ASOCIACIÓN EUROPEA
PERITOS JUDICIALES
DE LOS TRIBUNALES

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 1 DE TORREMOLINOS

D. **ERNESTO ALCOJOR VALVERDE** Perito Tasador Judicial "ad hoc", cuyas demás circunstancias personales y profesionales ya constan en el Procedimiento: **EJECUCIÓN TÍTULOS JUDICIALES Nº 42/2024** (Neg. 02), ante el Juzgado comparezco y como mejor proceda en derecho, **DECLARO**:

PRIMERO: Que habiendo concluido con la labor encomendada vengo a aportar el dictamen pericial solicitado en el procedimiento ut Supra indicado, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 346 de la LEC, "*el perito que el tribunal designe emitirá por escrito su dictamen, que hará llegar por medios electrónicos al tribunal en el plazo que se le haya señalado*".

SEGUNDO: Que, por medio de la presente, me **AFIRMO y RATIFICO ÍNTEGRAMENTE DEL CONTENIDO DEL DICTAMEN PERICIAL** que presento adjunto al presente escrito por medio telemático, debidamente firmado al pie del mismo con firma electrónica valida reconocida por la Ley 59/2003, de 19 de diciembre.

TERCERO: Que, junto al dictamen pericial, aporto minuta de honorarios profesionales, que una vez descontada la provisión de fondos ya entregada al perito, quedan pendiente de pago la cantidad de **39,55€ (treinta y nueve euros con cincuenta y cinco céntimos)** interesándose sea abonado por la parte Actora, solicitante de la prueba pericial en el término de diez días, a contar desde el siguiente día a la notificación de la presente, a la cuenta corriente de la entidad bancaria SANTANDER de la que soy titular y cuyos datos son los siguientes: ***IBAN:*** **ES71 0030 4081 7300 0197 1271.**

En virtud de lo expuesto,

SOLICITO AL JUZGADO, tenga por habido el presente escrito, lo admita junto con la documentación que se acompaña y sea incorporado a los autos de su razón, dando traslado a las partes personadas del dictamen pericial que se aporta en este acto.

Por ser Justicia que atenta y respetuosamente pido en Torremolinos, a 29 de julio de 2025.-

El Perito Tasador Judicial

ALCOJOR VALVERDE ERNESTO - 25717143S

Firmado digitalmente por ALCOJOR VALVERDE ERNESTO - 25717143S
Fecha: 2025.07.30 11:48:10 +02'00'

Fdo. Ernesto Alcojor Valverde. -

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre de firma electrónica.

Ernesto Alcojor Valverde
API
Perito Tasador Judicial

SOLICITANTE	Procurador: Agustín Ansorena Huidobro Telf: 952 223 015 - Fax: 952 213 497 Email: ansorenaprocura@gmail.com Abogado: Juan Manuel Caracuel Caracuel Telf: 952 862 426 - Fax: 952 826 733 Email: juancaracuel@icamalaga.org
EN REPRESENTACIÓN DE	**C.P. SUNSET BEACH CLUB**
PROCEDIMIENTO	**EJECUCIÓN TÍTULOS JUDICIALES 42/2024**
JUZGADO	DE PRIMERA INSTANCIA Nº 1 DE TORREMOLINOS

MINUTA PROFORMA DE HONORARIOS devengada por Dictamen Pericial.----------

CONCEPTO	CANTIDAD	PRECIO	TOTAL
Estudio y análisis de documentación. Confección de dictamen.	1	290,00€	290,00€
Visita de inspección		65,00€/hora	65,00€
Sub-Total			355,00€
IVA (21%)			74,55€
TOTAL			429,55€
MENOS Provisión de fondos			390,00€
PENDIENTE DE PAGO			**39,55€**

Benalmádena, 30 de julio de 2025.-

ALCOJOR VALVERDE ERNESTO - 25717143S

Firmado digitalmente por ALCOJOR VALVERDE ERNESTO - 25717143S
Fecha: 2025.07.30 11:47:48 +02'00'

Fdo. El Perito Judicial.-

Este documento incorpora firma electrónica válida reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre de firma electrónica.

Realizar el pago de lo pendiente en el siguiente número cuenta:
IBAN71 0030- 4081-73 - 0001971271 del BANCO SANTANDER.
Especifique número de procedimiento y juzgado.

ASOCIACIÓN EUROPEA DE PERITOS JUDICIALES DE LOS TRIBUNALES

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 1 DE TORREMOLINOS

PROCEDIMIENTO:

EJECUCIÓN TÍTULOS JUDICIALES

Nº 42/2024

D. ERNESTO ALCOJOR VALVERDE – PERITO TASADOR

• **PERITO TASADOR JUDICIAL (TITULADO UNIVERSITARIO DE 2º GRADO) - API –**

C/Diamante Nº 7 – 29631 BENALMADENA. Telf. 615 957 026 - Fax 615 930 922 E-mail: aepjt@courtexpert.eu

ASOCIACIÓN EUROPEA
PERITOS JUDICIALES
DE LOS TRIBUNALES

DICTAMEN PERICIAL JUDICIAL

A petición del **SR/SRA. LETRADO/A DE LA ADMINISTRACION DE JUSTICIA DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 1 DE TORREMOLINOS** y a efectos de entregar Dictamen Pericial comparece **D. ERNESTO ALCOJOR VALVERDE,** Perito Judicial Titulado Universitario, adscrito a la Administración de Justicia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, designado ad hoc art. 339.2LEC por este Tribunal, cuyos demás datos personales obran ya en autos. "Especialista en Tasación Judicial", Titulado Universitario de 2º grado por la Universidad de Alcalá de Henares. Perito Tasador de Bienes Muebles e Inmuebles, Vehículos de Tracción Mecánica y Semovientes. Agente de la Propiedad Inmobiliaria, Colegiado Nacional Nº 19.612. Diplomado por la Universidad de Málaga en Valoración y Tasación de Inmuebles, *Experto en Fincas Agrícolas y Rusticas, Topografía, Planimetría y Elementos Arquitectónicos,* con 23 años de experiencia en los Tribunales de Justicia (Civil, Penal, Mercantil y Social) y con más de 5.300 Dictámenes emitidos como "Perito Judicial de Oficio". Perteneciente a la Asociación Europea de Peritos Judiciales de los Tribunales (AEPJT) con domicilio profesional en calle Diamante, 7 Benalmádena (29631) Málaga, teléfono 615 957 026 y fax 615 930 922.-

MANIFIESTA:

Que en virtud de lo acordado por este Tribunal de proceder al avalúo del bien embargado en las actuaciones del Procedimiento: **EJECUCIÓN TÍTULOS JUDICIALES Nº 42/2024 (neg 02).** Una vez realizada la inspección ocular del inmueble objeto de avalúo y siguiendo los métodos y criterios de comparación según valor actual de mercado, procedo a emitir el presente informe.

1. OBJETO DEL DICTAMEN: Valor de la semana 38 (1/52 ava parte) de un apartamento turístico, Finca Registral Nº 13629/46.

2. FINALIDAD: El presente informe se realiza para las actuaciones y juzgado Ut Supra indicados, el perito que suscribe no se responsabiliza de la utilización de este informe con finalidad distinta de aquella para la que se emite. Siendo necesaria la autorización expresa por escrito de su autor (*LPI, Real Decreto Legislativo 1/1996, 12 de abril y Ley 2/2019, de 1 de marzo, Directiva 2014/26/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014*).

3. DILIGENCIAS DE INSPECCIÓN OCULAR:

A las 10:30 horas del día 23 de julio del corriente, el perito actuante se persona en el lugar de ubicación del inmueble objeto de avalúo.

Tras realizar las presentaciones de rigor con el personal de Recepción, esta me informa que el apartamento objeto de avalúo se encuentra ocupado en ese momento, por lo que un empleado del Conjunto turístico Sunset Beach Club, me acompaña a un apartamento que tiene la misma orientación, distribución, decoración y calidades, siendo idéntico al apartamento objeto de avalúo para realizar la inspección ocular.

5. FINCA REGISTRAL NÚMERO Nº 13629/46. -

5.1 IDENTIFICACIÓN:

5.1.1 **Tipo de Inmueble:** Uso y disfrute de la semana 38 de cada año de vivienda tipo apartamento en Conjunto Turístico vacacional.

5.1.2 **Municipio:** Benalmádena, Málaga.

5.1.3 **Ubicación:** Avenida Del Sol 69, Edificio "Sunset Beach Club", planta 5, Apartamento 507.-

5.1.4 **Datos Registrales:** Inscrita al Tomo 943, Libro 373, Folio 13, en el Registro de la Propiedad Nº 2 de Benalmádena. -

5.1.5 **Referencia Catastral:** 2798903UF6429N0227QM.

5.2. CARACTERÍSTICAS DE LA FINCA:

5.2.1 **Tipología según inspección ocular insitu:** Se distribuye en: dormitorio, salón-comedor, cocina, cuarto baño, armario y terraza. La carpintería interior es de madera barnizada y la exterior de aluminio, dispone de aire acondicionado/calefacción, amueblado. -

5.2.2 **Superficies construidas según Certificación Registral obrante en autos:**

Superficie construida vivienda: 37,25 m²
Superficie terraza: 8,75 m²
Superficie zonas comunes: 12,69 m²

5.2.3 **Situación actual:** Muy buen estado de conservación. -

5.2.4 Evaluación **de los materiales empleados:** Como conclusión obtenida tras el estudio de los diferentes elementos constructivos del inmueble, puede afirmarse que los materiales empleados son de **Calidades Medias. –**

5.2.5 **Orientación y Vistas:** Orientación Noroeste con vistas al mar y zona de piscina.

5.2.6 **Situación Urbanística:** Cumple la normativa urbanística existente en el término municipal de Benalmádena. -

6. CARACTERÍSTICAS DEL CONJUNTO TURÍSTICO "SUNSET BEACH CLUB" DONDE SE ENCUENTRA EL INMUEBLE:

6.1 **Descripción y Usos:** Se trata de un conjunto vacacional de Hotel-Apartamentos, de categoría 4 estrellas. -

6.2 **Características constructivas:** La estructura del edificio está hecha de hormigón armado en vigas, pilares y forjados. El cerramiento exterior es de

fábrica de ladrillos, la fachada está enfoscada y revestida con pintura plásticas de exteriores. La cubierta es plana transitable.

6.3 **Antigüedad del edificio:** Tiene 35 años aproximadamente. -

6.4 **Servicios comunes:** Dispone de servicios centralizados de agua caliente sanitaria, climatización, ascensores, 2 piscinas al aire libre y una cubierta, recepción, vigilante de seguridad 24 horas, restaurante, bares, servicio de lavandería, cajero automático, peluquería/salón de belleza, tiendas, sala de juegos, biblioteca, gimnasio y otras actividades propias de un Hotel. –

6.5 **Situación actual:** En el momento de realizar la presente tasación, el edificio se encuentra en buen estado de conservación. No habiéndose realizado ningún tipo de prueba o análisis que permitir averiguar los defectos o vicios ocultos que pudieran existir. –

VISTA PÁJARO DEL CONJUNTO VACACIONAL DE HOTEL-APARTAMENTOS "SUNSET BEACH CLUB". –

7. LOCALIDAD Y ENTORNO DE LA FINCA:

7.1 **Tipo de núcleo:** El inmueble referenciado se encuentra ubicado en el término municipal de Benalmádena, población de la provincia de Málaga.

7.2 **Número de habitantes:** La población de derecho del término municipal de Benalmádena es de 67.746 aproximadamente.

7.3 **Crecimiento de la población:** Atendiendo a la evolución del censo puede afirmarse que su población es creciente.

7.4 **Delimitación del entorno:** Por las características geográficas y constructivas del entorno, podemos decir que el inmueble se halla dentro del casco urbano.

7.5 **Actividad dominante:** La ocupación más característica de los residentes en esta población es sector servicios y turístico.

7.6 **Nivel de renta:** Dado que para la realización de este informe hemos estudiado los precios de inmuebles en la zona, ello nos ha permitido conocer también el nivel de renta de los habitantes de dicho entorno, que puede calificarse como Medio.

7.1 RASGOS URBANOS DEL ENTORNO:

Uno de los factores que condicionan el valor de un inmueble es el entorno próximo, entendiendo como tal el área que resulte homogénea o análogo con el emplazamiento del edificio. Para ello hemos de establecer sus rasgos específicos y centraremos la caracterización del entorno en tres aspectos:

- Significación o tipo de edificación predominante
- Infraestructura existente
- Equipamiento y comunicaciones

7.1.1 **Significación:** El entorno próximo al inmueble es de carácter comercial y residencial en el núcleo urbano. –

7.1.2 **Infraestructura:** Las infraestructuras o servicios urbanísticos con los que cuenta son:

PAVIMENTO:	SI
ALUMBRADO:	SI
RED DE AGUAS:	SI
ENCITADO DE ACERAS:	SI
TENDIDO TELEFONICO:	SI
SANEAMIENTO:	SI

7.1.3 **Equipamiento y comunicaciones:** Los veremos por separado:

Distinguimos 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.

En lo referente a los primeros, la zona cuenta con servicios comerciales, sanitarios, policiales, educativos y administrativos.

Respecto a los segundos, se observa que también cuenta con parques público, puerto deportivo, zonas deportivas y locales de ocio (bares, restaurantes, etc.).

Ya en el apartado de comunicaciones, diremos que tiene acceso a las carreteras de categoría nacional, autovía y autopista. La ciudad dispone de

línea de autobuses urbanos e interurbanos, parada de tren de cercanías, puerto deportivo.

7.1.4 **Consolidación:** La consolidación se encuentra en torno al 100 %. –

8. PARA HACER CONSTAR:

La Propiedad está sujeta al **Real Decreto LEY 8/2012, de 16 de marzo, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias.**

9. CALIFICACIÓN DE LAS SEMANAS: El COMPLEJO TURÍSTICO SUNSET BEACH CLUB tiene diferenciadas las semanas en cuatro categorías, las cuales hacen variar los precios por las temporadas, siendo la temporada Súper Roja la más cara y la Azul la más económica:

>PRIMERA CATEGORÍA: DENOMINADA SEMANA **SUPER ROJA** Y COMPRENDEN LAS SIGUIENTE SEMANAS DEL AÑO: DE LA 29 A LA 35.-

>SEGUNDA CATEGORIA: DENOMINADA SEMANA **ROJA** Y COMPRENDEN LAS SIGUIENTE SEMANAS DEL AÑO: DE LA 9 A LA 28 Y DE LA 36 A LA 53.-

>TERCERA CATEGORIA: DENOMINADA SEMANA **BLANCA** Y COMPRENDEN LAS SIGUIENTE SEMANAS DEL AÑO: DE LA 5 A LA 8.-

>CUARTA CATEGORIA: DENOMINADA SEMANA **AZUL** Y COMPRENDEN LAS SIGUIENTES SEMANAS DEL AÑO: DE LA 1 A LA 4.-

10. CRITERIO DE VALORACIÓN DE SEMANA EN MULTIPROPIEDAD:

Para la obtención del valor de mercado correspondiente a la participación semanal en propiedad del apartamento objeto de avalúo, se utiliza el método de comparación.

Los testigos expuestos a continuación son participaciones semanales de apartamento en multipropiedad en el mismo complejo vacacional, "Sunset Beach Club" y todos ellos corresponde a la calificación de "Segunda Categoría Roja" teniendo todos ellos orientación sur con vistas al mar y tienen la misma distribución, mobiliario y calidades.

11. CONSIDERACIONES PREVIAS:

Dado que se trata de ofertas no formalizadas, en cuya descripción se ofrece la posibilidad de negociación del precio, al precio final se le aplica una reducción del 10% sobre el resultado del precio del inmueble.

12. RESUMEN DE TESTIGOS EN LA ZONA - INFORMACION DE MERCADO DE INMUEBLES URBANOS EN MULTIPROPIEDAD:

12.1. TESTIGOS:

Num.1
Ubicación: Sunset Beach Club.
Descripción: Semana 21, Vista mar y piscina.
Precio: 6.000,00 € - 10% = 5.400,00 €
https://www.vendersemanas.com/multipropiedad/617/SunsetBeachClub-Benalm%C3%A1dena

Num.2
Ubicación: Sunset Beach Club.
Descripción: Semana 16, Vista mar y piscina.
Precio: 4.000,00 € - 10% = 3.600,00 €
https://www.vendersemanas.com/multipropiedad/1627/SunsetBeachClub-Benalm%C3%A1dena

Num.3
Ubicación: Sunset Beach Club.
Descripción: Semana 36, Vista mar y piscina.
Precio: 5.000,00 € - 10% = 4.500,00 €
https://www.vendersemanas.com/multipropiedad/1611/SunsetBeachClub-Benalm%C3%A1dena

Num.4
Ubicación: Sunset Beach Club.
Descripción: Semana 22, Vista mar y piscina.
Precio: 4.000,00 € - 10% = 3.600,00 €
https://www.vendersemanas.com/multipropiedad/1594/SunsetBeachClub-Benalm%C3%A1dena

Num.5
Ubicación: Sunset Beach Club.
Descripción: Semana 42, Vista mar y piscina.
Precio: 4.000 € - 10% = 3.600 €
https://www.vendersemanas.com/multipropiedad/1593/SunsetBeachClub-Benalm%C3%A1dena

Num.6
Ubicación: Sunset Beach Club.
Descripción: 14 Semana, Vista mar y piscina.
Precio: 6.000,00 € - 10% = 5.400,00€
https://www.vendersemanas.com/multipropiedad/1559/SunsetBeachClub-Benalm%C3%A1dena

VALOR MEDIO DE MERCADO SEMANA ROJA CON VISTA AL MAR Y PISCINA: 4.350 €/semana

13. <u>DOCUMENTACIÓN QUE SE ADJUNTA</u>:

- Plano de Situación
- Anexo Fotográfico
- Información Catastral

FINALMENTE DECLARO: Que una vez examinada la documentación obrante en el procedimiento y realizadas las gestiones tendentes a lograr con el máximo rigor el avalúo de los bienes designados. Y habiendo realizado el presente Dictamen con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, de acuerdo con el apartado 2 del artículo 335 de la nueva L.E.C. y de los artículos 458 y 459 del Código Penal, el Perito firmante llega a la siguiente, -

<u>CONCLUSIÓN:</u>

Que el valor actual del uso y disfrute de la semana Nº 38 (1/52 avas partes) de cada año, del apartamento Nº 507 (FINCA REGISTRAL Nº 13629/46) objeto de avalúo, asciende a la cantidad de: Cuatro mil trescientos cincuenta euros. -

<u>(4.350,00 €)</u>

Así lo expone, se ratifica y firma ante el SR/SRA. LETRADO/A DE LA ADMINISTRACION DE JUSTICIA conociendo que en este extremo de redacción va a formar parte del procedimiento judicial. Todo error o confusión sobre el contenido de este dictamen, el perito actuante se compromete a subsanarlo incluso durante la vista, después de haber comprobado su veracidad. -

Se extiende este informe pericial sobre 11 folios incluido anexos, escritos sólo por su anverso, el día 30 de julio de 2025.-

El Perito Tasador Judicial

ALCOJOR VALVERDE ERNESTO - 25717143S

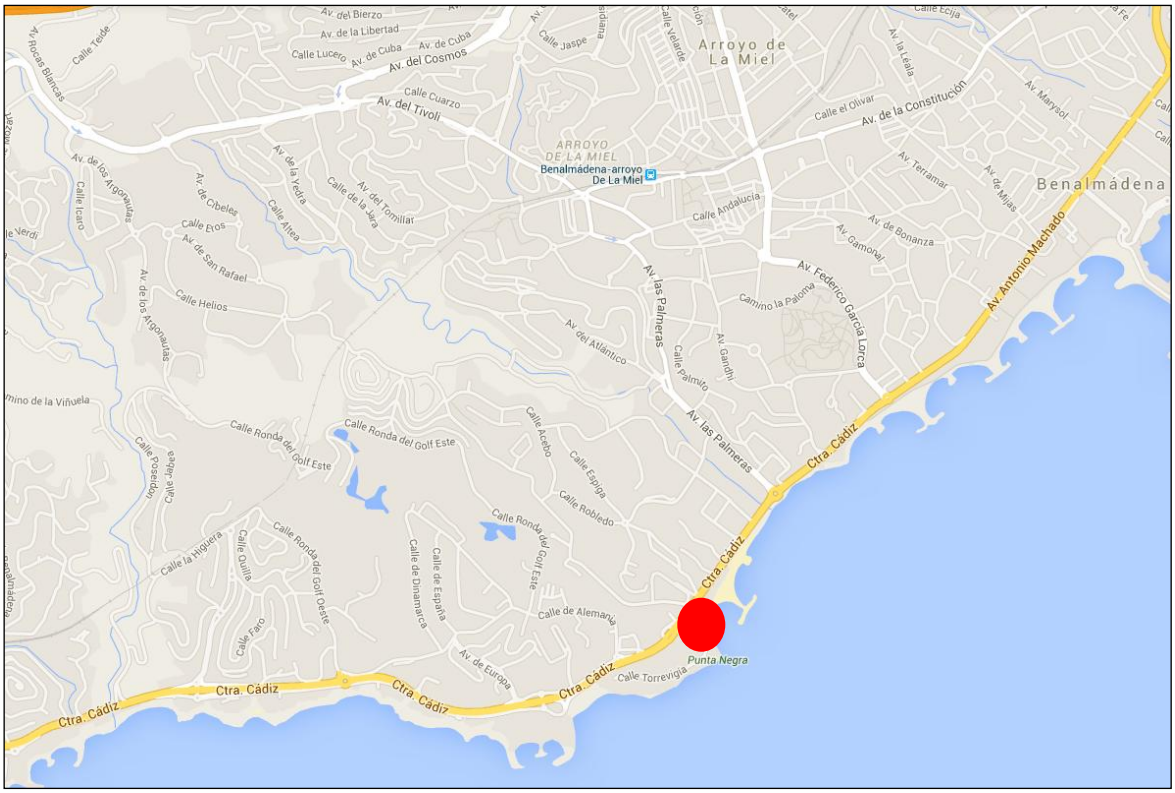
Firmado digitalmente por ALCOJOR VALVERDE ERNESTO - 25717143S
Fecha: 2025.07.30 11:47:26 +02'00'

Fdo. Ernesto Alcojor Valverde.

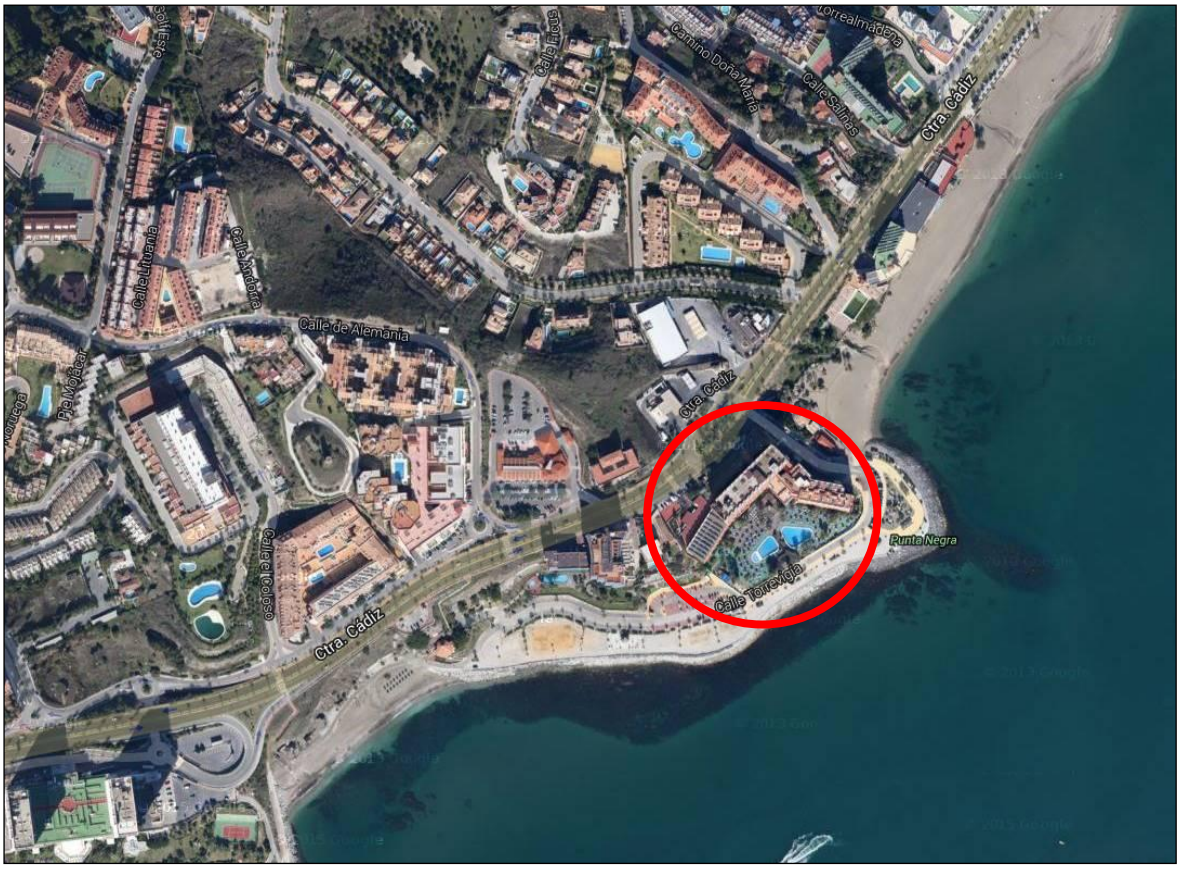
Este documento incorpora firma electrónica válida reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre de firma electrónica.

ANEXO1.- PLANO DE SITUACIÓN. -

VISTA PARCIAL DEL PLANO CALLEJERO DE BENALMADENA. -



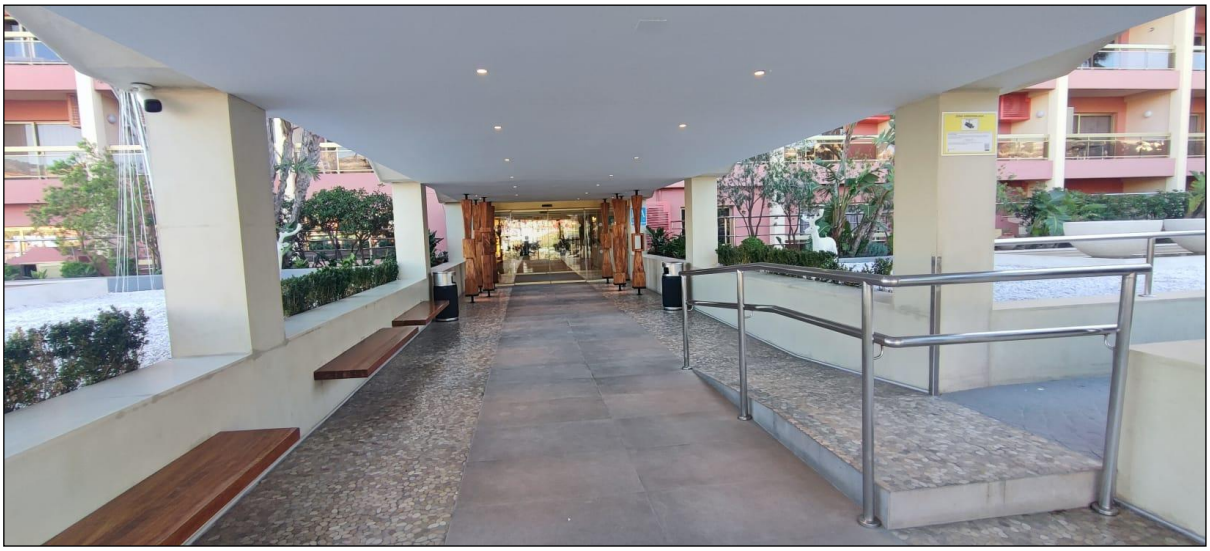
UBICACIÓN DE LA FINCA REGISTRAL.-



DICTAMEN PERICIAL JUDICIAL

ANEXO 2.- INFORME FOTOGRÁFICO. –

VISTA PARCIAL DE LA FACHADA DEL COMPLEJO SUNSET BEACH.-



VISTAS ENTRADA AL CONJUNTO RESIDENCIAL.-

VISTA DE LA PUERTA DE ACCESO AL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO.-

DICTAMEN PERICIAL JUDICIAL

ANEXO 3.- INFORMACION CATASTRAL. –

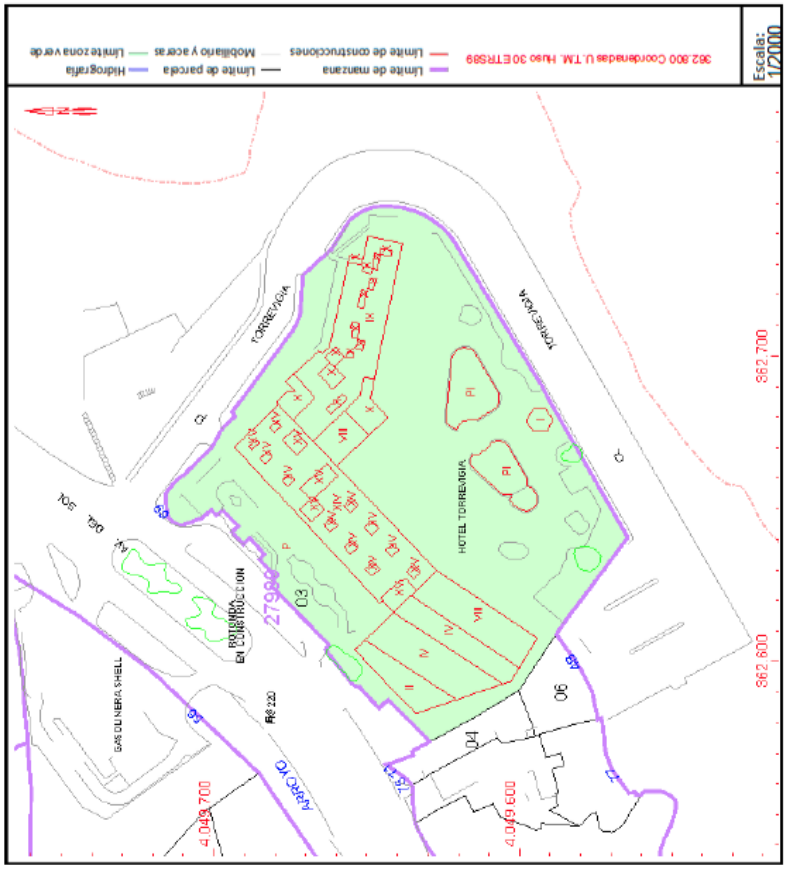
GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2798903UF6429N0227QM

PARCELA

Superficie gráfica: 14.411 m2
Participación del inmueble: 0,112000 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV SOL DEL 69 Es:1 Pl:05 Pt:57
29630 BENALMADENA [MÁLAGA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 51 m2
Año construcción: 1989

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/05/57	42
Elementos comunes		9