



JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº2 DE TORREMOLINOS

PROCEDIMIENTO:

EJECUCION DE TITULO JUDICIALES Nº 1811/2023 NEGOCIADO: 02

**Avalúo de la finca registral nº 13.793 Registro de la propiedad Nº2
de Benalmadena**

José Manuel Sánchez Martínez
Perito Judicial Nº29/228
Ing. Técnico Industrial Col. Nº 3.578

Fecha: 29 de Agosto de 2025

| | | | |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|
| Código: | OSEQR5GFRPDELWA68R7SXPB5UT973 | Fecha | 09/09/2025 |
| Firmado Por | SANCHEZ MARTINEZ JOSE MANUEL | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 1/25 |





ASOCIACIÓN DE
PERITOS TASADORES
JUDICIALES
DE ANDALUCÍA

DICTAMEN PERICIAL JUDICIAL

A petición del **ILMO. SR. MAGISTRADO JUEZ DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NUMERO DOS DE TORREMOLINOS** y a efectos de emitir informe pericial, comparece José Manuel Sánchez Martínez, con D.N.I. 25.669.812-H con domicilio en calle Membrillo nº20 , 29631 Arroyo de la Miel (Benalmádena) - Málaga, teléfonos 952.44.00.79 y 675.18.05.78 , correo electrónico c3578sm@copitima.com Ingeniero Técnico Industrial Col. Nº 3.578 y Perito Judicial número 29/228 de la A.P.T.J.A, adscrita a la Administración de Justicia de la Comunidad de Andalucía.

MANIFIESTA:

Que en virtud de la designación y aceptación del cargo como perito judicial en el PROCEDIMIENTO EJECUCION DE TITULOS JUDICIALES Nº 1811/ 2023 NEGOCIADO 2, procedo al avalúo del bien objeto del presente encargo, siguiendo los métodos y criterios de comparación según valor actual de mercado en venta, y de conformidad con lo establecido en el artículo 639.3 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, no considero las cargas y gravámenes que pesan sobre dicho bien, emitiendo el presente informe:

1. PARTES INTERVINIENTES:

*DEMANDANTE: C.P. SUNSET BEACH CLUB C.I.F: H-92.140.052
*DEMANDADO: CARDELUAR, S.L. C.I.F: B-96.850.797

2. OBJETO DE TASACIÓN: El objeto del avalúo que se solicita es 5/52 avas partes indivisas del apartamento 607, finca registral Nº 13.793 , inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 2 de Benalmadena, se trata de un apartamento situado en el interior de un edificio Hotelero. Se solicita concretamente la tasación/valoración independiente de :

- 1/52 ava parte indivisa del apartamento 607 de la comunidad SUNSET BEACH CLUB finca registral Nº13.793/17 y que se concreta en el uso y disfrute de dicha finca durante la semana 9 de cada año.
- 1/52 ava parte indivisa del apartamento 607 de la comunidad SUNSET BEACH CLUB finca registral Nº13.793/18 y que se concreta en el uso y disfrute de dicha finca durante la semana 10 de cada año.
- 1/52 ava parte indivisa del apartamento 607 de la comunidad SUNSET BEACH CLUB finca registral Nº13.793/19 y que se concreta en el uso y disfrute de dicha finca durante la semana 11 de cada año.
- 1/52 ava parte indivisa del apartamento 607 de la comunidad SUNSET BEACH CLUB finca registral Nº13.793/20 y que se concreta en el uso y disfrute de dicha finca durante la semana 12 de cada año.
- 1/52 ava parte indivisa del apartamento 607 de la comunidad SUNSET BEACH CLUB finca registral Nº13.793/21 y que se concreta en el uso y disfrute de dicha finca durante la semana 13 de cada año.

José Manuel Sánchez Martínez

Página 1

30/08/2025

| | | | | |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|--|
| Código: | OSEQR5GFRPDELWA68R7SXPB5UT973 | Fecha | 09/09/2025 | |
| Firmado Por | SANCHEZ MARTINEZ JOSE MANUEL | | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 2/25 | |



ASOCIACIÓN DE
PERITOS TASADORES
JUDICIALES
DE ANDALUCÍA

DICTAMEN PERICIAL JUDICIAL

3. FINALIDAD DE LA TASACIÓN: Se realiza la misma para las actuaciones seguidas a instancias del citado Juzgado en el Procedimiento: Ejecución de títulos judiciales nº 1811/2023, Negociado: 2. Materia : Asunción de deuda que tiene la entidad CARLEDUAR, S.L.

4. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE:

4.1.- Descripción del inmueble Según Certificación Registral: El Registro de la Propiedad Número 2 de Benalmadena la describe como: Apartamento N°607, radicado en la planta 6 del Edificio denominado SUNSET BEACH CLUB, en los kilómetros 226 y 227, Carretera Nacional 340 de Málaga a Cádiz.

Finca número 13793 apartamento número 607 radicado en la planta sexta del edificio conocido por Torrevigía, hoy denominado “Sunset beach club”, en término municipal de Benalmádena, partido de Torrevigía quebrada, en los kilómetros 226 y 227 de la carretera nacional 340 de Málaga a Cádiz. Es el tipo “T” de construcción y **tiene una superficie construida de cuarenta y dos metros cuadrados (42 m²), más nueve metros cuadrados de parte proporcional en zonas comunes (51,00 m²)**. Distribuido en un dormitorio, salón comedor, cocina, baño y terraza. Tiene su acceso orientado al noroeste y linda por este viento con galería de planta, por su derecha entrando con apartamento 605, fondo con zona común y por su izquierda con apartamento número 609. Cuota: cero enteros ciento doce milésimas por ciento.

4.2. Descripción actual del inmueble: En la visita pericial realizada el día 27/08/2025, se ha realizado visita de inspección pericial al apartamento objeto de avalúo, verificamos que está en perfecto estado de mantenimiento y conservación y cuenta con todos los servicios e instalaciones para ser habitado. Se adjunta reportaje fotográfico.

Se ha podido comprobar que la dirección física y la descripción actual del inmueble es la siguiente:

Se trata de un apartamento, el cual se encuentra integrado en la planta quinta un edificio hotelero denominado SUNSET BEACH CLUB, siendo su dirección actual : Avda/ Del Sol N°69, Apartamento N°607, Benalmadena, C.P. 29630, Málaga. Tiene una **superficie útil de 42,00 m² y 9,00 m²** de elementos comunes por lo que tiene una superficie total construida de **51,00 m²**.

Linda frente entrando, con pasillo comunitario de la planta sexta del edificio. Los colindantes son a derecha entrando, apartamento 605. A izquierda linda con el apartamento 609 y al fondo, con fachada trasera del edificio con vistas al mar Mediterráneo.

Verificamos que la superficie y linderos expresados en el registro de la propiedad son coincidentes con la realidad actual. La dirección general del Edificio se ha modificado con respecto a dirección Registral, siendo actualmente la que se ha indicado: Avda/ Del Sol N°69.

José Manuel Sánchez Martínez

Página 2

30/08/2025

| | | | |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|
| Código: | OSEQR5GFRPDELWA68R7SXPB5UT973 | Fecha | 09/09/2025 |
| Firmado Por | SANCHEZ MARTINEZ JOSE MANUEL | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 3/25 |





ASOCIACIÓN DE
PERITOS TASADORES
JUDICIALES
DE ANDALUCÍA

DICTAMEN PERICIAL JUDICIAL

Tras la investigación llevada a cabo , el criterio pericial es que la referencia catastral del apartamento objeto de avalúo es : 2798903UF6429N0284JH.

4.3 Datos Registrales de la propiedad finca: La finca se inscrita actualmente en éste Registro, a favor de CARLEDUAR, S.L., con C.I.F: B-96.850.797, siendo propietaria de 1,92 % (1/52 ava) del pleno dominio por título de Compraventa en virtud de la Escritura pública, Autorizada en Benalmadena el día 19 de junio de 2.000, por el Notario Don Pedro Diaz Serrano, bajo el número 2557 de su protocolo, según consta en la inscripción 1º, de fecha 28 de noviembre de 2000, obrante al Tomo 876, libro 306, folio 64.

Únicamente es objeto la participación de 5/52 ava parte indivisa (9,61 %) de la finca registral N° 13793, concretándose esta en el uso y disfrute, de forma exclusiva y excluyente, de la finca durante :

- Durante la semana 9 de cada año. 1/52 ava. Finca registral N°13.793/17.
- Durante la semana 10 de cada año. 1/52 ava. Finca registral N°13.793/18.
- Durante la semana 11 de cada año. 1/52 ava. Finca registral N°13.793/19.
- Durante la semana 12 de cada año. 1/52 ava. Finca registral N°13.793/20.
- Durante la semana 13 de cada año. 1/52 ava. Finca registral N°13.793/21.

Se adjunta como documento anexo al presente informe Certificación Registral actualizada utilizada como base para la obtención de los datos registrales, la cual forma parte del procedimiento judicial.

4.4 Superficies y cuota de participación:

Realizando un análisis interior, del apartamento objeto de estudio y observando el edificio hotelero que lo alberga, podemos constatar que el apartamento tiene una forma sensiblemente rectangular, con distribución es horizontal, en una sola planta, tiene las siguientes dependencias : Cocina, salón comedor, terraza, un baño y un dormitorio. Cuenta con suministro de electricidad , agua potable y climatización centralizada.

Por tanto, se trata de un apartamento N°607, con una superficie útil en distribución horizontal: 42 m². Siendo por tanto, coincidente con la superficie registral.

Por tanto, a efectos de la presente tasación se adopta la **superficie útil** indicada por el Registro de la Propiedad: **SETENTA Y OCHO CON DIEZ (42 m²).**

En cuanto a la cuota de participación en elementos comunes:

Según documentación registral la parte demandada en este procedimiento tiene una asignada una cuota de participación es 0,11 %.

***Identificación catastral:** La referencia catastral actual es: 2798903UF6429N0284JH.

***Identificaciones registrales IDUFIR:** 29035000527306, 29035000527313, 29035000527320, 29035000527337, 29035000527344.

José Manuel Sánchez Martínez

Página 3

30/08/2025

| | | | |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|
| Código: | OSEQR5GFRPDELWA68R7SXPB5UT973 | Fecha | 09/09/2025 |
| Firmado Por | SANCHEZ MARTINEZ JOSE MANUEL | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 4/25 |





ASOCIACIÓN DE
PERITOS TASADORES
JUDICIALES
DE ANDALUCÍA

DICTAMEN PERICIAL JUDICIAL

5 LOCALIDAD Y ENTORNO:

5.1. Tipo de núcleo: El inmueble pertenece a la localidad de Benalmadena, más específicamente en una zona residencial denominada Avda/ Del Sol Nº69, Hotel Sunset Beach Club, apartamento Nº 607. Zona residencial turística. El apartamento objeto de avalúo se encuentra situado en un núcleo urbano con gran densidad de población Benalmadena (67.746 habitantes) , lo cual supone un 3,80 % de la totalidad de la población de Málaga capital. En la zona existe un instituto público y un centro de Salud a escasos 2.000 m.

La zona cuenta con comunicación directa con autovía y está a escasos 20 min. a pie de la estación de tren de cercanías y está a 21 Km. de Málaga centro.

5.2 Evolución de la población: Atendiendo a la evolución del censo puede afirmarse que su población mantiene un régimen estacionario.

5.3 Densidad de la población: Su término municipal ocupa una superficie de 20 km² y tiene una densidad de población de 3.153,85 hab./km².

5.4 Delimitación del entorno: El inmueble se halla en área urbana consolidada.

5.5 Actividad dominante: La actividad económica principal de la zona donde se enclava la vivienda objeto de avalúo, es el sector pequeño comercio y servicios.

5.6 Nivel de renta: Dado que para la realización de este informe hemos estudiado los precios de los locales comerciales existentes en la zona, ello nos ha permitido conocer también en nivel de renta de los habitantes de dicho entorno, que puede calificarse como medio-alto.

5.7 Rasgos urbanos del entorno: Uno de los factores que condicionan el valor de un inmueble es el entorno próximo, entendiéndose como tal el área que resulte homogénea o análogo con el emplazamiento del inmueble. Para ello hemos de establecer sus rasgos específicos.

Centraremos la caracterización del entorno en tres aspectos:

- Significación y tipo de edificación predominante.
- Infraestructuras existentes y grado de conservación.
- Equipamiento y comunicaciones.

5.7.1 Significación y edificación predominante: De carácter residencial. La edificación predominante en su entorno inmediato es de tipo bloque o edificio plurifamiliar independiente. La altura de las edificaciones es variada, predominando los edificios de entre once y quince pisos de altura.

La antigüedad de las edificaciones del entorno es de unos 70 años de media. El desarrollo edificatorio está totalmente terminado y la renovación de las edificaciones iniciales no ha comenzado.

José Manuel Sánchez Martínez

Página 4

30/08/2025

| | | | |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|
| Código: | OSEQR5GFRPDELWA68R7SXPB5UT973 | Fecha | 09/09/2025 |
| Firmado Por | SANCHEZ MARTINEZ JOSE MANUEL | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 5/25 |





DICTAMEN PERICIAL JUDICIAL

5.7.2 Infraestructuras y grado de conservación: La zona cuenta con todo tipo de infraestructuras necesarias encontrándose éstas en un buen estado de conservación.

5.7.3 Equipamiento y comunicaciones: Los estudiaremos por separado.

Distinguiremos dos tipos de equipamientos, unos que denominaremos necesarios, por ser Fundamentales para el desarrollo de una población, y otros no necesarios o lúdicos que, Aunque contribuyen a dicho desarrollo, no son estrictamente imprescindibles.

| | | | |
|--------------|--------------|---------------|--------------|
| Comercial: | Abundante | Zonas verdes: | Insuficiente |
| Asistencial: | Suficiente | Aparcamiento: | Insuficiente |
| Escolar: | Abundante | Religioso: | Suficiente |
| Deportivo: | Insuficiente | Lúdico: | Insuficiente |

El inmueble se encuentra próximo a la Autovía del Mediterráneo (A7)- Carretera Nacional 340 por lo que su accesibilidad rodada puede ser calificada como muy buena.

En cuanto a las comunicaciones, al encontrarse en el casco urbano existen líneas de autobuses y tren de Cercanías que cubren un recorrido entre la zona de Benalmádena y cualquier punto de la ciudad; además existen suficientes paradas de taxi.

El aeropuerto internacional se encuentra a 12 kilómetros, red nacional de carreteras (A7 y AP 7), carreteras secundarias (A7053 – A- 387 y A-368), estación de tren María Zambrano a 18 kilómetros, tren de cercanías. En la zona los aparcamientos en superficie son suficientes.

5.7.4. Consolidación: El grado de consolidación de la zona donde se ubica el inmueble objeto de tasación es total, observándose poco suelo vacante.

6. CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO EN EL QUE SE UBICA LA VIVIENDA (EDIFICIO VISTA SOL).

La comunidad de propietarios HOTEL SUNSET BEACH CLUB, donde se ubica el apartamento objeto de estudio está compuesta por un solo edificio denominado Torre vigia: Está compuesto por 8 plantas en alzado y un total de 617 apartamentos un total de 1.324 m² de locales comerciales y 11.092 m² de aparcamientos y almacenes. El apartamento objeto de estudio (N°607) se encuentra en la planta sexta del edificio.

6.1.Descripción y superficie del terreno: De forma geométrica regular rectangular, según el Catastro la superficie del edificio donde se ubica el apartamento objeto de estudio es de 14.411 m².

El edificio dispone de seis ascensores, con parada en cada planta o nivel. El pavimento del portal, al igual que las escaleras, es de mármol, los paramentos verticales- horizontales guarnecidos y enlucidos de yeso acabado todo en pintura plástica lisa. La puerta de acceso está dotada de cristales.

José Manuel Sánchez Martínez

Página 5

30/08/2025

| | | | |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|
| Código: | OSEQR5GFRPDELWA68R7SXPB5UT973 | Fecha | 09/09/2025 |
| Firmado Por | SANCHEZ MARTINEZ JOSE MANUEL | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 6/25 |





ASOCIACIÓN DE
PERITOS TASADORES
JUDICIALES
DE ANDALUCÍA

DICTAMEN PERICIAL JUDICIAL

La antigüedad de la construcción es de 36 AÑOS (1989 según Catastro).
Las calidades del edificio son buenas, el estado de conservación es bueno y acorde a su antigüedad.

7. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS ACTUALES DEL INMUEBLE:

En la visita pericial realizada el día 27/08/2025, se ha realizado visita de inspección pericial al apartamento objeto de avalúo, verificamos que está en perfecto estado de mantenimiento y conservación interior y cuenta con todos los servicios e instalaciones para ser habitado. Se adjunta reportaje fotográfico. Por tanto, para la tasación nos basaremos en su concreta ubicación, sus calidades exteriores y características de locales colindantes del entorno.

Tras la investigación llevada a cabo , el criterio pericial es que la referencia catastral del local objeto de avalúo es : 2798903UF6429N0284JH.

7.1.Tipología: Se trata de un apartamento designado con el N° 607 con una superficie útil de 42,00 m², distribuido en una sola planta situado en edificio hotelero denominado SUNSET BEACH CLUB, ubicado en Avda/ del Sol N°69, C.P. 29630 Benalmadena.

7.2.Accesibilidad del apartamento: El acceso al apartamento objeto a avalúo es directamente desde el pasillo comunitario, plata sexta del edificio que lo alberga.

7.3.Superficie/ Dimensiones: El apartamento tiene una superficie útil de 42 m², siendo su situación y los colindantes coincidentes con lo especificado en la nota registral y catastral.

7.4.Características constructivas y evaluación de los materiales utilizados: Como conclusión obtenida tras la inspección ocular exterior realizada puede afirmarse que los elementos constructivos, acabados e instalaciones son de calidad media.

7.5.Antigüedad de la construcción y estado de conservación: La construcción data del año 1989 (según catastro) y su conservación correcta y actualmente se encuentra en perfecto estado de conservación y cuenta con suministro de electricidad y agua potable.

8. SITUACIÓN URBANÍSTICA.

El edificio se encuentra totalmente terminado y ocupado, fue construido de acuerdo con la normativa urbanística vigente en su momento, en concreto, la que le resulta aplicable en el año de su construcción (1989).

José Manuel Sánchez Martínez

Página 6

30/08/2025

| | | | |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|
| Código: | OSEQR5GFRPDELWA68R7SXPB5UT973 | Fecha | 09/09/2025 |
| Firmado Por | SANCHEZ MARTINEZ JOSE MANUEL | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 7/25 |





DICTAMEN PERICIAL JUDICIAL

9. RÉGIMEN DE TENENCIA, OCUPACIÓN Y LIMITACIONES.

Régimen de tenencia: Finca número 13793 apartamento número 607 radicado en la planta sexta del edificio conocido por Torrevigía, hoy denominado “Sunset beach club”, en término municipal de Benalmádena, partido de Torrevigía quebrada, en los kilómetros 226 y 227 de la carretera nacional 340 de Málaga a Cádiz. Es el tipo “T” de construcción y **tiene una superficie construida de cuarenta y dos metros cuadrados (42 m²), más nueve metros cuadrados de parte proporcional en zonas comunes (51,00 m²).** Distribuido en un dormitorio, salón comedor, cocina, baño y terraza. Tiene su acceso orientado al noroeste y linda por este viento con galería de planta, por su derecha entrando con apartamento 605, fondo con zona común y por su izquierda con apartamento número 609. Cuota: cero enteros ciento once milésimas por ciento.

9.1. Régimen de ocupación: Actualmente el apartamento está habitado huéspedes del hotel que lo alberga.

9.2. Limitaciones al dominio: No está sometida a ningún régimen de protección, según se extrae de los datos registrales que se aportan, no es VPO y tampoco se observan servidumbres visibles que afecten al valor del inmueble.

10. OBSERVACIONES, ADVERTENCIAS Y CONDICIONANTES.

10.1 Observaciones y advertencias.

No se han tenido en cuenta las cargas y gravámenes que pudieran pesar sobre la finca objeto de tasación.

10.2 Condicionantes.

El valor final de tasación de inmueble objeto avalúo, se condiciona a las superficies tenidas en cuenta (registral) y al estado de conservación y uso que presenta el citado inmueble a la hora de elaborar el presente informe.

10.3 Comprobaciones realizadas.

- Correspondencia de la finca registral con la finca tasada.
- Estado de ocupación del inmueble, uso y explotación.
- Servidumbres visibles.
- Estado de conservación: Correcto.
- Referencia Catastral : **2798903UF6429N0284JH.**

| | | | | |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|--|
| Código: | OSEQR5GFRPDELWA68R7SXPB5UT973 | Fecha | 09/09/2025 | |
| Firmado Por | SANCHEZ MARTINEZ JOSE MANUEL | | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 8/25 | |



ASOCIACIÓN DE
PERITOS TASADORES
JUDICIALES
DE ANDALUCÍA

DICTAMEN PERICIAL JUDICIAL

11. DOCUMENTACIÓN QUE SE ADJUNTA.

Se adjuntan:

- Fotos: Sí
- Escrituras: No
- Licencias Urbanística de Obra: No
- Recibo de Contribución Urbana: No
- Nota simple de la propiedad: Sí
- Consulta descriptiva y gráfica datos catastrales: Sí
- Estatutos de la Comunidad de Propietarios: No

12. INFORMACIÓN DE MERCADO.

12.1. Ámbito del estudio.

Zona denominada Avda/ del Sol N°69, C.P. 29630 localidad: Benalmadena.

Por el claro perfil de la tasación se han buscado muestras de apartamentos similares, en la misma zona de similar antigüedad y morfología.

12.2. Información de mercado.

No se observan elementos especulativos, ni se prevé a medio plazo la degradación del entorno por causas sociológicas o circunstancias extrínsecas al inmueble que puedan afectar al valor de tasación adoptado en el informe.

Las expectativas de revalorización en los últimos años han sido con fuerte incremento de precios, pero dada la actual situación económica y financiera, la intensidad de la demanda ha bajado sustancialmente en relación a la oferta, lo que ya ha supuesto, en la mayoría de los casos, una bajada muy considerable en los precios de la zona.

13. CÁLCULO DEL VALOR DE TASACIÓN.

13.1. Definición de valor de mercado.

Conforme al Art. 639.3 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, “la tasación de bienes o derechos se hará por su **valor de mercado**, sin tener en cuenta, en caso de bienes inmuebles, las cargas y gravámenes que pesen sobre ellos, respecto de las cuales se estará a lo dispuesto en el Artículo 666”.

a.- La derogada OM-30-Nov.-94 definía el “**valor de mercado**” como:” Valor de mercado es el importe neto que razonablemente podría esperar recibir un vendedor por la venta de una propiedad en la fecha de la valoración mediante una comercialización adecuada y suponiendo que existe al menos un comprador potencial correctamente informado de las características del inmueble, y que ambos, comprador y vendedor, actúan libremente y sin un interés particular en la operación”.

José Manuel Sánchez Martínez

Página 8

30/08/2025

| | | | | |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|--|
| Código: | OSEQR5GFRPDTELWA68R7SXPB5UT973 | Fecha | 09/09/2025 | |
| Firmado Por | SANCHEZ MARTINEZ JOSE MANUEL | | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 9/25 | |



ASOCIACIÓN DE
PERITOS TASADORES
JUDICIALES
DE ANDALUCÍA

DICTAMEN PERICIAL JUDICIAL

b.- La UE a través de una Directiva del Consejo de Europa lo define como: “Se entenderá por valor de mercado el precio a que se pueden vender terrenos y construcciones mediante contrato privado entre un vendedor dispuesto a vender y un comprador sin ningún vínculo con el vendedor en la fecha de valoración, suponiendo que el bien ha sido puesto a la venta públicamente, que las condiciones del mercado permiten una venta regular y que se dispone de un periodo de tiempo normal para la negociación de la venta teniendo en cuenta la naturaleza del bien”.

c.- Pero la definición más exacta, y preferible, es la señalada en las Normas Europeas de Valoración, coincidente con la establecida por la Comisión de Normas Internacionales de Valoración: “Valor de mercado es la cantidad estimada por la cual, en la fecha de valoración. Se intercambiaría voluntariamente un activo entre un comprador y un vendedor en una transacción libre después de una comercialización adecuada en la que cada una de las partes ha actuado de forma experimentada, prudentemente y sin coacción”.

Las tres definiciones se parecen mucho y sólo difieren matices. Probablemente la última es la más adecuada y exacta, con la virtud añadida de que es la internacionalmente aceptada y exigible en la valoración de activos empresariales.

Finalmente la normativa española de valoraciones de bienes inmuebles para determinadas finalidades financieras (ECO 805/2003) anuló la primera de las tres definiciones anteriores y la sustituyó por la siguiente: “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”. Esta definición coincide casi exactamente con la de la Directiva Europea.

13.2 Cálculo del Valor de Mercado por el Método de Comparación.

Este método está basado en el principio de sustitución y su aplicación permite determinar el valor de mercado de toda clase de inmuebles. Su aplicación requiere establecer las cualidades y características propias del inmueble tasado que influyan en su valor, así como analizar el segmento del mercado inmobiliario relativo a los inmuebles comparables (llamados testigos comparables), por localización, uso y tipología, y que se valora y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales u ofertas firmes (apropiadamente corregidas en su caso), obtener precios de compraventa al contado de dichos inmuebles en la fecha de la tasación.

13.3 Estudio de los valores de mercado y determinación del valor de tasación.

Habiéndose realizado un estudio de los valores de mercado de productos inmobiliarios análogos al que nos ocupa, y después de efectuar las comparaciones necesarias, y de homogeneizar las muestras según las técnicas del método de comparación con el mercado, se ha llegado por este perito a las siguientes conclusiones:

José Manuel Sánchez Martínez

Página 9

30/08/2025

| | | | |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|
| Código: | OSEQR5GFRPDELWA68R7SXPB5UT973 | Fecha | 09/09/2025 |
| Firmado Por | SANCHEZ MARTINEZ JOSE MANUEL | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 10/25 |





ASOCIACIÓN DE
PERITOS TASADORES
JUDICIALES
DE ANDALUCÍA

DICTAMEN PERICIAL JUDICIAL

| Uso considerado | Método de Valoración utilizado | Superficie Registral (m ²) Finca N° 13793 | Valor de mercado adoptado | Valor de la unidad funcional Finca N° 13793 | Valor de la tasación 5/52 Ava 9,61 % |
|-----------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Apartamento | Comparación Mercado | Coincidente | €/m ² construido | Euros | Euros |
| | | 42,00 m ² (Apartamento) | 7.103 €/ m ² | 298.326,00 | 28.685,20 € |

- Tasación Durante la semana 9 de cada año. 1/52 ava. Finca registral N°13.793/17= 5.737,04 €
- Tasación Durante la semana 10 de cada año. 1/52 ava. Finca registral N°13.793/18= 5.737,04 €
- Tasación Durante la semana 11 de cada año. 1/52 ava. Finca registral N°13.793/19= 5.737,04 €
- Tasación Durante la semana 12 de cada año. 1/52 ava. Finca registral N°13.793/20= 5.737,04 €
- Tasación Durante la semana 13 de cada año. 1/52 ava. Finca registral N°13.793/21= 5.737,04 €

Tasación total 5/52 ava Finca registral N°13.793 = 28.685,20 €

IMPORTE TOTAL DE TASACIÓN:

Una vez examinada toda la documentación obrante en el procedimiento y habiendo realizado las gestiones tendentes a lograr con el máximo de rigor el avalúo del bien señalado en estas actuaciones, este perito, de acuerdo con el apartado 2 del artículo 335 de la LEC, hace constar que el presente dictamen está realizado con la mayor objetividad posible, bajo promesa de decir verdad, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, y que conoce las sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliere su deber como perito, y así, de acuerdo con este apartado, según su leal y entender, llega a la siguiente CONCLUSIÓN:

Asciende el importe de la presente tasación de 5 /52 ava de la finca registral N° 13.793 a la cantidad de: CINCO MIL SEISCIENTOS CATORCE CON CINCUENTA EUROS. (28.685,20 €).

ADVERTENCIA: Este es el valor actual de mercado en venta obtenido por este perito, advirtiendo que para su cálculo, de conformidad con lo establecido en el artículo 639.3 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, no se han tenido en cuenta las cargas y gravámenes que pudieran pesar sobre dicho bien inmueble.

José Manuel Sánchez Martínez

Página 10

30/08/2025

| | | | | |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|--|
| Código: | OSEQR5GFRPDTELWA68R7SXPB5UT973 | Fecha | 09/09/2025 | |
| Firmado Por | SANCHEZ MARTINEZ JOSE MANUEL | | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 11/25 | |



ASOCIACIÓN DE
PERITOS TASADORES
JUDICIALES
DE ANDALUCÍA

DICTAMEN PERICIAL JUDICIAL

Así lo expone, se ratifica y firma ante S.S^a, conociendo en este extremo de redacción que va a formar parte de un procedimiento judicial. Todo error o confusión sobre el contenido de este dictamen, el abajo firmante se compromete a subsanarlo incluso en la vista, después de haber comprobado su veracidad.

Se extiende para el Juzgado solicitante en diez folios por una sola cara y seis folios para los anexos, debidamente firmados, más las respectivas copias para cada una de la partes, el día 29 de Agosto de 2.025.

Fdo: José Manuel Sánchez Martínez
Perito Tasador Judicial N°29/228

José Manuel Sánchez Martínez

Página 11

30/08/2025

| | | | | |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Código: | OSEQR5GFRPDELWA68R7SXPB5UT973 | Fecha | 09/09/2025 |  |
| Firmado Por | SANCHEZ MARTINEZ JOSE MANUEL | | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 12/25 | |



ASOCIACIÓN DE
PERITOS TASADORES
JUDICIALES
DE ANDALUCÍA

DICTAMEN PERICIAL JUDICIAL

ANEXO DOCUMENTAL

José Manuel Sánchez Martínez
PTJ. Nº 29/228

29/08/2025

Página 0

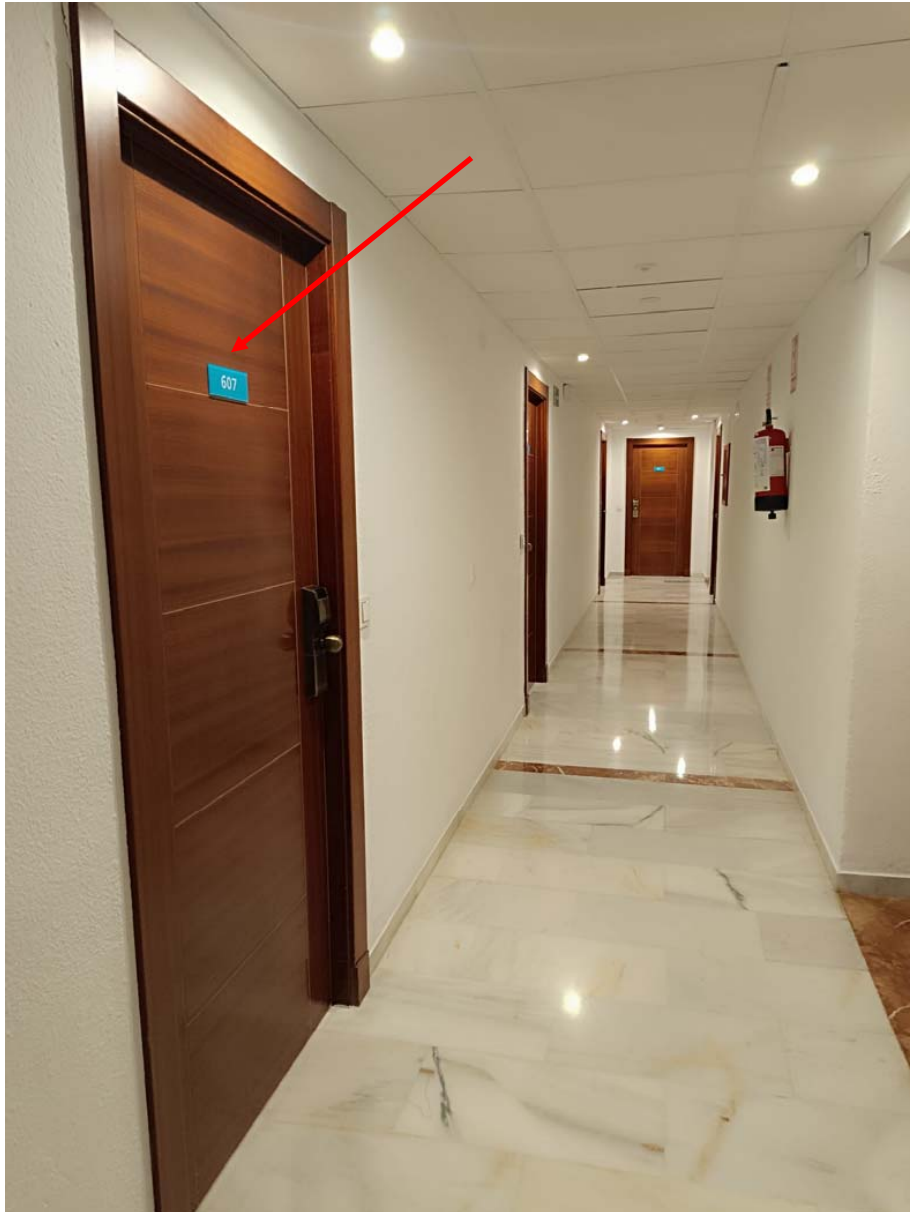
| | | | |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|
| Código: | OSEQR5GFRPDELWA68R7SXPB5UT973 | Fecha | 09/09/2025 |
| Firmado Por | SANCHEZ MARTINEZ JOSE MANUEL | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 13/25 |





ASOCIACIÓN DE
PERITOS TASADORES
JUDICIALES
DE ANDALUCÍA

DICTAMEN PERICIAL JUDICIAL



DETALLE GENERAL UBICACIÓN DEL APARTAMENTO OBJETO DE AVALUO

José Manuel Sánchez Martínez
PTJ. Nº 29/228

29/08/2025

Página 1

| | | | |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|
| Código: | OSEQR5GFRPDELWA68R7SXPB5UT973 | Fecha | 09/09/2025 |
| Firmado Por | SANCHEZ MARTINEZ JOSE MANUEL | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 14/25 |





ASOCIACIÓN DE
PERITOS TASADORES
JUDICIALES
DE ANDALUCÍA

DICTAMEN PERICIAL JUDICIAL



DETALLE CONCRETO DE LA PUERTA DE ACCESO DEL APARTAMENTO OBJETO DE AVALUO.



DETALLE GENERAL DEL SALON COMEDOR DEL APARTAMENTO

José Manuel Sánchez Martínez
PTJ. Nº 29/228

29/08/2025

Página 2

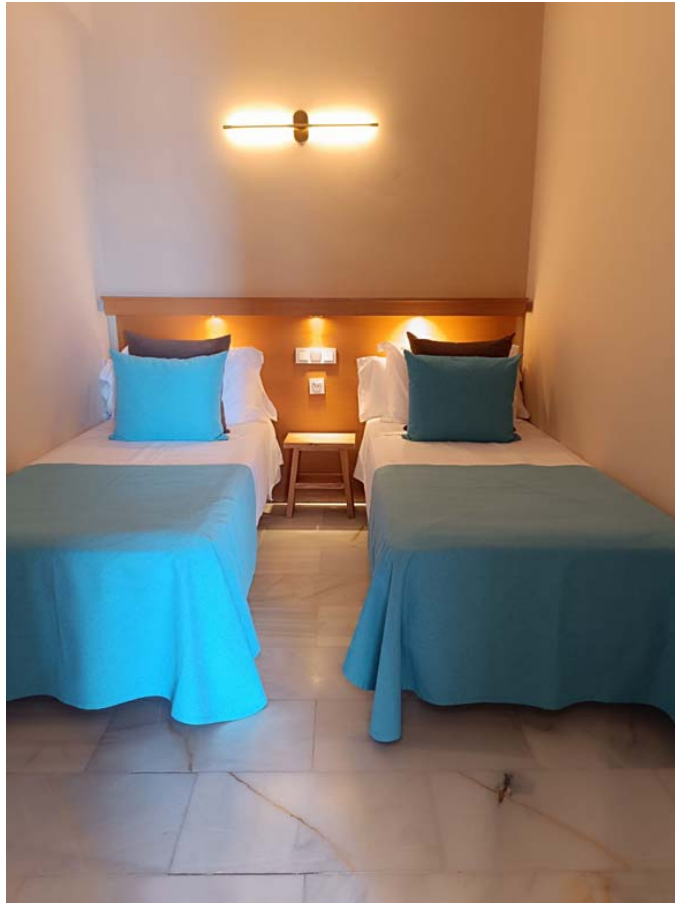
| | | | |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|
| Código: | OSEQR5GFRPDELWA68R7SXPB5UT973 | Fecha | 09/09/2025 |
| Firmado Por | SANCHEZ MARTINEZ JOSE MANUEL | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 15/25 |





ASOCIACIÓN DE
PERITOS TASADORES
JUDICIALES
DE ANDALUCÍA

DICTAMEN PERICIAL JUDICIAL



DETALLE DE DORMITORIO DEL APARTAMENTO



DETALLE DEL PASILLO DISTRIBUIDOR DEL APARTAMENTO

José Manuel Sánchez Martínez
PTJ. Nº 29/228

29/08/2025

Página 3

| | | | |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|
| Código: | OSEQR5GFRPDELWA68R7SXPB5UT973 | Fecha | 09/09/2025 |
| Firmado Por | SANCHEZ MARTINEZ JOSE MANUEL | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 16/25 |





ASOCIACIÓN DE
PERITOS TASADORES
JUDICIALES
DE ANDALUCÍA

DICTAMEN PERICIAL JUDICIAL



DETALLE DE VISTAS DEL APARTAMENTO OBJETO DE ESTUDIO



DETALLE DE LA COCINA DEL APARTAMENTO

José Manuel Sánchez Martínez
PTJ. Nº 29/228

29/08/2025

Página 4

| | | | |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|
| Código: | OSEQR5GFRPDELWA68R7SXPB5UT973 | Fecha | 09/09/2025 |
| Firmado Por | SANCHEZ MARTINEZ JOSE MANUEL | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 17/25 |





ASOCIACIÓN DE
PERITOS TASADORES
JUDICIALES
DE ANDALUCÍA

DICTAMEN PERICIAL JUDICIAL



DETALLE DEL BAÑO DEL APARTAMENTO

José Manuel Sánchez Martínez
PTJ. Nº 29/228

29/08/2025

Página 5

| | | | |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|
| Código: | OSEQR5GFRPDELWA68R7SXPB5UT973 | Fecha | 09/09/2025 |
| Firmado Por | SANCHEZ MARTINEZ JOSE MANUEL | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 18/25 |



MARIA VIRGINIA SALTO TELLEZ, REGISTRADOR INTERINO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BENALMÁDENA NUMERO DOS -PROVINCIA DE MÁLAGA-.

CERTIFICO: Que en virtud de cuanto se ordena en el mandamiento expedido el día 17/02/2025, por el Letrado de la Administración de Justicia del **Juzgado Primera Instancia N°2 de Torremolinos**, Don Miguel Ángel Orozco Paniagua, dimanante del procedimiento **Ejecución de Títulos Judiciales 1811/2023** a instancia de **CP SUNSET BEACH CLUB**, y que ha sido presentado en esta oficina a las trece horas y veinticuatro minutos del día 03/04/2025, causando el **asiento 1918 del tomo 2025 del libro Diario**, he examinado en todo lo necesario los correspondientes índices y libros de este archivo de mi cargo, de los cuales resulta:

PRIMERO: Que la descripción de la finca solicitada, **FINCA NÚMERO 13793/19 DE BENALMADENA2**, C.R.U. 29035000527320, es la siguiente:

Urbana. Finca número uno/doscientos ochenta y cuatro. Apartamento número seiscientos siete radicado en la planta sexta del edificio conocido por Torrevigía, hoy denominado **SUNSET BEACH CLUB** en término municipal de Benalmádena, partido de Torrevigía Quebrada, en los kilómetros 226 y 227 de la carretera nacional 340 de Málaga a Cádiz. Es del tipo "T" de construcción y tiene una superficie construida de treinta y siete metros veinticinco decímetros cuadrados, más ocho metros setenta y cinco decímetros cuadrados de terraza y doce metros sesenta y nueve decímetros cuadrados de parte proporcional en zonas comunes, distribuido en un dormitorio, salón-comedor, cocina, baño y terraza. Tiene su acceso orientado al Noroeste y linda por este viento con galería de planta; por su derecha entrando con apartamento 605; fondo con zona común; y por su izquierda con apartamento número 609. **Cuota:** cero entero ciento doce milésimas por ciento.

REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA.

La finca registral de este número se corresponde con la participación de **una/cincuenta y dos ava parte indivisa**, que se concreta en el uso y disfrute, de forma exclusiva y excluyente, de la finca durante la **semana ONCE de cada año**.

Con estatutos de multipropiedad.

Esta finca tiene inscrita la adaptación a la Ley 42/98, de 15 de Diciembre, sobre Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles de Uso Turístico y Normas Tributarias.

SEGUNDO: Que **el pleno dominio** de la finca antes descrita **se encuentra inscrito** a favor de **CARLEDUAR, S.L.**, con C.I.F. B96850797, titular del **1,92%** del pleno dominio por título de **COMPRAVENTA** en virtud de Escritura Pública, autorizada en Benalmádena el día 19 de junio de 2000, por el/la Notario/a Don Pedro Diaz Serrano, bajo el número 2557 de su protocolo;



C.S.V. : 22903512415DF29B

| | | | |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|
| Código: | OSEQR5GFRPDTLWA68R7SXPB5UT973 | Fecha | 09/09/2025 |
| Firmado Por | SANCHEZ MARTINEZ JOSE MANUEL | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 19/25 |



según consta en la inscripción 1ª, de fecha 28 de noviembre de 2000, obrante al Tomo 876, Libro 306, folio 48.

TERCERO: Que la finca antes descrita se encuentra **gravada con las siguientes cargas:**

POR PROCEDENCIA.

Una servidumbre de paso inscrita en favor de la Dirección General de Carabineros.

POR SI MISMA

Un embargo a favor de CP SUNSET BEACH CLUB, dimanante de procedimiento de Ejecución de títulos judiciales número 1811/2023, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Torremolinos, en reclamación de TREINTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA EUROS CON SESENTA Y UN CÉNTIMOS de principal, más DIEZ MIL CUATROCIENTOS VEINTIDÓS EUROS por intereses y costas. **EXPEDIDA**, con fecha **veintiuno de abril de dos mil veinticinco**, la **CERTIFICACION** comprensiva de los extremos comprendidos en el **artículo 656 de la L.E.C.** Según resulta de la **anotación letra A**, en el folio digital de la finca de fecha diecisiete de enero del año dos mil veinticinco.

POR SI MISMA

Una afección por plazo de CINCO años, a contar desde el día diecisiete de enero del año dos mil veinticinco por las liquidaciones que por comprobación puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

PRORROGADA la anotación de la letra A por la anotación de la letra B de fecha veintiuno de abril del año dos mil veinticinco a favor de **CP SUNSET BEACH CLUB**. En virtud de lo ordenado por el/la **JUZGADO PRIMERA INSTANCIA N°2 DE TORREMOLINOS**, según resulta del mandamiento de fecha diecisiete de febrero del año dos mil veinticinco, Autos 1811/2023. Anotación Letra B de fecha veintiuno de abril del año dos mil veinticinco.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO:

NO hay documentos pendientes de despacho.

CUARTO: Se ha hecho constar la expedición de la presente certificación, por nota al margen de la anotación derivada del mismo procedimiento. Como consecuencia de la referida expedición de certificación y de conformidad con la **sentencia 237/2021 de 4 de mayo** del Tribunal Supremo, queda **PRORROGADA la anotación de embargo derivada del mismo procedimiento por un plazo de cuatro años** a contar desde el día de la referida expedición. En aplicación del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, la referida anotación quedará sin efecto a partir del día en que se produzca su caducidad, de manera que la resolución que se dicte no tendrá eficacia cancelatoria respecto de derechos inscritos con posterioridad a la misma.

COMUNICACIONES: Por no existir asientos vigentes a favor de titulares registrales de derechos reales o cargas posteriores al que se ejecuta, **no se ha verificado comunicación** alguna de las previstas en los artículos 659 y 660 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Realizada por el Registrador la calificación del interés alegado por el solicitante, han quedado excluidos de la presente certificación los datos



C.S.V. : 22903512415DF29B

| | | | |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|
| Código: | OSEQR5GFRPDELWA68R7SXPB5UT973 | Fecha | 09/09/2025 |
| Firmado Por | SANCHEZ MARTINEZ JOSE MANUEL | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 20/25 |





JOSE CARLOS NAVAJAS FUENTES, REGISTRADOR TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 DE BENALMÁDENA, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, CERTIFICO que:

Este folio forma parte del mandamiento expedido en el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Torremolinos, de fecha veintitrés de octubre del año dos mil veinticuatro, procedimiento número 1811/2023.

Asiento: 10/2025 - TITULO: ANOTACION EMBARGO, TRASLADO FOLIO DIGITAL

INCIDENCIAS MAS RELEVANTES DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL: PRESENTADO 03/01/2025

Previa calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, del documento precedente, acreditada la autoliquidación del impuesto y comprobado en sede electrónica, **se ha practicado en el día de hoy la ANOTACIÓN** interesada, a favor de **C.P. SUNSET BEACH CLUB**, sobre la participación de **UNA CINCUENTA Y DOS AVA PARTE INDIVISA** del apartamento número 607, del edificio Sunset Beach Club, que se concreta en el uso y disfrute, de forma exclusiva y excluyente, de la finca, durante la **semana NUEVE de cada año**, en el folio electrónico de la finca 13793/17 del municipio de BENALMADENA2, anotación letra A, correspondiéndole el CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 29035000527306 -EXTENSA-; sobre la participación de **UNA CINCUENTA Y DOS AVA PARTE INDIVISA** del apartamento número 607, del edificio Sunset Beach Club, que se concreta en el uso y disfrute, de forma exclusiva y excluyente, de la finca, durante la **semana DIEZ de cada año**, en el folio electrónico de la finca 13793/18 del municipio de BENALMADENA2, anotación letra A, correspondiéndole el CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 29035000527313; sobre la participación de **UNA CINCUENTA Y DOS AVA PARTE INDIVISA** del apartamento número 607, del edificio Sunset Beach Club, que se concreta en el uso y disfrute, de forma exclusiva y excluyente, de la finca, durante la **semana ONCE de cada año**, en el folio electrónico de la finca 13793/19 del municipio de BENALMADENA2, anotación letra A, correspondiéndole el CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 29035000527320; sobre la participación de **UNA CINCUENTA Y DOS AVA PARTE INDIVISA** del apartamento número 607, del edificio Sunset Beach Club, que se concreta en el uso y disfrute, de forma exclusiva y excluyente, de la finca, durante la **semana DOCE de cada año**, en el folio electrónico de la finca 13793/20 del municipio de BENALMADENA2, anotación letra A, correspondiéndole el CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 29035000527337; sobre la participación de **UNA CINCUENTA Y DOS AVA PARTE INDIVISA** del apartamento número 607, del edificio Sunset Beach Club, que se concreta en el uso y disfrute, de forma exclusiva y excluyente, de la finca, durante la **semana TRECE de cada año**, en el folio electrónico de la finca 13793/21 del municipio de BENALMADENA2, anotación letra A, correspondiéndole el CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 29035000527344.

De conformidad con la dicción del artículo 9 de la Ley Hipotecaria -en su redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio-, se ha procedido a la asignación del CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO.

Al margen de cada anotación se ha extendido una nota de afección fiscal.

Se han cancelado diez notas de afección fiscal por caducidad.

Los asientos practicados están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen los efectos señalados en los artículos 1, 17, 32, 34, 38, 41 y 97 de la Ley Hipotecaria.



C.S.V. : 22903508D00BE2E8

| | | | |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|
| Código: | OSEQR5GFRPDELWA68R7SXPB5UT973 | Fecha | 09/09/2025 |
| Firmado Por | SANCHEZ MARTINEZ JOSE MANUEL | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 21/25 |



Se ha comprobado mediante los correspondientes CSV, el documento presentado y la presentación del mismo, a los efectos de la liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.



HONORARIOS DEVENGADOS

Ley 9/89 y R.D. 1427/89

Base: DECLARADA.

Nº Arancel: 1 - 2 - 3 - 4.

IMPORTE: Desarrollo en minuta adjunta.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.
- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por JOSÉ CARLOS NAVAJAS FUENTES



C.S.V. : 22903508D00BE2E8

| | | | |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|
| Código: | OSEQR5GFRPDTELWA68R7SXPB5UT973 | Fecha | 09/09/2025 |
| Firmado Por | SANCHEZ MARTINEZ JOSE MANUEL | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 22/25 |



registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 2 DE BENALMÁDENA a día diecisiete de enero del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 22903508D00BE2E8

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

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



C.S.V. : 22903508D00BE2E8

| | | | |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|
| Código: | OSEQR5GFRPDTELWA68R7SXPB5UT973 | Fecha | 09/09/2025 |
| Firmado Por | SANCHEZ MARTINEZ JOSE MANUEL | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 23/25 |





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: 2798903UF6429N0284JH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

AV SOL DEL 69 Es:1 Pl:06 Pt:07
29630 BENALMADENA [MÁLAGA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 51 m²

Año construcción: 1989

CONSTRUCCIÓN

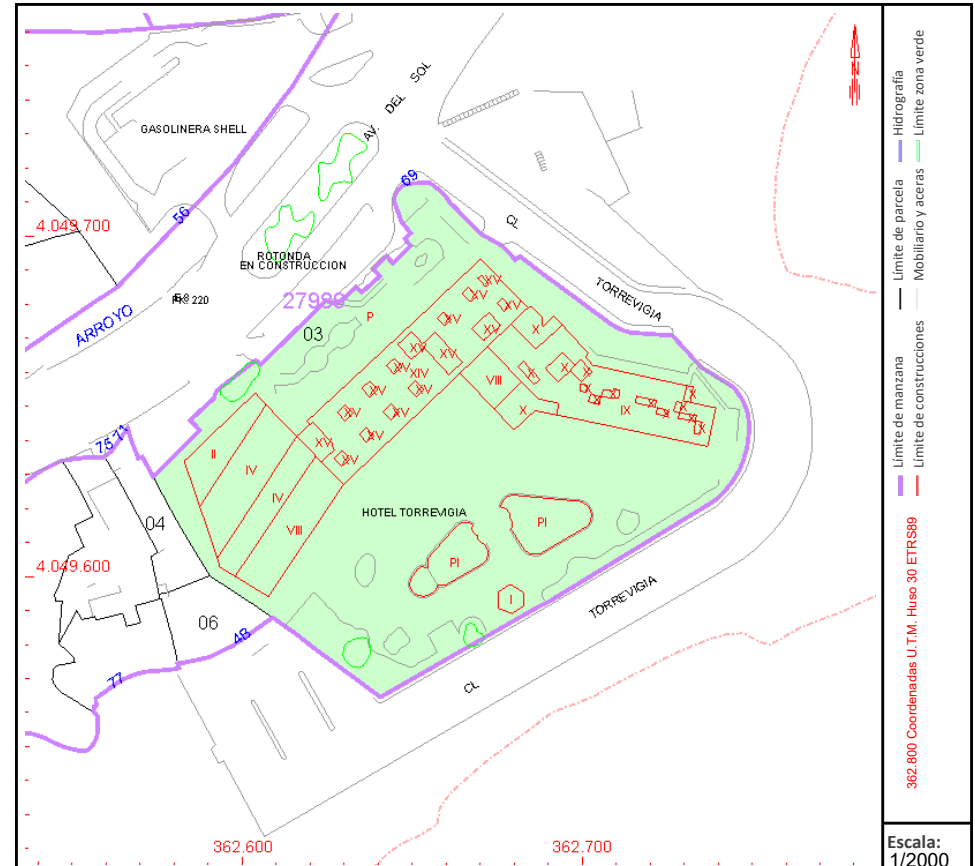
| Destino | Escala/Planta/Puerta | Superficie m ² |
|-------------------|----------------------|---------------------------|
| VIVIENDA | 1/06/07 | 42 |
| Elementos comunes | | 9 |

PARCELA

Superficie gráfica: 14.411 m²

Participación del inmueble: 0,112000 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



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

Miércoles, 27 de Agosto de 2025

| | | | |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|
| Código: | OSEQR5GFRPDELWA68R7SXPB5UT973 | Fecha | 09/09/2025 |
| Firmado Por | SANCHEZ MARTINEZ JOSE MANUEL | Página | 24/25 |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | | |





GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

Provincia de MÁLAGA
Municipio de BENALMADENA
Coordenadas U.T.M. Huso: 30 ETRS89

ESCALA 1:1,500
20m 0 20 40m



CARTOGRAFIA CATASTRAL Parcela Catastral: 3710605UF6531S

[362,519 ; 4,049,736]

[362,879 ; 4,049,736]



[362,519 ; 4,049,541]

[362,879 ; 4,049,541]

© D. G. del Catastro

Coordenadas del centro: X = 362,699 Y = 4,049,638

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 11/10/24

| | | | |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|
| Código: | OSEQR5GFRPDTELWA68R7SXPB5UT973 | Fecha | 09/09/2025 |
| Firmado Por | SANCHEZ MARTINEZ JOSE MANUEL | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 25/25 |



Copia auténtica verificable de documento CSV: OSEQR5GFRPDTELWA68R7SXPB5UT973