

**Asociación Independiente de Peritos Judiciales**



**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA  
Nº 1 DE TORREMOLIOS**

**EJECUCIÓN TÍTULOS JUDICIALES  
Nº 1040/2021**

**Dª BEATRIZ SAN EMETERIO MANOJA  
ARQUITECTA**

Telf. 615 957 512 – Fax. 615 930 922 – E-mail: [peritos@judiciales.es](mailto:peritos@judiciales.es)

## DICTAMEN PERICIAL JUDICIAL

A petición del **SR/SRA. LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 1 DE TORREMOLINOS**, a efectos de entregar Dictamen Pericial comparece **DÑA. BEATRIZ SAN EMETERIO MANOJA** Arquitecta técnica superior, cuyos datos personales y profesionales ya constan en autos. Adscrita la Asociación Independiente de Peritos Judiciales (AIPJ). Con domicilio profesional en calle Diamante, 7 Benalmádena (29631) Málaga, teléfono 615 957512 y fax 615 930 922.-

Que en virtud de la orden recibida de proceder al avalúo del bien designado en las actuaciones del Procedimiento **EJECUCION DE TITULOS JUDICIALES Nº 1040/2021**. Una vez realizada la inspección del exterior 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:** Avalúo de un inmueble destinado a vivienda. -

**2. FINALIDAD:** El presente Dictamen ha sido realizado con la finalidad concreta que se indica en el mismo, el perito que suscribe no se responsabiliza de la utilización de este informe con finalidad distinta de aquella para la que se emitió. Siendo necesario 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. DOCUMENTACIÓN QUE SE ADJUNTA:**

- Nota del Catastro
- Plano de Situación
- Anexo Fotográfico

**4. DILIGENCIAS DE INSPECCIÓN OCULAR:**

El día 21 de noviembre del 2022 la Perito actuante se persona en la ubicación del inmueble objeto de avalúo, sito en Calle Estoril, número 1, Torremolinos, Málaga.

Tras llamar varias veces a la vivienda, no contestó persona alguna que facilitara el acceso al interior de la misma. Se pudo observar y fotografiar los alrededores y zona de acceso a la vivienda.

**5. FINCA REGISTRAL Nº 24088/B (antes Nº 10889/A).-**

**5.1.1 Tipo de Inmueble:** Vivienda unifamiliar, chalet individual.

**5.1.2 Municipio:** Torremolinos, (Málaga). -

**5.1.3 Ubicación:** Calle Estoril, número 1, Torremolinos, Málaga. -

**5.1.4 Datos Registrales:** Inscrita en el Tomo 2054, Libro 226, Folio 115 en el Registro de la Propiedad Nº 10 de Málaga. -



5.1.5 **Referencia Catastral:** 7566013UF6576N0001FJ. -

## 5.2 CARACTERÍSTICAS DE LA FINCA:

### 5.2.1 Tipologías:

- Según Nota Simple obrante en autos se distribuye en: una sola planta, distribuida en vestíbulo de entrada, salón-estar, cuatro dormitorios, cocina, baño, aseo y una salita.
- Según ortofoto y Nota Simple del inmueble, se puede observar que la parcela dispone una vivienda unifamiliar con una piscina, jardín y una zona de aparcamiento.

La cubierta de la vivienda es una cubierta inclinada de teja.



VISTA AEREA VIVIENDA OBJETO DE AVALÚO.-

5.2.2 **Situación actual:** Se desconoce su interior.

5.2.3 **Evaluación de los materiales empleados:** No se ha podido ver el interior de la vivienda, pero dado el año de construcción y su aspecto exterior, se realiza la siguiente valoración estimando que los materiales empleados son de: **Calidad media.** -

### 5.2.4 Superficies:

**Superficie según Nota Registral obrante en autos:**

Superficie construida vivienda según Nota Registral:

Vivienda: 162,35 m<sup>2</sup>.

Parcela: 744,97 m<sup>2</sup>.



ASOCIACIÓN INDEPENDIENTE DE  
PERITOS JUDICIALES

## DICTAMEN PERICIAL JUDICIAL

### **Superficie construida vivienda según información Catastral:**

Vivienda: 153,00 m<sup>2</sup>.

Soport 50%: 44 m<sup>2</sup>.

Almacén: 19 m<sup>2</sup>.

Deportivo: 32 m<sup>2</sup>.

Superficie Total Construida: 248 m<sup>2</sup>.

Parcela: 744,00 m<sup>2</sup>.

**5.2.5 Antigüedad vivienda:** Tiene 44 años aproximadamente, habiendo sufrido una reforma media según consta en información Catastral en el año 2002. -

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

### **6. LOCALIDAD Y ENTORNO:**

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

**6.1.2 Número de habitantes:** La población de derecho del término municipal de Torremolinos es de 68.056 habitantes aproximadamente, según el instituto de estadística y cartografía de Andalucía. -

**6.1.3 Crecimiento de la población:** Atendiendo a la evolución del censo en los últimos años puede afirmarse que su población es decreciente (-0,2). -

**6.1.4 Delimitación del entorno:** Por las características geográficas y constructivas del entorno, podemos decir que el inmueble no se encuentra dentro del casco urbano, pero está próximo a él, en zona residencial. -

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

**6.1.6 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. -

### **6.2 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 de la edificación. 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



**6.2.1 Significación:** El entorno próximo al inmueble es de carácter residencial en urbanización. -

**6.2.2 Infraestructura:** La vivienda se encuentra en terreno urbano consolidado, disponiendo de las siguientes infraestructuras. -

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

**6.2.3 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, se encuentra en una zona donde lo que predomina es lo residencial, aunque está próximo a zonas donde puede contar con todos esos servicios. -

Respecto a los segundos, como se ha comentado antes, está próximo a zonas donde puede contar con esos servicios. -

Ya en el apartado de comunicaciones, diremos que tiene acceso cercano a las carreteras de categoría Autonómicas, nacional y autovía.

**6.2.4 Consolidación:** Está consolidada al 95%. -

## 7. MÉTODO DE VALORACIÓN:

Según el criterio regulador que establece el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio de 2008, Texto Refundido de la Ley de Suelo, publicado en el Boletín Oficial del Estado de 26 de Junio y el Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, publicado en el Boletín Oficial del Estado nº 270 de 9 de noviembre de 2011.

De acuerdo con el artículo 639 (Valoración de Bienes Embargados) de la Ley 1/2000 de 7 de Enero, de Enjuiciamiento Civil, BOE nº 7 de 8 de Enero de 2000, la tasación de bienes o derechos se hará por su valor de mercado sin tener en cuenta las cargas y gravámenes que recaigan sobre éstos.

## 8. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE INMUEBLES DESTINADO A VIVIENDAS:

Para realizar una correcta valoración de una vivienda como norma general se tiene en cuenta una serie de aspectos, como pueden ser: *el estado, la ubicación, superficie, iluminación, distribución, vistas, ascensores, tipo de cerramientos, Certificado energético y/o Inspección Técnica para Edificios (ITE), etc.*

En una vivienda nueva, la Ley de Ordenación de la Edificación prevé unos **plazos de garantía de diez, tres y un año** para el caso en que posea algún tipo de imperfección o defecto de que se trate. Al margen de ello, el promotor es sujeto de responsabilidad contractual por plazo de quince años. Por lo tanto, aunque se haya otorgado la escritura de compraventa, el comprador tendrá derecho a exigir la reparación de los defectos advertidos.

**Si la compra-venta se realiza entre particulares, es el propio Código Civil en sus artículos 1484 al 1488, es el encargado de establecer el marco de las garantías y/o responsabilidades, "Del saneamiento por los defectos o gravámenes ocultos de la cosa vendida"**

En definitiva, ya sea a través de un profesional intermediario, entidad bancaria, promotor/a o entre particulares, lo que todo comprador debe tener muy claro es que **su compra siempre estará protegida mediante una garantía**. Esta tranquilidad debe ser la base a la hora de adquirir un bien inmueble ya sea de primera habitabilidad o de segunda mano.

El inmueble valorado en el presente dictamen es para ser incorporado a un procedimiento judicial ejecutivo con el fin de una subasta pública, por lo que se debe tener muy en cuenta que el adjudicatario verá mermado las garantías y/o responsabilidades, "Del saneamiento por los defectos o gravámenes ocultos de la cosa adquirida, artículo 1489C.Civ. "En las ventas judiciales nunca habrá lugar a la responsabilidad por daños y perjuicios; pero sí a todo lo demás dispuesto en los artículos anteriores".

En base a lo expuesto precedentemente, el perito actuante considera que del valor de mercado hallado al inmueble embargado el cual va a ser objeto de subasta pública, se le deduzca un porcentaje de 8%, por desconocer cualquier **vicio, o defecto oculto, que pudiera tener y por carecer de garantía alguna que responda de ello.**

## 9. PARA HACER CONSTAR:

Dado que se trata de ofertas no formalizadas y ofrecidas por inmobiliarias y profesionales que cobraran honorarios por intermediación inmobiliaria, al precio final se le aplica una reducción del 5% sobre el resultado del precio del inmueble.

**10. RESUMEN DE TESTIGOS EN LA ZONA - INFORMACION DE MERCADO DE INMUEBLES URBANOS:** Para la obtención del valor de mercado sobre el metro cuadrado, se utiliza el método de comparación. Los testigos expuestos, se encuentran ubicados en la misma zona y zonas aledañas de donde pertenece la finca objeto de avalúo, teniendo todas características similares en cuanto a calidades de construcción y antigüedad.

**10.1. TESTIGOS:**

Num.1

Ubicación: Los Álamos, Torremolinos.

Descripción: 3 dormitorios. 3 baños. Terraza / Jardín privado. Piscina. Plaza de garaje.

Superficie construida: 190 m<sup>2</sup>

Precio: 517.100 € - 5% = 491.245,00€ Unit.: 2.585,50€/m<sup>2</sup>

<https://www.idealista.com/inmueble/94434452/>

Num.2

Ubicación: El Pinillo, Torremolinos.

Descripción: 5 dormitorios. 3 baños. Terraza / Jardín privado. Piscina. Plaza de garaje.

Superficie: 260 m<sup>2</sup>

Precio: 504.999 € - 5% = 479.749,05€ Unit.: 1.845,19 €/m<sup>2</sup>

<https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/torremolinos/calefaccion-parking-jardin-terraza-trastero-patio-piscina/165112594/d?from=list>

Num.3

Ubicación: El Pinillo, Torremolinos.

Descripción: 4 dormitorios. 3 baños. Terraza / Jardín privado. Piscina. Plaza de garaje.

Superficie: 225 m<sup>2</sup>

Precio: 595.000 € - 5% = 565.250,00€ Unit.: 2.512,22 €/m<sup>2</sup>

<https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/torremolinos/aire-acondicionado-calefaccion-parking-jardin-terraza-trastero-patio-piscina-amueblado-television-se-aceptan-mascotas-internet/165666050/d?from=list>

Num.4

Ubicación: El Pinillo, Torremolinos.

Descripción: 4 dormitorios. 1 baños. Terraza / Jardín privado. Piscina. Plaza de garaje.

Superficie: 290 m<sup>2</sup>

Precio: 574.000€ - 5% = 545.300,00€ Unit.: 1.880,35 €/m<sup>2</sup>

<https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/torremolinos/parking-jardin-terraza-trastero-patio-piscina/162958698/d?from=list>

Num.5

Ubicación: Playamar, Torremolinos.

Descripción: 5 dormitorios. 3 baños. Terraza / Jardín privado. Piscina. Plaza de garaje.

Superficie: 256m<sup>2</sup>

Precio: 498.000 € - 5% = 473.100,00€ Unit.: 1.848,05€/m<sup>2</sup>

<https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/torremolinos/parking-piscina/163998876/d?from=list>



ASOCIACIÓN INDEPENDIENTE DE  
PERITOS JUDICIALES

# DICTAMEN PERICIAL JUDICIAL

Num.6

Ubicación: El Pinar, Torremolinos

Descripción: 4 dormitorios. 4 baños. Terraza / Jardín privado. Piscina. Plaza de garaje.

Superficie: 230 m<sup>2</sup>

Precio: 500.000 € - 5% = 475.000,00€ Unit.: 2.065,22 €/m<sup>2</sup>

<https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/torremolinos/aire-acondicionado-calefaccion-parking-jardin-terrazza-patio-piscina-television-internet-piscina-no-amueblado/165594042/d?from=list>

## 7.4 - HOMOGENEIZACIÓN DE COMPARABLES.

| CARACTERÍSTICAS |                  | TESTIGOS   |            |            |            |            |            | A<br>VALORAR |
|-----------------|------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
|                 |                  | 1          | 2          | 3          | 4          | 5          | 6          |              |
| Nº BAÑOS        | ud               | 3          | 3          | 3          | 1          | 3          | 4          | 3            |
| Nº DORMIT.      | ud               | 3          | 5          | 4          | 4          | 5          | 4          | 4            |
| SUP. CONST.     | m <sup>2</sup>   | 190        | 260        | 225        | 290        | 256        | 230        | 248          |
| CALIDADES       | nivel            | MEDIA      | MEDIA      | MEDIA      | MEDIA      | MEDIA      | MEDIA      | MEDIA        |
| PISCINA         | si/no            | SI         | SI         | SI         | SI         | SI         | SI         | SI           |
| VALOR TOTAL     | €                | 491.245,00 | 479.749,05 | 565.250,00 | 545.300,00 | 473.100,00 | 475.000,00 |              |
| VALOR UNT.      | €/m <sup>2</sup> | 2.585,50   | 1.845,19   | 2.512,22   | 1.880,35   | 1.848,05   | 2.065,22   |              |

| HOMOGENEIZACIÓN   | T1   | T2   | T3   | T4   | T5   | T6   |
|-------------------|------|------|------|------|------|------|
| BAÑOS             | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,08 | 1,00 | 0,99 |
| DORMITORIOS       | 1,02 | 0,99 | 1,00 | 1,00 | 0,99 | 1,00 |
| SUP. CONSTRUIDA   | 0,80 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| CALIDADES         | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| PISCINA           | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| COEFICIENTE TOTAL | 0,96 | 0,99 | 1,00 | 1,01 | 0,99 | 0,99 |

|                     |           |            |            |            |            |            |
|---------------------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|
| VALOR HOMOGENEIZADO | 2.482,08€ | 1.826,73 € | 2.512,22 € | 1.899,15 € | 1.829,56 € | 2.044,56 € |
|---------------------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|

VALOR UNITARIO DE MERCADO DE VIVIENDA A VALORAR

1.965,41

€/m<sup>2</sup>

## 7.5 CALCULO DEL VALOR DE LA FINCA OBJETO DE AVALÚO:

Para el cálculo, se toman los metros contruidos que figuran en Catastro.

Superficie construida Finca x valor metro cuadrado (Sup x Vm) = Valor Total  
248,00 m<sup>2</sup> x 2.099,05€ = 520.564,40€ - 8% = 479.919,24 €

## 8. IMPORTE TOTAL:

**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

## DICTAMEN PERICIAL JUDICIAL

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. -

### CONCLUSIÓN:

Que el valor del INMUEBLE objeto de avalúo, asciende a la cantidad de: **CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS DIECINUEVE EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS. -**

**478.919,24 €.-**

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 12 folios, escritos sólo por su anverso, el día 05 de enero de 2023.-

El Perito Judicial

|           |                  |
|-----------|------------------|
| SAN       | Firmado          |
| EMETERIO  | digitalmente por |
| MANOJA    | SAN EMETERIO     |
| BEATRIZ - | MANOJA BEATRIZ   |
| 25733626F | - 25733626F      |

Fdo. Beatriz San Emeterio Manoja. -

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

# DICTAMEN PERICIAL JUDICIAL

## **ANEXO-1 (PLANO DE SITUACIÓN). -**

VISTA PARCIAL DEL PLANO CALLEJERO DE TORREMOLINOS.



UBICACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO. -



# DICTAMEN PERICIAL JUDICIAL

## ANEXO-2 (REPORTAJE FOTOGRAFICO). -



VISTA PUERTA DE ACCESO A VIVIENDA.-



VISTA PUERTA DE ACCESO PEATONAL A VIVIENDA.-



ASOCIACIÓN INDEPENDIENTE DE  
PERITOS JUDICIALES

## DICTAMEN PERICIAL JUDICIAL



VISTAS PUERTAS DE ACCESO A VIVIENDA.-



ASOCIACIÓN INDEPENDIENTE DE  
PERITOS JUDICIALES

# DICTAMEN PERICIAL JUDICIAL

## ANEXO-3 (INFORMACIÓN CATASTRAL).-

| GOBIERNO DE ESPAÑA<br>MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA                                                                     |                                   | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA<br>DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--|
| <b>CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA<br/>DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE</b><br>Referencia catastral: 7566013UF6576N0001FJ      |                                   |                                                                    |  |
| <b>PARCELA</b>                                                                                                                     |                                   |                                                                    |  |
| Superficie gráfica: 744 m2<br>Participación del inmueble: 100,00 %<br>Tipo: Parcela construida sin división horizontal             |                                   |                                                                    |  |
| <b>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</b>                                                                                             |                                   |                                                                    |  |
| <b>Localización:</b><br>CL ESTORIL 1<br>29620 TORREMOLINOS [MÁLAGA]                                                                |                                   |                                                                    |  |
| <b>Clase:</b> URBANO<br><b>Uso principal:</b> Residencial<br><b>Superficie construida:</b> 248 m2<br><b>Año construcción:</b> 1978 |                                   |                                                                    |  |
| <b>Construcción</b>                                                                                                                |                                   |                                                                    |  |
| <b>Destino</b>                                                                                                                     | <b>Escalera / Planta / Puerta</b> | <b>Superficie m²</b>                                               |  |
| VIVIENDA                                                                                                                           | 1.00/01                           | 163                                                                |  |
| SOPORT. 50%                                                                                                                        | 1.00/02                           | 44                                                                 |  |
| ALMACEN                                                                                                                            | 1.00/03                           | 19                                                                 |  |
| DEPORTIVO                                                                                                                          | 1.00/04                           | 32                                                                 |  |