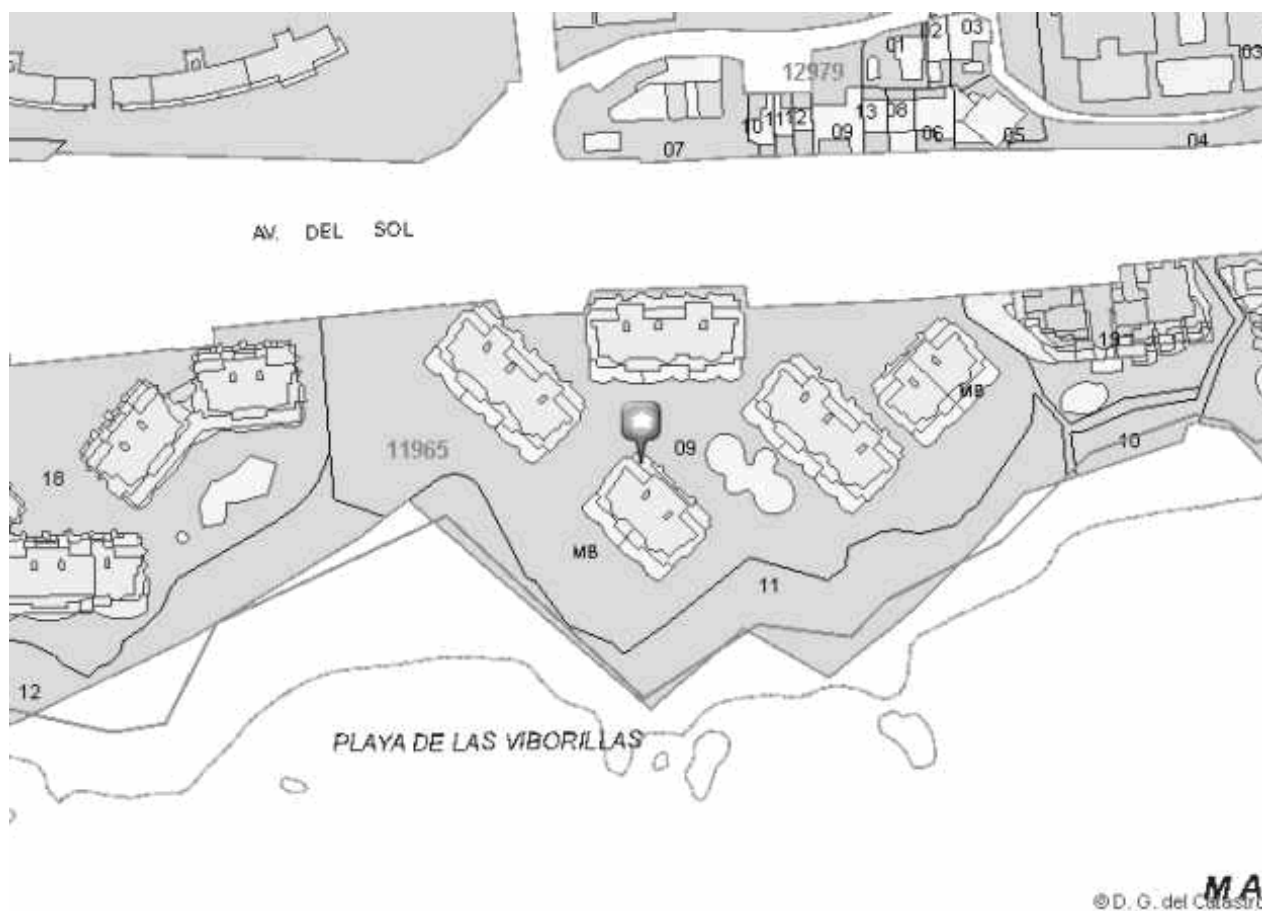
Situación del inmueble en el municipio



Situación detallada del inmueble



Plano de situación catastral



Exterior.Entorno



Exterior.Vía



Exterior.Fachada



Exterior.Fachada



Exterior.Fachada



Exterior.Fachada



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1196509UF6419N0075XM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
UR TORREQUEBRADA 2[C] B/A Es:1 Pl:AT Pl:E RES COSTAQUEBRADA
29630 BENALMADENA [MÁLAGA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 180 m2
Año construcción: 2001

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/AT/E	135
VIVIENDA	1/AT/E	24
Elementos comunes		21

PARCELA

Superficie gráfica: 12.171 m2
Participación del inmueble: 1.800 %
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"

Documentación catastral (1196509UF6419N0013QW)

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1196509UF6419N0013QW

PARCELA

Superficie gráfica: 12.171 m2
Participación del inmueble: 0,1600 %
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"

Miércoles , 29 de Mayo de 2024

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA

GOBIERNO
DE ESPAÑA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
UR TORREQUEBRADA 2[C] Es:A Pl:12 RES COSTAQUEBRADA II FASE
29630 BENALMADENA [MÁLAGA]

Clase: URBANO
Uso principal: AlmEst.UsorESID
Superficie construida: 57 m2
Año construcción: 2001

CONSTRUCCIÓN

Destino	Superficie m²
APARCAMIENTO	27
Elementos comunes	30
Escalera/Planta/Puerta	
A/-112	

Información Registral expedida por:

JOSE CARLOS NAVAJAS FUENTES

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE
BENALMÁDENA

CIUDAD MELILLA 19.
29630 - BENALMÁDENA (MÁLAGA)
Teléfono: 952562200
Fax: 952563294

Correo electrónico: benalmadena2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

OFICINA DE RECUPERACION Y GESTION DE ACTIVOS DIRECCION GENERAL

con DNI/CIF: S2813610I

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Otros: Encomienda judicial de gestión de inmueble a la O.R.G.A. (Oficina de Recuperación y Gestión de Activos) acordada por el Juzgado de lo Penal nº 6 de Málaga en el procedimiento de Auxilio Judicial Internacional nº 111/2023.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F43PU56T3**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)*

Su referencia: **EXPORGA 20230375**

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BENALMÁDENA n°2.

Registrador: JOSÉ CARLOS NAVAJAS FUENTES
CALLE CIUDAD DE MELILLA 19
29630 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 artículo 332 del Reglamento Hipotecario, ya que solo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.

N° DE FINCA REGISTRAL DE BENALMADENA 2 Sección/Número: 2/ 17995

CODIGO REGISTRAL UNICO: 29035000540800.

Número de Referencia catastral: 1196509UF6419N0075XM.

Solicitante: OFICINA DE RECUPERACION Y GESTION DE ACTIVOS DIRECCION GENERAL.

Interés legítimo: Encomienda judicial de gestión de inmueble a la O.R.G.A. (Oficina de Recuperación y Gestión de Activos) acordada por el Juzgado de lo Penal n° 6 de Málaga en el procedimiento de Auxilio Judicial Internacional n° 111/2023.

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA. SETENTA Y CINCO. FINCA NUMERO SETENTA Y CINCO, **VIVIENDA** número **CINCO**, tipo E, en **planta ático** de la primera unidad, **bloque A**, **portal UNO** del conjunto Urbanístico denominado **COSTAQUEBRADA II**, sito en el término municipal de Benalmádena, Urbanización Torrequebrada, parcela C2, Torrecosta. Ocupa una superficie útil de CIENTO OCHO METROS NOVENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS - 108,98 m²-, más CIENTO VEINTISIETE METROS CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS -127,50 m²- de terrazas. Consta de varias dependencias y servicios. Linda: al frente, por donde tiene su entrada, rellano de escalera, ascensor y zonas comunes; derecha entrando, vuelo sobre zona común; izquierda, vuelo sobre zona común; y al fondo, muro de cerramiento que la separa de la vivienda letra E de la planta ático del portal 2, del bloque A, de la primera unidad. Tiene dos puertas de acceso, una a la derecha según se accede por la escalera al rellano y otra a la izquierda. **CUOTA:** UN ENTERO OCHENTA CENTÉSIMAS POR CIENTO.

TITULAR

N.I.E.

100,00% (1/1) del pleno dominio. Con nacionalidad de Brasil que adquirió con carácter privativo por título de **COMPRAVENTA** en virtud de Escritura Pública, autorizada en Benalmádena el día 14 de diciembre de 2009, por el Notario Don Pedro Antonio Corral Pedruzo, bajo el número 1523 de su protocolo; según consta en la inscripción **4ª**, de fecha 31 de diciembre de 2009, obrante al Tomo **901**, Libro **331**, folio **73**.

Con estatutos de comunidad.

El Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, por medio de la Dirección General de la Costa y el Mar, Demarcación de Costas Andalucía-Mediterráneo, Málaga, con domicilio en Paseo de la Farola, 7, 29071 Málaga, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 12 de la ley 22/1988 de Costas, ha procedido a incoar -con fecha dos de febrero de dos mil veintidós- el **expediente de deslinde DES01/06/29/0006-DES10/01**, según resolución de autorización de la referida Dirección -de fecha uno de febrero de dos mil veintidós-. Encontrándose esta finca en el área afectada, con fecha veintiuno de marzo de dos mil veintidós ha sido extendida nota marginal advirtiendo que la misma puede quedar afectada por el referido deslinde y en consecuencia ser incorporada -en todo o en parte- al dominio público-terrestre, o resultar incluida -total o parcialmente- en la zona de servidumbre de protección o tránsito, e igualmente que la resolución aprobatoria del procedimiento de deslinde servirá de título para rectificar las situaciones jurídico-registrales contradictorias con el deslinde.

CARGAS

POR PROCEDENCIA

Una servidumbre de paso.

POR PROCEDENCIA

AFECTA en su zona Sur por la servidumbre de tránsito, 6 metros, y de protección, 20 metros, sin perjuicio de lo que respecto a esta última disponga en relación con los usos permitidos la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48.1. del Reglamento de la actual Ley de Costas.

POR SI MISMA

Una anotación preventiva de PROHIBICIÓN DE DISPONER sobre esta finca, dimanante de procedimiento de Auxilio Judicial Internacional número 29/2023, seguido en el Juzgado de Instrucción número 4 de Torremolinos. **Según resulta de la anotación letra C, de fecha ocho de junio del año dos mil veintitrés, obrante al folio 74, del Tomo 901 y Libro 331.**

POR SI MISMA

Una anotación preventiva de decomiso a favor del ESTADO -JUZGADO DE LO PENAL NÚMERO 6 DE MÁLAGA-, dimanante de procedimiento de Auxilio judicial internacional -no Unión Europea- número 111/2023, seguido en el Juzgado de lo Penal número 6 de Málaga. **Según resulta de la anotación letra D, de fecha catorce de marzo del año dos mil veinticuatro, obrante al folio 74, del Tomo 901 y Libro 331.**

A efectos de honorarios registrales se informa que pueden existir anotaciones y/o notas marginales caducadas pendientes de cancelar.

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, 25 de abril de 2024.

Honorarios: 3'64 euros. Arancel número 4. (IVA al 21% 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 Seguridad Jurídica y Fe Pública 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.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE BENALMADENA 2 a día veinticinco de abril del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 2290352887846A31

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

Información Registral expedida por:

JOSE CARLOS NAVAJAS FUENTES

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE
BENALMÁDENA

CIUDAD MELILLA 19.
29630 - BENALMÁDENA (MÁLAGA)
Teléfono: 952562200
Fax: 952563294

Correo electrónico: benalmadena2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

OFICINA DE RECUPERACION Y GESTION DE ACTIVOS DIRECCION GENERAL

con DNI/CIF: S2813610I

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Otros: Encomienda judicial de gestión de inmueble a la O.R.G.A. (Oficina de Recuperación y Gestión de Activos) acordada por el Juzgado de lo Penal nº 6 de Málaga en el procedimiento de Auxilio Judicial Internacional nº 111/2023.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F43PU56M4**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)*

Su referencia: **EXPORGA 20230375**

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BENALMÁDENA nº2.

Registrador: JOSÉ CARLOS NAVAJAS FUENTES
CALLE CIUDAD DE MELILLA 19
29630 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 artículo 332 del Reglamento Hipotecario, ya que solo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.

Nº DE FINCA REGISTRAL DE BENALMADENA 2 Sección/Número: 2/ 17871

CODIGO REGISTRAL UNICO: 29035000540190.

Número de Referencia catastral: 1196509UF6419N0013QW.

Solicitante: OFICINA DE RECUPERACION Y GESTION DE ACTIVOS DIRECCION GENERAL.

Interés legítimo: Encomienda judicial de gestión de inmueble a la O.R.G.A. (Oficina de Recuperación y Gestión de Activos) acordada por el Juzgado de lo Penal nº 6 de Málaga en el procedimiento de Auxilio Judicial Internacional nº 111/2023.

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA. TRECE. FINCA NUMERO TRECE. GARAJE NUMERO DOCE, en planta de sótano, bloque A, portales 1, 2 y 3 del conjunto Urbanístico denominado **COSTAQUEBRADA II**, sito en el término municipal de Benalmádena, Urbanización Torrequebrada, parcela C2, Torrecosta. Ocupa una superficie útil de **VEINTISIETE METROS UN DECIMETRO CUADRADO** -27,01 m²-. Linda: al frente, por donde tiene su entrada, con zona de circulación; derecha entrando, con garaje número 11; izquierda, con caja de escaleras de acceso a la planta de sótano; y al fondo, con muro de contención. **CUOTA: DIECISÉIS CENTÉSIMAS POR CIENTO.**

TITULAR

N. I. E.

100,00% (1/1) del pleno dominio. Con nacionalidad de Brasil que adquirió con carácter privativo por título de **COMPRAVENTA** en virtud de Escritura Pública, autorizada en Benalmádena el día 14 de diciembre de 2009, por el Notario Don Pedro Antonio Corral Pedruzo, bajo el número 1523 de su protocolo; según consta en la inscripción **5ª**, de fecha 31 de diciembre de 2009, obrante al Tomo **900**, Libro **330**, folio **106**.

Con estatutos de comunidad.

El Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, por medio de la Dirección General de la Costa y el Mar, Demarcación de Costas Andalucía-Mediterráneo, Málaga, con domicilio en Paseo de la Farola, 7, 29071 Málaga, en

cumplimiento de lo establecido en el artículo 12 de la ley 22/1988 de Costas, ha procedido a incoar -con fecha dos de febrero de dos mil veintidós- el **expediente de deslinde DES01/06/29/0006-DES10/01**, según resolución de autorización de la referida Dirección -de fecha uno de febrero de dos mil veintidós-. Encontrándose esta finca en el área afectada, con fecha veintiuno de marzo de dos mil veintidós ha sido extendida nota marginal advirtiéndole que la misma puede quedar afectada por el referido deslinde y en consecuencia ser incorporada -en todo o en parte- al dominio público-terrestre, o resultar incluida -total o parcialmente- en la zona de servidumbre de protección o tránsito, e igualmente que la resolución aprobatoria del procedimiento de deslinde servirá de título para rectificar las situaciones jurídico-registrales contradictorias con el deslinde.

CARGAS

POR PROCEDENCIA

Una servidumbre de paso.

POR PROCEDENCIA

Afecta en su zona Sur por la servidumbre de tránsito, 6 metros, y de protección, 20 metros, sin perjuicio de lo que respecto a esta última disponga en relación con los usos permitidos la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48.1. del Reglamento de la actual Ley de Costas.

POR SI MISMA

Una anotación preventiva de PROHIBICIÓN DE DISPONER sobre esta finca, dimanante de procedimiento de Auxilio Judicial Internacional número 29/2023, seguido en el Juzgado de Instrucción número 4 de Torremolinos. **Según resulta de la anotación letra C, de fecha ocho de junio del año dos mil veintitrés, obrante al folio 106, del Tomo 900 y Libro 330.**

POR SI MISMA

Una anotación preventiva de decomiso a favor del ESTADO -JUZGADO DE LO PENAL NÚMERO 6 DE MÁLAGA-, dimanante de procedimiento de Auxilio judicial internacional -no Unión Europea- número 111/2023, seguido en el Juzgado de lo Penal número 6 de Málaga. **Según resulta de la anotación letra D, de fecha catorce de marzo del año dos mil veinticuatro, obrante al folio 107, del Tomo 900 y Libro 330.**

A efectos de honorarios registrales se informa que pueden existir anotaciones y/o notas marginales caducadas pendientes de cancelar.

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, 25 de abril de 2024.

Honorarios: 3'64 euros. Arancel número 4. (IVA al 21% 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 Seguridad Jurídica y Fe Pública 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.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE BENALMADENA 2 a día veinticinco de abril del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 2290352815220F35

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).