

Servicio de Ingeniería e Infraestructuras
Área de Urbanismo, Obras Públicas

Almuñécar - Granada

VALORACIÓN ESTIMATIVA PARA LA TASACIÓN DE ANTIGUAS ESCUELAS DE COTOBRO

ALMUÑÉCAR (GRANADA)
Excmo. Ayuntamiento de Almuñécar



EXP:1.697/2020

2024



1.- ANTECEDENTES:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE (PARCELA CONSTRUIDA)

TIPO DE INMUEBLE: Suelo principal Residencial.

REFERENCIA: Concejalía de Urbanismo, Mantenimiento y Medio Rural.

SOLICITANTE: Equipo de Gobierno.

FINALIDAD: Valoración de Edificación sin división horizontal para enajenación.

EMPLAZAMIENTO: DS Cotobro, Polígono: 31, Parcela: 386. MONTAÑES

LOCALIDAD: 18690 – Almuñécar.

MUNICIPIO: GRANADA.

REFERENCIA CATASTRAL: 001202400VF36f0001QG.

CLASE: Urbano.

USO PRINCIPAL: Residencial (Vivienda).

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 79´20 m².

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1955.

VALOR CATASTRAL DEL SUELO: 481´40 €.

VALOR CATASTRAL DE LA CONSTRUCCIÓN: 6.951´81 €.

VALOR CATASTRAL TOTAL: 7.433´21 €.

MÉTODOS UTILIZADOS SEGÚN ECO/805/2003:

- Método del Comparación.
- Método del Coste.

LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN: Artículo 51 ECO/805/2003, Valoración de tasación de terrenos para todas las finalidades de garantía.

FECHA DEL INFORME: 22 de enero de 2024.

TÉCNICO REDACTOR DEL INFORME DE VALORACIÓN:

Alejandro Roldán Fontana – Arquitecto Técnico Municipal.

2.- LOCALIDAD Y ENTORNO:

3.1 LOCALIDAD:

- **TIPO DE NÚCLEO:** Municipio Costero (Pago Rústico Agrícola).
- **OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA:** Ocupación laboral múltiple con predominio de los Sectores de Servicios y Agrícola; Nivel de renta: Medio.
- **POBLACIÓN Y EVOLUCIÓN DE LA MISMA:** Según el padrón actualizado de 2022 publicado por el INE a 1 de enero de 2022 la población de derecho es de: **26.748 habitantes**, siendo la tendencia de la población: **estable**.

3.2 ENTORNO:

La ubicación del terreno y la edificación está integrada en un conjunto de terrenos reparcelados en una zona urbana alejada unos 2 kilómetros dirección este del núcleo urbano, ubicada en el Pago de Cotobro delimitada por el norte y oeste con camino y sur y este con finca propiedad de **herederos de D. Manuel Peralta Rodríguez**.



- **RASGOS URBANOS:** Se trata de un terreno rústico con un nivel urbanístico de terrenos a efectos de valoración (Nivel I):

- o **Nivel I: Incluirá todos los terrenos que no pertenezcan al Nivel II.**
 - o Nivel II: Incluirá los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permita edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente. También se incluirán los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que estándolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.
- **CONSERVACIÓN E INFRAESTRUCTURA:** El terreno se encuentra con una edificación tipo cortijo con un destino de vivienda, habiendo sido en un inicio unas escuelas rurales con una vivienda para el maestro, con una superficie de terreno de 151'00 m² y una superficie construida de 80'00 m² en una sola planta, con accesos independientes a la escuela y a la vivienda, **La calidad de las infraestructuras es baja y su conservación igualmente es baja.**
- **EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES (PAGO DE COTOBRO):**
- o **Equipamientos: Comerciales:** Insuficiente; **Deportivo:** Insuficiente; **Asistencial:** Insuficiente; **Lúdico:** Insuficiente; **Zonas Verdes:** Suficientes; Acceso al municipio con un acceso fácil desde el inmueble a la carretera de conexión con el municipio (Carretera Nacional N-340).

3.- EDIFICIO Y SUS ELEMENTOS:

6.1 Descripción del terreno: Uso principal Urbano.

USO	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL
RESIDENCIAL	001202400VF36F0001QG	79'20

4.- SITUACIÓN URBANÍSTICA:

Uso de terreno: Residencial.

5.- INFORMACIÓN DEL MERCADO:

Oferta: El volumen de oferta de inmuebles de estas características comparables es medio.

Demanda: La intensidad de demanda es baja.

Revalorización: La relación entre la oferta y la demanda es baja.

6.- TERRENO:

6.1 SUPERFICIE:

Se trata de un terreno con una superficie edificada de 79'20 m² de la cual se pretende tasar el **100 %** del mismo.

6.2.- INFRAESTRUCTURA INTERIOR

La finca dispone de los servicios necesarios para su uso, tanto de abastecimiento como de saneamiento y electricidad.



7.- MÉTODOS Y CÁLCULO DE VALORACIÓN:

7.1.- VALOR DE MERCADO DEL SUELO MÉTODO DE COMPARACIÓN:

MÉTODO DE COMPARACIÓN:

- SUPERFICIES DE CÁLCULO DEL INMUEBLE A TASAR:

79'20 m²

CUALIDAD DEL INMUEBLE A TASAR/TABLAS DE HOMOGENEIZACIÓN:

CUALIDADES TERRENO Y EDIFICACIÓN A TASAR/FACTORES DE HOMOGENEIZACIÓN				
CUALIDAD	NIVELES/FACTORES			
CALIDAD Y ACABADOS DE LOS MATERIALES	ALTA	NORMAL	BAJA	MUY BAJA
	1,10	1,05	1,00	0,90
ACOMETIDAS A REDES	SI		NO	
	1,00		0,80	
NÚMERO DE BAÑOS	2 BAÑOS		1 BAÑO	
	1,05		1,00	
ORIENTACIÓN	SUR	OESTE	ESTE	NORTE
	1,20	1,00	1,00	0,80
VISTAS	MUY BUENAS	BUENAS	MALAS	MUY MALAS
	1,00	0,90	0,80	0,70
ACCESIBILIDAD	BUENA		MALA	
	1,00		0,70	
Factor de negociación	0,95			

- TESTIGOS COMPARABLES

CARACTERÍSTICAS	INMUEBLE A TASAR	TESTIGOS COMPARABLES						
		T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7
Calidad y acabados de los materiales	1	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	0,80	1,05
Acometida a redes generales	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00
Número de baños	1	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Orientación	1	1,20	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Vistas	1	0,90	0,90	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Accesibilidad	1	0,70	0,80	0,70	0,80	0,70	0,70	0,80
Factor de negociación	1	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Coefficiente resultante	1	0,96	0,99	0,92	0,94	0,93	0,86	0,94
Valor de los testigos €/m ²		919,23 €	1.600,00 €	844,61 €	726,17 €	1.063,75 €	684,00 €	1.492,00 €
Valor homogeneizado (€/m²)		886,40 €	1.588,57 €	778,25 €	679,49 €	987,77 €	591,17 €	1.406,74 €



- VALOR HOMOGENEIZADO DE LOS TESTIGOS COMPARABLES:

TESTIGO	VALOR HOMOGENEIZADO ORDENADOS DE > A <	
T6	591,17 €	
T4	679,49 €	
T3	778,25 €	
T1	886,40 €	
T5	987,77 €	
T2	1.588,57 €	
T7	1.406,74 €	
VALOR MEDIO	988,34 €	
20 % S/VALOR MEDIO	197,67 €	
Se descartarán los > y < de	1.186,01 €	790,67 €

- FUENTES DE INFORMACIÓN DE LOS TESTIGOS:

<https://www.mitula.com>

Testigos: T-1; T-2; T-3; T-4

<https://www.idealista.com>

Testigos: T-5; T-6

<https://www.milanuncios.com>

Testigo: T-7

- VALOR DE MERCADO POR EL MÉTODO DE COMPARACIÓN:

TESTIGO 1:

Casa En Venta En Almuñécar, El Rescate Río Seco. Cortijo En Venta En El Cerval Alto. Casas...



69.900 €
Almuñécar, Granada - Venta - Casa - 65 m² - 3 dormitorios - 1 baño
Cortijo en la zona del cerval, consta de unos 65m2 construidos, 2 dormitorios, salón comedor, cocina independiente, trastero y con una parte exterior de terreno de aproximadamente...

Hace 2 semanas, 3 días en Habitaclia

TESTIGO 2: (Descartado)

Casa En Venta En Almuñécar, El Rescate Río Seco. Cortijo Chalet En El Cerval. Casas Almuñécar



162.000 €
Almuñécar, Granada - Venta - Casa - 95 m² - 2 dormitorios - 2 baños
Cortijo-chalet en el cerval, en zona verde, con jardín terreno de mil metros, fantásticas vistas montañas y mar, casa de estilo rústico, con madera y barro, dos dormitorios...

24 dic. 2019 en Habitaclia



TESTIGO 3:

Finca/casa Rural En Venta En Almuñécar, Granada Costa Tropical **NUEVO**



69.900 €
Almuñécar, Granada - Venta - Casa Rural - 65 m² - 3 dormitorios - 1 baño
Cortijo en la zona del cercal, consta de unos 65m2 construidos, 2 dormitorios, salón comedor, cocina independiente, trastero y con una parte exterior de terreno de aproximadamente...

Hace 19 horas en Thinkspain

TESTIGO 4: (Descartado)

Finca Rústica En Venta En La Herradura. Fincas Rústicas La Herradura



79.500 €

Almuñécar, Granada - Venta - Terreno - 108 m²

El cortijo está a solo 30 minutos en coche de las playas y el pueblo de almuñécar...
Cortijo de 2 dormitorios que necesita reforma interna y actualización...

22 nov. 2019 en fotocasa.es - PALM SPRINGS

TESTIGO 5:



Cortijo en Rio Jate, El Rescate - Río Seco, Almuñécar

100.000 €

2 hab. 80 m²

Casa cortijo de dos dormitorios, un baño, salón con chimenea, cocina, terraza cubierta y terraza descubierta. Parcela con a...

958 927 641

Contactar

Guardar

Descartar

TESTIGO 6: (Descartado)



Finca rústica en El Rescate - Río Seco, Almuñécar

65.000 €

95 m²

RUINA DE CORTIJO, EL CERCAL, LA HERRADURA, COSTA TROPICAL, GRANADA. Si está buscando una ruina para convertirla en la casa de...



TESTIGO 7: (Descartado)

CARRETERA DE PEÑA ESCRITA ALMUÑÉCAR GR.

☰ Venta de fincas en Almuñécar

📍 Granada

Finca de aguacates y frutales, con cortijo de 50 metros, pozo propio, placas solares, al día de documentación, licencia de primera ocupación, maravillosas vistas.



98.000€

Particular

VER FOTOS

VER MAPA

2340m²

42 €/m²

RESULTADO TASACIÓN MEDIANTE EL MÉTODO DE COMPARACIÓN

Valor medio homogeneizado	884,14 € /m2	
Superficie del inmueble a tasar	79,20	70.024 €

TASACIÓN POR MÉTODO DEL COSTE (REEMPLAZAMIENTO):

Basado en el principio del **valor residual**, "El valor atribuido a cada uno de los factores de producción de un inmueble es la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores", definición según ECO 805/2003, el coste de un producto es la suma de los costes de cada uno de sus componentes, con la consideración como un componente más del beneficio y su cuantificación como un coste adicional.

Tres factores (valor del suelo, coste de la construcción y gastos del promotor) son la cantidad de inversión realizada por el promotor, quién desea una remuneración del capital invertido que constituirá el rendimiento económico, rentabilidad o beneficio (B) de la operación realizada.

VALOR DE REPOSICIÓN BRUTO (VRB) o NUEVO (VRN)

$$VRB = F + C_c + I_n + H + L + T + G_{AP}$$

Siendo:

F: Valor del mercado del suelo.

C_c: Coste de la construcción por contrata, (coste de ejecución material más gastos y beneficios del constructor).

I_n: Impuestos no recuperables y aranceles necesarios (declaración de obra nueva).

H: Honorarios técnicos por proyecto y dirección técnica de las obras.

L + T: Costes de licencias y tasas de construcción.

G_{AP}: Gastos de administración del promotor.

- **VALOR DE MERCADO DEL SUELO (F, VS)**

En este se caso el cálculo del valor del suelo se estima por el método de comparación de ventas similares existentes en el mercado.

USO	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL
URBANO	18018A031003860000EE	80 M2



SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES
Servicio de Ingeniería e Infraestructura

CÁLCULO DEL VALOR DL TERRENO EN BASE AL COEFICIENTE ENTRE EL VALOR CATASTRAL Y EL VALOR MÍNIMO A DECLARAR PARA EL INMUEBLE EN LOS TRIBUTOS CEDIDOS PONDERADO (VALOR DE REFERENCIA):

Datos obtenidos de la página web oficial de la Junta de Andalucía para el mencionado cálculo:

Paso A

1. Introduzca el ejercicio de devengo al que se solicita la valoración del inmueble: **Ejercicio** 2020

2. Elija la provincia y el municipio donde se encuentre situado el bien de naturaleza urbana:
Provincia GRANADA **Municipio** ALMUÑÉCAR

Paso B

Introduzca el Valor catastral del bien de naturaleza urbana correspondiente al Ejercicio de devengo 2020

Valor catastral 481,40 Euros (€) Pesetas

Nota: debe usar como símbolo decimal la coma (,)

Una vez haya efectuado los pasos A y B, pulse en este botón para calcular el valor.

Resultado

El valor mínimo a declarar para el inmueble en los tributos cedidos es:

Valor 1.174,76 Euros (€)

Nota: Durante los periodos de prórroga de la Orden de Coeficientes de Urbana, y para aquellos municipios en los que se haya producido variación en los valores catastrales de sus inmuebles, el coeficiente a aplicar será el recogido para el municipio en el Anexo II de la Orden vigente dividido por el coeficiente de actualización catastral correspondiente.

El valor mínimo sólo es aplicable:

- A partir del año 2005, a los bienes inmuebles de naturaleza urbana con construcciones, excepto los bienes de interés cultural, cuyas tipologías constructivas sean de los siguientes usos: residencial (viviendas y anexos), oficinas, almacenamiento, comercial (excepto mercados y supermercados) e industrial (excepto industrias fabriles y servicios de transportes). Para el resto de bienes (suelos no edificados, construcciones ligadas a actividades económicas, construcciones especiales, etc) también se aplica el valor mínimo, pero no garantiza que no se produzca comprobación de valores.
- Para años anteriores, a los bienes inmuebles de naturaleza urbana con tipología residencial destinados a vivienda y elementos anejos.

[Información detallada sobre Valoración de bienes inmuebles de naturaleza urbana](#)

Valor mínimo a declarar = 1.174´76 €

Porcentaje de ajuste a valor de mercado = 75 %

Valor estimado del suelo 1.174´76 + 75% = 2.056´00 €

Valor estimado	25,96 € /m2	
Superficie del terreno a tasar	79,20	2.056 €

$F_s, V_s = 2056´00 €$

• **COSTE DE CONSTRUCCIÓN A NUEVO (CC)**

$$C_c = C_{EM} + G_{GC} + B_c$$

Siendo:

C_c: Coste de construcción.

C_{EM}: Coste de ejecución material.

G_{GC}: Gastos generales de la obra y de la empresa constructora.

B_c: Beneficio de la empresa constructora.



COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL:

Referencia del COAG (Colegio Oficial de Arquitecto de Granada)

COSTES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCIÓN 2022:

El PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL de los Proyectos se elaborará valorando las distintas unidades de obra proyectadas, entendiéndose como base más ajustada la de la Fundación Codificación y Banco de Precios de la Construcción de la Junta de Andalucía, vigentes en cada momento. No obstante, y deducidos de los anteriores, se adjuntan como referencia los siguientes valores de coste / m² de la edificación según sus distintas características.

A. EDIFICIOS DE VIVIENDAS

A1. PRECIO/m²

El precio por metro cuadrado construido (Mc) aplicable al cálculo del presupuesto de ejecución material se obtiene a partir de un módulo base (Mo) corregido por la localización, tipología y calidad de la edificación.

A2. MÓDULO BASE

El valor de Mo a partir del 1 de febrero de 2022 será 580,00 euros/ m².

A3. FACTOR DE LOCALIZACIÓN (F_l)

El factor F_l se obtiene del siguiente cuadro en función del emplazamiento de la obra y del Municipio correspondiente y será aplicable para todo tipo de obras de edificación y urbanización.

MUNICIPIO A: F_l=1.00

- Albolote, Albuñol, Alhama de Granada, - Íllora, Iznalloz
- Alfacar, Alhendín, Almuñécar, Armilla, - Lanjarón, Loja
- Atarfe - Maracena, Monachil, Montefrío, Motril
- Baza - Los Ogijares, Orgiva, Otura,
- Cájjar, Calahonda, La Caleta, Caniles, - Padul, Peligros, Pinos Puente, La Puebla
- Castell de Ferro, Cenes de la Vega, de Don Fadrique, Pulianas
- Cúllar Vega, Churriana de la Vega - Salobreña, Santa Fé
- Dúrcal - Torrenueva
- Las Gabias, Gójar, Granada, Guadix - Ugíjar
- La Herradura, Húscar, Huétor Tajar, - Vegas del Genil
- Huétor Vega - Zafarraya, La Zubia
- Jun

MUNICIPIO B: F_l=0,95

Todos los restantes núcleos, aldeas, anejos o pedanías.

A4. FACTOR DE TIPOLOGÍA (F_t)

TIPO DE VIVIENDA	FACTOR DE TIPOLOGÍA (F _t)
Viviendas unifamiliares aisladas	1,15
Viviendas adosadas o agrupadas con acceso independiente y/o aterrazadas (dos o más)	1,10
Vivienda unifamiliar entre medianerías en casco	1,00
Viviendas plurifamiliares	1,10

A5. FACTOR DE CALIDAD (F_c)

El factor F_c viene determinado por las calidades de las obras asimiladas a la superficie construida, según el apartado de criterios generales de medición.

El Factor F_c aplicable a cada vivienda será el que le corresponda por su superficie, incluidos porches y terrazas cubiertas según criterios generales de medición.

SUPERFICIE DE VIVIENDA	FACTOR DE CALIDAD (F _c)
S ≤ 70 m ²	1,05
70 < S ≤ 130 m ²	1,00
130 < S ≤ 210 m ²	1,10
S > 210 m ²	1,20

$$M_c = M_o \times F_l \times F_t \times F_c = 580'00 \text{ €} \times 1'00 \times 1'15 \times 1'00 = 667'00 \text{ €/m}^2$$



PRESUPUESTO A EJECUCIÓN MATERIAL = 667'00 €/m² x 79'20 m² = 52.826'40 €

GASTOS GENERALES DE LA OBRA Y CONSTRUCTORA: GGC

Gastos generales de la obra cálculos que incluyen los del personal técnico (encargados jefes de obra,...), Consumos de suministros eléctricos y agua, instalaciones de seguridad y salud (caseta de obras, vestuarios...) e instalaciones de seguridad (maquinaria, andamios, barandillas, vallas...)

PRESUPUESTO DE SEGURIDAD Y SALUD LABORAL: $P_{ESSL} = K\% \times PEM$; $K = 2\%$

$P_{ESSL} = 2\% \times 52.826'40 \text{ €} = 1.056'53 \text{ €}$

PRESUPUESTO DE PERSONAL TÉCNICO: $P_{PT} = K\% \times PEM$; $K = 10\%$

$P_{PT} = 10\% \times 52.826'40 \text{ €} = 5.282'64 \text{ €}$

PRESUPUESTO SUMINISTROS: $P_{SEA} = K\% \times PEM$; $K = 1\%$

$P_{SEA} = 1\% \times 52.826'40 \text{ €} = 522'82 \text{ €}$

TOTAL PRESUPUESTO DE LOS GASTOS GENERALES = 6.861'99 €

BENEFICIO INDUSTRIAL:

$B_C = K\% \times PEM$; $K = 6\%$; $B_C = 6\% \times 52.826'40 \text{ €} = 3.136'94 \text{ €}$

TOTAL PRESUPUESTO DE BENEFICIO INDUSTRIAL = 62.826'33 €

VRB = 62.826'33 €

VRN = VRB – Dep. Física – Dep. Funcional – Dep. Ecológica

Depreciaciones o pérdida de valor que experimenta un edificio en una situación actual respecto a la que tendría si se construyese de nuevo en la actualidad, incluyendo todos los factores que ocasionan pérdida de valor o atracción y, por tanto, disminución de su valor.

La aplicación de los coeficientes correctores depende de lo especificado en la ponencia de valor correspondiente.

Coeficiente H – Antigüedad de la construcción

. Pondera la antigüedad teniendo en cuenta el uso predominante del edificio y la calidad constructiva. Dicho coeficiente se obtiene mediante la tabla que figura en la norma 13 del RD 1020/1993, de 25 de junio:



SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES
Servicio de Ingeniería e Infraestructura

T Años Completos	H								
	Uso 1º			Uso 2º			Uso 3º		
	Categorías			Categorías			Categorías		
	1-2	3-4 5-6	7-8 -9	1-2	3-4 5-6	7-8-9	1-2	3-4 5-6	7-8-9
0-4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5-9	0,93	0,92	0,90	0,93	0,91	0,89	0,92	0,90	0,88
10-14	0,87	0,85	0,82	0,86	0,84	0,80	0,84	0,82	0,78
15-19	0,82	0,79	0,74	0,80	0,77	0,72	0,78	0,74	0,69
20-24	0,77	0,73	0,67	0,75	0,70	0,64	0,72	0,67	0,61
25-29	0,72	0,68	0,61	0,70	0,65	0,58	0,67	0,61	0,54
30-34	0,68	0,63	0,56	0,65	0,60	0,53	0,62	0,56	0,49
35-39	0,64	0,59	0,51	0,61	0,56	0,48	0,58	0,51	0,44
40-44	0,61	0,55	0,47	0,57	0,52	0,44	0,54	0,47	0,39
45-49	0,58	0,52	0,43	0,54	0,48	0,40	0,50	0,43	0,35
50-54	0,55	0,49	0,40	0,51	0,45	0,37	0,47	0,40	0,32
55-59	0,52	0,46	0,37	0,48	0,42	0,34	0,44	0,37	0,29
60-64	0,49	0,43	0,34	0,45	0,39	0,31	0,41	0,34	0,26
65-69	0,47	0,41	0,32	0,43	0,37	0,29	0,39	0,32	0,24
70-74	0,45	0,39	0,30	0,41	0,35	0,27	0,37	0,30	0,22
75-79	0,43	0,37	0,28	0,39	0,33	0,25	0,35	0,28	0,20
80-84	0,41	0,35	0,26	0,37	0,31	0,23	0,33	0,26	0,19
85-89	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,21	0,31	0,25	0,18
90-más	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20	0,30	0,24	0,17

La categoría se determina por la calidad de la construcción, siguiendo las premisas establecidas en la norma 20 del RD 1020/1993. De éste modo, partiendo de la categoría 4 como la correspondiente al tipo de construcción media, se distribuye en función de su menor (de 9) a su mayor (hasta 1) calidad constructiva.

El uso predominante se define como:

- 1º Residencial, oficinas y edificios.
- 2º Industrial no fabril, comercial, ocio, deportivo, hostelería, turístico, sanitario, beneficencia, cultural y religioso.
- 3º Fábrica, espectáculo y deportivo.

La antigüedad se expresa en años completos transcurridos desde la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral hasta el 1 de enero del año siguiente al de aprobación de la ponencia de valor.

Coefficiente de antigüedad = 0´47; $62.825´33 \times 0´47 = 29.527´91 \text{ €}$

Antigüedad = 65 años (1955)

Vida útil = 100 años

Coefficiente I; Estado de conservación = 1

- Reforma de división interior de la edificación para adaptación de antiguo colegio a vivienda: $79.20 \text{ m}^2 \times 125´00 \text{ €} = 9.900´00 \text{ €}$

- TOTAL REFORMAS: 9.900´00 €

TOTAL VRB + PONDERACIÓN DE LAS REFORMAS + SUELO = 41.483´91 €

8.- RESULTADO DE LA TASACIÓN:

En aplicación de la Orden ECO/805/2003, se elegirá el menor valor calculado de los resultados de los dos métodos aplicados por lo que el valor aproximado de la tasación del solar de estudio asciende a la expresada cantidad de **CUARENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES Y NOVENTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO (41.483´91 €)**

EL ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL
Alejandro Roldán Fontana
(Firma y fecha electrónica al margen)



9.- DATOS REGISTRALES:



NOTA SIMPLE INFORMATIVA
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALMUÑÉCAR
FINCA DE ALMUÑÉCAR N°: 34730

C.R.U.: 18016000396783

Peticionario: la entidad AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR con C.I.F. P1801800B. Número de petición: 1205. Interés legítimo: Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Urbana: EDIFICIO EN EL PAGO DE COTOBRO, TERMINO DE ALMUÑÉCAR, de una sola planta de alzado y superficie de 79,20 metros cuadrados, en mal estado de conservación, que linda: Norte y Oeste, camino; y Sur y Este, propiedad de herederos de Don Manuel Peralta Rodríguez. Tiene la denominación especial de "Antigua Escuela de Cotoebro" por haber sido destinado a escuela rural y vivienda de maestro. Naturaleza: patrimonial de propios. Sin destino específico en la actualidad.

TITULARIDADES

La Entidad AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR, con C.I.F. número P1801800B, es dueña de EL PLENO DOMINIO de la totalidad de esta finca por título de Inmatriculación, en virtud de Certificación expedida el 25 de Junio de 1992, por Don Luis Ontiveros Rodríguez Varo, Secretario del Ayuntamiento de Almuñécar, inscrito al Tomo 1.106, Libro 407, Folio 63, inscripción 1ª, de fecha 3 de Agosto de 1992.

CARGAS

Una anotación preventiva de embargo a favor de BANCO URQUIJO SA, expedida certificación de cargas con fecha 12/01/2001. CANCELABLE POR CADUCIDAD, según la anotación A de fecha 25 de Octubre de 2000, anotada en el tomo 1.106, libro 407, folio 63.

Asientos de presentación vigentes:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día 03/03/2020 antes de la apertura del Diario.

Honorarios: 3,01 euros, mas I.V.A., y aplicadas las retenciones correspondientes, en su caso.

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

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

-El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

-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.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpd@corpme.es Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE ALMUÑÉCAR 18016000396783

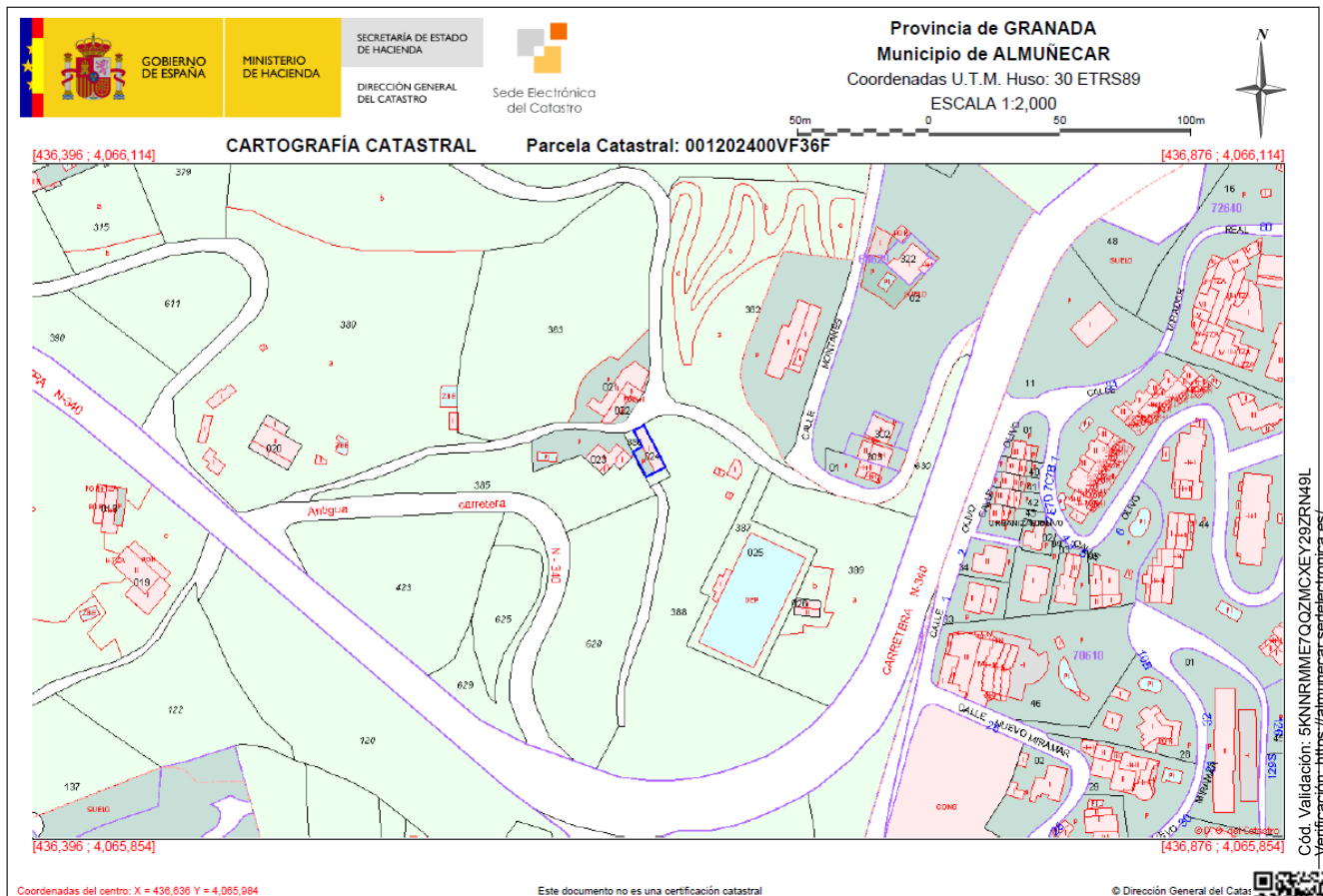
03/03/2020



10.- MAPA DEL VUELO PNOA:



11.- CARTOGRAFÍA CATASTRAL:



12.- INVENTARIO MUNICIPAL:



AYUNTAMIENTO
DE
ALMUÑÉCAR
(GRANADA)

D^a SUSANA MUÑOZ AGUILAR SECRETARIA ACCIDENTAL DEL EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR (Granada).

CERTIFICO: Que en el Inventario de los Bienes, de dominio público y patrimoniales, derechos y acciones perteneciente a este municipio, aprobado por el Pleno de la Corporación en sesión del día diecinueve de febrero de mil novecientos noventa y uno, y rectificaciones aprobadas por los Plenos de 18.12.92, 20.12.93, 24.3.95, 24.9.98, 11.4.00, 15.5.01, 8.10.02, 26.2.03, 4.1.05, 19.5.08, 16.3.09 y 15.2.10, 11.02.2014, 11.03.2014, 14.07.2016, 27.07.2017, 30.01.2020 y 6.02.2020 respectivamente, figura con el número que se señala del Epígrafe 1º.- A) INMUEBLES el siguientes:

"54.- ANTIGUA ESCUELA DE COTOBRO.

Edificio, sito en el Pago de Cotobro, de una sola planta de alzado y superficie de 79'20 m², en mal estado de conservación, que linda al norte y oeste con camino y al sur y este con propiedad de Hdros de Manuel Peralta Rodríguez. Este edificio tiene la denominación especial de "Antigua Escuela de Cotobro" por haber estado destinado a escuela rural y vivienda de maestro, está libre de cargas y gravámenes y su naturaleza es la de "patrimonial de propios", sin destino específico en la actualidad y tiene un valor de 9.520 €; su adquisición es inmemorial y su construcción se estima es de 1965.

Título: Certificación Secretario (art. 206 L.H.) de 25-6-91; inscrita en el Registro de la Propiedad al tomo 1.106, libro 407, folio 63, finca 34.730, inscripción 1ª; refª catastral 3565C06."

Y para que conste y surta sus efectos, expido la presente con el visto bueno de la Alcaldesa, en Almuñécar, a la fecha indicada al margen.

Vº Bº
LA ALCALDESA

LA SECRETARIA ACCIDENTAL,

SUSANA MUÑOZ AGUILAR (1 de 2)
SECRETARIA ACCIDENTAL
Fecha Firma: 06/03/2020
HASH: efec6d273d81e7a018b11837512b0067

TRINIDAD HERRERA LORENTE (2 de 2)
ALCALDESA
Fecha Firma: 06/03/2020
HASH: 03080eeaf536ee24013e776d301a1136c2



13.- CERTIFICADO CATASTRAL URBANO:



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 001202400VF36F0001QG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: DS COTOBRO POL 31 386 PI:00 ALMUÑÉCAR [GRANADA]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 80 m²

Año construcción: 1955

Valor catastral [2020]: 7.433,21 €

Valor catastral suelo: 481,40 €

Valor catastral construcción: 6.951,81 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR	P1801800B	100,00% de propiedad	PZ CONSTITUCION (DE LA) 1 18690 ALMUÑÉCAR [GRANADA]

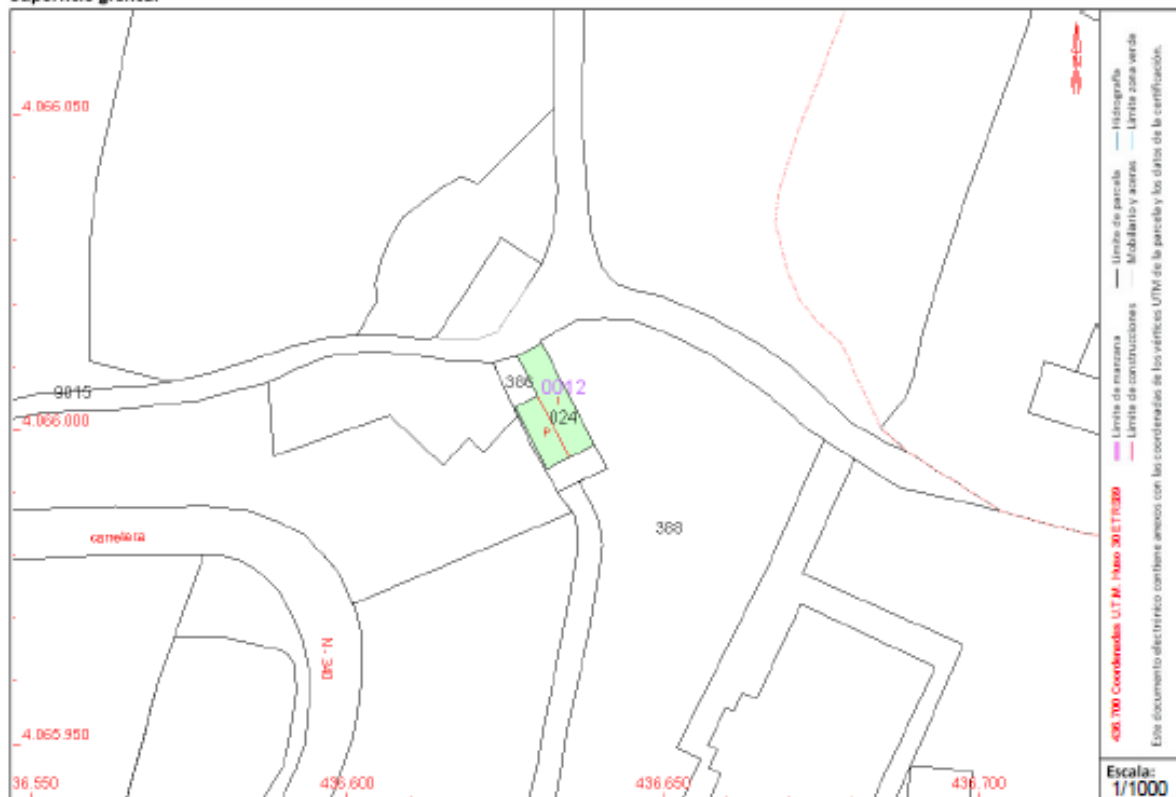
Construcción

Esc./Ppta./Prta. Destino	Superficie m ²	Esc./Ppta./Prta. Destino	Superficie m ²
000/ VIVIENDA	80		

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 124 m²

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR [GRANADA]

Finalidad: consultar datos

Fecha de emisión: 03/03/2020





MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 001202400VF38F0001QG

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 18018A031003880000EZ

Localización: Polígono 31 Parcela 388
MONTANES. ALMUÑÉCAR [GRANADA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
PERALTA DOMINGUEZ MANUELA	23730161A	CL SANTA ISABEL 7 PI:01 18690 ALMUÑÉCAR [GRANADA]



Referencia catastral: 18018A031003860000EE

Localización: Polígono 31 Parcela 386
MONTANES. ALMUÑÉCAR [GRANADA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR	P1801800B	PZ CONSTITUCION [DE LA] 1 18690 ALMUÑÉCAR [GRANADA]



Referencia catastral: 18018A031090150000EM

Localización: Polígono 31 Parcela 9015
COTOBRO. ALMUÑÉCAR [GRANADA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR	P1801800B	PZ CONSTITUCION [DE LA] 1 18690 ALMUÑÉCAR [GRANADA]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 356W446BX0VPEBDC (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 03/03/2020



14.- DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA:

ZONA EXTERIOR Y FACHADAS





ZONAS INTERIORES





