



ESTUDIO DE VALORACIÓN DE FINCA RÚSTICA EN  
POLÍGONO 15, PARCELA 278 EN EL PARAJE  
“ALMENDROS VIEJOS” EN PAGO DEL CERVAL BAJO -  
ALMUÑÉCAR (GRANADA)





## Contenido

1. DATOS DE PARTIDA.....	3
DATOS DEL ENCARGO:.....	3
DENOMINACIÓN DE LA FINCA:.....	3
- <b>POLÍGONO 15 – PARCELA 278</b> .....	3
SITUACIÓN: .....	3
2. DATOS DEL ENCARGO .....	3
OBJETO: .....	3
3. VALORACIÓN DE LOS TERRENOS.....	3
3.1. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA (Nota simple informativa registro de la propiedad) .....	3
3.2. VALORACIÓN DE TERRENOS RÚSTICOS.....	3
3.3. IDENTIFICACIÓN DEL TERRENO.....	6





## 1. DATOS DE PARTIDA

### DATOS DEL ENCARGO:

- ESTUDIO DE VALORACIÓN DE FINCA RÚSTICA EN EL PARAJE "ALMENDROS VIEJOS" EN PAGO DEL CERVAL BAJO - ALMUÑÉCAR (GRANADA)

### DENOMINACIÓN DE LA FINCA:

- POLÍGONO 15 – PARCELA 278

### SITUACIÓN:

- PARAJE ALMENDROS VIEJOS EN PAGO DEL CERVAL BAJO – ALMUÑÉCAR

PROPIEDAD: VIRGINIA RODRÍGUEZ ANTEQUERA

TÉCNICO REDACTOR: Alejandro Roldán Fontana (arquitecto técnico municipal)

## 2. DATOS DEL ENCARGO

### OBJETO:

El objeto de este trabajo es obtener el **Valor de Mercado de una finca rústico, con carácter privativo** de secano en el pago del Cerval, sito conocido por "Loma de las Pitás" con una superficie de 80 áreas, nueve centiáreas y cuarenta y cinco decímetros cuadrados lo que supone una superficie de **8.049´45 m<sup>2</sup>**.

En el caso que nos atañe, la valoración se centrará en los terrenos mencionados y que tiene la siguiente superficie registral:

USO	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL
RÚSTICO	18018A015002780001RS	8.049´45 m <sup>2</sup>

## 3. VALORACIÓN DE LOS TERRENOS

### 3.1. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA (Nota simple informativa registro de la propiedad)

Rústica : Suerte de tierra de secano, en el pago del Cerval, sitio conocido por Loma de las Pitás, término de Almuñécar, de cabida de dos obradas y media, equivalentes a ochenta áreas cuarenta y nueve centiáreas, y cuarenta y cinco decímetros cuadrados, que linda: Oeste, el camino de Carboneros, que forma vertiente ; por el Sur, finca de Doña Emilia Morales Morales; Este, Barranco de Don Félix Herrera del Barco; y Norte, finca que se dona a Don Gerardo Morales Rodríguez, y a de Doña Carmen Morales Morales .

### 3.2. VALORACIÓN DE TERRENOS RÚSTICOS

Para el cálculo del valor de mercado de los terrenos rústico de secano, aquí relacionado se calculará mediante el método de comparación ECO/805/2003, valor medio de mercado de solares de características similares existentes y en venta, extraídos de web especializadas en la compraventa de terrenos rústicos en el municipio.





### MÉTODO DE COMPARACIÓN:

- SUPERFICIES DE CÁLCULO DEL TERRENO A TASAR:

8.049´45 m<sup>2</sup>

CUALIDAD DEL TERRENO A TASAR/TABLAS DE HOMOGENEIZACIÓN:

CUALIDADES TERRENO A TASAR/FACTORES DE HOMOGENEIZACIÓN		
CUALIDAD	NIVELES/FACTORES	
DEPÓSITO/POZO/HORAS AGUA	SI	NO
	0,50	1,00
TIPO DE CULTIVO	Regadío	Secano
	0,70	1,00
EDIFICACIONES EXISTENTES	Edificación anexa	Sin edificación
	1,00	0,30
ACCESIBILIDAD	Buena	Deficiente
	1,00	0,50
Factor de negociación	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>

- TESTIGOS COMPARABLES

CARACTERÍSTICAS	TERRENO A TASAR	TESTIGOS COMPARABLES				
		T1	T2	T3	T4	T6
Depósito/Pozo/Horas Agua	1	0,50	0,50	0,50	0,50	1,00
Tipo de Cultivo	1	1,00	0,70	1,00	1,00	1,00
Edificaciones existentes	1	0,30	1,00	0,30	0,30	0,30
Accesibilidad	1	1,00	0,50	0,50	0,50	0,50
Factor de negociación	1	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
<b>Coficiente resultante</b>	<b>1</b>	<b>0,75</b>	<b>0,73</b>	<b>0,65</b>	<b>0,65</b>	<b>0,75</b>
Valor de los testigos €/m <sup>2</sup>		1,60 €	4,23 €	2,79 €	3,34 €	1,60 €
<b>Valor homogeneizado (€/m<sup>2</sup>)</b>		<b>1,20 €</b>	<b>3,09 €</b>	<b>1,81 €</b>	<b>2,17 €</b>	<b>1,20 €</b>

- VALOR HOMOGENEIZADO DE LOS TESTIGOS COMPARABLES:

TESTIGO	VALOR HOMOGENEIZADO ORDENADOS DE > A <
T-6	1,20 €
T-1	1,20 €
T-3	1,81 €
T-4	2,17 €
T-2	3,09 €
<b>VALOR MEDIO</b>	1,99 €
<b>20 % S/VALOR MEDIO</b>	0,40 €
<b>Se descartarán los &gt; y &lt; de</b>	2,33 €
	1,55 €

- FUENTES DE INFORMACIÓN DE LOS TESTIGOS:

ESTUDIO DE VALORACIÓN DE FINCA EN POLÍGONO 15, PARCELA 278 EN EL PARAJE "ALMENDROS VIEJOS" EN PAGO DEL CERVAL BAJO - ALMUÑÉCAR (GRANADA)





Los testigos utilizados han sido consultados en las siguientes direcciones web de las empresas especializadas en la compra-venta de terrenos rústicos en Almuñécar, siguientes:

- o [www.idealista.com](http://www.idealista.com)
- o [www.fotocasa.es](http://www.fotocasa.es)
- o [www.inmovegamar.es](http://www.inmovegamar.es)

- VALOR DE MERCADO POR EL MÉTODO DE COMPARACIÓN:

#### TESTIGO 1:



**75.000 € ↓ Ha bajado 22.000 €**

**Terreno** en Diseminado Guerra Pol 22, 120, El Rescate - Río Seco  
47000 m<sup>2</sup>

Finca rustica en pago de Guerra , junto rio jate, para transformar a regadío con 4 parcelas con un total de 47.000m2, 4 horas de agua de jóvenes agricultores, v... [Leer más](#)

[Contactar](#) [Llamar](#)

#### TESTIGO 2:



**Terreno** en El Rescate - Río Seco, Almuñécar  
**45.000 €**

10.639 m<sup>2</sup> No urbanizable

. Terreno no urbanizable 2 parcelas colindantes ( de 5.394 metros y 5.245metros) de 10.639 metros aproximadamente, situadas en el Cerval con buenas vistas a la montaña y a la Herradura, dispone de 12 horas...

[Contactar](#) [Ver teléfono](#)

#### TESTIGO 3:



**Terreno** en Diseminado Rescate Pol 10, 235 b, El Rescate - Río Seco, Almuñécar  
**25.000 €**

8.966 m<sup>2</sup> No urbanizable

Vendemos esta bonita finca de 8.966m2 plantada de olivos en producción en la zona de El Rescate, a 25 minutos de La Herradura o Almuñécar. Camino completamente asfaltado a excepción del último km que es d... [Leer más](#)

Vistas al mar

[Contactar](#) [Ver teléfono](#)

#### TESTIGO 4:



**Terreno** en Cerval, s/n, El Rescate - Río Seco, Almuñécar  
**56.000 €**

16.159 m<sup>2</sup> No urbanizable

Perfecta parcela de secano transformable en regadío ubicada a solo 10 minutos de La Herradura como oportunidad de inversión para una finca de subtropicales o para proyectar apero, con vistas al mar. Acceso... [Leer más](#)

Vistas al mar

[Contactar](#) [Ver teléfono](#)

#### TESTIGO 5:



**75.000 € ↓ Ha bajado 45.000 €**

**Residencial** en Viejo de Guerra, El Rescate - Río Seco  
47000 m<sup>2</sup>

Se vende finca con Ref.F748 en La Herradura. Situado en la zona de Pago de Guerra, son 4 parcelas juntas a tan solo 15 minutos de La Herradura, tiene 4 horas de... [Leer más](#)

[Contactar](#) [Llamar](#)

### RESULTADO TASACIÓN MEDIANTE EL MÉTODO DE COMPARACIÓN

Valor medio homogeneizado	2,03 € /m2	<b>16.350 €</b>
Superficie del terreno a valorar	8.049,45	





Asciende la presente tasación por el método de comparación a la expresada cantidad de **DIECISEIS MI TRECIENTOS CINCUENTA EUROS**

### 3.3. IDENTIFICACIÓN DEL TERRENO

#### Catastral:

De acuerdo con las consultas descriptivas y gráficas de los datos catastrales de bienes inmuebles de naturaleza rústica, realizadas en la oficina virtual del catastro, la edificación objeto de esta valoración, se encuentra dentro de la parcela catastral con la siguiente referencia:

**18018A015002780001RS**

**CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**  
Referencia catastral: 18018A015002780001RS

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

Localización: Polígono 15 Parcela 278 ALMENDROS VIEJOS. ALMUÑÉCAR (GRANADA)

Clase: Urbano	Valor catastral: ( 2024 ):	22.541,52 €	
Uso principal: Religioso	Valor catastral suelo:	196,07 €	
Superficie construida: 55 m <sup>2</sup>	Año construcción: 1998	Valor catastral construcción:	22.344,55 €

**Titularidad:**

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
RODRIGUEZ ANTEQUERA VIRGINIA	237399480	100,00% de propiedad	AV COSTA DEL SOL 21 P.O.1 P.O.2 18690 ALMUÑÉCAR (GRANADA)

**Construcción**

Exc./Pta./Pta. Destino	Superficie m <sup>2</sup>	Exc./Pta./Pta. Destino	Superficie m <sup>2</sup>
10001 RELIGIOSO	55		

**PARCELA CATASTRAL**

Superficie gráfica: 9.456 m<sup>2</sup> Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)

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  
Finalidad: consulta  
Fecha de emisión: 11/09/2024





PARCELAS COLINDANTES

**CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**  
Referencia catastral: 18018A015002780001R3

**RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES**

	<p>Referencia catastral: 18018A015003090000EB Localización: Polígono 15 Parcela 309 CERVAL BAJO, ALMUÑÉCAR (GRANADA)</p> <p><b>Titularidad principal</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Apellidos Nombre / Razón social</th> <th>NIF</th> <th>Domicilio</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CARR KELVIN JOHN</td> <td>X5492510Q</td> <td>DS EL CERVAL POL 15 309(E) P:00 1950 ALMUÑÉCAR (GRANADA)</td> </tr> </tbody> </table>	Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio	CARR KELVIN JOHN	X5492510Q	DS EL CERVAL POL 15 309(E) P:00 1950 ALMUÑÉCAR (GRANADA)
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio					
CARR KELVIN JOHN	X5492510Q	DS EL CERVAL POL 15 309(E) P:00 1950 ALMUÑÉCAR (GRANADA)					
	<p>Referencia catastral: 18018A015003050000EU Localización: DG DISSEMINADO Polígono 15 Parcela 305 HIGUERAL, ALMUÑÉCAR (GRANADA)</p> <p><b>Titularidad principal</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Apellidos Nombre / Razón social</th> <th>NIF</th> <th>Domicilio</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>JIMENEZ MORALES MARIA INMACULADA</td> <td>74711894M</td> <td>AV COSTA DEL SOL 22(D) Ex:1 P:07 P:06 1950 ALMUÑÉCAR (GRANADA)</td> </tr> </tbody> </table>	Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio	JIMENEZ MORALES MARIA INMACULADA	74711894M	AV COSTA DEL SOL 22(D) Ex:1 P:07 P:06 1950 ALMUÑÉCAR (GRANADA)
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio					
JIMENEZ MORALES MARIA INMACULADA	74711894M	AV COSTA DEL SOL 22(D) Ex:1 P:07 P:06 1950 ALMUÑÉCAR (GRANADA)					
	<p>Referencia catastral: 18018A015002790000EB Localización: Polígono 15 Parcela 270 CEPO, ALMUÑÉCAR (GRANADA)</p> <p><b>Titularidad principal</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Apellidos Nombre / Razón social</th> <th>NIF</th> <th>Domicilio</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MARQUEZ ARAGON CARMEN</td> <td>23734312Z</td> <td>CL GUAYABA 7 BARRIO SAN SEBASTIAN 1950 ALMUÑÉCAR (GRANADA)</td> </tr> </tbody> </table>	Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio	MARQUEZ ARAGON CARMEN	23734312Z	CL GUAYABA 7 BARRIO SAN SEBASTIAN 1950 ALMUÑÉCAR (GRANADA)
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio					
MARQUEZ ARAGON CARMEN	23734312Z	CL GUAYABA 7 BARRIO SAN SEBASTIAN 1950 ALMUÑÉCAR (GRANADA)					
	<p>Referencia catastral: 18018A015002800000EW Localización: Polígono 15 Parcela 280 LOMA GALLOMBA, ALMUÑÉCAR (GRANADA)</p> <p><b>Titularidad principal</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Apellidos Nombre / Razón social</th> <th>NIF</th> <th>Domicilio</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SANDBERG ALEXANDER LOGIE JOHN</td> <td>X5359K36K</td> <td>CL NEVERA 3 P:5J 1950 ALMUÑÉCAR (GRANADA)</td> </tr> </tbody> </table>	Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio	SANDBERG ALEXANDER LOGIE JOHN	X5359K36K	CL NEVERA 3 P:5J 1950 ALMUÑÉCAR (GRANADA)
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio					
SANDBERG ALEXANDER LOGIE JOHN	X5359K36K	CL NEVERA 3 P:5J 1950 ALMUÑÉCAR (GRANADA)					
	<p>Referencia catastral: 18018A015002770000EW Localización: Polígono 15 Parcela 277 TIA CARMEN, ALMUÑÉCAR (GRANADA)</p> <p><b>Titularidad principal</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Apellidos Nombre / Razón social</th> <th>NIF</th> <th>Domicilio</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MORALES MARTIN GERARDO</td> <td>23782834Y</td> <td>CL FEDERICO GARCIA LORCA 5 Ex:1 P:00 P:07 LINEA 11300 LA LINEA DE LA CONCEPCION (CÁDIZ)</td> </tr> </tbody> </table>	Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio	MORALES MARTIN GERARDO	23782834Y	CL FEDERICO GARCIA LORCA 5 Ex:1 P:00 P:07 LINEA 11300 LA LINEA DE LA CONCEPCION (CÁDIZ)
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio					
MORALES MARTIN GERARDO	23782834Y	CL FEDERICO GARCIA LORCA 5 Ex:1 P:00 P:07 LINEA 11300 LA LINEA DE LA CONCEPCION (CÁDIZ)					
	<p>Referencia catastral: 18018A015002720000EE Localización: Polígono 15 Parcela 272 LOMA PITAS, ALMUÑÉCAR (GRANADA)</p> <p><b>Titularidad principal</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Apellidos Nombre / Razón social</th> <th>NIF</th> <th>Domicilio</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>JIMENEZ MARTIN DOLORES</td> <td>23702253V</td> <td>CL EL CERVAL LA HERRADURA 1957 ALMUÑÉCAR (GRANADA)</td> </tr> </tbody> </table>	Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio	JIMENEZ MARTIN DOLORES	23702253V	CL EL CERVAL LA HERRADURA 1957 ALMUÑÉCAR (GRANADA)
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio					
JIMENEZ MARTIN DOLORES	23702253V	CL EL CERVAL LA HERRADURA 1957 ALMUÑÉCAR (GRANADA)					

Documento firmado con CSV y sellado de la Dirección General del Catastro  
CSV: 390235032874854C Verificable en <https://www.sedelectronica.gob.es/> | Fecha de Emis: 11/06/2024





Sede Electrónica del Catastro

**Consulta y certificación de Bien Inmueble**

[← Volver](#)

CARTOGRAFÍA  
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
IMPRIMIR DATOS  
VISOR\_3D

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

Referencia catastral: 18018A015002780001RS

Localización: Polígono 15 Parcela 278  
ALMENDROS VIEJOS. ALMUÑÉCAR (GRANADA)

Clase: Urbano

Uso principal: Religioso

Superficie construida: 55 m<sup>2</sup>

Año construcción: 1998

**PARCELA CATASTRAL**

Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)

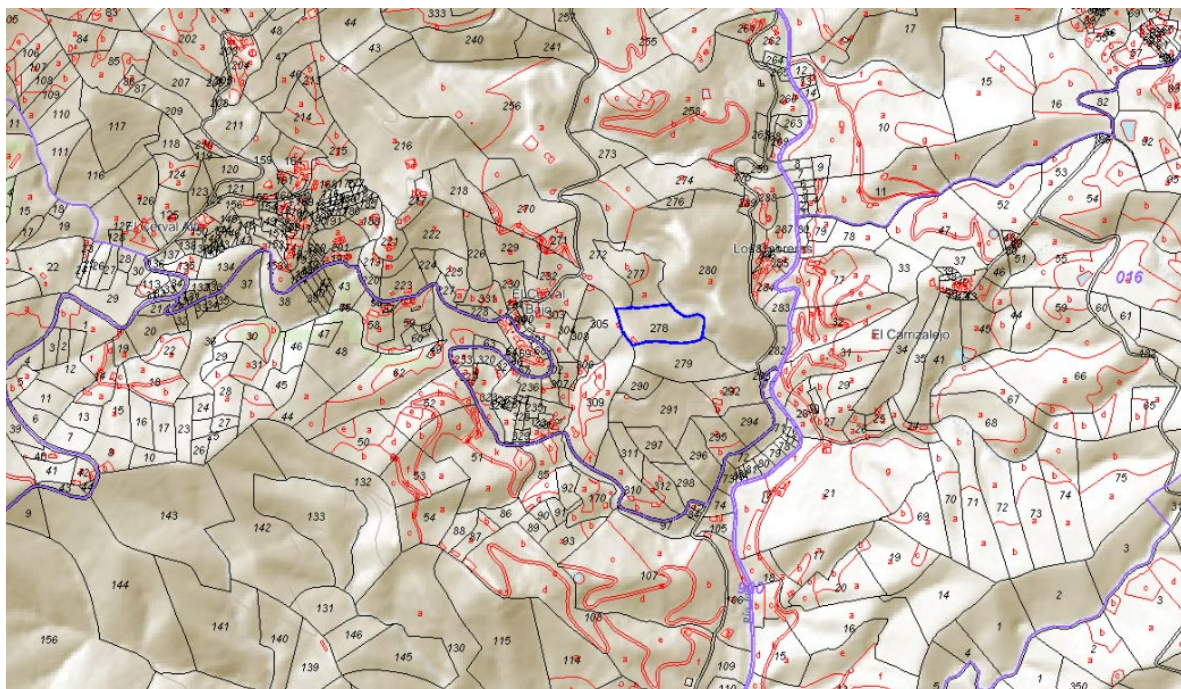
Localización: Polígono 15 Parcela 278  
ALMENDROS VIEJOS. ALMUÑÉCAR (GRANADA)

Superficie gráfica: 9.456 m<sup>2</sup>

**CONSTRUCCIÓN**

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>	Tipo Reforma	Fecha Reforma
RELIGIOSO	1	00	01	55		

[¿Cómo se pueden obtener datos protegidos \(titularidad y valor catastral\) de los inmuebles y certificados telemáticos de los mismos?](#)





Registrar:  
Se adjunta nota simple de registro.



**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**  
**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALMUÑÉCAR**  
**FINCA DE ALMUÑÉCAR N°: 10915**

C.R.U.: 18016000050517

Peticionario: la entidad AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR con C.I.F. P1801800B. Número de petición: 3019. Interés legítimo: Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

**DESCRIPCION DE LA FINCA**

Rústica: Suerte de tierra de secano, en el pago del Cerval, sitio conocido por Loma de las Pitás, término de Almuñécar, de cabida de dos obradas y media, equivalentes a ochenta áreas cuarenta y nueve centiáreas, y cuarenta y cinco decímetros cuadrados, que linda: Oeste, el camino de Carboneros, que forma vertiente; por el Sur, finca de Doña Emilia Morales Morales; Este, Barranco de Don Felix Herrera del Barco; y Norte, finca que se dona a Don Gerardo Morales Rodriguez, y la de Doña Carmen Morales Morales.

**TITULARIDADES**

DOÑA VIRGINIA RODRIGUEZ ANTEQUERA, con N.I.F. número 23.739.948-S, es dueña de **EL PLENO DOMINIO** de la **totalidad** de esta finca por título de Herencia, con **CARACTER PRIVATIVO**, en virtud de escritura otorgada en Almuñécar, el 22 de mayo de 2009, protocolo número 607, del Notario Don Carlos Fernández Guzmán, **inscrito al Tomo 1.508, Libro 793, Folio 42, inscripción 2ª**, el día 18/06/2009.

**CARGAS**

NO hay cargas registradas  
Asientos de presentación vigentes:  
NO hay documentos pendientes de despacho

Lo que se informa a los efectos oportunos.

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

