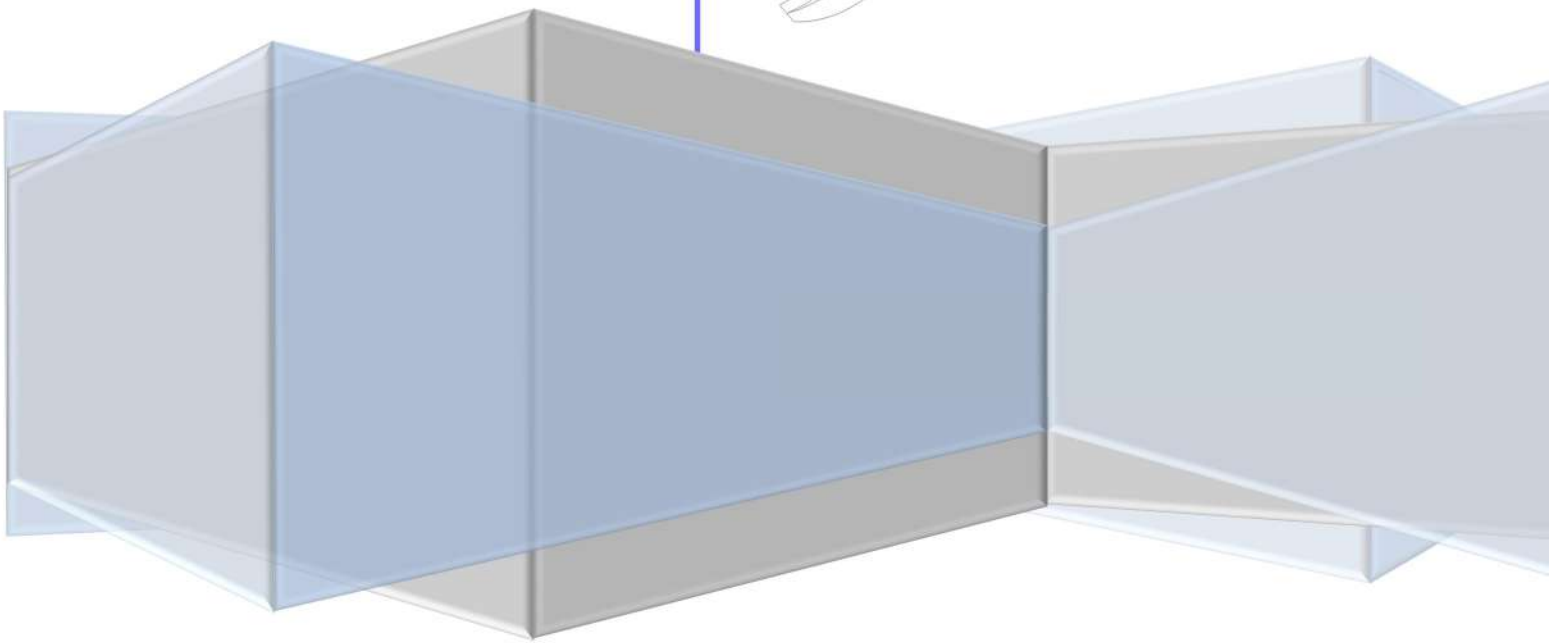
JUAN LUIS TORTOSA RUIZ. Arquitecto Técnico.

TASACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS + CONSTRUCCIONES EN PARAJE CAÑADA, FINCA 6610 CHIRIVEL.

EXPEDIENTE 26/2024.
Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción Única de Vélez-Rubio, Almería.



ÍNDICE

SEGÚN EL ARTÍCULO 65 DE LA NORMA ECO 805/2003 "ESTRUCTURA GENERAL DE LOS INFORMES DE TASACIÓN" ASÍ COMO EL R.D. 1492/2011 EL PRESENTE INFORME TIENE LA SIGUIENTE ESTRUCTURA:

Índice_____Pag.1

Pag.2_____Juramento

Solicitante de la tasación y finalidad. (Art.66)_____Pag.3

Pag.3_____Identificación y localización. (Art.67)

Comprobaciones y documentación. (Art.68) _____Pag.10

Pag.11_____Localidad y entorno. (Art.69)

Descripción y superficie. (Art.70) _____Pag.13

Pag.12_____Descripción y superficie a tasar. (Art.71)

Descripción urbanística. (Art.72) _____Pag.12

Pag.12_____Régimen de protección, tenencia y ocupación. (Art.73)

Análisis de mercado. (Art. 74) _____Pag.15

Pag.16_____Datos y cálculo de los valores técnicos. (Art.75)

Valores de tasación. (Art.76) _____Pag.16

Pag.30_____Condicionantes y advertencias.(Art.10)

Observaciones. _____Pag.29

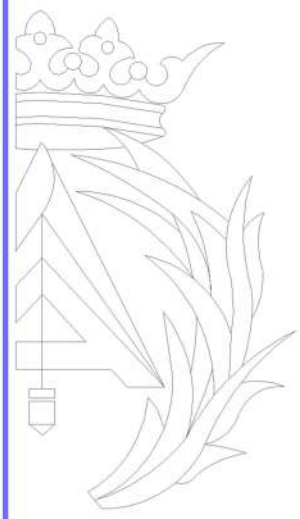
Pag.29_____Fecha de emisión, caducidad y firmas. (Art.77)

Anexo I, Documentación. _____Pag.30

Pag.39_____ Anexo II, , Resumen de tasación.

JURAMENTO

Juro que digo la verdad, que he actuado y, en su caso, actuaré con la mayor objetividad posible, tomando en consideración todo lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, y digo que conozco las acciones penales en las que podría incurrir si incumpliera mi deber como perito.



Juan Luis Tortosa Ruiz.

Arquitecto Técnico. Al-6333, gr-2864, Mu-7190
Perito Judicial Inmobiliario. P-201-10-3433
Tasador Inmobiliario. G-101-00-360
Mediador en asuntos Civiles y Mercantiles. E-2287-42
Perito Judicial en valoración de embarcaciones.

SOLICITANTE DE LA PERICIA Y FINALIDAD.

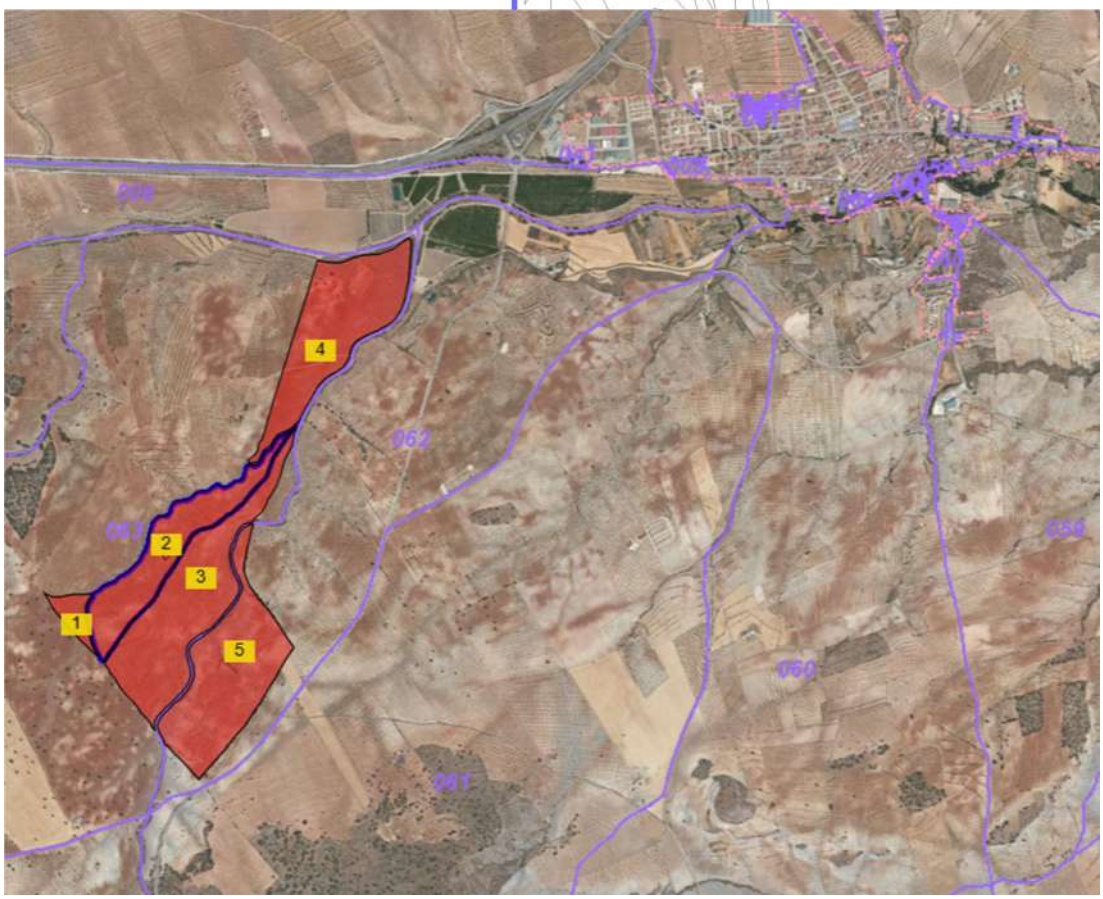
El día 28 de Noviembre del año 2024 se nombra al perito que suscribe y firma el presente informe por el Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción único de Vélez Rubio con la finalidad de realizar la valoración de la finca que a continuación se detallan para el procedimiento ejecución de títulos judiciales 26/2024 en materia de "obligaciones".

La finalidad del informe es la valoración de las fincas para realizar la ejecución de títulos judiciales 26/2024 en materia de obligaciones contra PEDRO ANTONIO GALERA ANDREU, PEDRO ORTEGA ANDREU, JERÓNIMO ANDREU ANDREU, MARÍA JIMÉNEZ ANDREU, MARÍA ORTEGA ANDREU Y ANTONIA ANDREU JIMÉNEZ.
Dicha finca se definirá en el apartado correspondiente.

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA FINCA DONDE SE DESARROLLA LA PERICIA (art.67)

FINCA	FINCA Nº	TOMO	LIBRO	FOLIO	REGISTRO
FINCA 1	6.610	866	123	94	VÉLEZ-RUBIO (finca de Chirivel)

El trabajo se desarrolla en las zonas de Paraje o sitio de la Cañada, Rambla del Muro y Rambla de las Aspillas, situándose al poniente del camino de Chirivel a Oria (A399) desde el que se accede a la Rambla de Chirivel que da paso a la finca.



Las fincas vienen inscritas bajo los siguientes números y sus linderos, respectivamente son:

FINCA 1, nº reg.: 6.610

Según Registro de la Propiedad de Vélez-Rubio, finca de Chirivel.

Tipo: *Rústica.*

Situación: *Paraje Cañada, Rambla Muro y Aspilla.*

Superficie terreno: *667.375 m2 ó 66 Ha, 73 A, 75 Ca.*

Edificada: *Nave + caseta.**

Sus linderos son:

Norte: Sebastián Fernández Galera y parte de la finca mayor para vender a José Camacho García, Manuel Reche Martínez y Antonio Martínez Respectivamente, barranco por medio.

Este, Rambla del Roquez, Antonio Camacho García.

Sur: Juan Reche Egea y parte de la finca mayor para vender a José Francisco Giménez Serrano

.

Cuota de participación: *NO.*

Código idufir: *04009000010152.*

Referencia Catastral:

04037A062000210000TD. *04037A063000030000TS.*

04037A063000060000TH. *04037A063000070000TW.*

04037A063000020000TL.

**. No constan, registralmente las construcciones.*

COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN (art. 68)

DESCRIPCIÓN DE LA VISITA Y TOMA DE DATOS

Las superficies de las fincas, según rezan las distintas notas simples y demás documentación son expedidas en el REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LORCA Y VÉLEZ RUBIO son:

REGISTRO:

FINCA	FINCA Nº	SUP. TERRENO	SUP. CONTRUCCIÓN	SUP. CONSIDERADA TERRENO	SUP. CONSIDERADA CONSTRUCCIONES.
FINCA 1	6.610	667.375 m²	-	66 HA 73 A 75 CA	-

Descripción: En término de Chirivel, sitio de la Cañada, Rambla del Muro y Rambla de las Aspillas, un trozo de tierra secano, conocido por el Chaparral, de noventa y cinco fanegas, seis celemines y medio del marco de de diez mil varas, equivalente a sesenta y seis hectáreas, setenta y tres áreas y setenta y cinco centiáreas, está dedicada al cultivo frutal y en la que se encuentran plantados treinta mil almendros en plena producción.

CATASTRO:

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: 04037A062000210000TD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 62 Parcela 21
CHAPARRAL. CHIRIVEL [ALMERÍA]

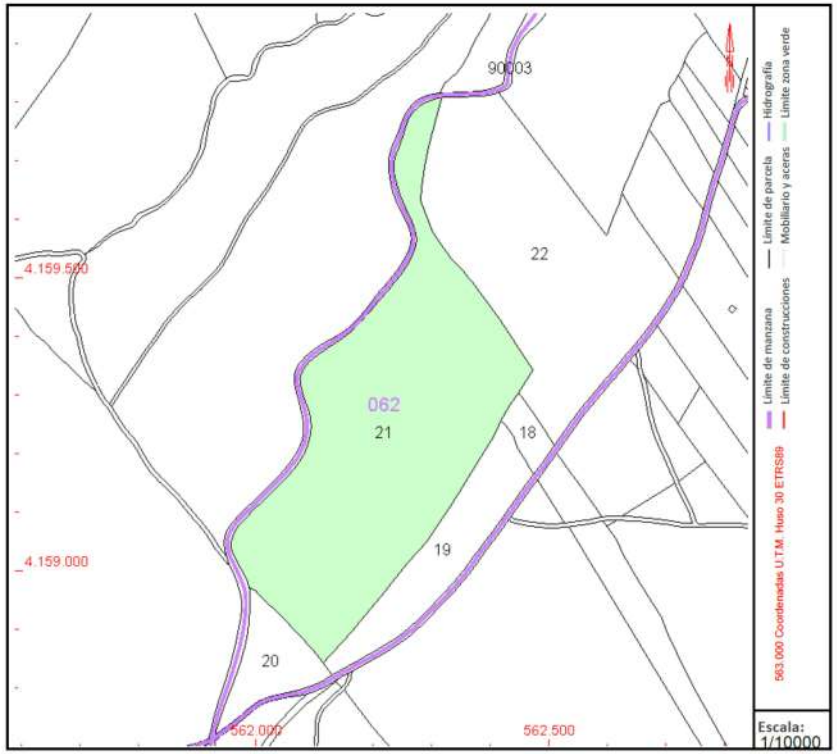
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	AM Almendro secano	01	188.684

PARCELA

Superficie gráfica: 188.684 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"

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: 04037A063000020000TE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 63 Parcela 2
COTO. CHIRIVEL [ALMERÍA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida: 21 m2
Año construcción: 1919

CONSTRUCCIÓN

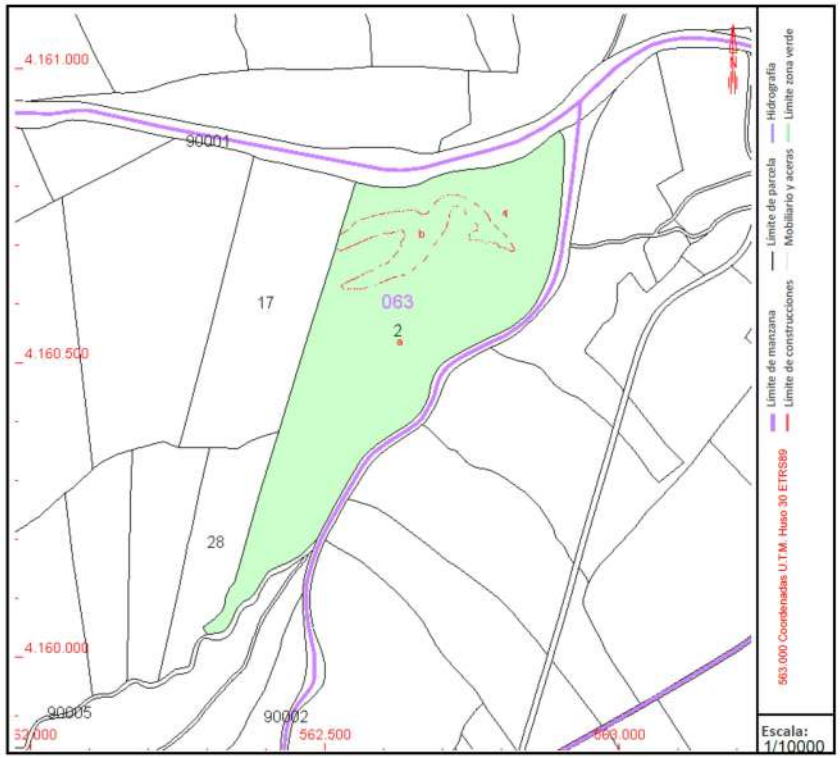
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
AGRARIO		21

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
a	C- Labor o Labradío secano	02	161.880
b	E- Pastos	00	16.331

PARCELA

Superficie gráfica: 178.229 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"

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: 04037A063000030000TS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 63 Parcela 3
CHAPARRAL. CHIRIVEL [ALMERÍA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida: 328 m2
Año construcción: 2004

CONSTRUCCIÓN

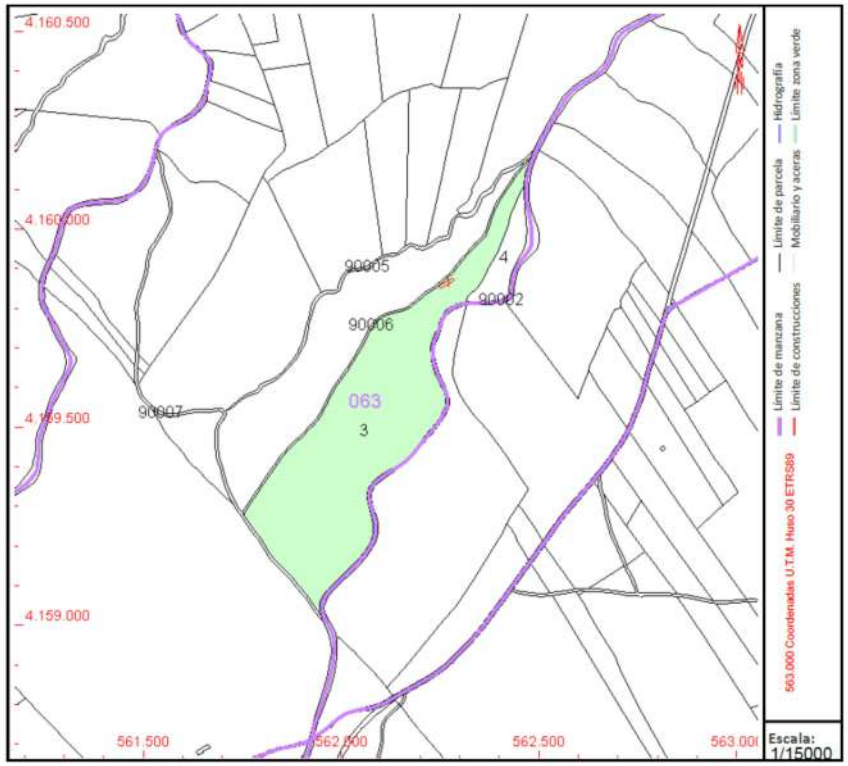
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	/00/01	328

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	AM ALMENDROS	09	198.482

PARCELA

Superficie gráfica: 198.810 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"

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: 04037A063000060000TH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 63 Parcela 6
CHAPARRAL. CHIRIVEL [ALMERÍA]

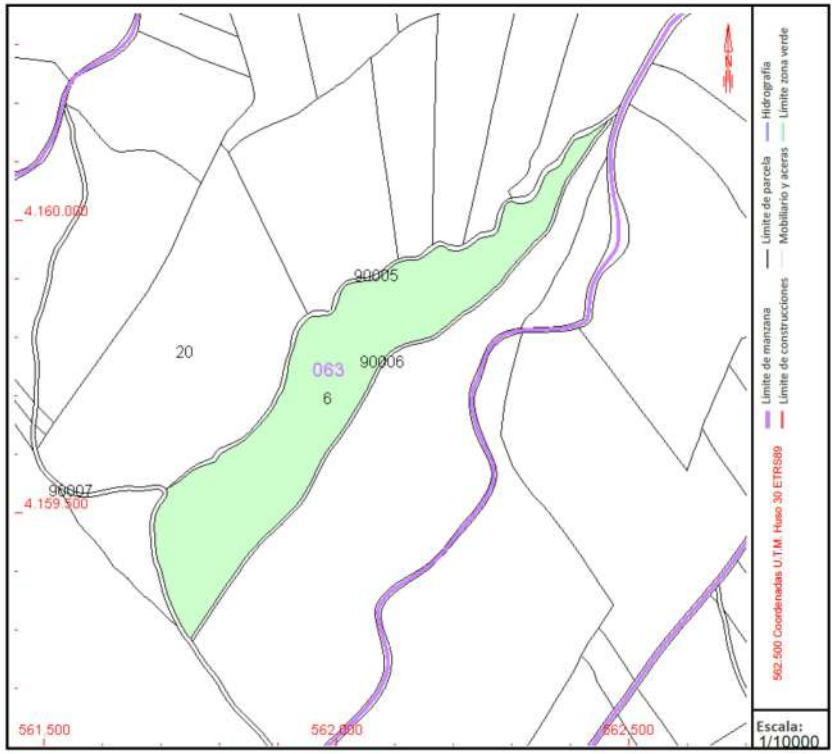
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	AM Almendro secano	01	123.886

PARCELA

Superficie gráfica: 123.886 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"

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: 04037A063000070000TW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
Polígono 63 Parcela 7
COTO. CHIRIVEL [ALMERÍA]

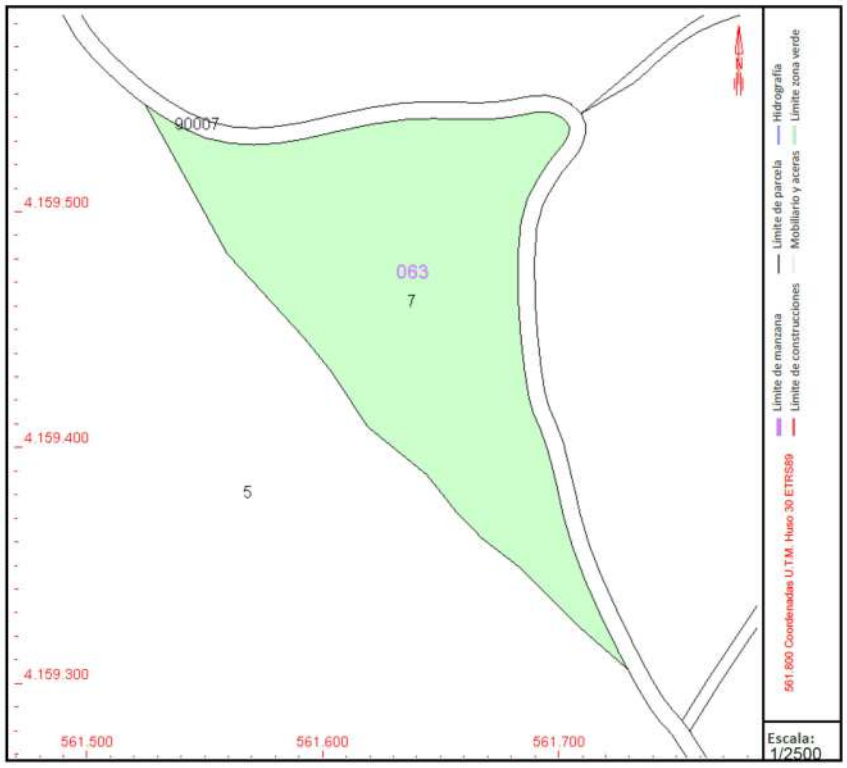
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	AM Almendro secano	01	17.930

PARCELA

Superficie gráfica: 17.930 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"

REFERENCIA CATASTRAL	SUP. CATASTRAL	CONSTRUCCIÓN / TIPO	SUPERFICIE
04037A062000210000TD	188.684 m^2	-	-
04037A063000030000TS	198.810 m^2	Nave	328 m^2
04037A063000060000TH	123.886 m^2	-	-
04037A063000070000TW	17.930 m^2	-	-
04037A063000020000TL	178.229 m^2	Caseta	21 m^2

Las superficies de las construcciones que se asientan en las parcelas 2 y 3 del polígono 63 no vienen reflejadas en las notas simples que se aportan procediéndose a su comprobación para realizar las respectivas valoraciones con sus correspondientes condicionantes .

Conforme al Art. 5, apartado a) de la orden ECO/805/2003 la superficie a utilizar siempre que no se pueda comprobar será la mínima entre la registral y la catastral que al no tenerse se utilizará la registral.
Existe, una discrepancia entre la superficie registral y a superficie catastral igual a 40.264 m^2 (707.639 m^2 – 667.375 m^2).

Con todo ello, se tomará como superficie a efectos de tasación las superficies:

REFERENCIA CATASTRAL	SUP. CATASTRAL	CONSTRUCCIÓN / TIPO	SUPERFICIE
04037A062000210000TD	188.684 m^2	-	-
04037A063000030000TS	198.810 m^2	Naves	328 m^2 + 72,59 m^2
04037A063000060000TH	123.886 m^2	-	-
04037A063000070000TW	17.930 m^2	-	-
04037A063000020000TL	178.229 m^2	Nave + caseta	21 m^2 + 44,50 m^2

RELATIVO A TODAS LAS FINCAS. Art.7

COMPROBACIONES MÍNIMAS	ESTADO
Identificación física del inmueble, mediante su localización e inspección ocular por parte de un técnico competente, comprobando si su superficie y demás características coinciden con la descripción que conste en la documentación utilizada para realizar la tasación, así como de la existencia de servidumbres visibles y de su estado de construcción o conservación aparente.	X
El estado de ocupación del inmueble y uso o explotación al que se destine.	X
En el caso de viviendas, el régimen de protección pública.	
El régimen de protección del patrimonio arquitectónico.	
La adecuación del inmueble al planeamiento urbanístico vigente, y, en su caso, la existencia del derecho al aprovechamiento urbanístico que se valore.	X

DOCUMENTACIÓN NECESARIA	ESTADO
Certificación registral acreditativa de la titularidad y cargas del inmueble o copia de nota simple registral o por fotocopia del libro de Registro de la propiedad, por fotocopia de escritura de propiedad, o por documentos equivalentes emitidos por procedimientos telemáticos por el Registro de la Propiedad.	X
Descripción completa, expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de la valoración.	X
En el caso de edificios en proyecto que se valoren para la hipótesis de edificio terminado, el proyecto de los mismos visado por el colegio profesional competente.	
En el caso de edificios en construcción o en rehabilitación que se valoren para la hipótesis de edificio terminado, y además del proyecto de los mismos visado por el Colegio profesional correspondiente, la licencia de obra, la última certificación de la obra ejecutada expedida por la dirección facultativa, así como el contrato de ejecución de la obra y el presupuesto de contrata, si existen.	
En el caso de viviendas sujetas a protección pública, cédula de calificación o documento administrativo que acredite o permita determinar el precio máximo en venta o alquiler.	
En el caso de edificios (cuyo uso principal sea la vivienda) a que se refiere el artículo 2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, el documento acreditativo de la expedición del seguro de daños materiales contemplado en su artículo 19.1 .c) (Seguro de daños decenal).	
En el caso de inmuebles cuyo uso se haya cedido total o parcialmente, el contrato de arrendamiento u otro título de ocupación, el último recibo de la renta abonado así como una certificación expedida por el propietario en la que se expresará con claridad: cada una de las superficies arrendadas dentro de la finca; la renta neta anual producida en total y por cada una de las partes, el estado de ocupación del inmueble, el estado de pago de las rentas vigentes, los gastos imputables al inmueble, con indicación de los repercutidos al ocupante durante el último año y el destino del inmueble.	
En inmuebles ligados a una explotación económica, los documentos necesarios para calcular los flujos a que se refiere el artículo 27 (Flujos de caja en el método de actualización) de esta Orden.	
En el caso de fincas rústicas, la documentación catastral relevante, la referente a su régimen de explotación, así como, en su caso, la del derecho de riego y la de su rendimiento.	
En el caso de los terrenos que se valoren atendiendo a su aprovechamiento urbanístico o para edificios en proyecto, cédula urbanística o certificado municipal u otra documentación que permita determinar la clase de suelo, y en su caso, su aprovechamiento urbanístico, condiciones para su desarrollo o documentación necesaria para determinarlos.	
En el caso de edificios en régimen de propiedad horizontal o elementos de edificios diferentes de vivienda o plaza de garaje, los estatutos de la comunidad de propietarios, documento equivalente o certificación del administrador de la comunidad acreditativa de las limitaciones de su uso u otras circunstancias contenidas en aquellos que pudieran afectar a su valor.	
Los restantes que sean exigidos por otras disposiciones de la presente Orden según el método de valoración adoptado, el tipo de inmueble o la finalidad de tasación.	X

FINCA 1, nº reg.: 6.610

Según Registro de la propiedad de Vélez-Rubio, y la certificación que firma y sella con fecha 25 de Octubre del 2024 la finca posee las siguientes cargas.

SIN CARGAS

LOCALIDAD Y ENTORNO (Art. 69)

RELATIVO A TODAS LAS FINCAS

Las fincas están situadas en las zonas rústicas pertenecientes al término municipal de Chirivel en la zona denominada Paraje Cañada, Rambla Muro y Aspilla. La zona está situada en el extrarradio del término municipal a una distancia de 735 ml (línea recta medida sobre satélite) del comienzo del suelo industrial de dicho municipio.

El uso de la zona es DESTINADA A USO AGRÍCOLA Y VIVIENDAS DISEMINADAS.

La evolución reciente es LENTA.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA(art. 70 y 71)

CONSIDERACIONES PARA LA VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD

Descripción de la finca:

La finca cuenta con todos los siguientes servicios urbanísticos:

SUMINISTRO LUZ	N	TAXI	N
SUMINISTRO AGUA	N	AUTOBÚS URBANO	N
SUMINISTRO TELEFÓNICO	N	METRO	N
RED ALCANTARILLADO	N	ESTACIÓN DE AUTOBÚS	N
AEROPUERTO	N	ESTACIÓN MARÍTIMA	N
CENTRO MÉDICO	N	POLICÍA	S
AMBULANCIAS/URGENCIAS	S	BOMBEROS	S

S: *SI* N: *NO* D: *DESCONOCIDO*

El acceso a la finca, como antes se ha indicado se hace a través de la rambla a la que se accede a través de la carretera de Chirivel a Oria A-399. Una vez en el interior de la finca se discurre a través de ella. El segundo de los predios se accede a directamente desde el susodicho camino.

La finca posee dimensiones desproporcionadas o forma irregular.

DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA (art.72)

RELATIVO A TODAS LAS FINCAS

La finca a tasar se encuentra dentro de la legalidad urbanística, conforme al planeamiento y no se encuentra bajo ninguna protección natural o urbanística. Las edificaciones, no se encuentran registradas y en comunicación verbal con los servicios técnicos municipales no existe constancia de licencias de obras. (pendiente de aporte por escrito)

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN (art.73)

Ninguna de las fincas se encuentra bajo ningún tipo de protección.

FINCA 1, nº reg.: 6.610

TITULAR:

Nombre: Antonia.

Apellidos: Andreu Jiménez.

DNI: 27.156.374-K

Titular con carácter privativo del 20% del pleno dominio, Título: Adquirida por herencia en virtud de Escritura Pública otorgada en Cádiz, el día once de Febrero del año mil novecientos noventa y nueve, ante su notario D. José Ramón Castro Reina, según consta en la inscripción vigente 2ª de fecha veintiuno de abril del año mil novecientos noventa y nueve. Al folio 94, del libro 123, Tomo 866 del Archivo.

TITULAR:

Nombre: Pedro

Apellidos: Galera Andreu.

DNI: 24.069.265-H

Titular con carácter privativo del 20% del pleno dominio, Título: Adquirida por herencia en virtud de Escritura Pública otorgada en Cádiz, el día once de Febrero del año mil novecientos noventa y nueve, ante su notario D. José Ramón Castro Reina, según consta en la inscripción vigente 2ª de fecha veintiuno de abril del año mil novecientos noventa y nueve. Al folio 94, del libro 123, Tomo 866 del Archivo.

TITULAR:

Nombre: Ana María

Apellidos: Jiménez Andreu.

DNI: 27.205.404-S

Titular con carácter privativo del 10% del pleno dominio, Título: Adquirida por herencia en virtud de Escritura Pública otorgada en Cádiz, el día once de Febrero del año mil novecientos noventa y nueve, ante su notario D. José Ramón Castro Reina, según consta en la inscripción vigente 2ª de fecha veintiuno de abril del año mil novecientos noventa y nueve. Al folio 94, del libro 123, Tomo 866 del Archivo.

TITULAR:

Nombre: María

Apellidos: Jiménez Andreu.

DNI: 27.156.098-K

Titular con carácter privativo del 10% del pleno dominio, Título: Adquirida por herencia en virtud de Escritura Pública otorgada en Cádiz, el día once de Febrero del año mil novecientos noventa y nueve, ante su notario D. José Ramón Castro Reina, según consta en la inscripción vigente 2ª de fecha veintiuno de abril del año mil novecientos noventa y nueveAl folio 94, del libro 123, Tomo 866 del Archivo.

TITULAR:

Nombre: María

Apellidos: Ortega Andreu.

DNI: 33.870.162-V

Titular con carácter privativo de una mitad indivisa de una quinta parte indivisa del pleno dominio, Título: Adquirida por herencia en virtud de Escritura Pública otorgada en Sabadell, el día veintitrés de diciembre del año dos mil nueve, ante su notario D. Javier Micó Giner, según consta en la inscripción vigente 3ª de fecha veintiuno de abril del año mil novecientos noventa y nueve Al folio 95, del libro 123, Tomo 866 del Archivo.

TITULAR:

Nombre: Pedro

Apellidos: Ortega Andreu.

DNI: 33.907.001-X

Titular con carácter privativo de una mitad indivisa de una quinta parte indivisa del pleno dominio, Título: Adquirida por herencia en virtud de Escritura Pública otorgada en Sabadell, el día veintitrés de diciembre del año dos mil nueve, ante su notario D. Javier Micó Giner, según consta en la inscripción vigente 3ª de fecha veintiuno de abril del año mil novecientos noventa y nueve. Al folio 95, del libro 123, Tomo 866 del Archivo.

TITULAR:

Nombre: Diego.

Apellidos: Andreu Andreu.

DNI: -

Titular con carácter privativo del pleno dominio de una veinteava parte indivisa de esta finca, Título: Adquirida por herencia en virtud de Escritura Pública otorgada en Cádiz, el día veintiseis de Junio del año dos mil diecisiete, ante su notario D. José Ramón Castro Reina, según consta en la inscripción vigente 4ª de fecha veintiuno de abril del año mil diecisiete. Al folio 95, del libro 123, Tomo 866 del Archivo.

TITULAR:

Nombre: Jerónimo.

Apellidos: Andreu Andreu.

DNI: -

Titular con carácter privativo del pleno dominio de una veinteava parte indivisa de esta finca, Título: Adquirida por herencia en virtud de Escritura Pública otorgada en Cádiz, el día veintiseis de Junio del año dos mil diecisiete, ante su notario D. José Ramón Castro Reina, según consta en la inscripción vigente 4ª de fecha veintiuno de abril del año mil diecisiete. Al folio 95, del libro 123, Tomo 866 del Archivo.

TITULAR:

Nombre: María de la Paz.

Apellidos: Andreu Andreu.

DNI: -

Titular con carácter privativo del pleno dominio de una veinteava parte indivisa de esta finca, Título: Adquirida por herencia en virtud de Escritura Pública otorgada en Cádiz, el día veintiseis de Junio del año dos mil diecisiete, ante su notario D. José Ramón Castro Reina, según consta en la inscripción vigente 4ª de fecha veintiuno de abril del año mil diecisiete. Al folio 95, del libro 123, Tomo 866 del Archivo.

TITULAR:

Nombre: Miguel.

Apellidos: Andreu Andreu.

DNI: 31.204.837-R

Titular con carácter privativo del pleno dominio de una veinteava parte indivisa de esta finca, Título: Adquirida por herencia en virtud de Escritura Pública otorgada en Cádiz, el día veintiséis de Junio del año dos mil diecisiete, ante su notario D. José Ramón Castro Reina, según consta en la inscripción vigente 4ª de fecha veintiuno de abril del año mil diecisiete. Al folio 95, del libro 123, Tomo 866 del Archivo.

ANÁLISIS DE MERCADO (Art.74)

RELATIVO A TODAS LAS PARTES DE LA FINCA

La demanda de viviendas en esta zona es de nivel BAJO en la actualidad esperando que la tendencia siga siendo del mismo rango.

En cuanto a viviendas urbanas se realizan menos de diez ventas por año.

Datos estadísticos y geoespaciales
Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

Quienes somos | Datos | Actualidad | Servicios

Chirivel

Ver núcleos de población

Territorio

Extensión superficial (Km2). 2019	196,42
Perímetro (m). 2019	73.248,09
Distancia a la capital (Km). 2019	111,8
Altitud sobre el nivel del mar (m). 2019	1.037
Coordenadas del núcleo principal (grados). 2022	37.596, -2.265
Número de núcleos que componen el municipio. 2023	2

Población

Población total. 2024	1.579	Número de extranjeros. 2022	157
Población. Hombres. 2024	824	Principal procedencia de los extranjeros residentes. 2022	Reino Unido
Población. Mujeres. 2024	755	Porcentaje que representa respecto total de extranjeros. 2022	44,6
Población en núcleos. 2023	1.235	Emigraciones. 2022	103
Población en diseminados. 2023	305	Inmigraciones. 2022	154
Edad media. 2022	51,4	Nacimientos. 2023	11
Porcentaje de población menor de 20 años. 2024	15,8	Defunciones. 2023	23
Porcentaje de población mayor de 65 años. 2024	30,3	Matrimonios. 2023	3
Variación relativa de la población en diez años (%). 2012-2022	-16,6		

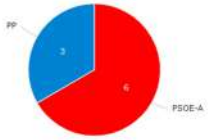
Sociedad

Centros de Infantil. Curso 2022-2023	2	Bibliotecas públicas. 2023	1
Centros de Primaria. Curso 2022-2023	1	Centros de salud. 2023	0
Centros de Enseñanza Secundaria Obligatoria. Curso 2022-2023	1	Consultorios. 2023	2
Centros de Bachillerato. Curso 2022-2023	0	Viviendas familiares principales. 2021	716
Centros C.F. de Grado Medio. Curso 2022-2023	0	Transacciones inmobiliarias. Vivienda nueva. 2023	0
Centros C.F. de Grado Superior. Curso 2022-2023	0	Transacciones inmobiliarias. Vivienda segunda mano. 2023	20
Centros de educación de adultos. Curso 2022-2023	2	Número de pantallas de cine. 2024	0

Elecciones

Elecciones generales. 2019		Elecciones autonómicas. 2022	
Elecciones Generales. Censo electoral	1.212	Elecciones al Parlamento. Censo electoral	1.206
Elecciones Generales. Abstenciones	322	Elecciones al Parlamento. Abstenciones	427
Fuerzas más votadas		Fuerzas más votadas	
PSOE	400	PP	315
PP	194	PSOE-A	247
VOX	150	VOX	103
C's	55	PorA	36
PODEMOS-IU	50	Cs	29
Elecciones locales. 2023			
Elecciones Locales. Censo electoral	1.215		
Elecciones Locales. Abstenciones	249		
Fuerzas más votadas			
PSOE	593		
PP	315		
VOX	41		
-	-		
-	-		

Elecciones locales. Distribución de concejales



Alcaldía

Economía

Agricultura

Cultivos herbáceos. 2022		Cultivos leñosos. 2022	
Superficie dedicada a cultivos herbáceos (ha)	1.340	Superficie dedicada a cultivos leñosos (ha)	7.233
Principal cultivo herbáceo de regadío	Cebada	Principal cultivo leñoso de regadío	Almendro
Principal cultivo herbáceo de regadío (ha)	17	Principal cultivo leñoso de regadío (ha)	49
Principal cultivo herbáceo de secano	Cebada	Principal cultivo leñoso de secano	Almendro
Principal cultivo herbáceo de secano (ha)	545	Principal cultivo leñoso de secano (ha)	7.121

Establecimientos con actividad económica. 2023		Principales actividades económicas. 2023	
Sin asalariados	140	Sección A. Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	100
Hasta 5 asalariados	37	Sección G. Comercio al por mayor y al por menor	25
Entre 6 y 19 asalariados	5	Sección F. Construcción	17
De 20 y más asalariados	4	Sección I. Hostelería	8
Total establecimientos	186	Sección S. Otros servicios	6

Transportes		Otros indicadores	
Vehículos turismos. 2023	1.205	Oficinas de entidades de crédito. 2023	1

Establecimientos con actividad económica. 2023		Principales actividades económicas. 2023	
Sin asalariados	140	Sección A. Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	100
Hasta 5 asalariados	37	Sección G. Comercio al por mayor y al por menor	25
Entre 6 y 19 asalariados	5	Sección F. Construcción	17
De 20 y más asalariados	4	Sección I. Hostelería	8
Total establecimientos	186	Sección S. Otros servicios	6

Transportes		Otros indicadores	
Vehículos turismos. 2023	1.205	Oficinas de entidades de crédito. 2023	1
Autorizaciones de transporte: taxis. 2017	2	Consumo de energía eléctrica (MWh) (Endesa). 2023	3.922
Autorizaciones de transporte: mercancías. 2017	11	Consumo de energía eléctrica residencial (MWh) (Endesa). 2023	2.153
Autorizaciones de transporte: viajeros. 2017	4		
Vehículos matriculados. 2023	26		
Vehículos turismos matriculados. 2023	15		

Turismo

Hoteles. 2023	-
Hostales y pensiones. 2023	-
Plazas en hoteles. 2023	-
Plazas en hostales y pensiones. 2023	-

Patrimonio

Bienes inmuebles. 2024	40
Bienes muebles. 2024	1
Bienes inmateriales. 2024	4
Acceder a Guía digital	

Mercado de trabajo

Paro registrado. Mujeres. 2024	26	Contratos registrados. Indefinidos. 2024	77
Paro registrado. Hombres. 2024	40	Contratos registrados. Temporales. 2024	159
Paro registrado. Extranjeros. 2024	17	Contratos registrados. Extranjeros. 2024	33
Tasa municipal de desempleo (%). 2023	14,8	Trabajadores eventuales agrarios subsidiados. Mujeres. 2024	16
Contratos registrados. Mujeres. 2024	137	Trabajadores eventuales agrarios subsidiados. Hombres. 2024	7
Contratos registrados. Hombres. 2024	99		

Hacienda

Presupuesto de las Corporaciones locales		IRPF	
Presupuesto liquidado de ingresos (euros). 2023	1.450.191	Número de declaraciones. 2022	727
Presupuesto liquidado de gastos (euros). 2023	1.518.559	Renta bruta media. 2022	18.132
Ingresos por habitante (euros). 2023	942	Renta disponible media. 2022	15.796
Gastos por habitante (euros). 2023	986		

Catastro inmobiliario		Impuesto de Actividades Económicas	
IBI de naturaleza urbana. Número de recibos. 2023	1.912	Situaciones de alta en actividades empresariales. 2019	140
IBI de naturaleza rústica. Número de recibos. 2023	868	Situaciones de alta en actividades profesionales. 2019	8
Número de parcelas catastrales: Solares. 2024	478	Situaciones de alta en actividades artísticas. 2019	0
Número de parcelas catastrales: Parcelas edificadas. 2024	1.346		

CÁLCULO DEL VALOR DE LA FINCA (Art.75)

MÉTODO PARA LA VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD/ LEGISLACIÓN APLICADA PARA LA VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD

MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MUESTRAS

La presente valoración se realiza teniendo en cuenta lo que determina el Ministerio de Economía y Hacienda en la Orden Eco/805/2003 de 27 de Marzo sobre ***Normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de determinados derechos para ciertas Entidades Financieras*** (B.O.E. de 9-04-2003).

El método para realizar la valoración será el de comparación al cumplirse los requisitos establecidos en el artículo 21 de la ley antes mencionada, y que a continuación se detallan:

- Existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.
- Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.
- Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.

AL NO HABER UN MERCADO SIGNIFICATIVO EN LA ZONA EN QUE SE ENCUENTRAN LAS FINCAS, NI TRATARSE DE UNA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA QUE PROPORCIONE DATOS APLICABLES AL ESTUDIO PARA TASAR LA FINCA MEDIANTE EL MÉTODO DE AMORTIZACIÓN DE RENTAS SE PROCEDE A UTILIZAR LA ENCUESTA DE PRECIOS DE LA TIERRA EN ANDALUCÍA ELABORADOS POR LA CONSEJERÍA DE AGRICULTUARA Y PESCA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA, SECRETARÍA GENERAL DEL MEDIO RURAL Y LA PRODUCCCIÓN ECOLÓGICA, EN EL ESTUDIO REALIZADO 2023, CONFORME A LEY. Y QUE SON LOS SIGUIENTES.

PRECIOS COMUNIDAD ANDALUZA

3.2. Variación de precios por provincia y Andalucía.

Almería

En la provincia de Almería las tierras agrícolas más valoradas fueron aquellas destinadas al cultivo bajo plástico, seguidas de las de hortícolas al aire libre. Respecto a 2023 destaca el ascenso del precio de olivares en secano y la bajada de precio de los pastizales.

Tabla 17

AGRUPACIÓN DE CULTIVOS	Precios 2020 (€/ha)	Precios 2021 (€/ha)	Precios 2022 (€/ha)	Precios 2023 (€/ha)	Variación Precios 22-23 (%)
CULTIVOS BAJO PLÁSTICO	212.460	208.756	222.617	240.837	8,18 %
CÍTRICOS	32.772	35.134	31.907	33.845	6,07 %
FRUTAL CARNOSO REGADÍO	39.085	33.017	29.017	27.725	-4,45 %
FRUTOS SECOS REGADÍO	23.556	21.504	19.967	18.485	-7,42 %
FRUTOS SECOS SECANO	7.026	6.274	6.624	6.555	-1,03 %
HUERTA	72.420	86.359	94.413	88.262	-6,52 %
OLIVAR REGADÍO	21.406	22.925	21.911	23.749	8,39 %
OLIVAR SECANO		8.145	7.954	9.364	17,73 %
PASTIZAL	2.051	2.720	2.488	2.210	-11,16 %
TIERRAS ARABLES REGADÍO	21.648	23.853	25.412	26.342	3,66 %
TIERRAS ARABLES SECANO	7.223	7.221	6.598	7.001	6,11 %
ALMERÍA	25.843	26.441	27.642	29.113	5,32 %

El criterio para la adopción de los precios es el siguiente:

El tipo de cultivo predominante en la zona es el almendro de secano (fruto seco) en primer lugar.

Como no se ha especificado el tipo de producción que tienen las fincas se considerará el valor medio de los dos tipos de cultivos. La media se realizará sobre el valor mínimo €/Ha por el principio de prudencia.

Se considerarán, según la metodología de cálculo de la encuesta del valor de la tierra:

Por lo tanto la valoración de las fincas (terrenos) es:

1. La valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:

$$Vf = V \cdot FI$$

Donde:

Vf= Valor final del suelo, en euros.

V= Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.

FI= Factor global de localización.

2. El factor global de localización, deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación y no podrá ser superior a dos.

a) Por accesibilidad a núcleos de población, u_1.

b) Por accesibilidad a centros de actividad económica, u_2.

c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u_3.

En todo caso, a los efectos del cálculo del factor global de localización, cuando alguno de los tres factores de corrección no resulte de aplicación tomará como valor la unidad.

3. El factor de corrección u_1, se calculará aplicando la siguiente expresión.

$$u_1 = 1 + \left[P_1 + \frac{P_2}{3}\right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$$

Donde:

P_1= El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

P_2= El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.

4. Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la valoración, el factor de corrección, u_2, se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_2 = 1{,}6 - 0{,}01 \cdot d$$

Donde:

d = La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 km.

5. Cuando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, resultará de aplicación el factor corrector u3, que se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_3 = 1{,}1 + 0{,}1 \cdot (p + t)$$

Donde:

p = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística.

t = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades.

A los efectos de la aplicación del factor corrector u3, se considerarán como entornos de singular valor ambiental o paisajístico aquellos terrenos que por sus valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, sean objeto de protección por la legislación aplicable y, en todo caso, los espacios incluidos en la Red Natura 2000.

El coeficiente de ponderación, p, deberá determinarse sobre la base de criterios objetivos de acuerdo con los valores reconocidos a los terrenos objeto de la valoración en los instrumentos de ordenación urbanística y territorial o, en su caso, en las redes de espacios protegidos. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 2, y atenderá a los valores y cualidades del entorno, siendo mayor cuanto mayor sea su calidad ambiental y paisajística o sus valores culturales, históricos, arqueológicos y científicos.

El coeficiente de ponderación, t, se aplicará únicamente cuando se acredite que, según los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en los terrenos se permite un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios o forestales que incrementan el valor. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 7, y atenderá a la influencia del concreto régimen de usos y actividades en el incremento del valor del suelo sin consideración alguna de las expectativas urbanísticas, siendo mayor cuanto mayor sea tal influencia.

Con todo ello, el factor de corrección (FL) por localización será:

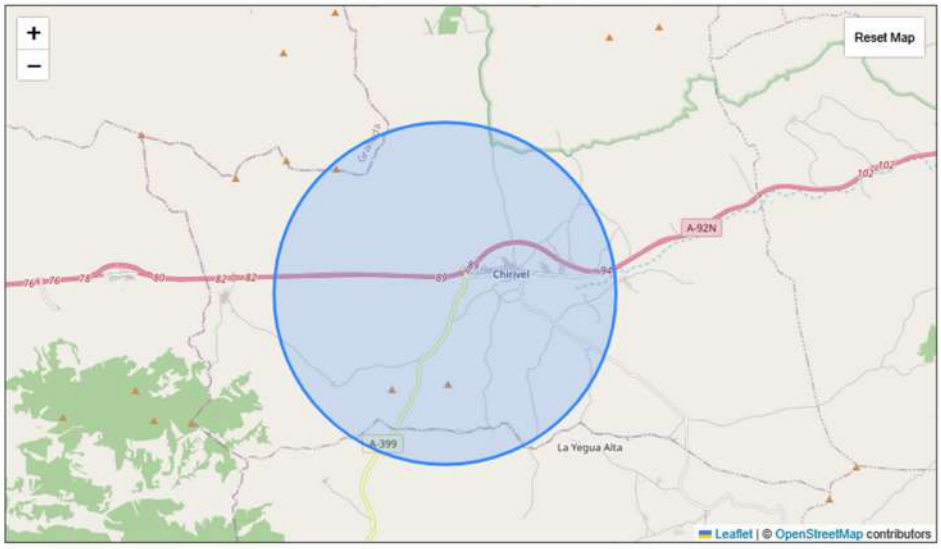
U_1 = 1+ (996 + ((95774 – 996)/3) x (1/1000000) = **1.032**

POPULATION AROUND A POINT.

Human population within a distance, from any point in the world.

Select a radius and click on the map.

4km.



Estimated population within circle in 2025:

966

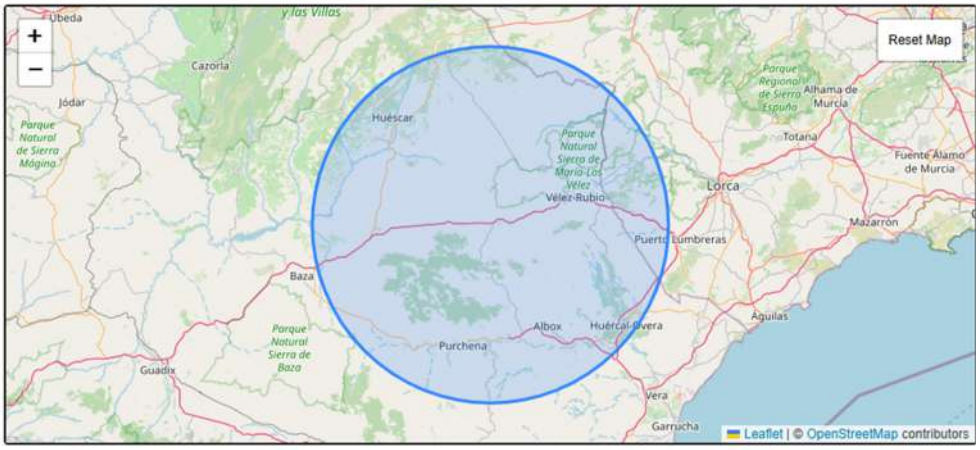
The circle also contains, 0 bus stops, 0 tram stops, and 0 metro and train stops.

POPULATION AROUND A POINT.

Human population within a distance, from any point in the world.

Select a radius and click on the map.

40km.



Estimated population within circle in 2025:

95.774

The circle also contains, 20 bus stops, 0 tram stops, and 2 metro and train stops.

U_2 = 1,60 – 0,01 x 1,5 = **1,58**

U_3 = 1,1 + 0,1 x (1+0) = **1,20**

Por lo que FL = 1.032 x 1,58 x 1,20 = 1,956

Con todo ello el precio por hectárea será :

6.554,00 €/Ha x 1.956 = 12.819,62 €/Ha.

FINCA	FINCA Nº	SUP. TERRENO	PRECIO €/Ha	TOTAL
FINCA 1	6.610	70,7639 Ha	12.819,62	907.166,58 €

VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

ANTIGÜEDAD DE LAS EDIFICACIONES

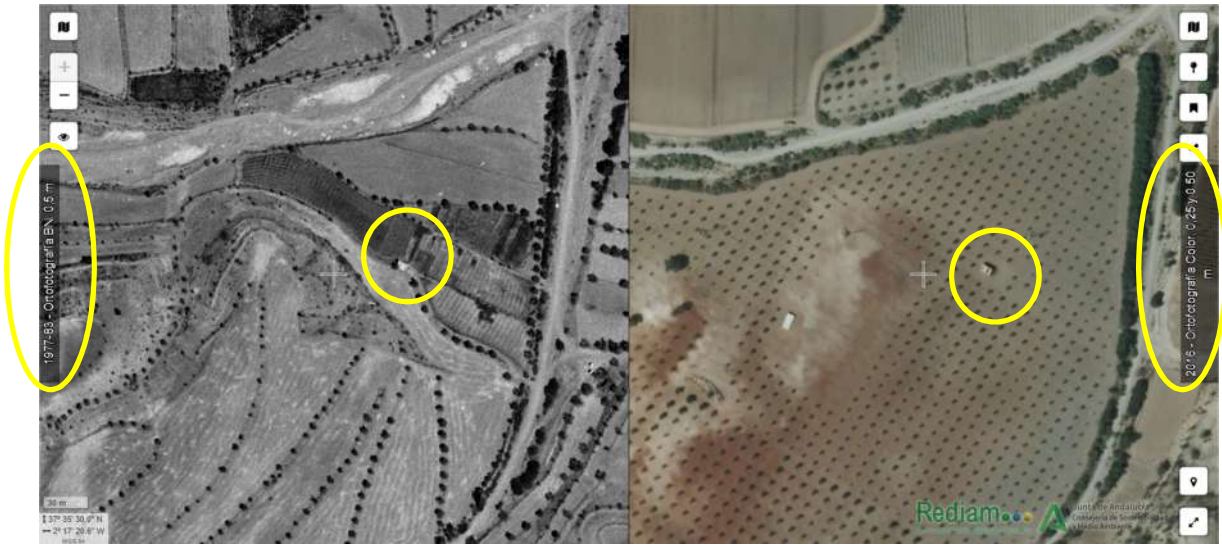
Como antes se ha indicado, dentro de la finca registral a tasar, se encuentran tres edificaciones, una caseta de 21 m2 , y una nave de 44,50 m2 en la parcela 2 del polígono 63 así como una nave de 328 m2 más una anexo de 72,59 m2 en la parcela 3 del polígono 63.

Las construcciones de la parcela 2 del polígono 63 poseen las siguientes antigüedades:

Caseta de 21 m2:

Ortofotografía del año 1956: no consta.

Ortofotografía del año 1977-83: consta.



Se considera una fecha de edificación de 1 de enero del 1977, lo que conllevaría a una antigüedad de **48 años.**

Nave de 44,50 m2:

Ortofotografía del año 1977-83: no consta.

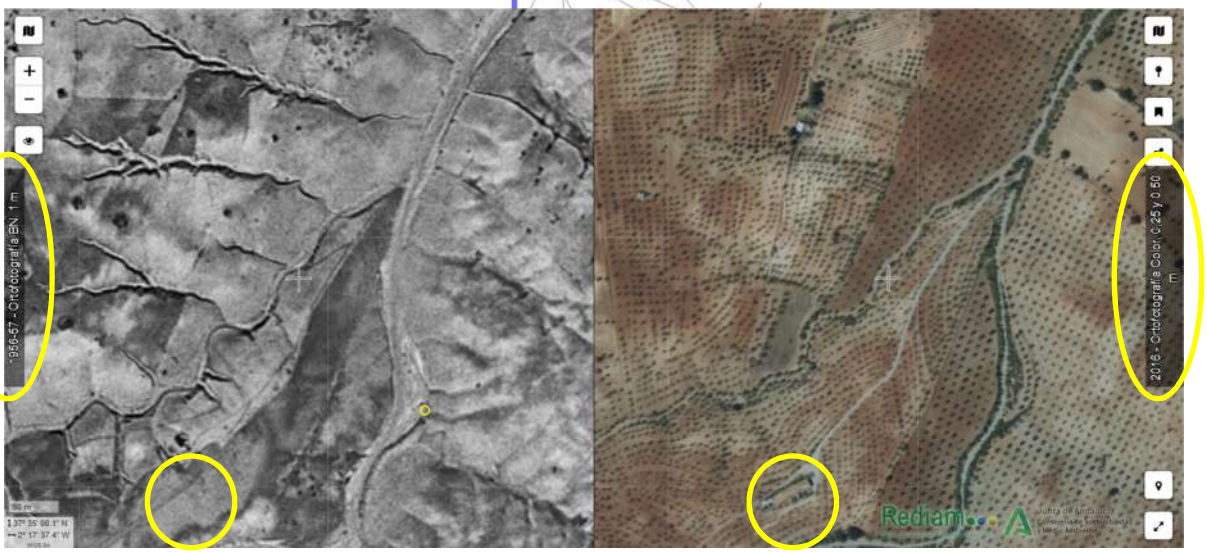
Ortofotografía del año 1998: consta.

Se considera una fecha de edificación de 1 de enero del 1998, lo que conllevaría a una antigüedad de **27 años.**

Nave de 328 m2

Ortofotografía del año 1956: no consta.

Ortofotografía del año 1977-83: consta.

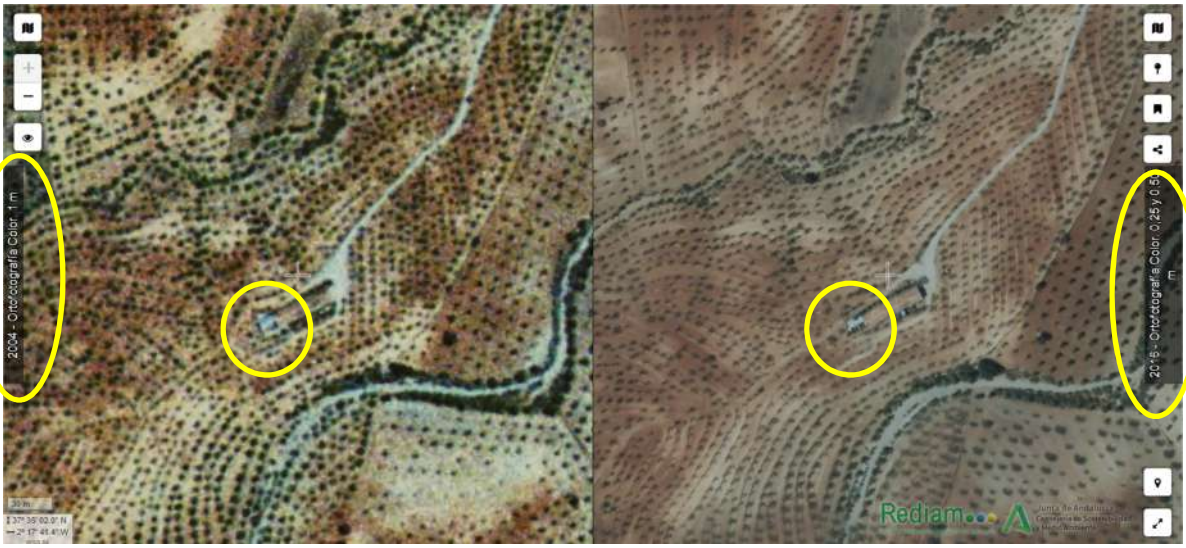


Se considera una fecha de edificación de 1 de enero del 1977, lo que conllevaría a una antigüedad de **48 años.**

Anexo de 72,59 m2

Ortofotografía del año 2001: no consta.

Ortofotografía del año 2004: consta.



Se considera una fecha de edificación de 1 de enero del 2.004, lo que conllevaría a una antigüedad de **21 años.**

MÉTODO DE COSTE DE REPOSICIÓN BRUTO/NETO

Para el cálculo del COSTE DE REPOSICIÓN NETO hallamos previamente el COSTE DE REPOSICIÓN BRUTO O NUEVO que será el de la construcción (P.E.M) + Beneficios del constructor + Honorarios Técnicos + Gastos de licencias, tasas, gastos y beneficios del promotor.

ESTIMACIÓN DE LOS VALORES DE TASACIÓN

Estos datos se obtienen de los COSTES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCIÓN elaborados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Almería y que se adjunta en los anexos.

Para la construcción de la finca 6.610

*Módulo base: Mo = 616,00 €/m² (TABLA A.2)

*Factor de tipología: F_T = 0,882 (naves hasta 200 m²)

F_T = 0,798 (naves desde 200 m² hasta 400 m²)

*Factor de construcción: F_C = 1,00 *(Estándar según uso)*

*Factor de localización: F_L = 1 (TABLA A.3)

*Gastos relacionados con la construcción G.G. + B.I. (19%), Proyectos y Dirección de obras (5%), Licencia de obras (3,5%). TOTAL: 27,5%

*Gastos relacionados con el solar: Impuestos no recuperables y aranceles (6%)

De estos parámetros se obtiene un coste por metro cuadrado de:

Mc = Mo x Ft x Fc x Q x Gastos construcción

Mc = 616,00 x 0,882 x 1,00 x 1,00 x1,275= **692,72 € / m². Naves < 200 m²**

Mc = 616,00 x 0,798 x 1,00 x 1,00 x1,275= **626,75 € / m². Naves 200 m² <sup<400 m²**

*Coeficiente de conservación: 1,00 .

*Antigüedad a efecto de tasación:

Caseta 21 m2 : 48 años. – β=1

Nave 44,50 m2: 27 años. (77%) – β=0,6815

Nave 328 m2 : 48 años. – β=1

Ampliación 72,59 m2: 21 años. (60%) – β=0,48

*Vida útil de la construcción: 35 años (ver tabla del Anexo III R.D.1492/2011, ECO 805/2003).

ANEXO III

Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones

	vida útil máxima (años)
Edificaciones y construcciones:	
Edificios de uso residencial	100
Edificios de oficinas y administrativos	75
Edificios comerciales y de servicios	50
Edificios industriales y almacenes	35
Casetas, cobertizos, tinglados, barracones y similares de construcción liviana fija	30
Viales, patios pavimentados, aparcamientos al aire libre y similares	40
Pozos	75
Infraestructuras de transporte sobre raíles, carriles y cable	50
Parques	20
Vallado:	
Madera	10
Alambre	20
Otros	40
Instalaciones:	
Instalaciones eléctricas	25
Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de fluidos	35
Otras instalaciones	20

ANEXO II

Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación

estado de conservación / antigüedad	normal	regular	deficiente	ruinoso	estado de conservación / antigüedad	normal	regular	deficiente	ruinoso
0%	0,0000	0,1500	0,5000	1,0000	51%	0,3851	0,4773	0,6925	1,0000
1%	0,0051	0,1543	0,5025	1,0000	52%	0,3952	0,4859	0,6976	1,0000
2%	0,0102	0,1587	0,5051	1,0000	53%	0,4055	0,4946	0,7027	1,0000
3%	0,0155	0,1631	0,5077	1,0000	54%	0,4158	0,5034	0,7079	1,0000
4%	0,0208	0,1677	0,5104	1,0000	55%	0,4263	0,5123	0,7131	1,0000
5%	0,0263	0,1723	0,5131	1,0000	56%	0,4368	0,5213	0,7184	1,0000
6%	0,0318	0,1770	0,5159	1,0000	57%	0,4475	0,5303	0,7237	1,0000
7%	0,0375	0,1818	0,5187	1,0000	58%	0,4582	0,5395	0,7291	1,0000
8%	0,0432	0,1867	0,5216	1,0000	59%	0,4691	0,5487	0,7345	1,0000
9%	0,0491	0,1917	0,5245	1,0000	60%	0,4800	0,5580	0,7400	1,0000
10%	0,0550	0,1968	0,5275	1,0000	61%	0,4911	0,5674	0,7455	1,0000
11%	0,0611	0,2019	0,5305	1,0000	62%	0,5022	0,5769	0,7511	1,0000
12%	0,0672	0,2071	0,5336	1,0000	63%	0,5135	0,5864	0,7567	1,0000
13%	0,0735	0,2124	0,5367	1,0000	64%	0,5248	0,5961	0,7624	1,0000
14%	0,0798	0,2178	0,5399	1,0000	65%	0,5363	0,6058	0,7681	1,0000
15%	0,0863	0,2233	0,5431	1,0000	66%	0,5478	0,6156	0,7739	1,0000
16%	0,0928	0,2289	0,5464	1,0000	67%	0,5595	0,6255	0,7797	1,0000
17%	0,0995	0,2345	0,5497	1,0000	68%	0,5712	0,6355	0,7856	1,0000
18%	0,1062	0,2403	0,5531	1,0000	69%	0,5831	0,6456	0,7915	1,0000
19%	0,1131	0,2461	0,5565	1,0000	70%	0,5950	0,6558	0,7975	1,0000
20%	0,1200	0,2520	0,5600	1,0000	71%	0,6071	0,6660	0,8035	1,0000
21%	0,1271	0,2580	0,5635	1,0000	72%	0,6192	0,6763	0,8096	1,0000
22%	0,1342	0,2641	0,5671	1,0000	73%	0,6315	0,6867	0,8157	1,0000
23%	0,1415	0,2702	0,5707	1,0000	74%	0,6438	0,6972	0,8219	1,0000
24%	0,1488	0,2765	0,5744	1,0000	75%	0,6563	0,7078	0,8281	1,0000
25%	0,1563	0,2828	0,5781	1,0000	76%	0,6688	0,7185	0,8344	1,0000
26%	0,1638	0,2892	0,5819	1,0000	77%	0,6815	0,7292	0,8407	1,0000
27%	0,1715	0,2957	0,5857	1,0000	78%	0,6942	0,7401	0,8471	1,0000
28%	0,1792	0,3023	0,5896	1,0000	79%	0,7071	0,7510	0,8535	1,0000
29%	0,1871	0,3090	0,5935	1,0000	80%	0,7200	0,7620	0,8600	1,0000
30%	0,1950	0,3158	0,5975	1,0000	81%	0,7331	0,7731	0,8665	1,0000
31%	0,2031	0,3226	0,6015	1,0000	82%	0,7462	0,7843	0,8731	1,0000
32%	0,2112	0,3295	0,6056	1,0000	83%	0,7595	0,7955	0,8797	1,0000
33%	0,2195	0,3365	0,6097	1,0000	84%	0,7728	0,8069	0,8864	1,0000
34%	0,2278	0,3436	0,6139	1,0000	85%	0,7863	0,8183	0,8931	1,0000
35%	0,2363	0,3508	0,6181	1,0000	86%	0,7998	0,8298	0,8999	1,0000
36%	0,2448	0,3581	0,6224	1,0000	87%	0,8135	0,8414	0,9067	1,0000
37%	0,2535	0,3654	0,6267	1,0000	88%	0,8272	0,8531	0,9136	1,0000
38%	0,2622	0,3729	0,6311	1,0000	89%	0,8411	0,8649	0,9205	1,0000
39%	0,2711	0,3804	0,6355	1,0000	90%	0,8550	0,8768	0,9275	1,0000
40%	0,2800	0,3880	0,6400	1,0000	91%	0,8691	0,8887	0,9345	1,0000
41%	0,2891	0,3957	0,6445	1,0000	92%	0,8832	0,9007	0,9416	1,0000
42%	0,2982	0,4035	0,6491	1,0000	93%	0,8975	0,9128	0,9487	1,0000
43%	0,3075	0,4113	0,6537	1,0000	94%	0,9118	0,9250	0,9559	1,0000
44%	0,3168	0,4193	0,6584	1,0000	95%	0,9263	0,9373	0,9631	1,0000
45%	0,3263	0,4273	0,6631	1,0000	96%	0,9408	0,9497	0,9704	1,0000
46%	0,3358	0,4354	0,6679	1,0000	97%	0,9555	0,9621	0,9777	1,0000
47%	0,3455	0,4436	0,6727	1,0000	98%	0,9702	0,9747	0,9851	1,0000
48%	0,3552	0,4519	0,6776	1,0000	99%	0,9851	0,9873	0,9925	1,0000
49%	0,3651	0,4603	0,6825	1,0000	100%	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
50%	0,3750	0,4688	0,6875	1,0000					

Por tanto el valor de las construcciones será será:

$$V = V_R - (V_R - V_F) \times \beta$$

CONSTRUCCIÓN	VR	VF	β	V
CASETA 21 M2	14.547,12 €	1.454,71 €	1	**1.454,71 €**
NAVE 44,50 M2	30.826,04 €	3.082,60 €	0,6815	**11.918,89 €**
NAVE 328 M2	205.574,00 €	20.557,40 €	1	**20.557,40 €**
NAVE 72,59 M2	50.284,54 €	5.028,45 €	0,48	**28.561,62 €**

VALORACIÓN FINAL DE LAS FINCAS (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)

FINCA	FINCA Nº	V. TERRENO	V. CONST.	TOTAL
	6.610	907.166,58 €	-	907.166,58 €
	6.610	-	1.454,71 €	1.454,71 €
	6.610	-	11.918,89 €	11.918,89 €
	6.610	-	20.557,40 €	20.557,40 €
	6.610	-	28.561,62 €	28.561,62 €
TOTAL				**969.659,20 €**

VALORACIÓN / TASACIÓN (Art.76)

El valor de tasación obtenido según los criterios indicados en el punto anterior ascienden por finca a:

FINCA	FINCA Nº	TOTAL
FINCA 1	16357	969.659,20 €

Finca 6.610: NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS DE EURO (**969.659,20 €**).

FINCA 1, nº reg.: 6.610

Valoración de la finca por titulares registrales:

TITULAR	%	VALORACIÓN
Antonia Andreu Jiménez	20	193.931,84
Pedro Galera Andreu	20	193.931,84
Ana María Jiménez Andreu	10	96.965,92
MaríaJiménez Andreu	10	96.965,92
María Ortega Andreu	10	96.965,92
Pedro Ortega Andreu	10	96.965,92
Diego Andreu Andreu	5	48.482,96
Jerónimo Andreu Andreu	5	48.482,96
María de la Paz Andreu Andreu	5	48.482,96
Miguel Andreu Andreu	5	48.482,96
TOTAL	100	969.659,20€

CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS (Art.10)

CONDICIONANTES	
Realización de comprobaciones mínimas.	X
No se dispone del contrato de arrendamiento u otro título de ocupación y de las condiciones actuales de arrendamiento o cesión.	
Cuando el inmueble esté sujeto a protección pública y no se haya podido calcular su valor máximo legal.	
No se disponga de la documentación de los párrafos 2º y3º del art. 8.1 "documentación necesaria".	
Cuando no se hayan podido cumplirse otras exigencias previstas en la presente orden, o concurran otras circunstancias que impliquen dudas razonadas sobre la correcta identificación, fiscal o registral, del inmueble a tasar oo sobre la existencia de características del mismo utilizadas en la tasación, que puedan afectar significativamente al cálculo de sus valores técnicos.	
Cuando el titular registral del inmueble no coincida con la institución que lo incluya a efectos de cálculo de su valor patrimonial.	

ADVERTENCIAS GENERALES	
Existencia de duda sobre alguno de los datos utilizados en el cálculo de los valores técnicos del objeto de la valoración.	
Existen discrepancias entre la realizada física del inmueble y su descripción registral que no induzcan a dudar sobre su identificación o características y que no influyan previsiblemente sobre los valores calculados.	X
Cuando el inmueble que se valora no esté conforme con el planeamiento urbanístico vigente.	
Cuando se valoren inmuebles sujetos a expropiación forzosa o en base a licencias de construcción o autorizaciones administrativas que contengan condiciones, que de no cumplirse puedan originar modificaciones en el valor certificado.	
Cuando en la valoración se hayan utilizado métodos distintos a los indicados en el artículo 15.1 de esta Orden.	
Cuando para calcular el valor máximo legal no se haya dispuesto de la documentación indicada en el artículo 8.2.	
Cuando se disponga de parte de la documentación necesaria a la que se refiere el artículo 8.2.	

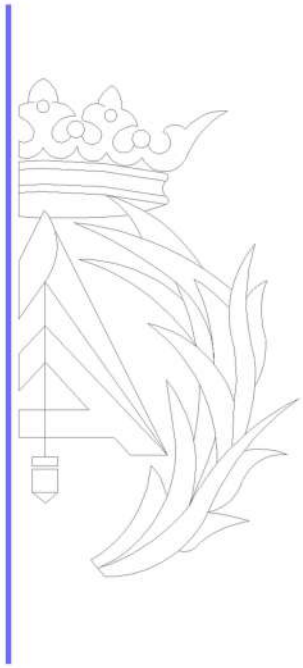
FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS (Art.77)

La presente tasación se emite en Vélez-Rubio, con fecha 26 de Agosto del 2013, teniendo un plazo de vigencia según el art. 62 de la norma ECO 805/2003 en un plazo de seis meses.

ACTO	FECHA
Fecha de la última visita al inmueble.	03-02-2025
Fecha de emisión del informe.	07-02-2025
Fecha de caducidad del informe.	07-08-2025

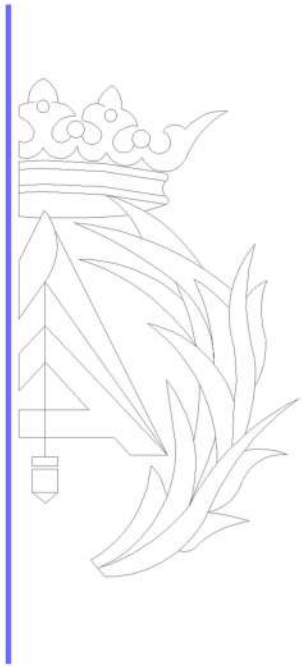
El Arquitecto Técnico, Perito Judicial Inmobiliario.

Juan Luis Tortosa Ruiz



ANEXO I

DOCUMENTACIÓN



ANEXO II

RESUMEN DE TASACIÓN.

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN ÚNICO DE VÉLEZ RUBIO

- Procedimiento Ordinario núm. 283/2022

DOÑA ANA ALIAGA MONZÓN, Procuradora de los Tribunales y de **D. MIGUEL ANDREU ANDREU**, **D. DIEGO ANDREU ANDREU** y **DOÑA MARÍA PAZ ANDREU ANDREU**, según tengo debidamente acreditado en el **Procedimiento Ordinario núm. 283/2022** que se sigue en ese Juzgado; ante V.I. comparezco y, como mejor proceda en Derecho DIGO:

Que por Diligencia de Ordenación de fecha 5 de enero actual ha sido declarada la firmeza de la Sentencia de fecha 15 de Noviembre de 2.023 en la que se fallaba declarar la disolución del condominio existente entre las partes sobre la finca registral nº 6610 del Registro de la Propiedad de Vélez Rubio, inscrita al Tomo 866, Libro 123, Folio 94; y siendo la referida finca indivisible, se ordenaba su venta en pública subasta entre los comuneros en proporción a sus respectivos derechos y corriendo los gastos que comporte la subasta o sean originados en ejecución de sentencia a cargo de los copartícipes en la misma proporción, con imposición en costas a los codemandados, excepto a Ana María Jiménez Andreu.

Que en consecuencia la indicada Sentencia es ejecutable.

Que de acuerdo con lo anterior, por medio del presente escrito interpongo **DEMANDA EJECUTIVA**, a fin de que se proceda a la venta en pública subasta judicial del referido bien, y consiguiente reparto posterior del precio entre los copropietarios de la finca en los términos que constan en la sentencia que se ejecuta.

Que al no constar acuerdo entre las partes respecto al avalúo del bien, interesa a esta parte que para valorar la finca, el Letrado de la Administración de Justicia designe al

Digitally signed by ALIAGA MONZON ANA - 74433917Y

perito tasador que corresponda entre los que presten servicio en la Administración de Justicia.

Por último, de conformidad a lo establecido en el artículo 656 de la LEC se solicita que el Sr. Letrado de la Administración de Justicia libre mandamiento al Registrador de la Propiedad de Vélez Rubio para que remita certificación de dominio y cargas de la finca registral nº 6610, en el que consten los extremos del citado artículo.

Por todo ello,

SOLICITO AL JUZGADO, que tenga por presentado este escrito, lo admita a trámite, y en su virtud, por interpuesta **DEMANDA EJECUTIVA** y, previo los trámites legales pertinentes, se acuerde dictar resolución despachando ejecución, en la que se proceda a la venta en pública subasta judicial previo avalúo de la finca registral nº 6610 del Registro de la Propiedad de Vélez Rubio, inscrita al Tomo 866, Libro 123, Folio 94, y el posterior reparto del precio obtenido según la cuota de cada partícipe en la comunidad, previa liquidación de los gastos en la misma proporción. Es Justicia que pido en Vélez-Rubio a 18 de enero de 2024.

NOMBRE FERNANDEZ REYES JOSE MARIA - NIF 31227902C

Firmado digitalmente por NOMBRE FERNANDEZ REYES JOSE MARIA - NIF 31227902C
Fecha: 2024.01.18 19:17:30 +01'00'

Lcdo. José María Fernández Reyes / Procuradora Doña Ana Aliaga Monzón

Registradores DE ESPAÑA

CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Certificación Registral expedida por:

MARÍA ASUNCIÓN FERNÁNDEZ AGUIRRE

Registrador de la Propiedad interino de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VÉLEZ-RUBIO

C/ CARRERA DEL CARMEN, 4 Y 6. PLANTA 1ª
04820 - VÉLEZ RUBIO (ALMERIA)
Teléfono: 950410103
Fax: 350411109
Correo electrónico: velezrubio@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

MIGUEL ANDREU ANDREU

con DNI/CIF: 31204837R

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:
El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **M83CP96U**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta certificación)
Su referencia:

MARÍA ASUNCIÓN FERNÁNDEZ AGUIRRE, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE VELEZ RUBIO, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCIA.

CERTIFICO: Que visto lo solicitado en la anterior instancia, he examinado los Libros del Archivo del Registro de la Propiedad de Vélez Rubio de mi cargo y de ellos resulta:

***PRIMERO*:**

FINCA/S DE LA/S QUE SE CERTIFICA: FINCA NÚMERO 6610 DE CHIRIVEL
CRU: 04009000010152
Naturaleza de la finca: Secano
Dirección: PARAJE CAÑADA. RAMBLA MURO Y ASPILLA

Descripción:
RÚSTICA: En término de Chirivel, sitio de la Cañada, Rambla del Muro y Rambla de las Aspillas, un trozo de tierra secano, conocido por el Chaparral, de noventa y cinco fanegas, seis celemines y medio del marco de diez mil varas, equivalente a **sesenta y seis hectáreas, setenta y tres áreas y setenta y cinco centiáreas,** está dedicada a cultivo frutal y en la que se encuentran plantados treinta mil almendros en plena producción.-

Linda: Norte, Sebastián Fernández Galera y parte de finca mayor para vender a José Camacho García, Manuel Reche Martínez y Antonio Martínez, respectivamente, barranco por medio; Levante, Rambla del Roquéz, Antonio Camacho García; Sur, Juan Reche Egea, y parte de finca mayor para vender a José Francisco Giménez Serrano.

Forma parte de la parcela 94 y la 95 completa del plano. Eta finca está atravesada por la Rambla de Roquez y por un barranco.

Referencias catastrales: 04037A062000210000TD, 040378A063000030000TS, 04037A063000060000TH, 04037A630000070000TW y 04037A063000200000TL.-

TITULARES REGISTRALES.

Don ANTONIA ANDREU JIMENEZ, con N.I.F. 27156374K, titular con carácter privativo del 20,0000% del pleno dominio. TITULO: Adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura Pública otorgada en Cádiz, el día once de febrero del año mil novecientos noventa y nueve, ante su notario DON JOSÉ RAMÓN CASTRO REINA, **según consta en la inscripción vigente 2ª** de fecha veintiuno de abril del año mil novecientos noventa y nueve. **Al folio 94, del Libro 123, Tomo 866 del Archivo.**

Don PEDRO GALERA ANDREU, con N.I.F. 24069265H, titular con carácter privativo del 20,0000% del pleno dominio. TITULO: Adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura Pública otorgada en Cádiz, el día once de febrero del año mil novecientos noventa y nueve, ante su notario DON JOSÉ RAMÓN CASTRO REINA, **según consta en la inscripción vigente 2ª** de fecha veintiuno de abril del año mil novecientos noventa y nueve. **Al folio 94, del Libro 123, Tomo 866 del Archivo.**

Don ANA MARIA JIMENEZ ANDREU, con N.I.F. 27205404S, titular con carácter privativo del 10,0000% del pleno dominio. TITULO: Adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura Pública otorgada en Cádiz, el día once de febrero del año mil novecientos noventa y nueve, ante su notario DON JOSÉ RAMÓN CASTRO REINA, **según consta en la inscripción vigente 2ª** de fecha veintiuno de abril del año

mil novecientos noventa y nueve. **Al folio 94, del Libro 123, Tomo 866 del Archivo.**

Don MARIA JIMENEZ ANDREU, con N.I.F. 27156098K, titular con carácter privativo del 10,0000% del pleno dominio. TITULO: Adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura Pública otorgada en Cádiz, el día once de febrero del año mil novecientos noventa y nueve, ante su notario DON JOSÉ RAMÓN CASTRO REINA, **según consta en la inscripción vigente 2ª** de fecha veintiuno de abril del año mil novecientos noventa y nueve. **Al folio 94, del Libro 123, Tomo 866 del Archivo.**

Doña MARIA ORTEGA ANDREU, con N.I.F. 33.870.162-V, titular con carácter privativo de Una mitad indivisa de una quinta parte indivisa del pleno dominio. TITULO: Adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura Pública otorgada en Sabadell, el día veintitrés de diciembre del año dos mil nueve, ante su notario DON JAVIER MICÓ GINER, **según consta en la inscripción vigente 3ª** de fecha dieciséis de marzo del año dos mil diez. **Al folio 95, del Libro 123, Tomo 866 del Archivo.**

Don PEDRO ORTEGA ANDREU, con N.I.F. 33.907.001-X, titular con carácter privativo de Una mitad indivisa de una quinta parte indivisa del pleno dominio. TITULO: Adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura Pública otorgada en Sabadell, el día veintitrés de diciembre del año dos mil nueve, ante su notario DON JAVIER MICÓ GINER, **según consta en la inscripción vigente 3ª** de fecha dieciséis de marzo del año dos mil diez. **Al folio 95, del Libro 123, Tomo 866 del Archivo.**

Don DIEGO ANDREU ANDREU, titular con carácter privativo, **del pleno dominio de una veinteava parte indivisa de esta finca.** TITULO: Adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura Pública otorgada en Cádiz, el día veintiséis de junio del año dos mil diecisiete, ante su notario DON JOSÉ RAMÓN CASTRO REINA, **según consta en la inscripción vigente 4ª** de fecha cuatro de octubre del año dos mil diecisiete. **Al folio 95, del Libro 123, Tomo 866 del Archivo.**

Don JERONIMO ANDREU ANDREU, titular con carácter privativo, **del pleno dominio de una veinteava parte indivisa de esta finca.** TITULO: Adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura Pública otorgada en Cádiz, el día veintiséis de junio del año dos mil diecisiete, ante su notario DON JOSÉ RAMÓN CASTRO REINA, **según consta en la inscripción vigente 4ª** de fecha cuatro de octubre del año dos mil diecisiete. **Al folio 95, del Libro 123, Tomo 866 del Archivo.**

Doña MARIA DE LA PAZ ANDREU ANDREU, titular con carácter privativo, **del pleno dominio de una veinteava parte indivisa de esta finca.** TITULO: Adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura Pública otorgada en Cádiz, el día veintiséis de junio del año dos mil diecisiete, ante su notario DON JOSÉ RAMÓN CASTRO REINA, **según consta en la inscripción vigente 4ª** de fecha cuatro de octubre del año dos mil diecisiete. **Al folio 95, del Libro 123, Tomo 866 del Archivo.**

Don MIGUEL ANDREU ANDREU, con N.I.F. 31204837R, titular con carácter privativo, **del pleno dominio de una veinteava parte indivisa de esta finca.** TITULO: Adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura Pública otorgada en Cádiz, el día veintiséis de junio del año dos mil diecisiete, ante su notario DON JOSÉ RAMÓN CASTRO REINA, **según consta en la inscripción vigente 4ª** de fecha cuatro de octubre del año dos mil diecisiete. **Al folio 95, del Libro 123, Tomo 866 del Archivo.**

***SEGUNDO*: CARGAS VIGENTES SOBRE LA FINCA.**

SIN CARGAS.- Se han cancelado por caducidad cinco notas de afección fiscal.-

***TERCERO*: Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación.**

NO hay documentos pendientes de despacho

CUARTO: Y para que así conste, expido y firmo la presente.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o

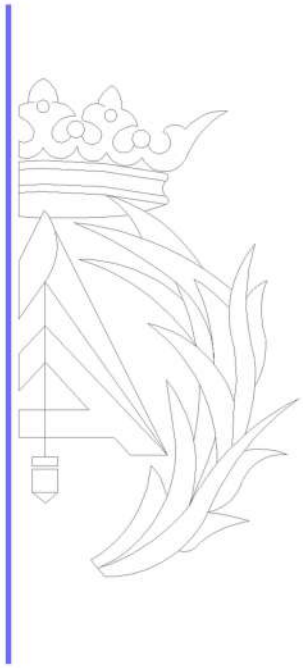
bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por MARÍA ASUNCIÓN FERNÁNDEZ AGUIRRE registrador/a interino/a de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VÉLEZ-RUBIO a día veinticinco de octubre del dos mil veinticuatro.

(*) C.S.V. : 204009274B20DEE6

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.).



ANEXO II

RESUMEN DE TASACIÓN.

CERTIFICADO DE TASACIÓN

EXPEDIENTE	283/2022	Nº HOJAS	Pend doc
FECHA DE EMISIÓN	07/02/2025	VALIDEZ HASTA	07/08/2025
IDUFIR	----	FECHA VISITA	03/02/2025

CERTIFICA

Que a petición del solicitante cuyos datos se adjuntan a continuación se ha efectuado la visita del inmueble que se identifica en el expositivo siguiente y de acuerdo a la información obtenida "in situ" y a la documentación complementaria facilitada, se han obtenido los valores reflejados en el " Cuadro Resumen de la tasación".

PERSONA / ENTIDAD	Juzgado de 1ª Instancea e instrucción Único de Vélez-Rubio	DNI / NIE / CIF	-

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

TIPO DE INMUEBLE	FINCA RÚSTICA + COSNTRUCCIONES		
EMPLAZAMIENTO	LA CAÑADA / RAMBLA DEL MURO / LA ASPILLA		
PROVINCIA	ALMERÍA	MUNICIPIO	CHIRIVEL
CC.AA	ANDALUCÍA	SUPERFICIE	70,7639 Ha
REGISTRO	VÉLEZ-RUBIO	FINCA	6.610
TOMO	866	LIBRO	123
FOLIO	94/95	INSCRIPCIÓN	2-3-4
TITULAR REGISTRAL	Antonia Andreu Jiménez Pedro Galera Andreu Ana María Jiménez Andreu MaríaJiménez Andreu María Ortega Andreu Pedro Ortega Andreu Diego Andreu Andreu Jerónimo Andreu Andreu María de la Paz Andreu Andreu Miguel Andreu Andreu	OCUPACIÓN	OCUPADO

VALOR DE TASACIÓN (Art.76)

El valor de la finca estudiada tal y como se indica en el archivo adjunto nº1 asciende a:

FINCA	FINCA Nº	V. TERRENO	V. CONST.	TOTAL
	6.610	907.166,58 €	-	907.166,58 €
	6.610	-	1.454,71 €	1.454,71 €
	6.610	-	11.918,89 €	11.918,89 €
	6.610	-	20.557,40 €	20.557,40 €
	6.610	-	28.561,62 €	28.561,62 €
TOTAL				**969.659,20 €**

TITULAR	%	VALORACIÓN
Antonia Andreu Jiménez	20	**193.931,84**
Pedro Galera Andreu	20	**193.931,84**
Ana María Jiménez Andreu	10	**96.965,92**
MaríaJiménez Andreu	10	**96.965,92**
María Ortega Andreu	10	**96.965,92**
Pedro Ortega Andreu	10	**96.965,92**
Diego Andreu Andreu	5	**48.482,96**
Jerónimo Andreu Andreu	5	**48.482,96**
María de la Paz Andreu Andreu	5	**48.482,96**
Miguel Andreu Andreu	5	**48.482,96**
TOTAL	100	**969.659,20€**

EL VALOR DE LA FINCA ASCENDE A NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS DE EURO (969.659,20 €**).

JUAN LUIS TORTOSA RUIZ
Arquitecto Técnico, Col. AI6333, GR2864, MU7190
Perito Judicial Inmobiliario, Col. APTI 201-00-3433
Tasador Inmobiliario, Col. APTI G-101-00-360