AUDIENCIA PROVINCIAL DE MÁLAGA
SECCIÓN 3ª
DILIGENCIA DE CONSTANCIA Recibido en el día de
25 SET 2024
dentro de las horas de audiencia
Doy cuenta a S. S.ª doy fe

ASOCIACIÓN
DE
PERITOS TASADORES JUDICIALES
DE
ANDALUCÍA

# SECCIÓN Nº 3 DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE MÁLAGA.

## PROCEDIMIENTO ABREVIADO 1003/2009

## EJECUTORIA 27/2011

**Asunto:** **Avalúo de la vivienda sita en el número 7, Escalera 1, Planta 3, Puerta derecha, de la calle José Fernández Castán; 29002 Málaga.**

**Perito Judicial:** DANIEL GARCÍA LLUCH

**Domicilio:** AVDA. GREGORIO PRIETO, 19 A; 1º-2
29010 MÁLAGA.

**Teléfonos:** 952307126 – 607570571

# I N D I C E

1.- INTRODUCCIÓN. - ..... - 3 -

2.- OBJETO DEL INFORME. - ..... - 3 -

3.- DESCRIPCIÓN. - ..... - 3 -

4.- CRITERIOS DE LA VALORACIÓN. - ..... - 7 -

5.- VALORACIÓN. - ..... - 8 -

6.- CONCLUSIONES FINALES. - ..... - 10 -

## 1.- INTRODUCCIÓN. -

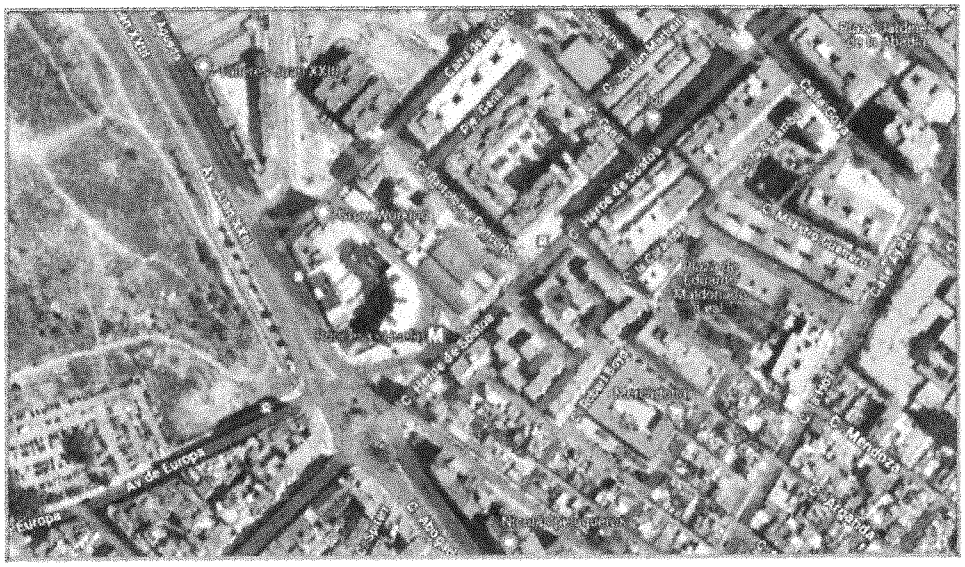
**DANIEL GARCÍA LLUCH,** Perito Judicial Inmobiliario inscrito en la Asociación de Tasadores Inmobiliarios (Apti) con número profesional P-201-10-1466, Técnico Reconstructor de Accidentes de Tráfico por la Universidad de Zaragoza, Perito de Seguros de Automóviles, Incendios, Riesgos Diversos, Embarcaciones de Recreo, inscrito en la Asociación de Peritos y Comisarios de Averías con número de profesional 4556, quien, por el presente, hace constar:

Que, requerido por el Juzgado de 1ª Instancia núm. 3 de Málaga, para intervenir como perito Judicial en el Procedimiento Abreviado 1003/2009; Ejecutoria 27/2011; Negociado VA, emito el siguiente informe:

## 2.- OBJETO DEL INFORME. -

Avalúo de finca urbana correspondiente al **número 7, Escalera 1, Planta 3, Puerta derecha, de la calle José Fernández Castán; 29002 Málaga.**

## 3.- DESCRIPCIÓN. -



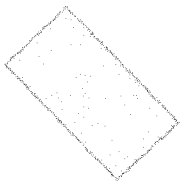
## 2. Catastral:

A continuación mostramos una captura de los datos catastrales que sobre la finca que nos ocupa y de refrencia catastral 1532901UF7613S0008EB, constan en aquel registro oficial.

**Datos descriptivos del inmueble**

| | |
|---|---|
| Referencia catastral | 1532901UF7613S0008EB |
| Localización | CL DON JOSE FERNANDEZ CASTAN 7 Es:1 Pl:03 Pt:DR<br>29002 HALAGA (MÁLAGA) |
| Clase | Urbano |
| Uso principal | Residencial |
| Superficie construida | 66 m² |
| Año construcción | 1968 |

**Parcela catastral**



Parcela con varios inmuebles (división horizontal)

| | |
|---|---|
| Localización | CL DON JOSE FERNANDEZ CASTAN 7<br>HALAGA (MÁLAGA) |
| Superficie gráfica | 133 m² |
| Participación del inmueble | 8,600000 % |

**Construcción**

| Uso principal | Escalera | Planta | Puerta | Superficie m² | Tipo Reforma | Fecha Reforma |
|---|---|---|---|---|---|---|
| VIVIENDA | 1 | 03 | DR | 66 | | |

## 3. Inspección "in situ" de la finca:

En nuestra visita podemos comprobar el estado exterior de la edificación correspondiente a la finca cuestionada, siendo el mismo bueno en general, apreciando igualmente como la calidad de la construcción es sencilla.







Vista general sobre la edificación correspondiente al acceso hacia la calle José Fernández Castán, configurado por recinto cerrado.

**Entorno**

Vivienda ubicada en urbanización con recinto cerrado denominada "La Princesa", situada en el distrito de Carretera de Cádiz-Huelín, tratándose de un barrio con una alta densidad de población, con altos edificios de viviendas, estrechas calles y espacios verdes casi inexistentes.

Dispone de Estación de ferrocarril próxima, bien comunicado por líneas de autobuses; centros educativos tanto públicos como privados y ofrece una actividad comercial con comercios multinacionales y hostelería; si bien su base principal está basada en pequeños negocios.

## 4.- CRITERIOS DE LA VALORACIÓN. -

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 08/01/00, la tasación de bienes o derechos se hará por su valor de mercado sin tener en cuenta las cargas y gravámenes que recaigan sobre estos, respecto los cuales dispone el artículo 666. Este artículo 666 determina que los bienes inmuebles saldrán a subasta por el valor que resulte de su valoración, realizada de acuerdo con lo previsto en los artículos 673 y siguientes de esta Ley, el importe de todas las cargas y derechos anteriores al gravamen por el que se hubiera despachado ejecución que la preferencia resulte de la certificación registral de dominio y cargas.

Atendido lo anterior, dado que disponemos de muestras de mercado análogas en tipología, uso, localización, ciudades y superficie al inmueble a valorar, es posible aplicar el método de comparación para encontrar el valor de mercado de éste; entendido como el importe neto razonablemente podría esperar recibir un vendedor para su venta mediante una comercialización adecuada, y suponiendo que exista un comprador potencialmente informado de las características del inmueble, y que, comprador y vendedor actúen libremente y sin un interés particular para la operación, de acuerdo con la Orden de 30 de noviembre de 1994 sobre normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras (punto 1r del, anexo 1: criterios de valoración y definiciones). En consecuencia, obtendremos el valor de mercado del inmueble con independencia de que, atendida la propia finalidad de la

valoración realizada dentro de un proceso judicial, no es posible plantear que comprador y vendedor actúen totalmente libres y sin interés particular, supuesto en el cual se dan mayormente las operaciones de compraventa, y en el cual se fundamenta el método de comparación de muestras como bien se expone en la nombrada Orden Ministerial de 30 de noviembre de 1994.

Metodológicamente, mediante el principio de sustitución del método de comparación, analizaremos el segmento del mercado inmobiliario de la zona relativo a fincas comparables al nuestro, seleccionaremos la información según desviaciones producidas por precios anormales o inmuebles no comparables debido a sus diferencias; homogeneizaremos en función de las mínimas diferencias entre las muestras, y obtendremos el valor de mercado de la vivienda.

De todos modos, la valoración no tiene en consideración las cargas que pueda tener la finca, conste o no en el registro de la propiedad, no supone ningún pronunciamiento sobre la titularidad del inmueble o de posibles derechos sobre éste, ni la posibilidad de que la finca se encuentre arrendada, circunstancia la cual se desconoce.

## 5.- VALORACIÓN. -

Según información obtenida de agencias inmobiliarias locales, Web y ofertas directas del propio mercado disponemos de una amplia gama de muestras de las cuales, y según los parámetros lógicos y técnicos de este tipo de valoraciones, seleccionamos las más cercanas a las características del inmueble objeto de la pericia según los criterios de valoración por comparación de muestras de mercado, así de las siguientes seis muestras a partir de las cuales obtendremos el valor de la finca.

Estas cinco muestras tienen una ubicación análoga (misma localidad y zona) a la de la finca a valorar. Por tanto, el proceso de homogeneización de los valores unitarios de las muestras se realizará atendiendo a las superficies (a mayor superficie, valor unitario por metro cuadrado menor), su calidad (a mayor calidad mayor valor).

Si estructuramos la información obtenida en el siguiente cuadro, tenemos:

| MUESTRAS DE MERCADO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Muestra | Ubicación | Superf. $m^2$ | Precio venta. | Valor €/ $m^2$ |
| 1 | Jardín de la Abadía | 70 | 245.000,00 € | 3.500,00 |
| 2 | Juan XXIII | 74 | 250.000,00 € | 3.378,38 |
| 3 | Carril La Cordobesa | 85 | 250.000,00 € | 2.941,18 |
| 4 | La Princesa | 88 | 251.000,00 € | 2.852,27 |
| 5 | Huelin | 97 | 315.000,00 € | 3.247,42 |
| | | | **VALOR MEDIO $m^2$....** | **3.183,85 €** |

Si procedemos a homogeneizar según los criterios expuestos tenemos que:

| HOMOGENEIZACIÓN | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Muestra | Valor €/ $m^2$ | Superf. $m^2$ muestra | Hg. Superf. | Hg. Conserv. | Hg. Calidad | Valor €/$m^2$ |
| 1 | 3.500,00 | 70,00 | 1,00 | 1,0 | 1,0 | 3.500,00 |
| 2 | 3.378,38 | 74,00 | 1,00 | 1,0 | 1,0 | 3.378,38 |
| 3 | 2.941,18 | 85,00 | 1,05 | 1,0 | 1,0 | 3.088,23 |
| 4 | 2.852,27 | 88,00 | 1,05 | 1,0 | 1,0 | 2.994,88 |
| 6 | 3.247,42 | 97,00 | 1,10 | 1,0 | 1,0 | 3.572,16 |
| | | | | | **VALOR MEDIO $m^2$** | **3.306,73 €** |

Si analizamos los valores homogeneizados obtenidos, encontramos que el valor del mercado resultante de la media de las cinco muestras es de 3.306,73 €/$m^2$, por lo que el valor de la vivienda en cuestión sería de: 3.306,73 €/$m^2$ x 66 $m^2$ = 218.244 €.

## 6.- CONCLUSIONES FINALES. -

En consecuencia, el valor del mercado en condiciones de que se incorporase al mercado libremente la vivienda correspondiente a la planta 3 - Tipo puerta derecha del número 7 de la calle José Fernández Castán, sería de:

**DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS CUARENTAY CUATRO EUROS**

**(218.244 €).**

Finalmente, añadir que el presente dictamen se emite 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, con conocimiento de las sanciones penales en que podría incurrir si incumpliese el deber como perito de acuerdo con lo que dispone el artículo 335.2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil.

Málaga, a 25 de julio de 2024

Firmado por GARCIA LLUCH DANIEL - 33353570M el dï¿½a 25/07/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Fdo.: Daniel García Lluch.