



Informe de Tasación



Expediente: **08206/2025** (24/02/2025 14:31:46)

Su Ref.: **PR-221925CE**

SUELO URBANO

Cliente: **MALAGA RIO RESIDENCIAL SLU**

Fecha: **18/02/2025**

Ubicación: **MARQUES DE LA PANIEGA, SN**

Población: **MALAGA**

Provincia: **MALAGA**

C.P.: **29014**



www.euroval.com



ÍNDICE

	Páginas
Portada.....	1
Índice.....	2
Certificado de tasación.....	3
Informe tasación.....	7
- Solicitante y finalidad	
- Identificación y localización del inmueble	
- Comprobaciones y documentación	
- Localidad y entorno	
- Características del terreno	
- Situación urbanística	
- Protección, tenencia y ocupación	
- Análisis del mercado	
- Nivel de tasación	
- Cálculo de valores técnicos	
- Condicionantes y advertencias	
- Observaciones y consideraciones finales	
Anexos tasación	
Anexos tasación.....	21
Planos de situación.....	28
Fotografías.....	32
Otra documentación.....	35
Anexos adjuntos	
Anexo 1. Nota simple_29027000019639.pdf.....	93
Anexo 2. Nota simple_29027000307477.pdf.....	97
Anexo 3. Nota simple_29027000519863.pdf.....	101
Anexo 4. Nota simple_29027000519856.pdf.....	105
Anexo 5. Nota simple_29027000225511.pdf.....	109
Total páginas	111

CERTIFICADO DE TASACIÓN

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

CERTIFICA

Que de acuerdo a la finalidad, los parámetros, métodos y criterios establecidos en el informe de tasación con número **08206/2025 con Ref.: PR-221925CE** de fecha **18/02/2025**, realizado por **VICTOR MUÑOZ NUÑEZ**, la VALORACIÓN del inmueble descrito a continuación, asciende a la cantidad de **1.847.293,96** Euros (UN MILLÓN OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES CON NOVENTA Y SEIS EUROS)

SUELO URBANO

SOLICITANTE Y FINALIDAD

MALAGA RIO RESIDENCIAL SLU (NIF: B05286166)

Tasador principal **VICTOR MUÑOZ NUÑEZ**
 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 **MÁLAGA (CP: 29014 -- MALAGA)**
 Provincia **MALAGA (ANDALUCIA)**
 Dirección **MARQUES DE LA PANIEGA, SN**
 Registro de la propiedad **MALAGA, 9**
 Titular registral **MALAGA RIO RESIDENCIAL SL BENJAMIN GALVEZ BEJAR MARIA PINEDA PASTOR GARCIA**

Referencia	Finca Nº	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral	CRU/Observaciones
Parcela 1	3.850	116	1.349	2.289	6	3280208UF7638S0001HF	29027000019639
Parcela 5	34.071	213	--	1.495	6	3280105UF7638S0001IF	29027000225511
Parcela 2	44.484	219	1.324	2.264	9	3280311UF7638S0001BF	29027000307477
Parcela 3	54.814	123	1.022	1.962	4	3280206UF7638S0001ZF 3280207UF7638S0001UF 3280209UF7638S0001WF 3280202UF7638S0001IF 3280201UF7638S0001XF 3280205UF7638S0001SF	29027000519863
Parcela 4	54.816	127	1.022	1.962	4	3280204UF7638S0001EF 3280304UF7638S0001UF 3280305UF7638S0001HF 3280306UF7638S0001WF 3280307UF7638S0001AF 3280312UF7638S0001YF 3280313UF7638S0001GF 3280303UF7638S0001ZF 3280302UF7638S0001SF 3280301UF7638S0001EF 3280106UF7638S0001JF 3280107UF7638S0001EF 3280104UF7638S0001XF 3280103UF7638S0001DF 3280102UF7638S0001RF	29027000519856

VALORACIÓN

SUELO
 Método empleado **RES. DINÁMICO**
 Superficie adoptada (m²) **4.605,03**
 Valor unitario (€/m²) **401,15**

CERTIFICADO DE TASACIÓN

VALORACIÓN (€)

1.847.293,96**VALORACIÓN: 1.847.293,96 €**Nivel de Tasación **NIVEL I****NIVEL I : Incluyen todos los terrenos que no pertenecen al nivel II**

NIVEL II : Incluyen los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permite edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente.

También incluyen los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que estándolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.

Métodos de Valoración utilizados

Residual Dinámico

Visita interior

SI se ha realizado visita interior al inmueble.

CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

Condicionantes

Condicionado a la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior SUNC-O-PD.9 "Marqués de Paniega".

Advertencias

Generales:

[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.

[DR1] [A2] Se **ADVIERTE** que no se ha dispuesto de documentación registral acreditativa según lo establecido por la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo y su posterior modificación por la Orden EHA 3011/2007 de 4 de Octubre, cuyos datos y descripción coincidan con los utilizados en el presente informe.

[DIF1] [A1] En la documentación registral aportada no consta, no coincide o la referencia catastral que consta no se encuentra coordinada con catastro, por lo que se aconseja consignar registralmente ésta a la finca registral valorada, según la nueva redacción del artículo 10 de la modificación de la Ley Hipotecaria de 1946 por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

[DIF1] [A1] Existen discrepancias entre la realidad física del inmueble y su descripción registral, o catastral que no inducen a dudar sobre su identificación o características, y que no influyen previsiblemente sobre los valores calculados.

[DUE7] [A1] Se **ADVIERTE** que para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico del terreno valorado se ha consultado la documentación de planeamiento. No obstante, se recomienda solicitar Cédula Urbanística o Certificación del Ayuntamiento. Se deberá tener en cuenta que el valor de tasación no tiene en cuenta posibles impugnaciones de terceros o sentencias judiciales sobre el planeamiento vigente que no hayan sido informadas al tasador en el momento de la solicitud de información urbanística.


Se **ADVIERTE** que para la valoración se han tenido en cuenta las consideraciones según el Plan de Reforma Interior SUNC-O-PD.9, pendiente de aprobación, el cual se aporta como documentación.

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.

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Los valores del presente certificado 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 certificado **18 de febrero de 2025**.



Firmado
IGNACIO AMIROLA GÓMEZ
En representación de
EUROVALORACIONES, S.A.



Firmado tasador emisor
VICTOR MUÑOZ NUÑEZ
ARQUITECTO TÉCNICO

Fecha visita al inmueble **12/02/2025**

Fecha emisión informe **18/02/2025**

< Detalle de valores por componentes registrales en siguiente página >

CERTIFICADO DE TASACIÓN

- DESGLOSE POR COMPONENTES REGISTRALES

Tipología inmueble	Componente	Finca registral	Superficie (m ²)	Valor tasación	Valor derecho real
Parcela 5		34071	103,31	41.442,50	--
Parcela 1		3850	81,72	32.781,73	--
Parcela 2		44484	523,00	209.799,88	--
Parcela 3		54814	1.237,00	496.218,84	--
Parcela 4		54816	2.660,00	1.067.051,01	--

1.- SOLICITANTE Y FINALIDAD

Nombre **MALAGA RIO RESIDENCIAL SLU (NIF: B05286166)**

Domicilio **(CALLE) MAESTRO SERRANO, 1** Teléfono **607476148**

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.

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 **SUELO URBANO**

Municipio **MÁLAGA (CP: 29014 -- MALAGA)**

Provincia **MALAGA (ANDALUCIA)**

Dirección **MARQUES DE LA PANIEGA, SN**

G.P.S.(Longitud/Latitud) **-4.421111, 36.748055** Nivel situación C.P. **MEDIO**

Datos registrales

Registro de la propiedad **MALAGA, 9**

Titular registral **MALAGA RIO RESIDENCIAL SL BENJAMIN GALVEZ BEJAR
MARIA PINEDA PASTOR GARCIA**

Referencia	Finca Nº	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral	CRU/Observaciones
Parcela 1	3.850	116	1.349	2.289	6	3280208UF7638S0001HF	29027000019639
Parcela 5	34.071	213	--	1.495	6	3280105UF7638S0001IF	29027000225511
Parcela 2	44.484	219	1.324	2.264	9	3280311UF7638S0001BF	29027000307477
Parcela 3	54.814	123	1.022	1.962	4	3280206UF7638S0001ZF 3280207UF7638S0001UF 3280209UF7638S0001WF 3280202UF7638S0001IF 3280201UF7638S0001XF 3280205UF7638S0001SF 3280204UF7638S0001EF	29027000519863
Parcela 4	54.816	127	1.022	1.962	4	3280304UF7638S0001UF 3280305UF7638S0001HF 3280306UF7638S0001WF 3280307UF7638S0001AF 3280312UF7638S0001YF 3280313UF7638S0001GF 3280303UF7638S0001ZF 3280302UF7638S0001SF 3280301UF7638S0001EF 3280106UF7638S0001JF 3280107UF7638S0001EF 3280104UF7638S0001XF 3280103UF7638S0001DF 3280102UF7638S0001RF	29027000519856

Linderos **SEGÚN DOCUMENTACIÓN REGISTRAL ADJUNTA.**

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

Fecha nota simple **24/02/2023**

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

Comprobaciones realizadas

- Identificación física del inmueble mediante su localización e inspección ocular
- Comprobación de su descripción
- Comprobación de su superficie (medición)
- Comprobación de sus servidumbres
- Comprobación de su estado de construcción o conservación aparente
- Comprobación de su estado de ocupación y uso o explotación
- 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 acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico
- Documentación catastral

Documentación gráfica anexa al informe

- 4 Plano/s del emplazamiento
- 0 Plano/s del inmueble
- 9 Fotografía/s
- 5 Nota/s Registral/es
- 0 Escritura/s
- 58 Otras

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de núcleo	CAPITAL DE PROVINCIA	Nº hab. según censo	586.384	Crecimiento	ESTABLE
----------------	-----------------------------	---------------------	----------------	-------------	----------------

4.2.- ENTORNO

Definición del entorno	URBANO	Caracterización	1ª RESIDENCIA	Desarrollo	COMPLETO
Consolidación %	90,00	Actividad dominante	MÚLTIPLE		
Ubicación relativa municipio	NIVEL MEDIO	Ubicación relativa zona	NIVEL MEDIO		
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	AÉREA
Grado de conservación	BUENO		

Nivel de equipamientos

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

Comunicaciones

Líneas de transporte	URBANAS E INTERURBANAS	Distancia al aeropuerto (Km.)	15
Tipo de Carretera	AUTOVÍA	Distancia a la estación de tren (Km.)	5
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 medio		

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 TERRENO

Descripción

Suelo Urbano No Consolidado, denominado SUNC-O-PD.9 "Marques de Paniega"

Topografía

Parcelas en desnivel, con pendiente descendente de norte a sur.

Observaciones

El ámbito recoge una zona de infravivienda que gran parte han sido demolidas y, otras tantas, se encuentran en un estado incompatible con unas condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad.

Superficies en m²

Referencia	Nº Finca	Registral	Catastral	Por medición	Computable
Parcela 1	3.850	81,00	79,00		81,72
Parcela 5	34.071	84,00	89,00		103,31
Parcela 2	44.484	553,45	521,00		523,00
Parcela 3	54.814	5.380,98	754,00		1.237,00
Parcela 4	54.816	9.510,26	2.115,00		2.660,00
Total Superficie valorada (m ²)					4.605,03
Total Superficie del ámbito (m ²)					6.087,63
% de suelo del ámbito valorado					75,65

Justificación de Superficies :

Superficie del sector según ficha urbanística (PGOU): 6.197 m2, Superficie con aprovechamiento: 4.322 m2s

Superficie del ámbito según propuesta aportada (PRI): 6.087,63 m2

A efectos de valoración adoptamos como superficie total del ámbito la aportada según propuesta del Plan de Reforma Interior.

Existen discrepancias entre la superficie registral/catastral y aportada. Se adopta como superficie para las fincas las indicadas en el Plan de Reforma Interior.

Referencias catastrales asociadas a las fincas:

Finca 3850: 3280208UF7638S0001HF

Finca 44484: 3280311UF7638S0001BF

Finca 34071: 3280105UF7638S0001IF

Finca 54814: 3280206UF7638S0001ZF

3280207UF7638S0001UF

3280209UF7638S0001WF

3280202UF7638S0001IF

3280201UF7638S0001XF

3280205UF7638S0001SF

3280204UF7638S0001EF

Finca 54816: 3280304UF7638S0001UF

3280305UF7638S0001HF

3280306UF7638S0001WF

3280307UF7638S0001AF

3280312UF7638S0001YF

3280313UF7638S0001GF

3280303UF7638S0001ZF

3280302UF7638S0001SF

3280301UF7638S0001EF

3280106UF7638S0001JF

3280107UF7638S0001EF

3280104UF7638S0001XF

3280103UF7638S0001DF

3280102UF7638S0001RF

6.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

Clasificación Urbanística **SUELO URBANO (NO CONSOLIDADO)**

Suelo Urbano No Consolidado

Estado del Planeamiento

Tipología planeamiento	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA		
Nombre del planeamiento	PGOU DE MÁLAGA		
Fase de aprobación	DEFINITIVO	Fecha de aprobación	21/01/2011
Planeamiento ulterior necesario	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO DEFINITIVAMENTE (PLAN ESPECIAL)		
Plazos previstos fin planeamiento	4 AÑOS		
Observaciones			

Pendiente de aprobación del Plan de Reforma Interior**Gestión Urbanística**

Ejecución planeamiento	PRIVADO
Sistemas de actuación	COMPENSACIÓN
Fases de desarrollo y cumplimiento de plazos	

**Plan de Reforma interior
Proyecto de urbanización**

Observaciones

48 meses**Cargas Urbanísticas**

Cesión de terrenos	NO REALIZADO
Estado obras urbanización	PENDIENTE URBANIZACIÓN INTERIOR
Inversiones pendientes finalizar planeamiento	

Pendiente aprobación del PRI (Plan Reforma Interior)**Infraestructuras pendientes (incluido costes y gastos necesarios)**

Importe pendiente	790.286,04 Euros	
Coste de planeamiento y gestión urbanística pendiente de la totalidad del ámbito		22.185,44 Euros
Coste de las obras de infraestructuras pendientes de la totalidad del ámbito		768.100,60 Euros

Costes de urbanización según borrador del Plan de Reforma Interior, pendiente de aprobación: 768.100,60 €**Según estimación para suelo urbano no consolidado: 40 €/m² x 10.782,78 m² = 431.311,20 €****Se adopta como importe la más desfavorable: 768.100,60 €****6.1.- CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS****Parámetros Urbanísticos**

Calificación Urbanística	OA-2		
Usos autorizados	RESIDENCIAL		
Usos compatibles	COMERCIAL		
Usos prohibidos	RESTO		
Ocupación en superficie		Edificabilidad	1,77 m²/m²s
Alturas permitidas	BAJO + 9	Densidad Máxima	73 VL, 35 VP
Retranqueos			
Otras limitaciones			

Justificación y características de la promoción más probable que se podrá proyectar sobre el inmueble a valorar, de acuerdo con el principio de mayor y mejor uso, según mercado y parámetros urbanísticos:

Según Plan de Reforma Interior se proyecta la construcción de un edificio residencial para vivienda libre para 73 viviendas con una superficie media de 103,40 m² por vivienda, y otro edificio de vivienda pública para 35 viviendas y una superficie media por vivienda de 92,42 m².

Usos	Superficie construible (m ²)
Viviendas en edificio	7.547,95
Garajes	4.500,00
Pisos vp	3.234,83
TOTAL ÁMBITO	15.282,78
SOBRE SUELO VALORADO	11.561,42 (75,65% del ámbito)

Justificación superficie construible

PLAN DE REFORMA INTERIOR (pendiente de aprobación):

Superficie de suelo del ámbito: 6.087,63 m²s

Superficie edificable: 10.782,78 m²t

Ordenanza OA-2

Alturas: B+9

Vivienda libre: 70% = 7.547,95 m²t para 73 viviendas

Vivienda pública: 30% = 3.234,83 m²t para 35 viviendas

Dotación de aparcamientos bajo rasante: 150 plazas, considerando una superficie media por plaza de 30m² resulta una superficie construida de 4.500 m².

FICHA PLANEAMIENTO (AR.UE.SUNC-O-PD.9)

Ordenación Pormenorizada Preceptiva:

Uso: Residencial

Superficie: 6.197 m²s

Superficie de aprovechamiento: 4.322 m²s

Suelo público asociado: 1.875 m²s

Índice de Edificabilidad: 1,74 m²t/m²s

Aprovechamiento medio: 1,9505 UA/m²s

Densidad: 174 vivi/Ha.

Ordenación Pormenorizada Potestativa:

Altura: B+5/B+6

Calificación OA-2

Residencial Libre: Edificabilidad: 7.256,75 m²t; CP Relativos: 1,00; Aprov. Objetivo: 7.256,75 UAS;

Nº viviendas: 73 vivi.

Residencial Protegido: Edificabilidad: 3.110,03 m²t; CP Relativo: 0,21; Aprv. Objetivo: 653,11 UAS

Número de viviendas: 35 vivi.

Servicios Terciarios/Empresarial: Edif.: 416 m²t; CP Relativo: 1,25; Aprov. Objetivo: 520 UAS

A efectos de valoración adoptamos las consideraciones del Plan de Reforma Interior.

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 la 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.-PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

Propietario	EL TITULAR REGISTRAL	
Titular registral	Porcentaje (%)	Derecho
MALAGA RIO RESIDENCIAL SL	100,00	PLENO DOMINIO
BENJAMIN GALVEZ BEJAR	100,00	P.DOMINIO EN GANANCIALES
MARIA PINEDA PASTOR GARCIA	100,00	P.DOMINIO EN GANANCIALES
MALAGA RIO RESIDENCIAL SL	100,00	PLENO DOMINIO
MALAGA RIO RESIDENCIAL SL	100,00	PLENO DOMINIO
MALAGA RIO RESIDENCIAL SL	100,00	PLENO DOMINIO
Situación y ocupación	SIN OCUPANTE	
Uso y destino	SIN OCUPANTE	
Servidumbres y derechos	NO SE OBSERVAN.	
Derechos Reales	NO EXISTEN	

8.- ANÁLISIS DE MERCADO

Se informa que, en base al Modelo Interno de Estimación del comportamiento del Mercado Local al que pertenece el inmueble tasado, no es razonablemente probable que el valor de tasación de dicho inmueble experimente una reducción significativa en términos nominales en los próximos tres años.

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

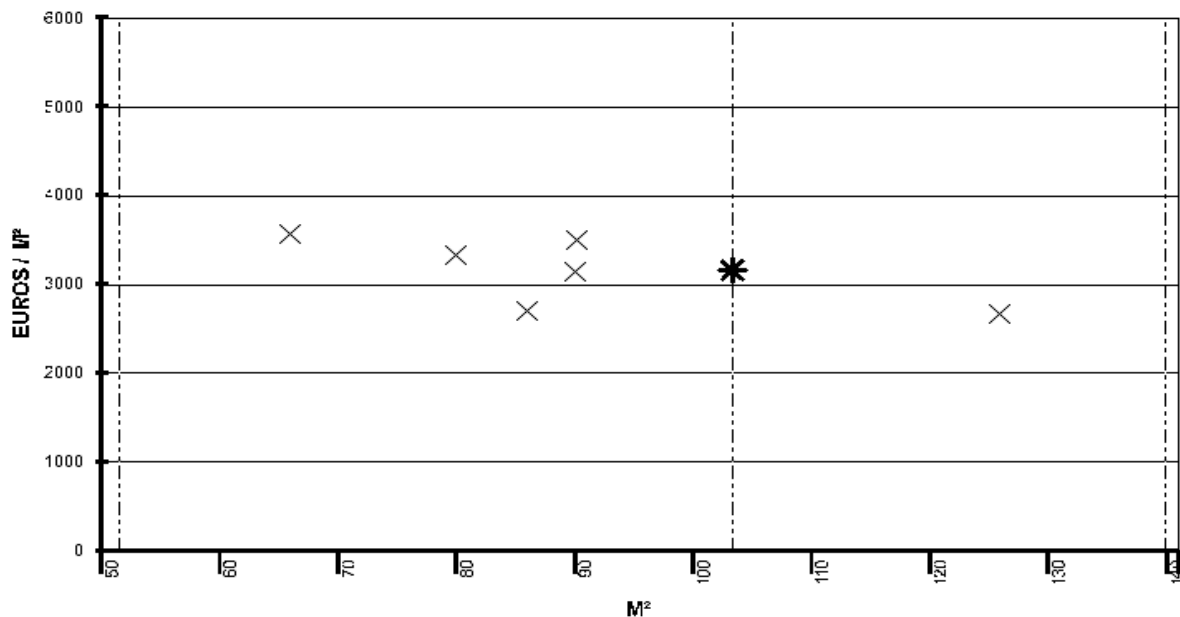
La intensidad de la demanda es media con tendencia estable.

SONDEO DE MERCADO

DATOS DE TESTIGOS DE VIVIENDAS EN EDIFICIO

Fecha	C.P.	Emplazamiento	Superficie (m ²)	Precio Homogeneizado (€/m ²)	Precio Homogeneizado (€/m ²)
18/02/2025	29014	CALLE CURA MERINO,5-MÁLAGA/MALAGA	90,00	3.113,89	3.153,66
08/10/2024	29013	CALLE OLLETAS,4-MÁLAGA/MALAGA	126,00	2.850,00	2.664,78
18/02/2025	29011	CALLE BORODIN,5-MÁLAGA/MALAGA	86,00	2.540,70	2.698,81
18/02/2025	29014	CALLE MARQUES DE MANTUA,4-MÁLAGA/MALAGA	80,00	3.170,63	3.340,85
11/11/2024	29012	CALLE LAGUNILLAS,9-MÁLAGA/MALAGA	66,00	3.526,51	3.571,16
12/12/2024	29013	CALLE HUERTO DE LOS CLAVELES,8-MÁLAGA/MALAGA	90,00	3.377,78	3.503,98

El valor homogeneizado de 3.155,54 Euros/m², se ha obtenido mediante ajuste de la muestra de testigos a una distribución normal. 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.



× Valores testigos utilizados corregidos en función de sus características

* Valor vivienda a valorar

El valor asignado de 3.060,87 Euros/m² se ha obtenido mediante un ajuste técnico del anterior valor homogeneizado, resultando un factor corrector de 0,97, que recoge las singularidades del inmueble tasado a juicio del equipo tasador actuante.

DATOS DE TESTIGOS DE GARAJES

Fecha	C.P.	Emplazamiento	Superficie (m ²)	Euros/m ²
11/02/2025	29013	CALLE FERNANDO EL CATOLICO 31 MÁLAGA MALAGA	25,00	840,00
19/09/2024	29012	CALLE VICTORIA 85 MÁLAGA MALAGA	25,00	800,00
28/08/2024	29013	CMNO COLMENAR 27 MÁLAGA MALAGA	25,00	640,00
05/02/2025	29013	CALLE DIEGO RODRIGUEZ DE ALMELA 11 MÁLAGA MALAGA	27,00	518,52
18/02/2025	29011	CALLE BORODIN 5 MÁLAGA MALAGA	29,00	655,17
04/09/2024	29012	CALLE GENERAL NARVAEZ 21 MÁLAGA MALAGA	28,00	714,29
12/12/2024	29013	CALLE JUAN DEL ENCINA 42 MÁLAGA MALAGA	25,00	800,00
05/02/2025	29013	CALLE PERIODISTA JUANITO CORTES 23 MÁLAGA MALAGA	29,00	655,17

El valor asignado de 655,29 Euros/m² se ha obtenido mediante un ajuste técnico de la media aritmética de los testigos.

Observaciones

Justificación del precio de venta de Pisos vp:

Precio referencia para vivienda protegida de régimen general

PRECIO REFERENCIA PARA VP:

Según precios máximos de viviendas protegidas de la Junta de Andalucía para el municipio de Málaga:

Considerando viviendas protegidas en régimen general, para Málaga capital dentro del grupo 1, resulta un precio máximo:

2.144,55 €/m² útil

Como tenemos una superficie media de 92,42 m² construidos con zonas comunes, resulta un unitario de 1.715,73 €/m²c

9.- NIVEL DE TASACIÓN

Nivel de Tasación **NIVEL I NIVEL I : Incluyen todos los terrenos que no pertenecen al nivel II**

NIVEL II : Incluyen los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permite edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente.

También incluyen los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que estándolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.

10.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

A) Valor por aplicación del Método Comparación

No procede

B) Valor por aplicación del Método Comparación ajustado

No procede

C) Valor por aplicación del Método Residual

C.1.- Método Residual Estático

No procede

C.2.- Método Residual Dinámico

VALOR ASIGNADO (Euros)

SUELO 1.847.293,96

Total: 1.847.293,96 Euros

D) Valor por aplicación del Método de Actualización de rentas

No procede

E) Valor de mercado adoptado

Método empleado

Residual Dinámico 1.847.293,96

VALOR DE MERCADO (Euros)

Total : 1.847.293,96 Euros

F) Valor Hipotecario

No procede

G) Valor de venta rápida

No procede.

11.- VALORACIÓN

Métodos de Valoración utilizados **Residual Dinámico**

VALORACIÓN (Euros)

1.847.293,96

Total : 1.847.293,96 Euros

12.- CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

Condicionantes

Condicionado a la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior SUNC-O-PD.9 "Marqués de Paniega".

Advertencias

Generales:

[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.

[DR1] [A2] Se ADVIERTE que no se ha dispuesto de documentación registral acreditativa según lo establecido por la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo y su posterior modificación por la Orden EHA 3011/2007 de 4 de Octubre, cuyos datos y descripción coincidan con los utilizados en el presente informe.

[DIF1] [A1] En la documentación registral aportada no consta, no coincide o la referencia catastral que consta no se encuentra coordinada con catastro, por lo que se aconseja consignar registralmente ésta a la finca registral valorada, según la nueva redacción del artículo 10 de la modificación de la Ley Hipotecaria de 1946 por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

[DIF1] [A1] Existen discrepancias entre la realidad física del inmueble y su descripción registral, o catastral que no inducen a dudar sobre su identificación o características, y que no influyen previsiblemente sobre los valores calculados.

[DUE7] [A1] Se ADVIERTE que para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico del terreno valorado se ha consultado la documentación de planeamiento. No obstante, se recomienda solicitar Cédula Urbanística o Certificación del Ayuntamiento. Se deberá tener en cuenta que el valor de tasación no tiene en cuenta posibles impugnaciones de terceros o sentencias judiciales sobre el planeamiento vigente que no hayan sido informadas al tasador en el momento de la solicitud de información urbanística.

Se ADVIERTE que para la valoración se han tenido en cuenta las consideraciones según el Plan de Reforma Interior SUNC-O-PD.9, pendiente de aprobación, el cual se aporta como documentación.

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. Justificación discrepancia dirección: Suelo Urbano No Consolidado SUNC-O-PD.9 "Marqués de Paniega"

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.

Visado	Firmas	Visita inmueble	
		Fecha	12/02/2025
		Tasador	VICTOR MUÑOZ NUÑEZ ARQUITECTO TÉCNICO
		Emisión del informe	
		Fecha	18/02/2025
		Tasador	VICTOR MUÑOZ NUÑEZ ARQUITECTO TÉCNICO

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. 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.

La valoración se elabora sobre las condiciones de legalidad, estado y posible uso del inmueble a la fecha de emisión del informe y salvo que se haya informado de lo contrario, bajo el supuesto de inexistencia de reclamaciones y/o procedimientos de carácter administrativo o judicial.

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.

La información urbanística tiene carácter limitado y se obtiene mediante consulta verbal a los técnicos municipales y/o mediante la información pública del planeamiento en la fecha de emisión del informe por lo que no se asume responsabilidad por la existencia de afecciones de carácter administrativo sectorial, ni por la modificación de las condiciones de legalidad urbanística del inmueble derivados de cambios de planeamiento que no estuviesen publicados a la fecha de emisión del informe o como resultado de la ejecutividad de resoluciones administrativas o judiciales, salvo que las mismas se hubiesen trasladado como contenido del planeamiento municipal o hubiesen sido puestas en conocimiento por los técnicos municipales o por el propio solicitante del informe.

La comprobación de la superficie durante la inspección ocular no supone un levantamiento topográfico ni un levantamiento planimétrico (en los casos de fincas rústicas, terrenos y edificaciones). El croquis realizado por el Tasador es simplemente a efectos de comprobación de las superficies, pudiendo existir ciertas discrepancias entre la superficie comprobada y la real, así como en la geometría de los inmuebles representados.

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, o cualquier referencia al mismo, en documentos, publicaciones, informes o

circulares de cualquier tipo, sin la autorización expresa de EUROVALORACIONES, S.A.

INFORMACION 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>.

PRINCIPIOS, DEFINICIONES, CRITERIOS Y MÉTODOS

PRINCIPIOS

- a) Principio de anticipación,** según el cual el valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica es función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro.
- b) Principio de finalidad,** según el cual la finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir. Los criterios y métodos de valoración utilizados serán coherentes con la finalidad de la valoración.
- c) Principio de mayor y mejor uso,** según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.
- d) Principio de probabilidad,** según el cual ante varios escenarios o posibilidades de elección razonables se elegirán aquellos que se estimen más probables.
- e) Principio de proporcionalidad,** según el cual los informes de tasación se elaborarán con la amplitud adecuada teniendo en cuenta la importancia y uso del objeto de valoración, así como su singularidad en el mercado.
- f) Principio de prudencia,** según el cual, ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se elegirá el que dé como resultado un menor valor de tasación.
- g) Principio de sustitución,** según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél.
- h) Principio de temporalidad,** según el cual el valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo.
- i) Principio de transparencia,** según el cual el informe de valoración de un inmueble deberá contener la información necesaria y suficiente para su fácil comprensión y detallar las hipótesis y documentación utilizadas.
- j) Principio del valor residual,** según el cual el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.

DEFINICIONES Y CRITERIOS

Definiciones de los términos utilizados en el informe:

Antigüedad. Es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción de un inmueble o la de la última rehabilitación integral del mismo, y la fecha de la valoración.

Comparables. Son inmuebles que se consideran similares al inmueble objeto de valoración o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación, u otra característica física relevante a dicho fin.

Depreciación física. Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus componentes.

Depreciación funcional. Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien atendiendo a su defectuosa adaptación a la función a que se destina. Comprende las pérdidas producidas en el inmueble por obsolescencia, diseño, falta de adaptación a su uso, etc.

Edificio en construcción. Es toda obra de nueva edificación iniciada y no terminada que cuente con la correspondiente licencia y se realice de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.

Edificio en proyecto. Es cualquier tipo de construcción (obra nueva o rehabilitación) que se realizará sobre un terreno o finca determinada con arreglo a un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente. A estos efectos, se entenderán como obras de rehabilitación las que cumplan los requisitos señalados en la definición de inmueble en rehabilitación.

Elementos comunes de un edificio. Son todos aquellos espacios que, no siendo de uso privativo, deban ser tenidos en cuenta a efectos de cómputo de superficie

Elementos especulativos. Son aquellos datos, ofertas o escenarios que aun siendo relevantes para la determinación del valor de mercado traigan causa, bien de un comportamiento ligado a la intención de un operador de beneficiarse a corto plazo con las fluctuaciones en los precios de los activos inmobiliarios, bien de expectativas de cambio de uso o edificabilidad, bien de otros factores extraordinarios (tales como nuevas infraestructuras o inversiones que impliquen una revalorización de los inmuebles) cuya presencia futura no esté asegurada.

Finca rústica. Aquel terreno de nivel urbanístico II que se dedique o pueda dedicarse al desarrollo de una actividad agraria. **Homogeneización de precios de inmuebles comparables.** Es un procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se tasa en relación con otros comparables, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogeneizada para aquél.

Inmueble en rehabilitación. Es todo edificio o elemento de edificio en el que se hayan iniciado obras que reúnan los siguientes requisitos:

- Que cuenten con la correspondiente licencia.
- Que se realicen de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.
- Que alterando o no sus elementos estructurales impliquen el acondicionamiento de al menos el 50 % de su superficie edificada antes del inicio de las obras. A estos efectos se considerarán como obras de acondicionamiento las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio mediante la sustitución, restauración o modernización de sus diferentes elementos constructivos e instalaciones, y las que tengan por objeto alterar sustancialmente la morfología de la edificación, amplíen o no la superficie edificada.
- Que el coste presupuestado de las obras alcance al menos el 50 % del valor de reemplazamiento bruto de la edificación (excluido el valor del terreno). Cuando la valoración se refiera a un edificio completo y se esté procediendo a su reforma parcial, la definición precedente podrá aplicarse a la parte afectada por las obras cuando éstas alcancen al menos una planta completa.

Inmueble ligado a una actividad económica. Es todo edificio, o elemento de edificio, de uso monovalente que está o puede estar vinculado a una explotación económica. Entre otros se incluirán los siguientes tipos:

- Edificios e instalaciones industriales, fabriles y de producción agraria.
- Centros de transporte, aparcamientos y edificaciones o instalaciones ligadas al servicio de transporte.
- Inmuebles hoteleros, en sus diversas categorías y tipologías.
- Hospitales y otras instalaciones de carácter sanitario.
- Instalaciones recreativas, deportivas y de espectáculos.
- Centros de enseñanza y otras instalaciones culturales.
- Centros de equipamiento social.
- Residencias estudiantiles, para la tercera edad o similares.

Instalaciones polivalentes. Son las instalaciones que, habiendo sido concebidas o instaladas para un uso concreto, permitan, a juicio del tasador, su utilización para otros permitidos.

En ningún caso se entenderán como instalaciones polivalentes aquéllas con características y elementos constructivos que limiten o dificulten usos distintos a los existentes, como son las cámaras acorazadas; cámaras frigoríficas; instalaciones de lavandería, cocina y de servicios específicos en establecimientos de hostelería.

Mercado local. El inmobiliario del entorno urbano o rural homogéneo (barrio, pedanía, localidad, comarca) donde se encuentre el inmueble (edificio, elemento de edificio, finca rústica o terreno), o, cuando su uso o características no permitan disponer de comparables en dicha área, el mercado inmobiliario sectorial (oficinas, centros comerciales, hoteles, explotación agraria del cultivo dominantes correspondiente) siempre que resulte representativo para su comparación dentro del territorio nacional.

Niveles urbanísticos del terreno. A efectos de su tasación los terrenos se clasificarán en los siguientes niveles:

- o Nivel I. Incluirá todos los terrenos que no pertenezcan al Nivel II.
- o Nivel II. Incluirá los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permita edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente.

También se incluirán los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que estándolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.

Protección pública. Es cualquier régimen legal que limite el precio de venta o alquiler del inmueble objeto de valoración.

Superficie comprobada. Es el área medida por el tasador teniendo en cuenta las definiciones de superficie útil o construida y el correspondiente plano acotado.

Superficie construida con partes comunes. Es la superficie construida sin partes comunes más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio.

Superficie construida sin partes comunes. Es la superficie útil, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 % o al 50 %, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio.

Superficie útil. Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos (tales como terrazas, balcones y tendedores, porches, muelles de carga, voladizos, etc.), medida sobre la proyección horizontal de su cubierta.

No se considerará superficie útil la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 centímetros cuadrados y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,5 metros.

Tampoco se considerará superficie útil la ocupada por los espacios exteriores no cubiertos.

Superficie utilizable o computable. Es la superficie utilizada en las tasaciones para determinar los valores técnicos.

Valor de mercado o venal de un inmueble (VM). Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.

A tal efecto se considerará:

- Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato.
- Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.
- Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existentes en la fecha de la tasación.
- Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercialización

Valor del inmueble para la hipótesis de edificio terminado. Es el valor que previsiblemente podrá alcanzar un edificio en proyecto, construcción o rehabilitación en la fecha de su terminación, si se construye en los plazos estimados y con las características técnicas contenidas en su proyecto de edificación o rehabilitación.

Valor de reemplazamiento (VR) o coste de reemplazamiento o de reposición puede ser: bruto o a nuevo y neto o actual.

El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo (VRB) de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

El valor de reemplazamiento neto o actual (VRN) es el resultado de deducir del VRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

Valor de tasación (VT). Es el valor que la presente Orden establece como tal para cada tipo de inmueble o derecho a valorar. Dicho valor será el valor jurídico o con efectos jurídicos para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de la misma.

Valor hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario (VH). Es el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes. En la determinación a que se refiere el apartado anterior no se incluirán los elementos especulativos.

Valor máximo legal (VML). Es el precio máximo de venta de un inmueble o vivienda, en su caso, sujeto a protección pública, establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

Valor por comparación, valor por actualización, valor residual. Es el valor obtenido mediante la aplicación de los métodos técnicos de comparación, actualización de rentas y residual respectivamente.

Valoración intermedia de obra. Es cualquiera de las valoraciones que se emiten con posterioridad a la tasación inicial y durante la construcción o rehabilitación de un elemento o edificio, en los que se refleja el avance de las obras y el porcentaje de la obra ejecutada y cualquiera otra circunstancia de la construcción que pueda afectar al valor de tasación. Su emisión no implica la actualización de los valores contenidos en la valoración inicial.

Vivienda para primera residencia. Es aquella que por sus características y ubicación tenga como destino más probable su uso como vivienda habitual, independientemente de su destino actual.

Vivienda para segunda residencia. Es aquella que por sus características y ubicación tenga como destino más probable su uso como residencia temporal, independientemente de su destino actual.

Vida útil. Es el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin a que se destina. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral y será residual si se calcula desde la fecha de la tasación.

MÉTODO del COSTE

Aplicable en la valoración de toda clase de edificios y elementos de edificios, en proyecto, en construcción o rehabilitación o terminados.

Mediante este método se calcula un valor técnico que se denominará valor de reemplazamiento.

El Método del Coste consiste en calcular el Valor del inmueble como suma del Valor de Mercado correspondiente al suelo, más el coste de Construcción del inmueble, más los gastos necesarios para edificar. El cálculo del Coste de Reemplazamiento o de Reposición, tiene como fin conocer las inversiones que debe realizar la persona (física o jurídica) que va a construir un edificio determinado.

El Coste de Reemplazamiento o de Reposición, puede calcularse como:

- COSTE DE REEMPLAZAMIENTO O DE REPOSICIÓN BRUTO (CRB): a nuevo
- COSTE DE REEMPLAZAMIENTO O DE REPOSICIÓN NETO (CRN): a la situación real que presenta a la fecha de la valoración.

El **VALOR DE REEMPLAZAMIENTO Bruto** o a nuevo (VRB/CRB) se obtiene como resultado de la suma de las siguientes inversiones:

VRB = VALOR DEL SUELO + COSTE DE LA EDIFICACION Y OBRAS DE REHABILITACION + GASTOS NECESARIOS

El **valor de reemplazamiento neto o actual** (VRN/CRN) se obtiene deduciendo del VRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

a.-**Valor del suelo** (Repercusión del suelo (€/m²) / Valor del suelo total (€)) Para la determinación del valor del suelo se ha utilizado el método residual estático, o el método residual dinámico, o el método de comparación (ver apartado correspondiente del informe).

b.-**Coste de la edificación o de las obras de rehabilitación** (Coste Construcción unitario (€/m²) / Coste de Construcción total (€))

Es el coste de la construcción por contrata (suma de costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor).

Para los usos valorados, los parámetros que determinan la fijación de dicho valor (tipología, ubicación, superficie, características constructivas, acabados, calidades, instalaciones) permiten establecer el dato del coste de la edificación para un inmueble de características similares al analizado y se ha obtenido de acuerdo al documento de Costes de Construcción de Euroval, resultado de contrastar la información existente en bases de datos propias (en cumplimiento de la disposición adicional segunda de la Orden ECO/805/2003), con información disponible sobre costes de referencia para presupuestos de ejecución material de los distintos tipos de obras obtenidos de:

- Los Colegios Oficiales de Arquitectos (en los que exista).
- Organismos Oficiales.
- Información para la determinación de valores tributarios de las distintas Agencias Tributarias (CCAA en las que exista)
- Publicaciones especializadas.

c.-**Gastos necesarios** para realizar el reemplazamiento (% sobre el coste de construcción de contrata). Los gastos necesarios se corresponden a los medios del mercado según las características del inmueble que se valora, con independencia de quien pueda acometer el reemplazamiento.

Incluyen impuestos no recuperables y aranceles para formalización de la declaración de obra nueva (DON), honorarios técnicos, licencias y tasas de la construcción, primas de seguros obligatorios de edificación y gastos de administración del promotor.

No se consideran como gastos necesarios el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización

d.-**Depreciación física y funcional de la edificación.** El porcentaje de depreciación tiene en cuenta la antigüedad de la edificación (año de construcción, las reformas y estado de conservación de la misma, así como en su caso, el coste de las obras necesarias para que el inmueble se adapte al uso al que se destina.

MÉTODO de COMPARACIÓN. 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** (1), que permite determinar su valor hipotecario.

Es el valor obtenido mediante la aplicación de los métodos técnicos de comparación. Está basado en el principio de sustitución y permite determinar el valor de mercado de toda clase de inmuebles.

Para calcular el valor por comparación se siguen las siguientes reglas generales:

- Se establecen las cualidades y características del inmueble tasado que influyan en su valor.
- Se analiza el segmento del mercado inmobiliario de comparables.
- Se selecciona una muestra representativa.
- Se realiza la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se valora.

(1) Este ajuste solamente se realiza a los efectos La Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de Marzo, BOE de 9 de Abril de 2003, sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de Octubre, BOE de 17 de Octubre de 2007" y por la Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, BOE de 5 de Marzo de 2008 y cuando la finalidad sea la constitución de garantía hipotecaria.

El valor por comparación obtenido será ajustado por la entidad tasadora para obtener un valor por comparación ajustado cuando concurren los siguientes requisitos:

- Que el valor de tasación se calcule para la finalidad de constituir garantía hipotecaria.
 - Que en el cálculo del valor de tasación se utilice exclusivamente el método de comparación.
 - Que el bien objeto de valoración esté destinado a un uso cuyos comparables, en el mercado local donde se sitúe hayan experimentado alguna caída significativa y duradera de sus precios nominales en los últimos diez años, o cuando la entidad tasadora estime que existe una probabilidad elevada de que el valor de tasación experimente una reducción significativa en términos nominales (euros nominales o corrientes) antes de transcurrido un año desde la fecha de la tasación y que dure al menos 3 años.
- La estimación deberá apoyarse en datos sólidos disponibles sobre la situación coyuntural del mercado local, y la advertencia específica deberá mencionar aquella probabilidad justificando su existencia y los datos en que se apoya la estimación.

MÉTODO de ACTUALIZACIÓN. Mediante este método se calculará un valor técnico que se denominará valor por actualización. Está basado en el principio de anticipación y es aplicable a toda clase de inmuebles susceptibles de producir rentas y a los derechos reales, salvo las opciones de compra. El valor vendrá determinado por el valor presente de todas las rentas futuras imputables al inmueble.

Se entiende como tal el valor atribuible a un inmueble en función de la renta que produce o puede producir. En el caso de inmuebles ligados a una explotación económica, es el precio que un empresario medio estaría dispuesto a pagar al contado por la adquisición del inmueble en función de las expectativas de rendimiento derivadas del mismo.

Es necesario que se cumpla al menos uno de los siguientes requisitos:

- La existencia de un mercado de alquileres representativo de los comparables.
- La existencia de un contrato de arrendamiento sobre el inmueble objeto de valoración.
- Que el inmueble valorado esté produciendo o pueda producir ingresos como inmueble ligado a una actividad económica y que además existan suficientes datos contables de la explotación o información adecuada sobre ratios estructurales medias de la rama de actividad correspondiente.

Exigencias del cálculo del valor por actualización

- Estimar los flujos de caja.
- Estimar el valor de reversión.
- Elegir el tipo de actualización.
- Aplicar la fórmula de cálculo.

Estimar los flujos de caja, pueden ser inmobiliarios y operativos. Se entiende por flujos de caja inmobiliarios, los cobros y pagos futuros que traigan causa del inmueble objeto de valoración. Se entiende por flujos de caja operativos los de la explotación que utilice el inmueble objeto de valoración. Los flujos de caja se estiman teniendo en cuenta el régimen del inmueble objeto de valoración y, en todo caso, se utilizarán las hipótesis más probables para determinar sus cuantías y las fechas en que se realizarán los cobros y los pagos.

Flujos de caja de los inmuebles con mercado de alquileres

Podrá aplicarse siempre que exista, en la fecha de la tasación, un mercado de alquileres, con independencia de que el inmueble esté alquilado, vacío o explotado directamente por su propietario.

Consideraciones a tener en cuenta:

- Duración. Los flujos de caja se estimarán a lo largo de su vida útil.
- Ingresos. Los cobros que normalmente se obtengan en inmuebles comparables.
- Ocupación. La ocupación actual y la probabilidad de ocupación futura del inmueble.
- Las disposiciones legales o cláusulas contractuales (renta, revisiones, plazo, etc.) que afecten exclusivamente a los flujos de caja del inmueble. Se excluirán aquellas disposiciones o cláusulas que afecten a flujos atribuibles a elementos vinculados a dicho inmueble, pero ajenos a él tales como mobiliario, enseres, etc.
- La morosidad actual o previsible de los cobros.
- La evolución previsible del mercado.
- Gastos. En el cálculo de los pagos se incluirá cualquier tipo de gasto necesario actual o previsible, incluso recuperable, que deba soportar la propiedad, ya sea imputable directamente al inmueble (mantenimiento, conservación administración, impuestos, tasas, etc.), ya sea consecuencia de su destino o necesario para su alquiler (administración de los alquileres, comercialización, etc.).

Flujos de caja de otros inmuebles en arrendamiento

Podrá aplicarse cuando el inmueble objeto de valoración se encuentre arrendado en la fecha de la tasación.

Consideraciones a tener en cuenta:

- Duración. Los flujos de caja del inmueble objeto de valoración se estimarán, mientras esté en vigor el contrato de arrendamiento, teniendo en cuenta las cláusulas contractuales del mismo.
- Ingresos. Rentas actuales percibidas (último recibo de arrendamiento) dimanantes del contrato de arrendamiento, teniendo en cuenta las cláusulas contractuales del mismo.
- Gastos. Gastos dimanantes del contrato de arrendamiento, teniendo en cuenta las cláusulas contractuales del mismo (considerando quien paga tributos, suministros, comunidad, etc.).

Flujos de caja de otros inmuebles en explotación económica.

Podrá aplicarse cuando el inmueble objeto de valoración se encuentre en la fecha de la tasación ligado a una actividad económica.

Consideraciones a tener en cuenta:

- Duración. Se estimarán los flujos de caja de la explotación durante el período de tiempo en que previsiblemente vaya a continuar la misma y se tomarán los que son imputables al inmueble. Se tendrá en cuenta el valor relativo del mobiliario y equipo no inmobiliario.
- Ingresos-Gastos. Los flujos de caja serán las cuantías medias del sector de actividad en el que se integre dicha explotación. Dichas cuantías medias se podrán corregir razonadamente.
- Cuando no existan las cuantías medias del sector de la actividad, se utilizarán las propias de la explotación de que se trate siempre de que se disponga de datos de al menos, los dos últimos años.
- En el caso de tratarse de una explotación en proyecto, se tendrán en cuenta las cuantías previsionales aportadas por los titulares de la futura explotación, siempre que sean completas y alcancen al menos tres ejercicios.
- En el caso de que la finalidad de la valoración sea la de garantía hipotecaria, las cuantías a que se refiere el párrafo anterior se reducirán al menos en un 10 por 100.

Estimar el valor de reversión.

Inmuebles con mercado de alquileres <http://noticias.juridicas.com/base_datos/Vacatio/v0-o805-2003-eco.t2.html>. El valor de reversión al final de su vida útil será el valor en esa fecha del terreno en el que está edificado.

Inmuebles en arrendamiento. <http://noticias.juridicas.com/base_datos/Vacatio/v0-o805-2003-eco.t2.html>El valor de reversión será el valor previsible del inmueble al final del contrato Inmuebles en explotación económica. El <http://noticias.juridicas.com/base_datos/Vacatio/v0-o805-2003-eco.t2.html> valor de reversión al final del período de tiempo en que previsiblemente vaya a continuar la explotación, se tomará su valor de reemplazamiento neto en dicho momento.

Elegir el tipo de actualización.

Se adoptará un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y que atienda, en particular, a su volumen y grado de liquidez, a la tipología (industrial, comercial, etc.) del inmueble, a sus características y ubicación física, al tipo de contrato de arrendamiento (existente o previsto) y al riesgo previsible en la obtención de rentas.

El tipo de interés nominal no podrá ser inferior a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado con vencimiento superior a dos años. Este plazo de vencimiento será igual o superior a cinco años si la finalidad de la valoración es la garantía hipotecaria. Para determinar la rentabilidad media anual.

Fórmula de cálculo del valor por actualización

El valor de actualización del inmueble objeto de valoración será el valor actual neto (VAN) de los flujos de caja y del valor de reversión esperados para el tipo de actualización elegido.

$$VAN = \sum \frac{Ej}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{Sk}{(1+i)^{tk}} + \frac{Valor\ de\ reversión}{(1+i)^n}$$

En donde:

- VAN = Valor actual neto.
 Ej = Importe de los cobros imputables al inmueble en el momento J.
 Sk = Importe de los pagos previstos en el momento K.
 tj = Número de períodos de tiempo que debe transcurrir desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Ej.
 tk = Número de períodos de tiempo desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Sk.
 i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.
 n = Número de períodos de tiempo desde la tasación hasta el final del período de estimación de los ingresos.

MÉTODO RESIDUAL

Aplicable en la valoración de toda clase de edificios y elementos de edificios, en proyecto, en construcción o rehabilitación o terminados.

El método residual está basado en los principios del valor residual y del mayor y mejor uso. Su aplicación permite determinar el valor de mercado de un terreno edificable o de un inmueble a rehabilitar como el precio más probable que, en el momento de su tasación, pagaría por él un promotor inmobiliario de tipo medio, que lo comprara y aprovechara su mejor y mayor uso.

El valor de un determinado inmueble siguiendo esta metodología se obtiene partiendo de valores en venta de inmuebles ya construidos para, una vez descontados los costes, gastos y beneficios que todo proceso conlleva, obtener como resto el valor del suelo.

El valor por el método residual se calculará siguiendo uno de los siguientes procedimientos:

- Procedimiento de análisis de inversiones con valores esperados (Procedimiento de cálculo dinámico).
- Procedimiento de análisis de inversiones con valores actuales (Procedimiento de cálculo estático). Sólo se podrá aplicarse mediante el procedimiento estático: Solares e inmuebles en rehabilitación en los que se pueda comenzar la edificación o rehabilitación en un plazo no superior a un año. Solares edificados.

Residual Dinámico

Para el cálculo del valor residual por el procedimiento de cálculo dinámico se seguirán los siguientes pasos:

- Se estimarán los flujos de caja.
- Se elegirá el tipo de actualización.
- Se aplicará la fórmula de cálculo.

Flujos de caja

- Se tomarán como flujos de caja: los cobros y, en su caso, las entregas de crédito que se estime obtener por la venta del inmueble a promover; y los pagos que se estime realizar por los diversos costes y gastos durante la construcción o rehabilitación, incluso los pagos por los créditos concedidos.
 - Cobros. Para estimar los cobros a obtener se partirá de los valores en venta previstos en las fechas de comercialización en la hipótesis de edificio terminado
 - Pagos. Para estimar los pagos a realizar se tendrá en cuenta los costes de construcción, los gastos necesarios, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de las características similares a la que se estime más probable promover.
 - Plazos. Para determinar las fechas y plazos previstos a que se refiere el punto anterior se tendrán en cuenta, además de los sistemas de pagos a proveedores, las hipótesis más probables atendiendo a las características del inmueble proyectado y, en su caso, al grado de desarrollo del planeamiento, de la gestión urbanística y de la urbanización.
- Tipo de actualización

Fórmula de cálculo

$$F = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}}$$

En donde:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

E_j = Importe de los cobros previstos en el momento J.

S_k = Importe de los pagos previstos en el momento K.

t_j = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros.

t_k = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.

i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.

Residual Estático

Para el cálculo del valor residual por el procedimiento estático se seguirán los siguientes pasos:

- Se estimarán los costes de construcción, los gastos necesarios, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada.
- Se estimará el valor en venta del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la tasación.
- Se fijará el margen de beneficio del promotor.
- Se aplicará la fórmula de cálculo.

Fórmula de cálculo

$$F = VM \times (1 - b) - \sum C_i$$

En donde:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.

b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.

C_i = Cada uno de los pagos necesarios considerados.

VALORES DE REPERCUSIÓN DEL SUELO

El valor del suelo está claramente determinado por el aprovechamiento (uso y edificabilidad) que le es fijado por el planeamiento, es decir, que la cantidad de m² construidos o potencialmente construibles de cada uso determinan su valor (es el resultante de dividir el valor total del suelo por la superficie total construida o construible de un inmueble, el valor unitario de suelo es el resultante de dividir el valor total del suelo por la superficie de suelo). Requiere del conocimiento de los valores de mercado y el coste de construcción del inmueble. Es el caso más frecuente en los usos de viviendas en edificio, comerciales y oficinas.

Subsuelo. Los planeamientos urbanísticos, por lo general, suelen generar en el segmento de nueva edificación un aprovechamiento normal del suelo, especialmente en lo referente al uso de aparcamientos, trasteros y espacios de almacenaje vinculados a la edificación sobre rasante, etc. Aunque no venga regulado en la forma de un coeficiente de edificabilidad, o una altura (profundidad en su caso) máxima edificables, los planes suelen recoger un estándar mínimo de obligado cumplimiento de reserva de aparcamientos.

Existe un mercado de producto inmueble bajo rasante independientemente del mercado del suelo. Respecto a las plazas de aparcamiento, existe una demanda específica y consolidada para cada área urbana, los precios varían según la localización espacial, con independencia de los precios de las viviendas.

La regulación que se ha venido realizando respecto al cumplimiento de reserva mínima de aparcamiento, los elevados costes de construcción (movimiento de tierras, estructura, muros de contención, instalaciones de ventilación forzada, de seguridad, antiincendios, etc.), tiende a acrecentarse en la medida que se excava una planta de sótano. El valor del subsuelo responde al funcionamiento normal del mercado, el propio mercado se encarga de atribuir valor de suelo.

ANEXO: ANÁLISIS DE RIESGO URBANÍSTICO DEL SUELO

ENTIDAD TASADORA	EUROVALORACIONES, S.A.
Fecha de referencia	18/02/2025
Encargo recibido de	--
Nombre solicitante	MALAGA RIO RESIDENCIAL SLU
Identificación del SUELO	
Referencia catastral	3280208UF7638S0001HF, 3280105UF7638S0001IF, 3280311UF7638S0001BF, 3280206UF7638S0001ZF, 3280304UF7638S0001UF
Dirección	MARQUES DE LA PANIEGA, SN
Provincia	MALAGA
Municipio	MÁLAGA
Código postal	29014

CARACTERÍSTICAS		1	2	3	4	5
CLASE	1 Tipo de suelo		2			
		Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado (programado)	Suelo urbanizable no sectorizado (no programado)	Suelo no urbanizable o rústico valorado con expectativas urbanísticas
DESARROLLO	2 Desarrollo del planeamiento			3		
		Urbanización finalizada	Proyecto de urbanización aprobado	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado
GESTIÓN	3 Sistema de gestión			3		
		Licencia	Agente urbanizador o concierto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión
% ÁMBITO	4 % del ámbito valorado			3		
		100%	>80%	>60%	>50%	<50%
TAMAÑO DEL PROYECTO	5 Superficie parcela (m ²)	1				
		<10.000	<100.000	<500.000	<1.000.000	>1.000.000
TAMAÑO DEL PROYECTO	6 Aprovechamiento sobre rasante (m ²)		2			
		<10.000	<50.000	<150.000	<250.000	>250.000
MUNICIPIO	7 Categoría del municipio y nº habitantes	1				
		Capitales y similares >100.000	Capitales y similares >50.000	>20.000	>10.000	<10.000
TIPOLOGÍA	8 Producto a desarrollar		2			
		VPO o VPP de 1ª Residencia	1ª Residencia libre	2ª Residencia, hotel, oficina, comercial	Industrial, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros

CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO POR EL MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO

El Valor del Suelo lo obtenemos como diferencia entre el valor actualizado de los cobros (I) y los pagos (G) que intervienen en la promoción:

$$VS = \sum_{t=1}^{t=n} \frac{I}{(1+i)^t} - \sum_{s=1}^{s=m} \frac{G}{(1+i)^s}$$

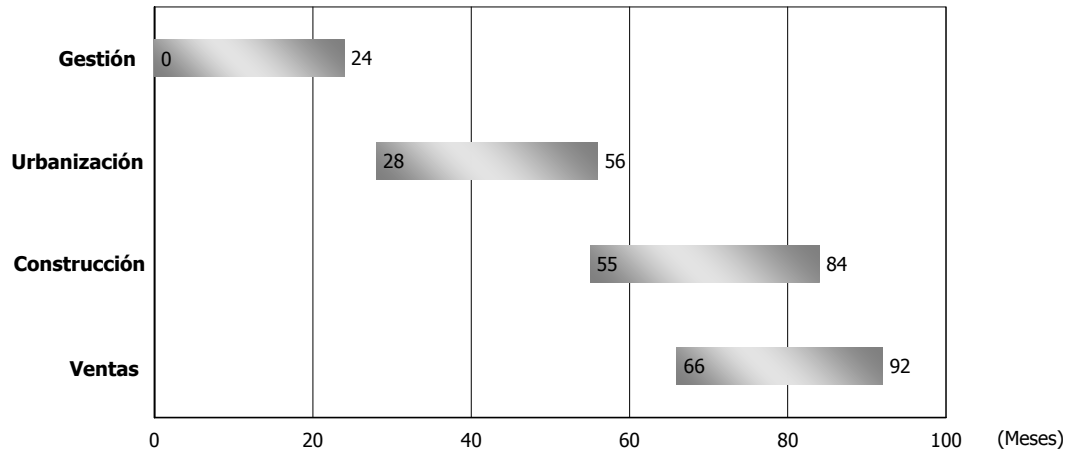
Donde:
VS = Valor del suelo.
I = Importe de los cobros previstos en el momento t.
G = Importe de los pagos previstos en el momento S.
tn = Nº de periodos de tiempo previstos desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros.
Sn = Nº de periodos de tiempo previstos desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.
i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados.

Factores considerados a efectos de establecer los plazos de **desarrollo**:

	Factores considerados	Evaluación adoptada
Jurídico Administrativos	Figuras de desarrollo pendiente	Pendiente instrumento detalle
	Fase de gestión alcanzada	Aprobación definitiva equidistribución
	Sistema e iniciativa de ejecución	Compensación
	Composición de la propiedad	Mayoritario según LS CA
	Permisos (simultaneidad urbanización/construcción reglada)	Inicio con porcentaje de urbanización entre 30 y 60
	Incertidumbres legales/administrativas (Gestión)	Alguna incertidumbre
	Incertidumbres legales/administrativas (Urbanización)	Alguna incertidumbre
Físicos	Incertidumbres legales/administrativas (Construcción)	Alguna incertidumbre
	Estado de la urbanización (%)	0%
	Paralización (Urbanización)	Etapa paralizada
	Paralización (Construcción)	Etapa paralizada
	Superficie del ámbito (m ² suelo bruto)	(0 ... 10.000]
	Conectividad con el resto de la trama urbana	Obras sencillas a iniciativa del promotor
	Situación del suelo respecto de la trama urbana	Urbano no consolidado
	Topografía del suelo	Abrupto
	Dificultad constructiva	Residencial y terciario oficinas
	Ubicación	Neutra
De Mercado	Superficie construible total (m ² "techo" lucrativo) (Urbanización)	(10.000 ... 50.000]
	Superficie construible total (m ² "techo" lucrativo) (Construcción)	(10.000 ... 50.000]
	Tipología/uso y morfología	Vivienda libre 1ª residencia
	Volumen de oferta competitiva (suelo; m ² techo)	(10.000 ... 50.000]
	Volumen de oferta competitiva (producto terminado y en curso; m ² techo)	(10.000 ... 50.000]
	Volumen de demanda competitiva del período (suelo y producto terminado y en curso)	Mediana
Relación oferta/demanda	Demanda equilibrada con la oferta	
Capacidad de acceso a financiación	Sólo a determinados clientes (riesgo medio-bajo)	

De acuerdo a los siguientes factores físicos y de mercado se estima una **comercialización de la promoción**:

Físicos	Ubicación	Neutra
	Superficie construible total (m ² "techo" lucrativo) (Construcción)	(10.000 ... 50.000]
De Mercado	Tipología/uso y morfología	Vivienda libre 1ª residencia
	Volumen de oferta competitiva (suelo; m ² techo)	(10.000 ... 50.000]
	Volumen de oferta competitiva (producto terminado y en curso; m ² techo)	(10.000 ... 50.000]
	Volumen de demanda competitiva del período (suelo y producto terminado y en curso)	Mediana
	Relación oferta/demanda	Demanda equilibrada con la oferta
	Capacidad de acceso a financiación	Sólo a determinados clientes (riesgo medio-bajo)

Periodificación en meses considerada

Suelo

Superficie del ámbito de suelo (m ² s)	6.087,63
% de suelo del ámbito valorado	75,65
Superficie de suelo (m ² s) valorado	4.605,03

Usos autorizados (Superficies construibles excluyendo cesiones obligatorias)

Usos/tipologías	Superficie construible (m ² t)	Nº Elementos	Bajo rasante
Viviendas en edificio	7.547,95	73	<input type="checkbox"/>
Viviendas en edificio VP	3.234,83	35	<input type="checkbox"/>
Garajes B/R	4.500,00	150	<input checked="" type="checkbox"/>

Coste de planeamiento y gestión urbanística pendiente **22.185,44** Euros

Plazo para el comienzo de la gestión urbanística desde el origen	-- meses		
Plazo para la finalización de la gestión urbanística desde el origen	24 meses	Duración de la gestión urbanística	25 meses

Coste de las obras de infraestructuras pendientes **768.100,60** Euros

Plazo para el comienzo de las obras de infraestructura desde el origen	28 meses		
Plazo para la finalización de las obras de infraestructura desde el origen	56 meses	Duración obras de infraestructura	29 meses

Superficies construibles sobre el suelo valorado (excluyendo cesiones obligatorias)

	(m ² t)
Viviendas en edificio	5.710,02
Viviendas en edificio VP	2.447,15
Garajes B/R	3.404,25

Coste de construcción (PEC) **15.892.930,76** Euros

	Euros/m ²
Viviendas en edificio	1.428,00
Viviendas en edificio VP	952,00
Garajes B/R	452,20

Meses para el pago del proyecto desde el origen	53 meses		
Meses para la concesión de la licencia desde el origen	55 meses		
Plazo para el comienzo de la construcción desde el origen	55 meses		
Plazo para la finalización de la construcción desde el origen	84 meses	Duración de la construcción	30 meses

Gastos necesarios

Gastos sobre suelo (Impuestos no recuperables, aranceles necesarios y gastos de administración del promotor)	157.511,22 Euros
--	-------------------------

Honorarios técnicos por proyectos, dirección de las obras, Seguridad, salud, y control de calidad de las obras	1.000.319,76 Euros
Impuestos no recuperables y aranceles necesarios D.O.N.	312.287,88 Euros
Costes de licencias y tasas de la construcción	625.426,89 Euros
Primas de seguros y organismo control técnico	261.749,13 Euros
Gastos de administración del promotor	961.304,55 Euros
Gastos de comercialización	1.085.268,34 Euros

Valores de mercado

	Euros/m ²		
Viviendas en edificio	3.060,87	Hip. futuro (5 primeros años)	0,00 %
Viviendas en edificio VP	1.715,73		
Garajes B/R	655,29		

Plazos de venta**% sobre el valor de venta a cobrar por el promotor directamente del comprador antes de terminar la obra.**

Viviendas en edificio	11,13 %
Viviendas en edificio VP	6,13 %
Garajes B/R	6,13 %

% de ventas al terminar la obra.

Viviendas en edificio	88,88 %
Viviendas en edificio VP	93,88 %
Garajes B/R	93,88 %

Plazo para el comienzo de la comercialización (ventas) desde el origen	66 meses		
Plazo para la finalización de la comercialización (ventas) desde el origen	92 meses	Duración de las ventas	27 meses
Duración de las ventas desde el comienzo de la construcción	38 meses		
Terminación de las ventas desde el final de la construcción	8 meses		

Tipos de primas y riesgo de aplicativo

IPC	5,290 %	Prima riesgo ubicación	0,638 %
Tipo libre de riesgo	3,073 %	Prima riesgo volumen inversión	1,500 %
Tipo libre de riesgo real	0,000 %	Prima riesgo plazo ejecución	0,768 %
Prima riesgo uso Viviendas en edificio	10,00 %	Prima riesgo Adicional	0,000 %
Prima riesgo uso Viviendas en edificio '	10,00 %	Prima riesgo liquidez	0,582 %
Prima riesgo uso Garajes B/R	11,00 %	Prima riesgo ponderada	10,294 %

Tipos de actualización

Tasa real anual sin apalancar	13,782 %	Tasa periódica real sin apalancar	1,082 %
-------------------------------	-----------------	-----------------------------------	----------------

Distribución por periodos de cobros y pagos

Meses	Planeamiento, gestión y obras infraestructuras	Construcción (PEC)	Otros gastos necesarios (OGN)	Total PAGOS	Total COBROS	Flujo de Caja F.C.	Flujo de Caja Actualizado F.C.A.	Flujo de Caja Urbanizado F.C.	Flujo de Caja Urbanizado Actualizado
0	887,42	0,00	74.928,11	75.815,53	0,00	-75.815,53	-75.815,53	-74.928,11	-74.928,11
1	887,42	0,00	976,81	1.864,23	0,00	-1.864,23	-1.844,27	-976,81	-966,35
2	887,42	0,00	976,81	1.864,23	0,00	-1.864,23	-1.824,53	-976,81	-956,01
3	887,42	0,00	976,81	1.864,23	0,00	-1.864,23	-1.805,00	-976,81	-945,78
4	887,42	0,00	976,81	1.864,23	0,00	-1.864,23	-1.785,68	-976,81	-935,65
5	887,42	0,00	976,81	1.864,23	0,00	-1.864,23	-1.766,57	-976,81	-925,64
6	887,42	0,00	976,81	1.864,23	0,00	-1.864,23	-1.747,66	-976,81	-915,73
7	887,42	0,00	976,81	1.864,23	0,00	-1.864,23	-1.728,95	-976,81	-905,93
8	887,42	0,00	976,81	1.864,23	0,00	-1.864,23	-1.710,44	-976,81	-896,23
9	887,42	0,00	976,81	1.864,23	0,00	-1.864,23	-1.692,14	-976,81	-886,64
10	887,42	0,00	976,81	1.864,23	0,00	-1.864,23	-1.674,02	-976,81	-877,15
11	887,42	0,00	976,81	1.864,23	0,00	-1.864,23	-1.656,10	-976,81	-867,76
12	887,42	0,00	976,81	1.864,23	0,00	-1.864,23	-1.638,38	-976,81	-858,47
13	887,42	0,00	976,81	1.864,23	0,00	-1.864,23	-1.620,84	-976,81	-849,28
14	887,42	0,00	976,81	1.864,23	0,00	-1.864,23	-1.603,49	-976,81	-840,19
15	887,42	0,00	976,81	1.864,23	0,00	-1.864,23	-1.586,32	-976,81	-831,19
16	887,42	0,00	976,81	1.864,23	0,00	-1.864,23	-1.569,34	-976,81	-822,30
17	887,42	0,00	976,81	1.864,23	0,00	-1.864,23	-1.552,55	-976,81	-813,50
18	887,42	0,00	976,81	1.864,23	0,00	-1.864,23	-1.535,93	-976,81	-804,79
19	887,42	0,00	976,81	1.864,23	0,00	-1.864,23	-1.519,49	-976,81	-796,17
20	887,42	0,00	976,81	1.864,23	0,00	-1.864,23	-1.503,22	-976,81	-787,65
21	887,42	0,00	976,81	1.864,23	0,00	-1.864,23	-1.487,13	-976,81	-779,22
22	887,42	0,00	976,81	1.864,23	0,00	-1.864,23	-1.471,21	-976,81	-770,88
23	887,42	0,00	976,81	1.864,23	0,00	-1.864,23	-1.455,46	-976,81	-762,63
24	887,36	0,00	976,81	1.864,17	0,00	-1.864,17	-1.439,84	-976,81	-754,46
25	0,00	0,00	976,81	976,81	0,00	-976,81	-746,39	-976,81	-746,39
26	0,00	0,00	976,81	976,81	0,00	-976,81	-738,40	-976,81	-738,40
27	0,00	0,00	976,81	976,81	0,00	-976,81	-730,49	-976,81	-730,49
28	26.486,23	0,00	976,81	27.463,04	0,00	-27.463,04	-20.318,02	-976,81	-722,67
29	26.486,23	0,00	976,81	27.463,04	0,00	-27.463,04	-20.100,54	-976,81	-714,94
30	26.486,23	0,00	976,81	27.463,04	0,00	-27.463,04	-19.885,38	-976,81	-707,29
31	26.486,23	0,00	976,81	27.463,04	0,00	-27.463,04	-19.672,52	-976,81	-699,72
32	26.486,23	0,00	976,81	27.463,04	0,00	-27.463,04	-19.461,94	-976,81	-692,23
33	26.486,23	0,00	976,81	27.463,04	0,00	-27.463,04	-19.253,62	-976,81	-684,82
34	26.486,23	0,00	976,81	27.463,04	0,00	-27.463,04	-19.047,52	-976,81	-677,49
35	26.486,23	0,00	976,81	27.463,04	0,00	-27.463,04	-18.843,64	-976,81	-670,23
36	26.486,23	0,00	976,81	27.463,04	0,00	-27.463,04	-18.641,93	-976,81	-663,06
37	26.486,23	0,00	976,81	27.463,04	0,00	-27.463,04	-18.442,38	-976,81	-655,96
38	26.486,23	0,00	976,81	27.463,04	0,00	-27.463,04	-18.244,97	-976,81	-648,94
39	26.486,23	0,00	976,81	27.463,04	0,00	-27.463,04	-18.049,67	-976,81	-641,99
40	26.486,23	0,00	976,81	27.463,04	0,00	-27.463,04	-17.856,47	-976,81	-635,12
41	26.486,23	0,00	976,81	27.463,04	0,00	-27.463,04	-17.665,33	-976,81	-628,32
42	26.486,23	0,00	976,81	27.463,04	0,00	-27.463,04	-17.476,24	-976,81	-621,60
43	26.486,23	0,00	976,81	27.463,04	0,00	-27.463,04	-17.289,17	-976,81	-614,94
44	26.486,23	0,00	976,81	27.463,04	0,00	-27.463,04	-17.104,10	-976,81	-608,36
45	26.486,23	0,00	976,81	27.463,04	0,00	-27.463,04	-16.921,02	-976,81	-601,85
46	26.486,23	0,00	976,81	27.463,04	0,00	-27.463,04	-16.739,89	-976,81	-595,41
47	26.486,23	0,00	976,81	27.463,04	0,00	-27.463,04	-16.560,70	-976,81	-589,03
48	26.486,23	0,00	976,81	27.463,04	0,00	-27.463,04	-16.383,43	-976,81	-582,73
49	26.486,23	0,00	976,81	27.463,04	0,00	-27.463,04	-16.208,06	-976,81	-576,49
50	26.486,23	0,00	976,81	27.463,04	0,00	-27.463,04	-16.034,57	-976,81	-570,32
51	26.486,23	0,00	976,81	27.463,04	0,00	-27.463,04	-15.862,93	-976,81	-564,22
52	26.486,23	0,00	976,81	27.463,04	0,00	-27.463,04	-15.693,13	-976,81	-558,18
53	26.486,23	0,00	581.803,34	608.289,57	0,00	-608.289,57	-343.872,61	-581.803,34	-328.899,66
54	26.486,23	0,00	8.947,76	35.433,99	0,00	-35.433,99	-19.816,80	-8.947,76	-5.004,12
55	26.486,23	92.194,62	1.176.641,34	1.295.322,19	0,00	-1.295.322,19	-716.666,93	-1.268.835,96	-702.012,81
56	26.486,16	117.766,24	29.093,98	173.346,38	0,00	-173.346,38	-94.881,27	-146.860,22	-80.384,05
57	0,00	148.279,87	29.093,98	177.373,85	0,00	-177.373,85	-96.046,49	-177.373,85	-96.046,49
58	0,00	184.030,47	29.093,98	213.124,45	0,00	-213.124,45	-114.169,83	-213.124,45	-114.169,83
59	0,00	225.135,22	29.093,98	254.229,20	0,00	-254.229,20	-134.731,67	-254.229,20	-134.731,67
60	0,00	271.483,42	29.093,98	300.577,40	0,00	-300.577,40	-157.589,31	-300.577,40	-157.589,31
61	0,00	322.692,85	29.093,98	351.786,83	0,00	-351.786,83	-182.463,57	-351.786,83	-182.463,57
62	0,00	378.078,12	29.093,98	407.172,10	0,00	-407.172,10	-208.929,99	-407.172,10	-208.929,99
63	0,00	436.636,37	29.093,98	465.730,35	0,00	-465.730,35	-236.419,60	-465.730,35	-236.419,60
64	0,00	497.054,99	29.093,98	526.148,97	0,00	-526.148,97	-264.231,05	-526.148,97	-264.231,05
65	0,00	557.744,28	29.093,98	586.838,26	0,00	-586.838,26	-291.554,48	-586.838,26	-291.554,48
66	0,00	616.896,04	75.007,25	691.903,29	177.279,15	-514.624,14	-252.940,06	-514.624,14	-252.940,06
67	0,00	672.566,14	73.139,96	745.706,10	177.279,15	-568.426,95	-276.393,80	-568.426,95	-276.393,80
68	0,00	722.776,76	73.139,96	795.916,72	177.279,15	-618.637,57	-297.588,47	-618.637,57	-297.588,47
69	0,00	765.631,03	73.139,96	838.770,99	177.279,15	-661.491,84	-314.796,92	-661.491,84	-314.796,92
70	0,00	799.431,10	292.198,51	1.091.629,61	177.279,15	-914.350,46	-430.471,94	-914.350,46	-430.471,94
71	0,00	822.789,44	73.139,96	895.929,40	177.279,15	-718.650,25	-334.715,57	-718.650,25	-334.715,57
72	0,00	834.723,32	73.139,96	907.863,28	177.279,15	-730.584,13	-336.631,49	-730.584,13	-336.631,49
73	0,00	834.723,32	73.139,96	907.863,28	177.279,15	-730.584,13	-333.028,13	-730.584,13	-333.028,13
74	0,00	822.789,44	73.139,96	895.929,40	177.279,15	-718.650,25	-324.081,65	-718.650,25	-324.081,65
75	0,00	799.431,10	73.139,96	872.571,06	177.279,15	-695.291,91	-310.191,72	-695.291,91	-310.191,72
76	0,00	765.631,03	73.139,96	838.770,99	177.279,15	-661.491,84	-291.953,51	-661.491,84	-291.953,51
77	0,00	722.776,76	73.139,96	795.916,72	177.279,15	-618.637,57	-270.116,85	-618.637,57	-270.116,85
78	0,00	672.566,14	73.139,96	745.706,10	177.279,15	-568.426,95	-245.536,59	-568.426,95	-245.536,59
79	0,00	616.896,04	73.139,96	690.036,00	177.279,15	-512.756,85	-219.118,58	-512.756,85	-219.118,58
80	0,00	557.744,28	73.139,96	630.884,24	177.279,15	-453.605,09	-191.766,09	-453.605,09	-191.766,09

81	0,00	497.054,99	73.139,96	570.194,95	177.279,15	-392.915,80	-164.331,03	-392.915,80	-164.331,03
82	0,00	436.636,37	73.139,96	509.776,33	177.279,15	-332.497,18	-137.573,32	-332.497,18	-137.573,32
83	0,00	378.078,12	73.139,96	451.218,08	177.279,15	-273.938,93	-112.131,12	-273.938,93	-112.131,12
84	0,00	322.692,89	330.000,24	652.693,13	177.279,09	-475.414,04	-192.517,67	-475.414,04	-192.517,67
85	0,00	0,00	44.045,98	44.045,98	7.206.361,13	7.162.315,15	2.869.314,78	7.162.315,15	2.869.314,78
86	0,00	0,00	44.045,98	44.045,98	5.617.959,45	5.573.913,47	2.209.078,58	5.573.913,47	2.209.078,58
87	0,00	0,00	44.045,98	44.045,98	4.379.667,89	4.335.621,91	1.699.920,14	4.335.621,91	1.699.920,14
88	0,00	0,00	44.045,98	44.045,98	3.414.316,35	3.370.270,37	1.307.278,24	3.370.270,37	1.307.278,24
89	0,00	0,00	44.045,98	44.045,98	2.661.744,32	2.617.698,34	1.004.497,97	2.617.698,34	1.004.497,97
90	0,00	0,00	44.045,98	44.045,98	2.075.051,66	2.031.005,68	771.022,01	2.031.005,68	771.022,01
91	0,00	0,00	44.045,98	44.045,98	1.617.675,81	1.573.629,83	590.995,80	1.573.629,83	590.995,80
92	0,00	0,00	44.046,08	44.046,08	1.261.113,20	1.217.067,12	452.191,63	1.217.067,12	452.191,63
TOTAL	790.286,04	15.892.930,76	4.403.867,77	21.087.084,57	31.602.193,60	10.515.109,03	2.442.034,50	11.305.395,07	2.952.359,11

Valor del suelo (Método residual dinámico)Valor del Suelo Actual **2.442.034,50** Euros Total ámbitoValor Final del Suelo Urbanizado **2.952.359,11** Euros Total ámbitoGastos a descontar **0,00** Euros**VALOR DE TASACIÓN 1.847.293,96** Euros

Anexo :

Tipología inmueble	Componente	Finca registral	Superficie (m²)	Valor tasación	Valor derecho real
Parcela 5		34071	103,31	41.442,50	--
Parcela 1		3850	81,72	32.781,73	--
Parcela 2		44484	523,00	209.799,88	--
Parcela 3		54814	1.237,00	496.218,84	--
Parcela 4		54816	2.660,00	1.067.051,01	--
Totales:			4.605,03	1.847.293,96	--

Situación del inmueble en la provincia



Situación del inmueble en el municipio



Situación detallada del inmueble



Plano de situación catastral



Interior.Vista general del suelo



Interior.Vista general del suelo



Interior.Vista general del suelo



Interior.Vista general del suelo



Interior.Vista general del suelo



Interior.Vista general del suelo



Interior.Vista general del suelo



Interior.Vista general del suelo



Interior.Vista general del suelo



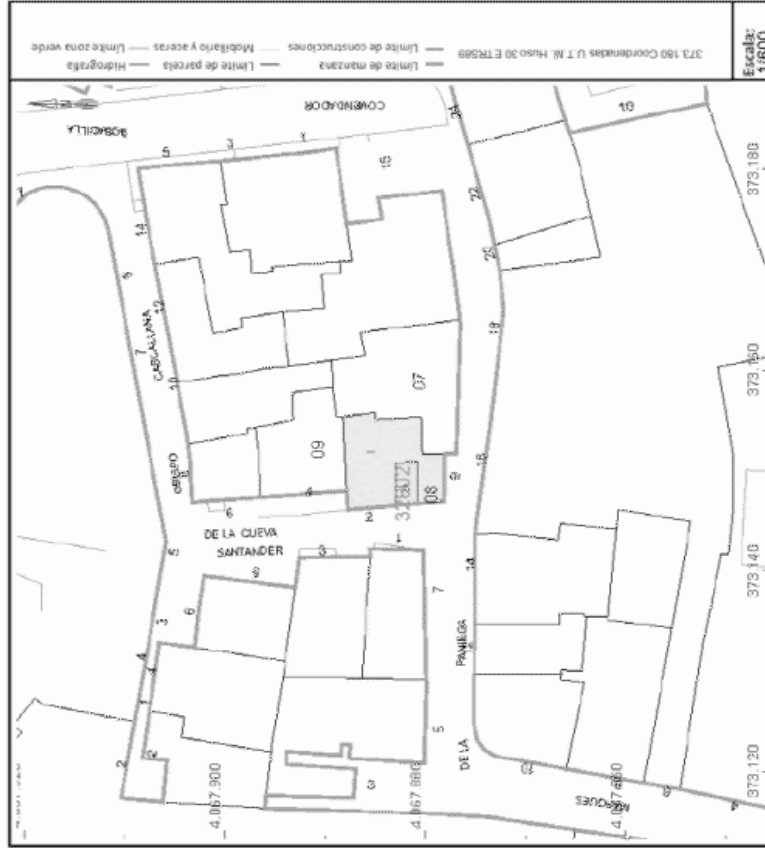
Documentación catastral (3280208UF7638S0001HF)

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3280208UF7638S0001HF

PARCELA

Superficie gráfica: 79 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin 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"

Domingo, 18 de Febrero de 2025

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA

GOBIERNO
DE ESPAÑA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 CL SANTANDER CUEVA 2
 29014 MALAGA (MÁLAGA)

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 69 m2
Año construcción: 1936

CONSTRUCCIÓN

Destino: VIVIENDA
 Escalera/Puerta/Puerta
 1/00/01
 Superficie m²: 69

Documentación catastral (3280311UF7638S0001BF)

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 3280311UF7638S0001BF

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA



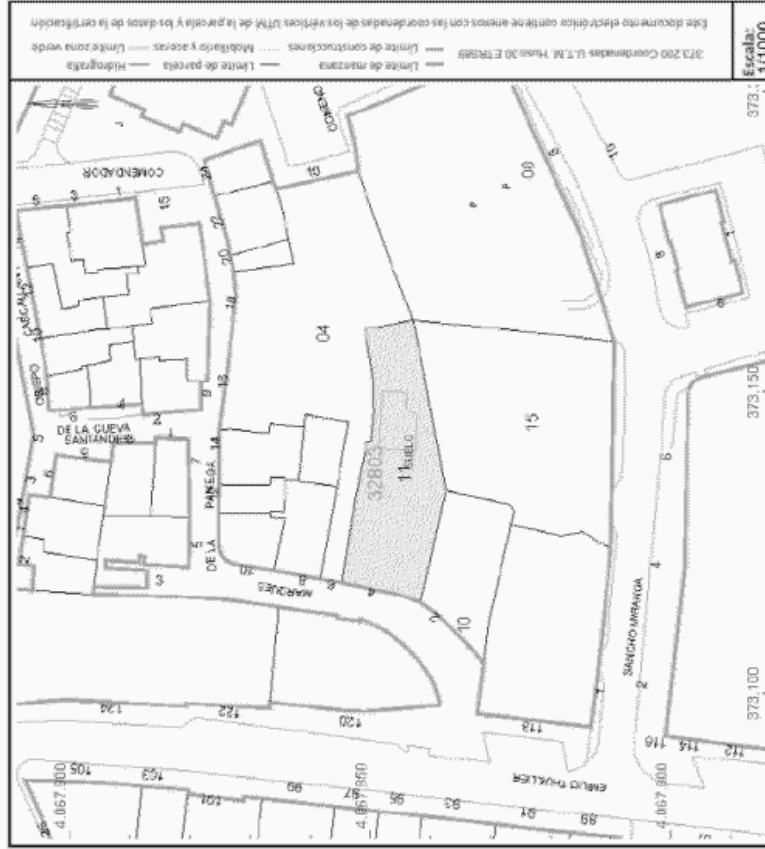
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MARQUES DE LA PANIEGA 4 Suelo
29014 MALAGA [MÁLAGA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 521 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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".

Domingo, 16 de Febrero de 2025

Documentación catastral (3280206UF7638S0001ZF)

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

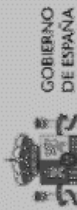
Referencia catastral: 3280206UF7638S0001ZF

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MARQUES DE LA PANIEGA 13 Suelo
29014 MALAGA [MÁLAGA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 173 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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"

Domingo, 16 de Febrero de 2025

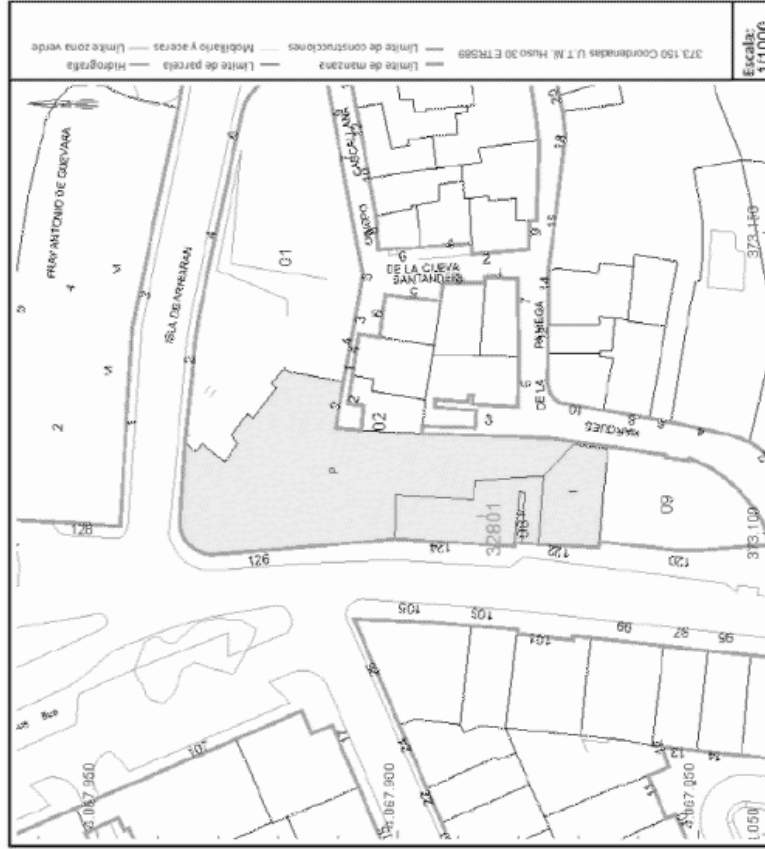
Documentación catastral (3280108UF7638S0001SF)

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3280108UF7638S0001SF

PARCELA

Superficie gráfica: 1.388 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 CL EMILIO THUILLER 122
 29014 MALAGA (MÁLAGA)

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 365 m2
Año construcción: 1936

CONSTRUCCIÓN

Destino	Superficie m ²
INDUSTRIAL	208
INDUSTRIAL	157

Escalera/Planta/Puerta
 1/00/01
 100/02

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".

Domingo, 18 de Febrero de 2025



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3280101UF7638S0002LG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ISLA RIARAN 2 Es:1 Pl:01 Pl:0 B
29014 MÁLAGA (MÁLAGA)

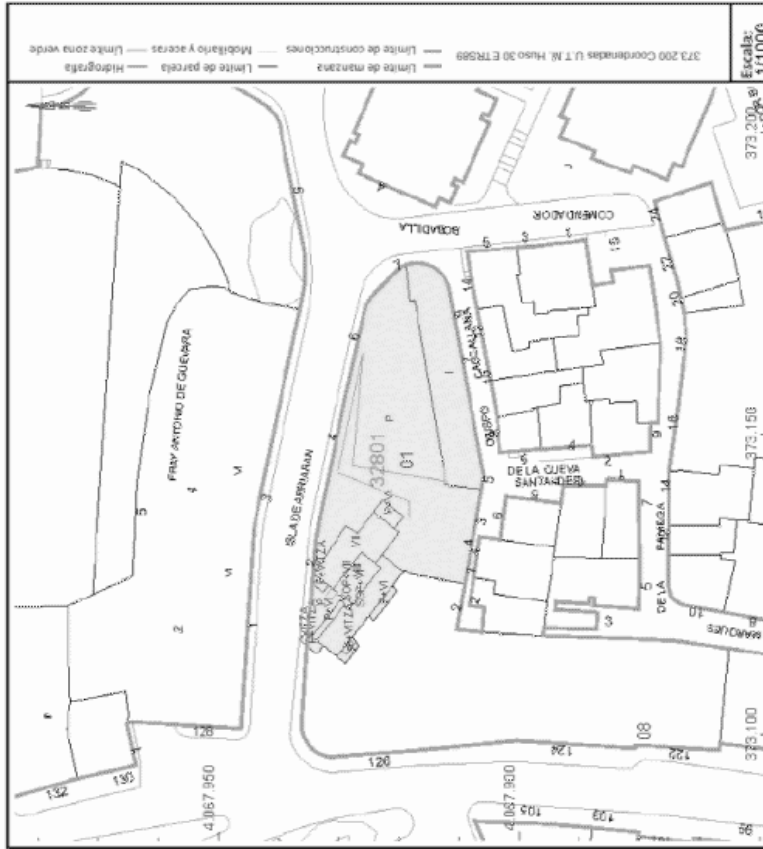
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 133 m2
Año construcción: 1979

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/01/B	88
APARCAMIENTO	03/00/02	20
Elementos comunes		27

PARCELA

Superficie gráfica: 1.212 m2
Participación del inmueble: 8,3400 %
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".

Domingo, 18 de Febrero de 2025

Documentación catastral (3280105UF7638S0001IF)

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3280105UF7638S0001IF

PARCELA

Superficie gráfica: 89 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL SANTANDER CUEVA 3
29014 MALAGA (MÁLAGA)

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 190 m²
Año construcción: 1982

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala/Puerta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/02	69
VIVIENDA	102/01	18
VIVIENDA	1/01/01	88
APARCAMIENTO	1/00/01	15

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA



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".

Domingo, 18 de Febrero de 2025

Documentación catastral (3280304UF7638S0001UF)

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3280304UF7638S0001UF

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA



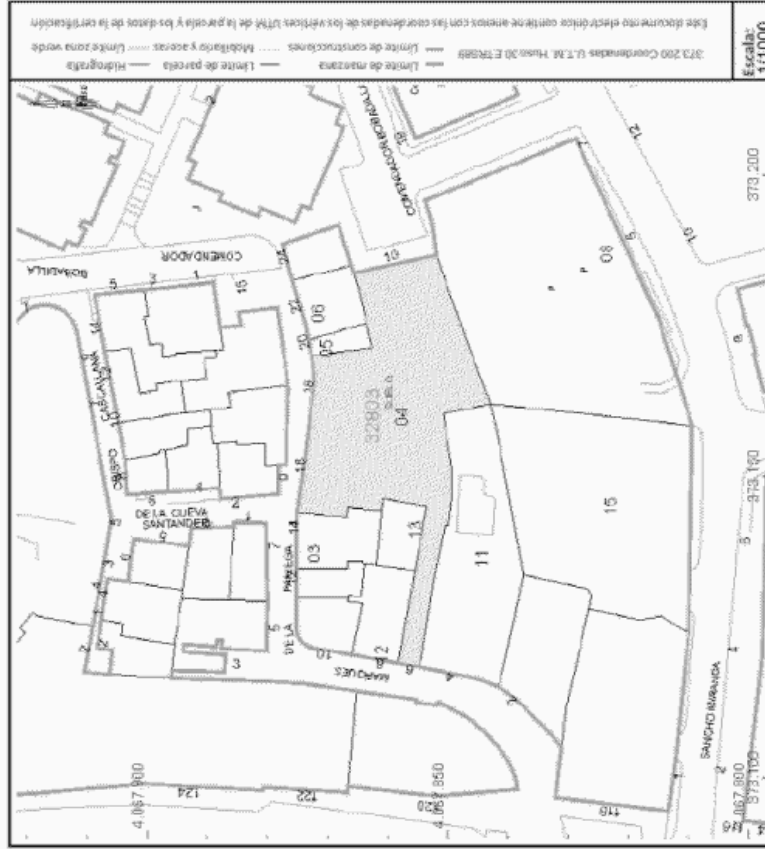
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MARQUES DE LA PANIEGA 16 Suelo
29014 MALAGA [MÁLAGA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 981 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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"

Domingo, 16 de Febrero de 2025

Documentación catastral (3280207UF7638S0001UF)

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**
Referencia catastral: 3280207UF7638S0001UF

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA

GOBIERNO
DE ESPAÑA

PARCELA

Superficie gráfica: 117 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MARQUES DE LA PANIEGA 11 Suelo
28014 MALAGA (MÁLAGA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:



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"

Jueves, 20 de Febrero de 2025

Documentación catastral (3280202UF7638S0001IF)

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3280202UF7638S0001IF

PARCELA

Superficie gráfica: 76 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 CL OBISPO CASCALLANA 10
 29014 MALAGA (MÁLAGA)

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 60 m²
Año construcción: 1936

CONSTRUCCIÓN

Destino	Superficie m ²
VIVIENDA	48
ALMACEN	12

Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
1/00/01	48
1/00/01	12

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"

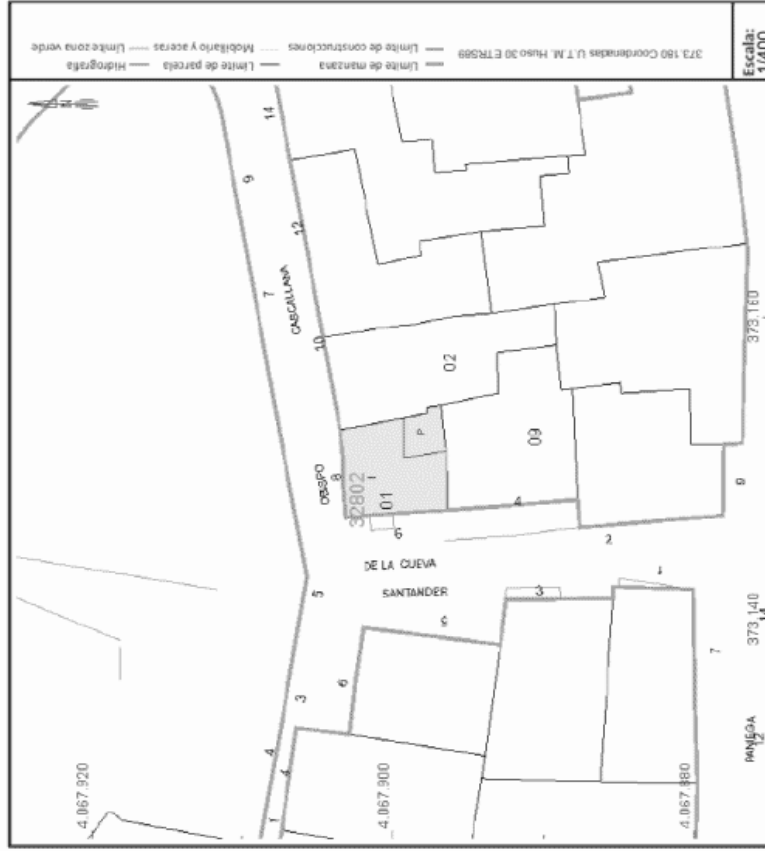
Jueves, 20 de Febrero de 2025

Documentación catastral (3280201UF7638S0001XF)

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**
Referencia catastral: 3280201UF7638S0001XF

PARCELA

Superficie gráfica: 43 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL SANTANDER CUEVA 6
29014 MALAGA (MÁLAGA)

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 35 m²
Año construcción: 1936

CONSTRUCCIÓN

Destino: VIVIENDA
Escalera/Planta/Puerta: 1/00/01
Superficie m²: 35

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA



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"

Jueves, 20 de Febrero de 2025

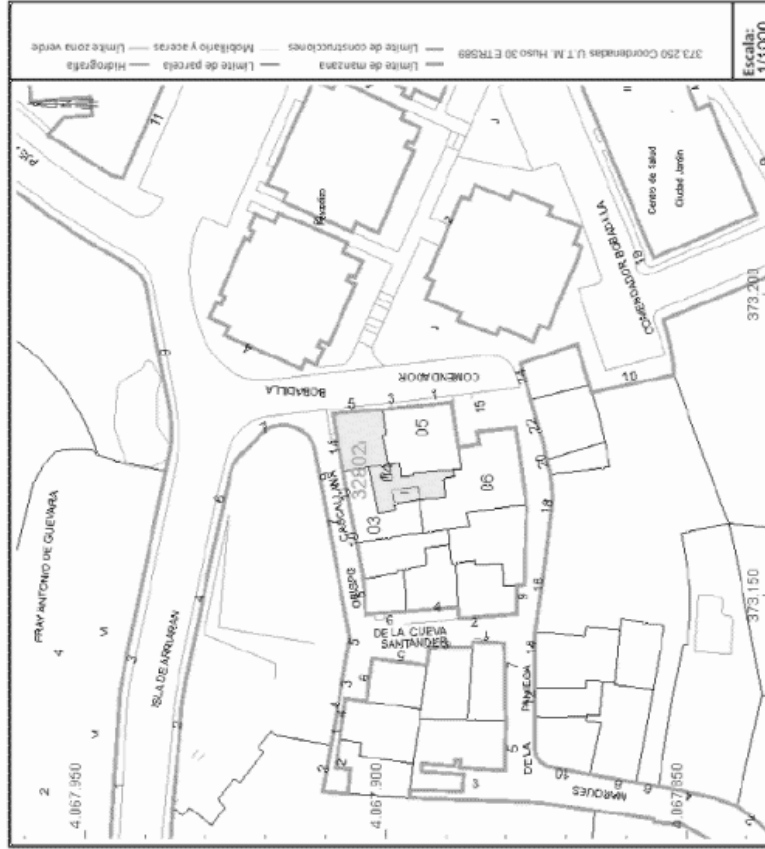
Documentación catastral (3280204UF7638S0001EF)

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3280204UF7638S0001EF

PARCELA

Superficie gráfica: 142 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 CL COMENDADOR BOBADILLA 5
 29014 MÁLAGA (MÁLAGA)

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 84 m2
Año construcción: 1936

CONSTRUCCIÓN

Destino	Superficie m ²
VIVIENDA	74
VIVIENDA	10

Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
1/00/01	74
1/00/01	10

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"

Jueves, 20 de Febrero de 2025

Documentación catastral (3280209UF7638S0001WF)

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3280209UF7638S0001WF

PARCELA

Superficie gráfica: 75 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL SANTANDER GUEYA 4 Suelo
29014 MALAGA [MÁLAGA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

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"

Jueves, 20 de Febrero de 2025

Documentación catastral (3280305UF7638S0001HF)

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**
Referencia catastral: 3280305UF7638S0001HF

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
C/L MARQUES DE LA PANIEGA 20 Suelo
29014 MALAGA (MALAGA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin adif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 34 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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"

Jueves, 20 de Febrero de 2025

Documentación catastral (3280306UF7638S0001WF)

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3280306UF7638S0001WF

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA

GOBIERNO
DE ESPAÑA

PARCELA

Superficie gráfica: 101 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
C/L MARQUES DE LA PANIEGA 22 Suelo
28014 MALAGA (MÁLAGA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:



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"

Jueves, 20 de Febrero de 2025

Documentación catastral (3280307UF7638S0001AF)

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3280307UF7638S0001AF

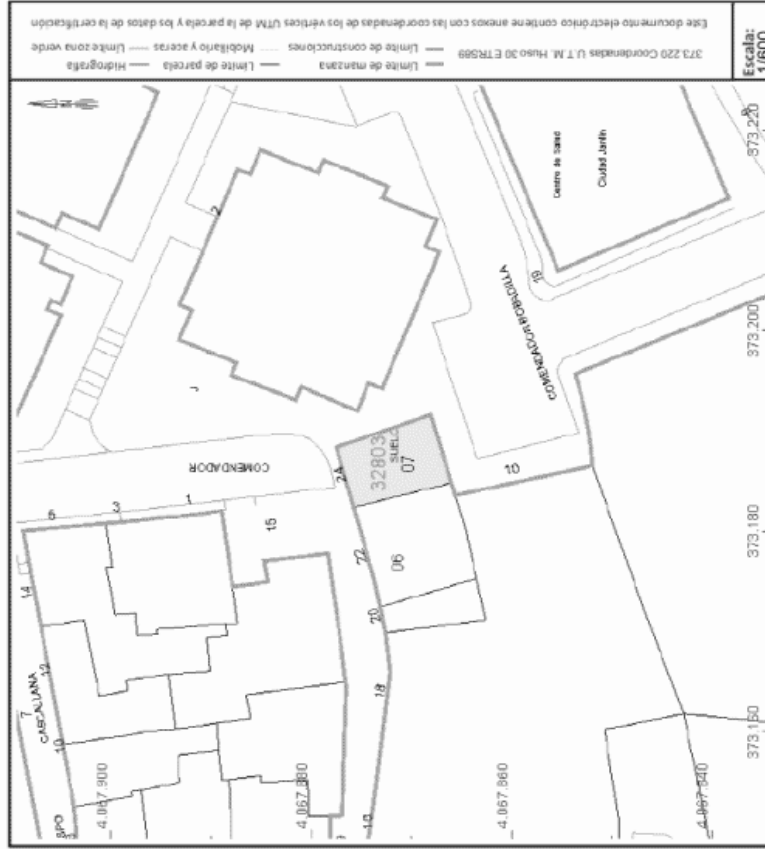
SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA

GOBIERNO
DE ESPAÑA

PARCELA

Superficie gráfica: 66 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MARQUES DE LA PANIEGA 24 Suelo
29014 MALAGA [MÁLAGA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

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"

Jueves, 20 de Febrero de 2025

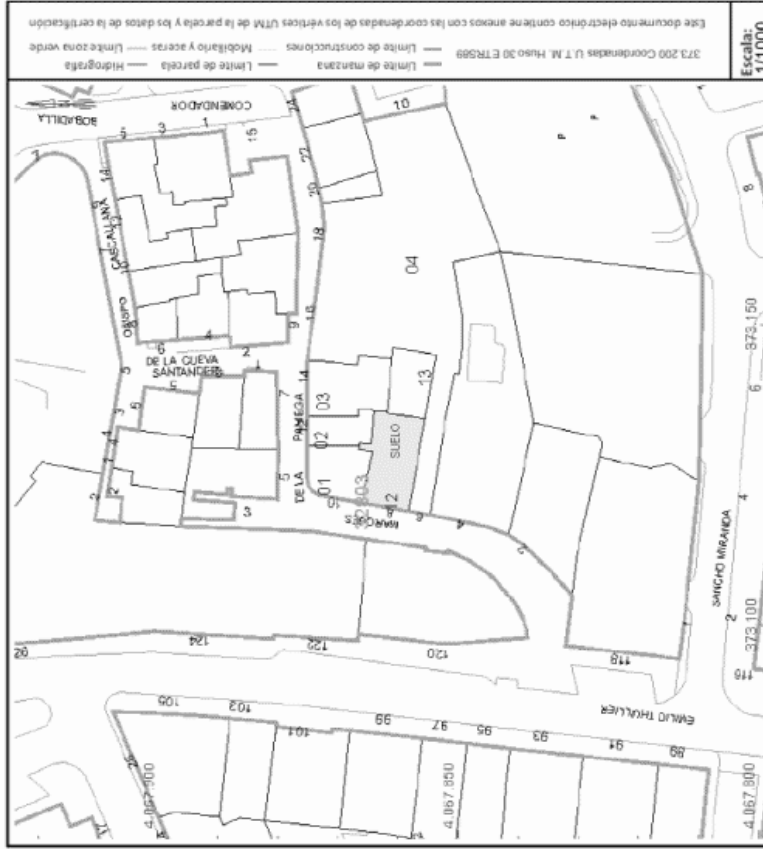
Documentación catastral (3280312UF7638S0001YF)

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3280312UF7638S0001YF

PARCELA

Superficie gráfica: 125 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MARQUES DE LA PANIEGA 8 Suelo
29014 MALAGA [MÁLAGA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

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"

Jueves, 20 de Febrero de 2025

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA

GOBIERNO
DE ESPAÑA

Documentación catastral (3280313UF7638S0001GF)

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3280313UF7638S0001GF

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA

GOBIERNO
DE ESPAÑA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MARQUES DE LA PANIEGA 6
29014 MALAGA (MÁLAGA)

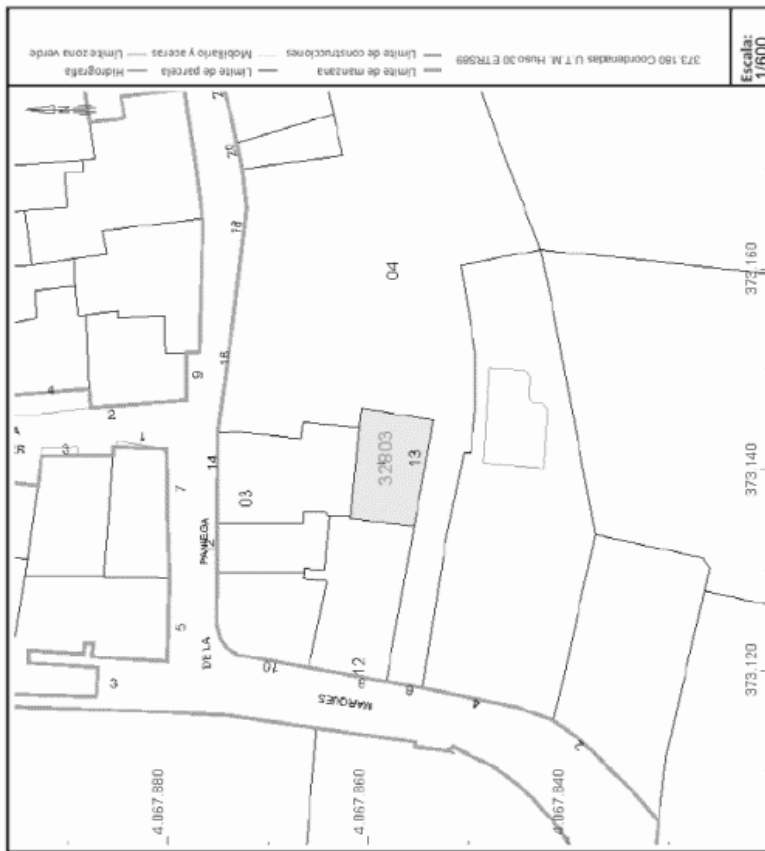
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 75 m2
Año construcción: 1937

CONSTRUCCIÓN

Destino: VIVIENDA
Escalera/Planta/Puerta: 1/00/01
Superficie m²: 75

PARCELA

Superficie gráfica: 75 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin 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"

Jueves, 20 de Febrero de 2025

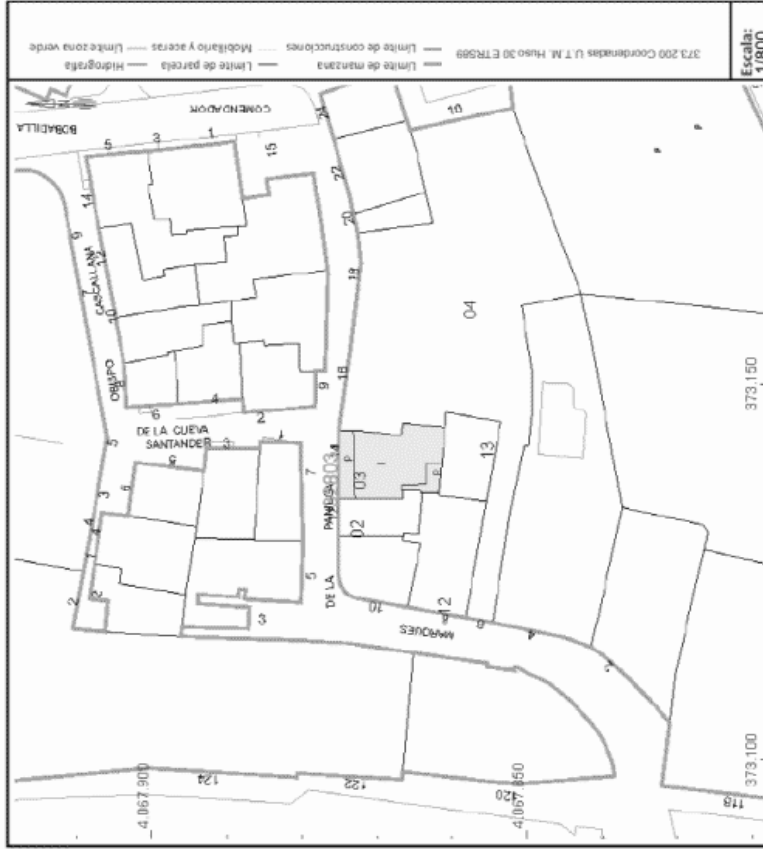
Documentación catastral (3280303UF7638S0001ZF)

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3280303UF7638S0001ZF

PARCELA

Superficie gráfica: 122 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MARQUES DE LA PANIEGA 14
29014 MALAGA [MÁLAGA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 93 m2
Año construcción: 1937

CONSTRUCCIÓN

Destino: VIVIENDA
Superficie m²: 93

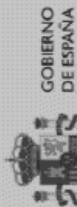
Escalera/Planta/Puerta: 1/00/01

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA



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"

Jueves, 20 de Febrero de 2025

Documentación catastral (3280302UF7638S0001SF)

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**
Referencia catastral: 3280302UF7638S0001SF

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA



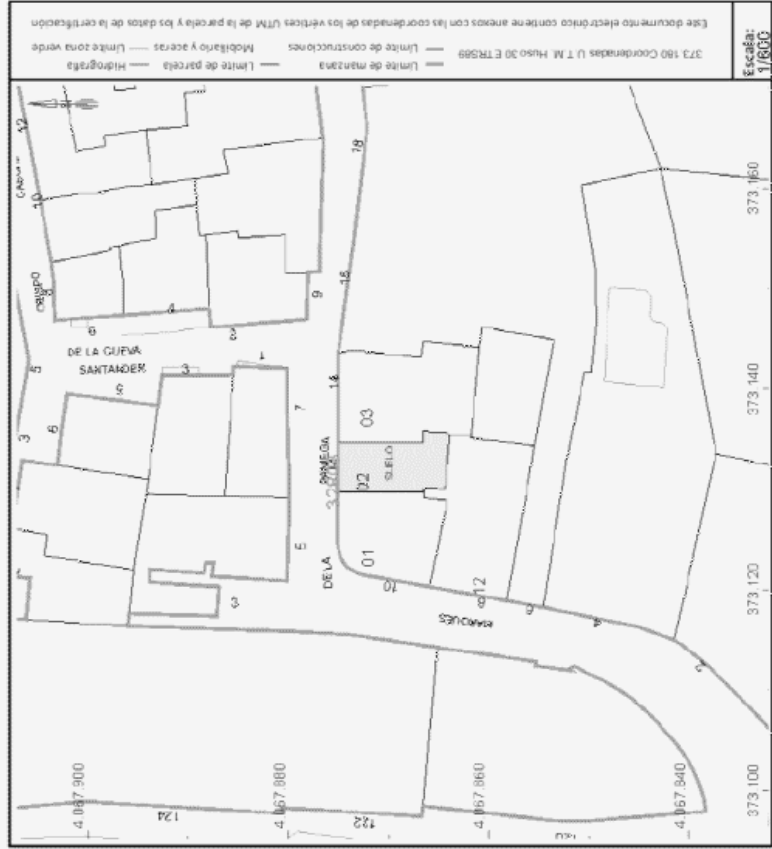
PARCELA

Superficie gráfica: 55 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MARQUES DE LA PANIEGA 12 Suelo
29014 MALAGA (MÁLAGA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin adif.
Superficie construida:
Año construcción:



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"

Jueves, 20 de Febrero de 2025

Documentación catastral (3280301UF7638S0001EF)

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3280301UF7638S0001EF

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA

GOBIERNO
DE ESPAÑA



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MARQUES DE LA PANIEGA 10 Suelo
29014 MALAGA (MÁLAGA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin adif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 88 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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"

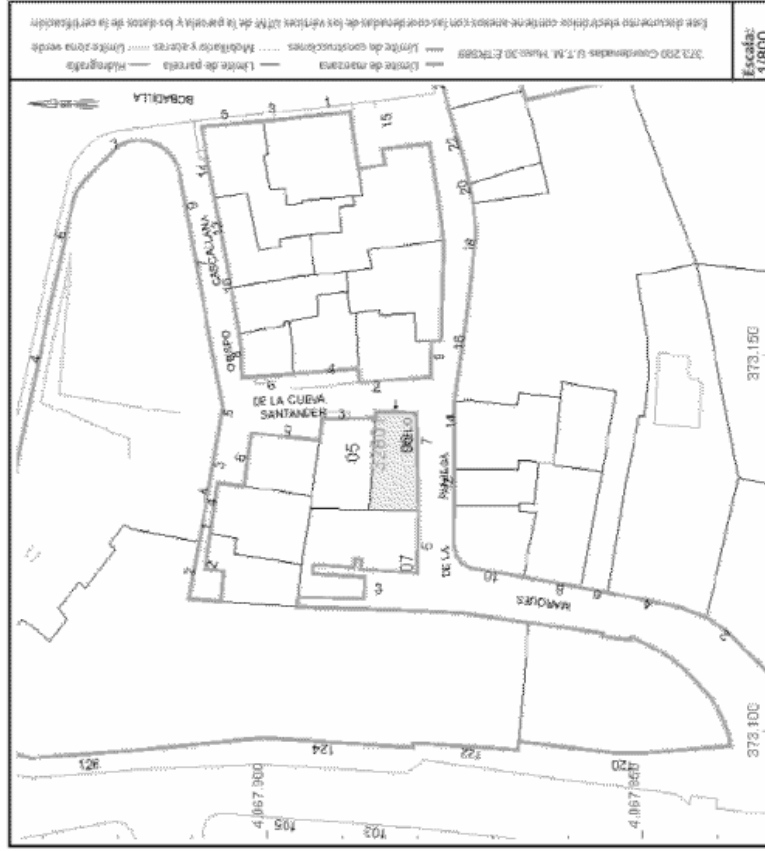
Jueves, 20 de Febrero de 2025

Documentación catastral (3280106UF7638S0001JF)

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**
Referencia catastral: 3280106UF7638S0001JF

PARCELA

Superficie gráfica: 76 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL SANTANDER CUEVA 1 Suelo
29014 MALAGA (MÁLAGA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA



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"

Jueves, 20 de Febrero de 2025

Documentación catastral (3280107UF7638S0001EF)

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3280107UF7638S0001EF

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA



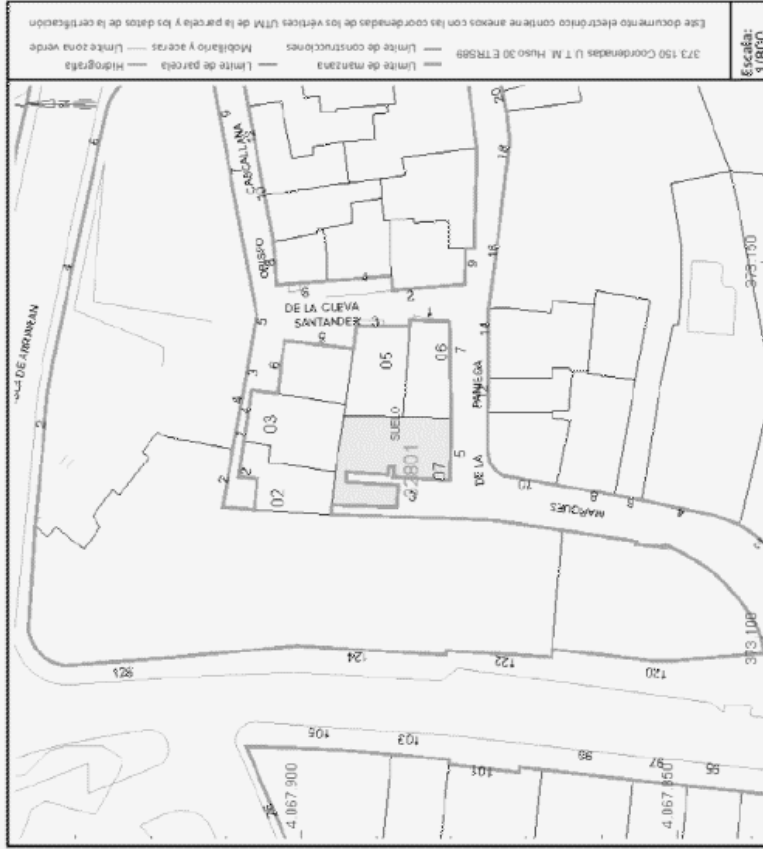
PARCELA

Superficie gráfica: 144 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
C/L MARQUES DE LA PANIEGA 5 Suelo
28014 MALAGA (MÁLAGA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:



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"

Jueves, 20 de Febrero de 2025

Documentación catastral (3280104UF7638S0001XF)

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**
Referencia catastral: 3280104UF7638S0001XF

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

VICERESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL SANTANDER CUEVA 5 Suelo
29014 MALAGA (MALAGA)

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin adif.

Superficie construida:

Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 87 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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"

Jueves, 20 de Febrero de 2025

Documentación catastral (3280103UF7638S0001DF)

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3280103UF7638S0001DF

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
C/L OBISPO CASCALLANA 4 Suelo
28014 MÁLAGA (MÁLAGA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 107 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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"

Jueves, 20 de Febrero de 2025

Documentación catastral (3280102UF7638S0001RF)

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3280102UF7638S0001RF

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL OBISPO CASCALLANA 2 Suelo
29014 MALAGA [MÁLAGA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 76 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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"

Jueves, 20 de Febrero de 2025

Interior.Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico

