

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local

el 17 de abril de 2023

COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA  
PROPIEDAD INMOBILIARIA DE  
MALAGA Y PROVINCIA



## DICTAMEN PERICIAL

Emitido a solicitud de:

CTGV Property Investments Marbella SL

FINALIDAD:

Modificación Puntual de Elementos

Objeto de la pericia:

Tasación de Valor de Mercado de

1 m2t del sector PA PT 2

En Marbella

Dictamen emitido por:

Mercedes Belón Miñones

Málaga a 10 de marzo de 2023

**VISADO Y SELLO COLEGIAL**

Nº VISADO

12/2023



*[Firma manuscrita]*

Código seguro de Verificación : GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00019335926

CSV

GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

24/03/2023 03:25:31 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

CÓDIGO CSV

ffc00a2f71eb33374339d86aff099e5e81ff444f

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

NIF/CIF

\*\*\*\*126\*\*

FECHA Y HORA

17/04/2023 13:37:13 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local



el 17 de abril de 2023  
**COLEGIO OFICIAL DE AGENTES  
DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE MALAGA  
Y PROVINCIA  
DICTAMENES PERICIALES**



La que suscribe, Mercedes Belón Miñones, con D.N.I. nº 78.968.429-E, Agente de la Propiedad Inmobiliaria en ejercicio con el nº 790, perteneciente al Colegio Oficial de Málaga, con domicilio profesional en 29602 Marbella, Avenida Ricardo Soriano nº 3, 1º C, teléfono 952.77.42.49 actuando en su propio nombre y derecho, y como mejor proceda,

**EXPONE**

**Primero.-** A requerimiento del representante de CTGV Property Investments Marbella SL, para aportarlo en el proyecto de modificación de elementos del PGOU de 1986 Marbella de la Unidad de Actuación PA PT 2 SUNC O, me encarga la valoración que más adelante se especifica y que le he aceptado por acreditarme tener legitimidad para realizar el encargo.

**Segundo.-** Esta peritación se refiere a establecer el coeficiente de ponderación del uso Comercial al uso Industrial tipo 1 valorando el metro cuadrado de repercusión de suelo a VALOR DE MERCADO de la Zona de Valor R28, para las tipologías de Comercial e Industrial, en la que encuentra la Unidad de Actuación PA PT 2 SUNC O, urbanizado, con el criterio regulador que establece el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y el Reglamento de Valoraciones.

**Tercero.-** Esta profesional se encuentra perfectamente habilitada para emitir el dictamen de valoración encomendado, ya que soy Experta en Tasaciones y Valoraciones Urbanísticas aplicable a las Administraciones Locales avalado e impartido por COSITAL, entre otras titulaciones, como podría ser; un Máster Universitario en Tasaciones y Valoraciones Internacionales (Universidad Europea de Madrid), Máster Universitario en Tasación e Intermediación Inmobiliaria (Universidad de Málaga), un Curso de Urbanismo (Fundación FYDU), etc. Además de estar adscrita al Servicio de Peritos Tasadores de la Administración de Justicia, perteneciente a esta circunscripción. Y en base a las siguientes disposiciones y resoluciones

**Por disposiciones legislativas:**

a) Ley General Tributaria, Ley 58/2003 de 17 de Diciembre.

Artículo 106. Normas sobre medios y valoración de la prueba.

1.- En los procedimientos tributarios serán de aplicación las normas que sobre medios y valoración de prueba se contiene en el Código Civil y en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de

Nombre del Tasador: Mercedes Belón Miñones  
Titulación: Agente de la Propiedad Inmobiliaria  
Colegiado Nº PROVINCIAL: 790  
Fecha: 10 de marzo de 2023



1

**ÁMBITO- PREFIJO**

**GEISER**

Nº registro

**REGAGE23e00019335926**

**CSV**

**GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

**FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO**

**24/03/2023 03:25:31 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

**FIRMANTE**

INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

**CÓDIGO CSV**

**ffc00a2f71eb33374339d86aff099e5e81ff444f**

**URL DE VALIDACIÓN**

<https://sede.malaga.es/marbella>

**NIF/CIF**

\*\*\*\*126\*\*

**FECHA Y HORA**

17/04/2023 13:37:13 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local



el 17 de abril de 2023  
**COLEGIO OFICIAL DE AGENTES  
DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE MALAGA  
Y PROVINCIA  
DICTAMENES PERICIALES**



Enjuiciamiento Civil, salvo que la ley establezca otra cosa. ... "El resto del artículo no causa efectos."

b) Ley de Enjuiciamiento Civil.

En cuanto a las valoraciones, los requisitos necesarios de quién las emite, la Ley de Enjuiciamiento Civil las establece en sus artículos, nº 340, 341, 342, 637, 638 y 639.

c) Ley y Reglamento de Expropiación Forzosa.

En similar correspondencia, se encuentra su actuación en el Artículo 31 del Reglamento de Expropiación Forzosa de 26 de Marzo de 1957, y el Artículo 29, párrafo 2º de dicha Ley, de 16 de Diciembre de 1954.

**ZONA DE VALORACIÓN OBJETO DE ESTA TASACIÓN**

**Naturaleza** URBANA

**Localización:** PA PT 2 SUNC O PLAZA DE TOROS (plano como anexo nº 1)

**Zona de Valoración Catastral:** R28 (plano como anexo nº 2)

**Superficie:** no se especifica, por tanto será un metro cuadrado de repercusión.

**DESCRIPCIÓN:** URBANA. Parcela de terreno calificada como Comercial 5 según Modificación Puntual de Elementos (CO-5) en el PGOU de Marbella (Anexo nº 3).

**OBJETO Y DESTINO DE ESTA TASACIÓN**

Al solicitarse el precio en valor de mercado, indudablemente juega un papel importante la superficie, las instalaciones, los derechos de uso, limitaciones, servidumbres, etc., y/o disfrute exclusivo si los hubiere y, el estado en que se encuentren de mantenimiento y conservación las propiedades, además del entorno, entre otros aspectos a tener en cuenta.

Como puntualización, se manifiesta por esta Perita-Tasadora que existen muchas denominaciones del concepto de valor separadas por pequeñas diferencias y matices de un valor a otro, que a su vez, también varían con la finalidad de la tasación.

**CONCEPTO : "VALOR DE MERCADO"**

**En el sector público se define así:**

Nombre del Tasador: Mercedes Belón Miñones  
Titulación: Agente de la Propiedad Inmobiliaria  
Colegiado Nº PROVINCIAL: 790  
Fecha: 10 de marzo de 2023

2



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00019335926

CSV

GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

24/03/2023 03:25:31 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

CÓDIGO CSV

ffc00a2f71eb33374339d86aff099e5e81ff444f

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

NIF/CIF

\*\*\*\*126\*\*

FECHA Y HORA

17/04/2023 13:37:13 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local



el 17 de abril de 2023  
**COLEGIO OFICIAL DE AGENTES  
DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE MALAGA  
Y PROVINCIA  
DICTAMENES PERICIALES**



Orden Ministerial de 30 de Noviembre de 1994:

*"Valor de mercado es el importe neto que razonablemente podría esperar recibir un vendedor por la venta de una propiedad en la fecha de la valoración mediante una comercialización adecuada y suponiendo que existe al menos un comprador potencial correctamente informado de las características del inmueble, y que ambos, comprador y vendedor, actúan libremente y sin un interés particular en la operación"*

Normas Europeas de Valoración 2001, coincidentes con las establecidas por la Comisión de Normas Internacionales de Valoración:

*"Valor de mercado es la cantidad estimada por la cual, en la fecha de valoración, se intercambiaría voluntariamente un activo entre comprador y un vendedor en una transacción libre después de una comercialización adecuada en la que cada una de las partes ha actuado de forma experimentada, prudente y sin coacción"*

**Por los tratadistas del sector privado:**

*"El valor de mercado es el valor que podría esperar recibir un vendedor por la venta de una propiedad en el momento de la tasación, libre de arrendamientos y cargas".*

*"También se define como el único valor real en la teoría económica, denominado también, valor de cambio o valor económico, que viene determinado por el equilibrio entre la oferta y la demanda en el momento de la valoración."*

*"También es válida la denominación del valor, cualquiera que sea el motivo de la valoración, y, hay que calcularlo siempre como fin de la valoración, o como valor comparativo de referencia."*

**DESCRIPCIÓN Y ESTADO DE LA URBANIZACIÓN**

La zona de valoración se encuentra en Marbella, en la zona conocida como Plaza de Toros, a tan sólo 1 minuto de la incorporación a la A7. La zona se encuentra dentro del tejido urbano compacto cerca de todos los servicios, colegios, comercios, ambulatorios, transporte público. La zona se encuentra a falta de viales de conexión, zonas verdes, equipamiento educativo de educación secundaria, iluminación.

Nombre del Tasador: **Mercedes Belón Miñones**  
Titulación: **Agente de la Propiedad Inmobiliaria**  
Colegiado Nº PROVINCIAL: **790**  
Fecha: 10 de marzo de 2023



3

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135	24/03/2023 03:25:31 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00019335926	<a href="https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida">https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida</a>	Original



GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

**FIRMANTE**

INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

**CÓDIGO CSV**

ffc00a2f71eb33374339d86aff099e5e81ff444f

**NIF/CIF**

\*\*\*\*126\*\*

**FECHA Y HORA**

17/04/2023 13:37:13 CET

**URL DE VALIDACIÓN**

<https://sede.malaga.es/marbella>



DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local



el 17 de abril de 2023  
**COLEGIO OFICIAL DE AGENTES  
DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE MALAGA  
Y PROVINCIA  
DICTAMENES PERICIALES**



**LOCALIDAD Y ENTORNO**

LOCALIDAD:

Tipo de núcleo	ciudad	Evol.Poblac.Municipio	creciente
Categoría	turística	Poblac. Municipio (hab)	161.870
Ocupación laboral núcleo	múltiple		

ENTORNO:

**RASGOS BÁSICOS TERRITORIALES**

Carácter	urbano	Existencia polo comercial	SI
Ordenación	residencial	Tipo de eje	local
Densidad	alta		
Usos dominantes actuales	residencial		
Destino residencial	1ª y 2ª Residencia		

**DESARROLLO EDIFICATORIO**

Grado de consolidación	80%	Renovación edificaciones	5%
Desarrollo edificatorio	20-30 años		
Calidad constructiva	baja		

**INFRAESTRUCTURAS Y GRADO DE CONSERVACIÓN**

Pavimentación	Buena
Abastecimiento de agua	Red General
Saneamiento	Red General
Electricidad	Red General

Gas ciudad	Cercano
Grado de conservación	Medio
Alumbrado público	Existe
Teléfono	Existe

Nombre del Tasador: **Mercedes Belón Miñones**  
Titulación: **Agente de la Propiedad Inmobiliaria**  
Colegido Nº PROVINCIAL: **790**  
Fecha: 10 de marzo de 2023



4

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**REGAGE23e00019335926**

CSV

**GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**24/03/2023 03:25:31 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

**INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)**

CÓDIGO CSV

**ffc00a2f71eb33374339d86aff099e5e81ff444f**

URL DE VALIDACIÓN

**<https://sede.malaga.es/marbella>**

NIF/CIF

**\*\*\*\*126\*\***

FECHA Y HORA

**17/04/2023 13:37:13 CET**

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local



el 17 de abril de 2023  
**COLEGIO OFICIAL DE AGENTES  
DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE MALAGA  
Y PROVINCIA  
DICTAMENES PERICIALES**



Código seguro de Verificación : GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

**EQUIPAMIENTOS**

Comunicaciones	Bueno	Equip. Deportivo	Existe
Transporte público	Bueno	Equip. Sanitario/asistencial	Suficiente
Aparcamiento	Deficiente	Equip. Lúdico	Existe
Equipamiento comercial	Existe		

**SITUACIÓN URBANÍSTICA**

Documentos utilizados

Sistema de Información Territorial  
Adaptación a la LOUA del PGOU 86  
Texto Refundido del PGOU 86  
Modificación Puntal de Elementos PA PT 2

**DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA:**

Según el Plan General de Ordenación Urbana de 1986, adaptado definitivamente a la LOUA, los terrenos se encuentran dentro del Suelo Urbano No Consolidado PA PT 2 (SUNC- O) denominado Plaza de Toros, anteriormente conocido como PA-PT-2 cuya ficha se adjunta como anexo 4.

**PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL (anexo nº 5)**

Planeamiento actual Plan General de Ordenación Urbana 1986 adaptado a la LOUA  
Estado de aprobación Definitiva  
Nivel de aprobación Publicación en el BOJA/BOE  
Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado  
Identificación SUNC-PA PT 2

**CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA ZONA LUCRATIVA**

Calificación	IND
Usos permitidos	Industrial
Uso compatible	Comercial

Se adjunta Ordenanza de Industrial como anexo 6.

Nombre del Tasador: Mercedes Belón Miñones  
Titulación: Agente de la Propiedad Inmobiliaria  
Colegiado Nº PROVINCIAL: 790  
Fecha: 10 de marzo de 2023



5

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**REGAGE23e00019335926**

CSV

**GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**24/03/2023 03:25:31 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

CÓDIGO CSV

**ffc00a2f71eb33374339d86aff099e5e81ff444f**

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

NIF/CIF

\*\*\*\*126\*\*

FECHA Y HORA

17/04/2023 13:37:13 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local



el 17 de abril de 2023  
**COLEGIO OFICIAL DE AGENTES  
DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE MALAGA  
Y PROVINCIA  
DICTAMENES PERICIALES**



**APROVECHAMIENTO CONSTRUCTIVO MEJOR Y MAYOR USO:**

Para el estudio de los coeficientes de ponderación del sector se ve necesario el estudio del mejor y mayor uso para su cálculo.

Según el Pgo 1986, en su artículo 246 de las normas urbanísticas modificadas, se establece que el uso Dominante es el de Industrial compatible con el comercial, por tanto atendiendo al mejor y mayor uso del aprovechamiento se estima que el uso industrial será del 51% y el uso comercial del 49%.

Según la Modificación puntual de elementos se establece un uso dominante Comercial por lo que se establecerá este uso al 100%.

Para el cálculo de valores en primer lugar se estudiará la repercusión del suelo para uso comercial y después para el uso industrial compatible con el comercial.

**ANALISIS DE LAS MUESTRAS LOCALES COMERCIALES**

A continuación detallan todos los testigos obtenidos:

TIPO	LOCALIZACION	PRECIO	M2T	€/M2T	HOMOG	INMO	FUENTE
local	ricardo soriano 68	815.000	1.424,00	572,33	543,71	SI	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/100235788/">https://www.idealista.com/inmueble/100235788/</a>
local	ricardo soriano	1.353.787	1.423,00	951,36	903,79	SI	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/100394312/">https://www.idealista.com/inmueble/100394312/</a>
local	bajadilla	525.000	340,00	1.544,12	1.466,91	SI	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/9788053/">https://www.idealista.com/inmueble/9788053/</a>
local	bajadilla	1.450.000	613,00	2.365,42	2.247,15	SI	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/9080876/">https://www.idealista.com/inmueble/9080876/</a>
local	carolina guadalupe	6.800.000	2.644,00	2.571,86	2.443,27	SI	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/99049802/">https://www.idealista.com/inmueble/99049802/</a>
local	ricardo soriano	1.150.000	433,00	2.655,89	2.523,09	SI	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/84796205/">https://www.idealista.com/inmueble/84796205/</a>
local	ricardo soriano	1.150.000	433,00	2.655,89	2.523,09	SI	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/84796205/">https://www.idealista.com/inmueble/84796205/</a>
local	ricardo soriano	890.000	307,00	2.899,02	2.754,07	SI	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/100588920/">https://www.idealista.com/inmueble/100588920/</a>
local	bajadilla	1.400.000	441,00	3.174,60	3.015,87	SI	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/98113135/">https://www.idealista.com/inmueble/98113135/</a>
local	bajadilla	1.400.000	441,00	3.174,60	3.015,87	SI	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/98113135/">https://www.idealista.com/inmueble/98113135/</a>
local	bajadilla	1.600.000	300,00	5.333,33	5.066,67	SI	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/92597257/">https://www.idealista.com/inmueble/92597257/</a>
local	ricardo soriano 65	5.500.000	950,00	5.789,47	5.500,00	SI	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/98542539/">https://www.idealista.com/inmueble/98542539/</a>
local	ricardo soriano	2.650.000	414,00	6.400,97	6.080,92	SI	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/90808947/">https://www.idealista.com/inmueble/90808947/</a>
local	Bulevar	6.800.000	1.006,00	6.759,44	6.421,47	SI	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/100565492/">https://www.idealista.com/inmueble/100565492/</a>
			3.346,31		3.167,65		

Según la media obtenida 3.167,65 seleccionamos la muestra dentro de una variación no superior al +20%.

Nombre del Tasador: Mercedes Belón Miñones  
Titulación: Agente de la Propiedad Inmobiliaria  
Colegiado N° PROVINCIAL: 790  
Fecha: 10 de marzo de 2023



6

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00019335926

CSV

GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

24/03/2023 03:25:31 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

CÓDIGO CSV

ffc00a2f71eb33374339d86aff099e5e81ff444f

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

NIF/CIF

\*\*\*\*126\*\*

FECHA Y HORA

17/04/2023 13:37:13 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local



el 17 de abril de 2023  
**COLEGIO OFICIAL DE AGENTES  
DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE MALAGA  
Y PROVINCIA  
DICTAMENES PERICIALES**



TIPO	LOCALIZACION	PRECIO	M2T	€/M2T	HOMOG	INMO	FUENTE
local	carolina guadalpin	6.800.000	2.644,00	2.571,86	2.443,27	SI	https://www.idealista.com/inmueble/99049802/
local	ricardo soriano	1.150.000	433,00	2.655,89	2.523,09	SI	https://www.idealista.com/inmueble/84796205/
local	ricardo soriano	1.150.000	433,00	2.655,89	2.523,09	SI	https://www.idealista.com/inmueble/84796205/
local	ricardo soriano	890.000	307,00	2.899,02	2.754,07	SI	https://www.idealista.com/inmueble/100588920/
local	bajadilla	1.400.000	441,00	3.174,60	2.857,14	SI	https://www.idealista.com/inmueble/98113135/
local	bajadilla	1.400.000	441,00	3.174,60	3.015,87	SI	https://www.idealista.com/inmueble/98113135/

2686,09

Estableciéndose así un valor en venta de 2.686,09 €/m2t para uso comercial.

**CÁLCULO DE REPERCUSIÓN MEDIA DEL SUELO: METODO RESIDUAL ESTÁTICO  
PARA USO COMERCIAL**

Según el Reglamento de Valoraciones, y encontrándonos ante un suelo en situación básica de urbanizado, en concreto el artículo 22, que establece que el valor en situación de suelo urbanizado no edificado, en este caso totalmente urbanizado, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum Ei \times VRSi$$

Siendo:

VS= Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

ΣEi= Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

VRSi= Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = (Vv/K) - Vc$$

Siendo:

VRS= Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

Nombre del Tasador: Mercedes Belón Miñones  
Titulación: Agente de la Propiedad Inmobiliaria  
Colegiado Nº PROVINCIAL: 790  
Fecha: 10 de marzo de 2023



7

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00019335926

CSV

GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

24/03/2023 03:25:31 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

CÓDIGO CSV

ffc00a2f71eb33374339d86aff099e5e81ff444f

URL DE VALIDACIÓN

https://sede.malaga.es/marbella

NIF/CIF

\*\*\*\*126\*\*

FECHA Y HORA

17/04/2023 13:37:13 CET



DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local



el 17 de abril de 2023  
**COLEGIO OFICIAL DE AGENTES  
DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE MÁLAGA  
Y PROVINCIA  
DICTAMENES PERICIALES**



Código seguro de Verificación: GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Con carácter general, K = 1,40.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

**Estimación de los costes y gastos considerados**

En aplicación del MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO empezaremos por establecer el Coste de Ejecución Material a partir del precio básico de construcción del m<sup>2</sup>t en edificación **local comercial** sin distribución ni acabados, que consta en la Tabla de Valores medios estimativos de la Construcción para 2023, que el Colegio de Arquitectos de Málaga recomienda para la obtención del Presupuesto estimativo de obra:

El Coste de Ejecución por Contrata resulta de incrementar al de Ejecución Material (PEM) los Gastos Generales y el Beneficio Industrial del Constructor, estimando adecuados los establecidos por la Reglamentación General de Contratación del Estado:

CEC = PEM x 1,19

- Coste de Ejecución por Contrata (CEC)
- Gastos generales de la construcción, que se estiman en un 13% del PEM
- Beneficio industrial del constructor, que se estiman en un 6% del PEM

CEC = 619 €/m<sup>2</sup>t x 1,19

CEC = 736,61 €/m<sup>2</sup>t

Finalmente, el Coste de Ejecución de la Construcción lo obtenemos de incrementar al CEC los gastos que detalla la Orden ECO, en su art. 18, apds. 3 y 4, Y denomina "necesarios":

- Honorarios Técnicos, que se estiman en un porcentaje del 7 % del CEC.

Nombre del Tasador: Mercedes Belón Miñones  
Titulación: Agente de la Propiedad Inmobiliaria  
Colegiado N° PROVINCIAL: 790  
Fecha: 10 de marzo de 2023



8

**ÁMBITO- PREFIJO**

**GEISER**

Nº registro

**REGAGE23e00019335926**

**CSV**

**GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

**FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO**

**24/03/2023 03:25:31 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

**FIRMANTE**

INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

**CÓDIGO CSV**

**ffc00a2f71eb33374339d86aff099e5e81ff444f**

**URL DE VALIDACIÓN**

<https://sede.malaga.es/marbella>

**NIF/CIF**

\*\*\*\*126\*\*

**FECHA Y HORA**

17/04/2023 13:37:13 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local



el 17 de abril de 2023  
**COLEGIO OFICIAL DE AGENTES  
DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE MALAGA  
Y PROVINCIA  
DICTAMENES PERICIALES**



- Los costes de licencias y tasas de la construcción, que se estiman en un 4% del CEC.
- El resto de gastos: primas de seguros, impuestos y aranceles no recuperables y gastos de administración del promotor, que se estiman en un 7 % del CEC.

Coste de Ejecución de la Construcción (CECC):

CECC = CEC x 1,18

CECC = 736,61 €/m<sup>2</sup> t x 1,18

CECC = 869,20 €/m<sup>2</sup> t

**Cálculo del Valor de Repercusión del Suelo Comercial**

Sustituyendo estos valores en la expresión del valor residual del suelo, se obtiene el valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado del uso comercial de:

VRS= (Vv/K)- Vc

VRS= (2.686,09 €/m<sup>2</sup> t / 1,40) – 869,20 €/m<sup>2</sup> t

VRS= 1.049,44 €/m<sup>2</sup> t

El valor de repercusión para la zona sería de **1.049,44 €/m<sup>2</sup> de techo de Comercial**, para un suelo totalmente urbanizado.

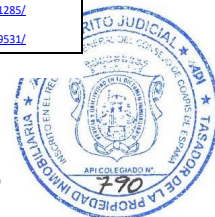
**ANALISIS DE LAS MUESTRAS NAVES INDUSTRIALES**

A continuación detallan todos los testigos obtenidos:

TIPO	LOCALIZACION	PRECIO	M2T	€/M2T	HOMG	FUENTE
nave	La ermita	1.198.000,00	1.100,00	1.089,09	1.034,64	<a href="https://www.milanuncios.com/venta-de-naves-industriales-en-marbella-malaga/super-nave-marbella-288123579.htm">https://www.milanuncios.com/venta-de-naves-industriales-en-marbella-malaga/super-nave-marbella-288123579.htm</a>
nave	La ermita	1.200.000,00	1.065,00	1.126,76	1.070,42	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/9453562/">https://www.idealista.com/inmueble/9453562/</a>
nave	La ermita	1.910.000,00	1.627,00	1.173,94	1.115,24	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/100625801/">https://www.idealista.com/inmueble/100625801/</a>
nave	La ermita	850.000,00	614,00	1.384,36	1.315,15	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/98561251/">https://www.idealista.com/inmueble/98561251/</a>
nave	La ermita	3.100.000,00	2.000,00	1.550,00	1.472,50	<a href="https://www.milanuncios.com/venta-de-naves-industriales-en-marbella-malaga/marbella-marbella-375258505.htm">https://www.milanuncios.com/venta-de-naves-industriales-en-marbella-malaga/marbella-marbella-375258505.htm</a>
nave	La ermita	1.800.000,00	1.100,00	1.636,36	1.554,55	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/100063420/">https://www.idealista.com/inmueble/100063420/</a>
nave	La ermita	1.800.000,00	1.100,00	1.636,36	1.554,55	<a href="https://www.fotocasa.es/comprar/local-comercial/marbella/los-jardines-de-marbella-la-ermita/176313254/d?from=list">https://www.fotocasa.es/comprar/local-comercial/marbella/los-jardines-de-marbella-la-ermita/176313254/d?from=list</a>
nave	La ermita	2.000.000,00	1.100,00	1.818,18	1.727,27	<a href="https://www.milanuncios.com/venta-de-naves-industriales-en-marbella-malaga/poligono-ermita-poligono-ermita-467480116.htm">https://www.milanuncios.com/venta-de-naves-industriales-en-marbella-malaga/poligono-ermita-poligono-ermita-467480116.htm</a>
nave	La ermita	3.200.000,00	1.500,00	2.133,33	2.026,67	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/94141285/">https://www.idealista.com/inmueble/94141285/</a>
nave	La ermita	2.000.000,00	540,00	3.703,70	3.518,52	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/39939531/">https://www.idealista.com/inmueble/39939531/</a>
					<b>1.638,95</b>	

Nombre del Tasador: Mercedes Belón Miñones  
Titulación: Agente de la Propiedad Inmobiliaria  
Colegiado N° PROVINCIAL: 790  
Fecha: 10 de marzo de 2023

9



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00019335926

CSV

GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

24/03/2023 03:25:31 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

CÓDIGO CSV

ffc00a2f71eb33374339d86aff099e5e81ff444f

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

NIF/CIF

\*\*\*\*126\*\*

FECHA Y HORA

17/04/2023 13:37:13 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local



el 17 de abril de 2023  
**COLEGIO OFICIAL DE AGENTES  
DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE MALAGA  
Y PROVINCIA  
DICTAMENES PERICIALES**



Según la media obtenida 1638,95 seleccionamos la muestra dentro de una variación no superior al +-20%.

TIPO	LOCALIZACION	PRECIO	M2T	€/M2T	HOMG	FUENTE
nave	La ermita	850.000,00	614,00	1.384,36	1.315,15	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/98561251/">https://www.idealista.com/inmueble/98561251/</a>
nave	La ermita	3.100.000,00	2.000,00	1.550,00	1.472,50	<a href="https://www.milanuncios.com/venta-de-naves-industriales-en-marbella-malaga/marbella-marbella-375258505.htm">https://www.milanuncios.com/venta-de-naves-industriales-en-marbella-malaga/marbella-marbella-375258505.htm</a>
nave	La ermita	1.800.000,00	1.100,00	1.636,36	1.554,55	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/100063420/">https://www.idealista.com/inmueble/100063420/</a>
nave	La ermita	1.800.000,00	1.100,00	1.636,36	1.554,55	<a href="https://www.fotocasa.es/es/comprar/local-comercial/marbella/los-jardines-de-marbella-la-ermita/176313254/d?from=list">https://www.fotocasa.es/es/comprar/local-comercial/marbella/los-jardines-de-marbella-la-ermita/176313254/d?from=list</a>
nave	La ermita	2.000.000,00	1.100,00	1.818,18	1.727,27	<a href="https://www.milanuncios.com/venta-de-naves-industriales-en-marbella-malaga/polygono-ermita-polygono-ermita-467480116.htm">https://www.milanuncios.com/venta-de-naves-industriales-en-marbella-malaga/polygono-ermita-polygono-ermita-467480116.htm</a>
nave	La ermita	3.200.000,00	1.500,00	2.133,33	2.026,67	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/94141285/">https://www.idealista.com/inmueble/94141285/</a>
				1.608,45		

Inmobiliaria 0,95

Estableciéndose así un valor en venta de 1.608,45 €/m2t para uso industrial.

**CÁLCULO DE REPERCUSIÓN MEDIA DEL SUELO: METODO RESIDUAL ESTÁTICO  
PARA USO INDUSTRIAL COMPATIBLE CON EL COMERCIAL**

Según el Reglamento de Valoraciones, y encontrándonos ante un suelo en situación básica de urbanizado, en concreto el artículo 22, que establece que el valor en situación de suelo urbanizado no edificado, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum Ei \times VRSi$$

Siendo:

VS= Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

$\sum Ei$ = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

VRSi= Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Nombre del Tasador: Mercedes Belón Miñones  
Titulación: Agente de la Propiedad Inmobiliaria  
Colegiado Nº PROVINCIAL: 790  
Fecha: 10 de marzo de 2023

10



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00019335926

CSV

GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

24/03/2023 03:25:31 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

CÓDIGO CSV

ffc00a2f71eb33374339d86aff099e5e81ff444f

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

NIF/CIF

\*\*\*\*126\*\*

FECHA Y HORA

17/04/2023 13:37:13 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local



el 17 de abril de 2023  
**COLEGIO OFICIAL DE AGENTES  
DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE MALAGA  
Y PROVINCIA  
DICTAMENES PERICIALES**



Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$VRS = (Vv/K) - Vc$

Siendo:

VRS= Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Con carácter general, K = 1,40.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

**Estimación de los costes y gastos considerados**

En aplicación del MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO empezaremos por establecer el Coste de Ejecución Material a partir del precio básico de construcción del m<sup>2</sup> en edificación **nave industrial** que consta en la Tabla de Valores medios estimativos de la Construcción para 2023, que el Colegio de Arquitectos de Málaga recomienda para la obtención del Presupuesto estimativo de obra:

El Coste de Ejecución por Contrata resulta de incrementar al de Ejecución Material (PEM) los Gastos Generales y el Beneficio Industrial del Constructor, estimando adecuados los establecidos por la Reglamentación General de Contratación del Estado:

$CEC = PEM \times 1,19$

- Coste de Ejecución por Contrata (CEC)

Nombre del Tasador: **Mercedes Belón Miñones**  
Titulación: **Agente de la Propiedad Inmobiliaria**  
Colegio N° PROVINCIAL: **790**  
Fecha: 10 de marzo de 2023



11

**ÁMBITO- PREFIJO**

**GEISER**

Nº registro

**REGAGE23e00019335926**

**CSV**

**GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

**FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO**

**24/03/2023 03:25:31 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

**FIRMANTE**

INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

**CÓDIGO CSV**

**ffc00a2f71eb33374339d86aff099e5e81ff444f**

**URL DE VALIDACIÓN**

<https://sede.malaga.es/marbella>

**NIF/CIF**

\*\*\*\*126\*\*

**FECHA Y HORA**

17/04/2023 13:37:13 CET



DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local



el 17 de abril de 2023  
**COLEGIO OFICIAL DE AGENTES  
DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE MALAGA  
Y PROVINCIA  
DICTAMENES PERICIALES**



- Gastos generales de la construcción, que se estiman en un 13% del PEM
- Beneficio industrial del constructor, que se estiman en un 6% del PEM

CEC = 402 €/m<sup>2</sup> x 1,19  
CEC = 478,38 €/m<sup>2</sup> t

Finalmente, el Coste de Ejecución de la Construcción lo obtenemos de incrementar al CEC los gastos que detalla la Orden ECO, en su arto 18, apds. 3 y 4, Y denomina "necesarios":

- Honorarios Técnicos, que se estiman en un porcentaje del 7 % del CEC.
- Los costes de licencias y tasas de la construcción, que se estiman en un 4% del CEC.
- El resto de gastos: primas de seguros, impuestos y aranceles no recuperables y gastos de administración del promotor, que se estiman en un 7 % del CEC.

Coste de Ejecución de la Construcción (CECC):  
CECC = CEC x 1,18  
CECC = 478,38 €/m<sup>2</sup> t x 1,18  
CECC = 564,4884 €/m<sup>2</sup> t

#### Cálculo del Valor de Repercusión del Suelo Industrial

Sustituyendo estos valores en la expresión del valor residual del suelo, se obtiene el valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado del uso industrial:  
VRS= (Vv/K)- Vc

VRS= (1.608,45 €/m<sup>2</sup> t / 1,40) – 564,4884 €/m<sup>2</sup> t

VRS= 584,402 €/m<sup>2</sup> t

El valor de repercusión para la zona sería de **584,402 €/m<sup>2</sup> de techo de uso Industrial**, para un suelo totalmente urbanizado.

Nombre del Tasador: Mercedes Belón Miñones  
Titulación: Agente de la Propiedad Inmobiliaria  
Colegiado N° PROVINCIAL: 790  
Fecha: 10 de marzo de 2023



12

#### ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00019335926

#### CSV

GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

#### FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

24/03/2023 03:25:31 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

#### FIRMANTE

INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

#### CÓDIGO CSV

ffc00a2f71eb33374339d86aff099e5e81ff444f

#### URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

#### NIF/CIF

\*\*\*\*126\*\*

#### FECHA Y HORA

17/04/2023 13:37:13 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local



el 17 de abril de 2023  
**COLEGIO OFICIAL DE AGENTES  
DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE MALAGA  
Y PROVINCIA  
DICTAMENES PERICIALES**



Código seguro de Verificación: GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

**Cálculo del Valor de Repercusión del Suelo Industrial compatible con el comercial**

Si bien el uso industrial se estima en una intensidad del 51% y el uso comercial en una intensidad del 49%, se obtiene el valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado del uso industrial compatible con el comercial de:

$$VRS = (584,40 \text{ €/m}^2 \times 51\%) + (1.049,44 \text{ €/m}^2 \times 49\%) = 812,27 \text{ €/m}^2$$

El valor de repercusión para la zona sería de **812,27 €/m2 de techo de uso Industrial compatible con comercial**, para un suelo totalmente urbanizado.

**CALCULO DE COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN**

De los datos anteriormente expuestos obtenemos un valor de 812,27 €/m2 de uso industrial compatibilizado con uso comercial y 1049,44 €/m2 de uso comercial. Por tanto el coeficiente de homogeneización de uso para el cálculo de los aprovechamientos sería de:

$$1049,44 \text{ €/m}^2 : 812,27 \text{ €/m}^2 = 1,29$$

Así, habiendo realizado todas aquellas actuaciones profesionales inherentes para obtener un coeficiente acorde con valor de mercado de los usos estudiados, y también realizadas las correspondientes consultas de venta, siempre salvo mejor criterio, esta profesional estima bajo su leal saber y entender que el coeficiente de homogeneización de uso es de **1,29**.

Es cuanto tengo a bien informar.

Marbella a 10 de marzo de 2023.

Fdo. Mercedes Belón Miñones  
Agente de la Propiedad Inmobiliaria  
Perito Tasador Judicial

Nombre del Tasador: Mercedes Belón Miñones  
Titulación: Agente de la Propiedad Inmobiliaria  
Colegiado Nº PROVINCIAL: 790  
Fecha: 10 de marzo de 2023



13

**ÁMBITO- PREFIJO**

**GEISER**

Nº registro

**REGAGE23e00019335926**

**CSV**

**GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

**FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO**

**24/03/2023 03:25:31 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

**FIRMANTE**

INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

**CÓDIGO CSV**

**ffc00a2f71eb33374339d86aff099e5e81ff444f**

**URL DE VALIDACIÓN**

<https://sede.malaga.es/marbella>

**NIF/CIF**

\*\*\*\*126\*\*

**FECHA Y HORA**

17/04/2023 13:37:13 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local



el 17 de abril de 2023  
**COLEGIO OFICIAL DE AGENTES  
DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE MALAGA  
Y PROVINCIA  
DICTAMENES PERICIALES**



Código seguro de Verificación: GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

**Anexo 1: Situación**



Nombre del Tasador: Mercedes Belón Miñones  
Titulación: Agente de la Propiedad Inmobiliaria  
Colegio N° PROVINCIAL: 790  
Fecha: 10 de marzo de 2023

14



**ÁMBITO- PREFIJO**

**GEISER**

Nº registro

**REGAGE23e00019335926**

**CSV**

**GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

**FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO**

**24/03/2023 03:25:31 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

**FIRMANTE**

INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

**CÓDIGO CSV**

**ffc00a2f71eb33374339d86aff099e5e81ff444f**

**URL DE VALIDACIÓN**

<https://sede.malaga.es/marbella>

**NIF/CIF**

\*\*\*\*126\*\*

**FECHA Y HORA**

17/04/2023 13:37:13 CET



DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local



el 17 de abril de 2023  
COLEGIO OFICIAL DE AGENTES  
DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE MALAGA  
Y PROVINCIA  
DICTAMENES PERICIALES



Anexo 2: Zona de valor R28



Nombre del Tasador: Mercedes Belón Miñones  
Titulación: Agente de la Propiedad Inmobiliaria  
Colegio N° PROVINCIAL: 790  
Fecha: 10 de marzo de 2023



15

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135	24/03/2023 03:25:31 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00019335926	<a href="https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida">https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida</a>	Original
		
GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135		





16

17/04/2023 13:37:13 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local



el 17 de abril de 2023  
COLEGIO OFICIAL DE AGENTES  
DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE MALAGA  
Y PROVINCIA  
DICTAMENES PERICIALES



Anexo 4: Ficha Pgou 1986

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARBELLA. TEXTO REFUNDIDO SEPTIEMBRE 2017  
NORMATIVA. FICHAS URBANÍSTICAS. POLÍGONOS DE ACTUACIÓN Y UNIDADES DE EJECUCIÓN. PA/UE

ACTUACIÓN:	Polígono Industrial II	PA-PT-2
A DESARROLLAR POR:	PU	
SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN (m²):	20.000,00	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA	
SISTEMA DE ACTUACIÓN PREFERENTE:	COMPENSACIÓN	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		
La ordenación se atenderá a lo indicado en los planos "E" y "F" de calificación y "H" de viario.		
CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (m²/m²):	0,750	
DENSIDAD MÁXIMA (nºviv./Ha.):	0,00	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	0	
ORDENANZAS DE APLICACIÓN:	IND-1	
RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS Y VIARIO. CESIONES		
ÁREAS LIBRES (m²):	0,00	
EQUIPAMIENTO (m²):	0,00	
RED VIARIA (m²):		(1)
CONDICIONES DE EJECUCIÓN		
Ejecución de las obras de urbanización incluidas en el ámbito del polígono con arreglo a las determinaciones del P.G.O.		
OBSERVACIONES		
(1) La señalada en el plano "H" de alineaciones.		

Nombre del Tasador: Mercedes Belón Miñones  
Titulación: Agente de la Propiedad Inmobiliaria  
Colegiado Nº PROVINCIAL: 790  
Fecha: 10 de marzo de 2023

17



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

REGAGE23e00019335926

CSV

GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

24/03/2023 03:25:31 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

FIRMANTE

INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

CÓDIGO CSV

ffc00a2f71eb33374339d86aff099e5e81ff444f

URL DE VALIDACIÓN

<https://sede.malaga.es/marbella>

NIF/CIF

\*\*\*\*126\*\*

FECHA Y HORA

17/04/2023 13:37:13 CET

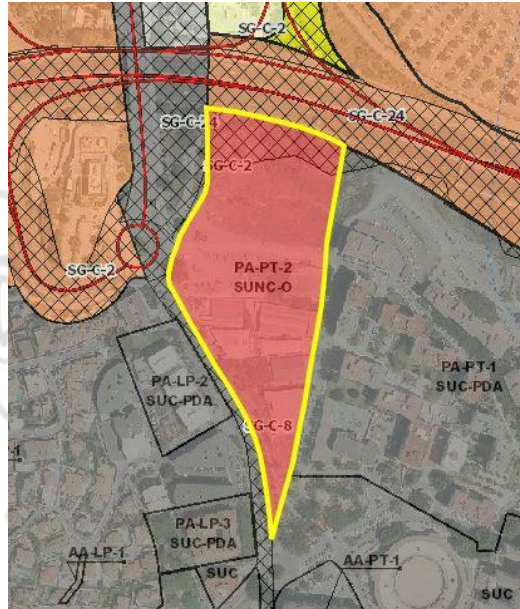
DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local



el 17 de abril de 2023  
**COLEGIO OFICIAL DE AGENTES  
DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE MALAGA  
Y PROVINCIA  
DICTAMENES PERICIALES**



**Anexo 5: Adaptación a la LOUA Pgou 86**



X URBANO NO CONSOLIDADO, S...	
NOMBRE	PA-PT-2
CATEGORIA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUBCATEGORIA	SUNC-O, Ordenado
ETIQUETA	PA-PT-2 SUNC-O
DENOMINACION	Polígono Industrial II
ESTADO_PLANEAMIENTO	Ordenación pormenorizada establecida por el PGOU '86

Nombre del Tasador: Mercedes Belón Miñones  
Titulación: Agente de la Propiedad Inmobiliaria  
Colegio N° PROVINCIAL: 790  
Fecha: 10 de marzo de 2023



18

**ÁMBITO- PREFIJO**

**GEISER**

Nº registro

**REGAGE23e00019335926**

**CSV**

**GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

**FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO**

**24/03/2023 03:25:31 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

**FIRMANTE**

INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

**CÓDIGO CSV**

**ffc00a2f71eb33374339d86aff099e5e81ff444f**

**URL DE VALIDACIÓN**

<https://sede.malaga.es/marbella>

**NIF/CIF**

\*\*\*\*126\*\*

**FECHA Y HORA**

17/04/2023 13:37:13 CET



DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local



el 17 de abril de 2023  
**COLEGIO OFICIAL DE AGENTES  
DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE MALAGA  
Y PROVINCIA  
DICTAMENES PERICIALES**



**Anexo 6: Normativa industrial**

**CAPITULO 10.- IND. INDUSTRIA**

La ordenanza de Industria se aplica a zonas que, según su localización y el tipo de usos industriales que acogen, se subdividen en las subzonas:

- IND.1 Industria Escaparaté.
- IND.2 Industria Ligera y Servicios.
- IND.3 Industria Media y Grande.

**Art. 247.- IND.1 Industria Escaparaté.**

**Definición:**

Comprende la subzona IND.1 aquellas suelo localizados, bien en "polígonos industriales", bien en áreas residenciales, destinados al uso específico de industria escaparaté, es decir, naves de almacenamiento y exposición de productos en las que la venta de los mismos no constituye la actividad principal.

La edificación será exenta y de composición libre dentro de la parcela.

<sup>140</sup>La separación entre edificaciones dentro de una misma parcela será el doble de la distancia a linderos fijada en el artículo 248.5.

<sup>141</sup>Para el Sector URP-SP-4, también existe la subzona IND.1-Especial, Industria Escaparaté/Estación de Servicio para vehículos automóviles (gasolinera), que se corresponde a las mismas características de la IND.1, pero con la particularidad de que en ésta es posible el uso alternativo definido en el epígrafe de su denominación: Estación de Servicio para vehículos automóviles (gasolinera).

**Art. 248.- Condiciones de la Edificación.**

**1.- Parcela mínima.**

La parcela mínima edificable será aquella que cumpla los siguientes mínimos dimensionales:

Superf. Mínima (m²)	Ancho medio (m)	Ancho fachada (m)
400	15	15

**142**Para el ámbito del Sector URP-SP-4:

Superf. Mínima (m²)	Ancho medio (m)	Ancho fachada (m)
450	12,50	12,50

**2.- Edificabilidad máxima**

La edificabilidad máxima sobre la superficie neta de la parcela será de 1 m² de techo por m² de suelo.

**3.- Ocupación máxima:**

El porcentaje máximo de ocupación se fija en el 60% de la parcela.

El espacio no ocupado por la edificación se destinará a aparcamientos, jardines o zonas de carga y descarga o maniobra.

**4.- <sup>143</sup>Altura máxima y número de plantas.**

<sup>140</sup> Este párrafo del artículo 247 se ha añadido conforme al contenido del Informe 3, art. 247, pág. 109 del BOP nº 228 de 26/11/2003, en el que se publican las NN UU del PGOU 95.

<sup>141</sup> Este párrafo del artículo 247 se ha añadido conforme a la Modificación Parcial del PGOU sobre la Normativa del uso industrial en el URP-SP-4, San Pedro de Alcántara, con nº expte. MPOU 102/97, aprobada definitivamente el 24/03/1999 y publicada en el BOP nº 81 de 30/04/1999.

<sup>142</sup> Este párrafo del apartado 1 del artículo 248 se ha añadido conforme a la Modificación Parcial del PGOU sobre la Normativa del uso industrial en el URP-SP-4, San Pedro de Alcántara, con nº expte. MPOU 102/97, aprobada definitivamente el 24/03/1999 y publicada en el BOP nº 81 de 30/04/1999.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MARBELLA. TEXTO REVISADO** SEPTIEMBRE 2017  
**NORMATIVA. TÍTULO VI NORMAS DEL SUELO URBANO**

**Art. 246.- Condiciones de uso.**

1.- Uso dominante: Residencial de vivienda en edificios plurifamiliares.

2.- Usos complementarios: Los definidos en el artículo 183 de estas normas con los números 12 a 16, 18, 19 y 25.

3.- Usos compatibles: Los definidos en el artículo 183 de estas Normas con los números 3, 4, 5, Industria en 1ª categoría, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 20 y 21.

Nombre del Tasador: Mercedes Belón Miñones  
Titulación: Agente de la Propiedad Inmobiliaria  
Colegio Nº PROVINCIAL: 790  
Fecha: 10 de marzo de 2023

19



**ÁMBITO- PREFIJO**

**GEISER**

**Nº registro**

**REGAGE23e00019335926**

**CSV**

**GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135**

**DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN**

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

**FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO**

**24/03/2023 03:25:31 Horario peninsular**

**Validez del documento**

**Original**



GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

**FIRMANTE**

**INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)**

**CÓDIGO CSV**

**ffc00a2f71eb33374339d86aff099e5e81ff444f**

**URL DE VALIDACIÓN**

**<https://sede.malaga.es/marbella>**

**NIF/CIF**

**\*\*\*\*126\*\***

**FECHA Y HORA**

**17/04/2023 13:37:13 CET**



DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local



el 17 de abril de 2023  
**COLEGIO OFICIAL DE AGENTES  
DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE MALAGA  
Y PROVINCIA  
DICTAMENES PERICIALES**



**Artículos modificados Industrial**

**CAPÍTULO 10**

**IND. INDUSTRIA**

**Artículo 247. Ind.1 Industria escaparaté**

DEFINICIÓN: Comprende la subzona IND.1 aquellos suelos localizados, bien en "polígonos industriales", bien en áreas residenciales, destinadas al uso específico de industria escaparaté, es decir, las definidas en el capítulo 7 "Regulación Específica del Uso Industrial" como industrial en 1.ª categoría y el uso de almacén según se define en el apartado 6.a) del artículo 183 de estas normas, así como las naves de almacenamiento y exposición de productos en las que la venta de los mismos no constituye la actividad principal.

La edificación será exenta y de composición libre dentro de la parcela.

La separación entre edificaciones dentro de una misma parcela será el doble de la distancia a linderos fijada en el artículo 248.5.

Para el Sector URP-SP-4, también existe la subzona IND.1-Especial. Industria Escaparaté/ Estación de Servicio para vehículos automóviles (gasolinera), que se corresponde a las mismas características de la IND.1, pero con la particularidad de que en esta es posible el uso alternativo definido en el epígrafe de su denominación: Estación de Servicio para vehículos automóviles (gasolinera).

**Artículo 249. Condiciones de uso**

El uso dominante es el uso industrial con las limitaciones que lo definen como industria escaparaté.

Compatibles con él, en edificación con acceso independiente, son: el comercial, de hostelería, recreativos identificados en el apartado a) como actividades recreativas genéricas y de relación social, limitando la superficie máxima del conjunto de todos los usos compatibles, en un porcentaje inferior al 50% de la superficie de cada manzana calificada como IND.1.

Con independencia de lo anterior, compatibles con él en la misma edificación y respecto de la superficie edificable de cada parcela, son el de oficinas, con un máximo de ocupación del 25% de la superficie edificable en cada parcela, y el de alojamiento para el personal de vigilancia de la industria, siempre que tales usos estén vinculados al local, ocupen la planta alta de la edificación y la superficie destinada a este uso esté comprendida entre 50 y 140 m².

Son incompatibles todos los demás usos incluidos los industriales de tercera y cuarta categoría, definidos en el título V, capítulo 7, "Regulación Específica del Uso Industrial".

Para la subzona IND.1-Especial. Industria Escaparaté/Estación de Servicio para vehículos automóviles (gasolinera): Alternativamente, la totalidad de la parcela edificable podrá destinarse a uso exclusivo de estación de servicio para vehículos automóviles (gasolinera) que podrá incluir las instalaciones propias de administración y servicios; siendo compatible con él, únicamente, el comercial en edificación exenta.

Nombre del Tasador: Mercedes Belón Miñones  
Titulación: Agente de la Propiedad Inmobiliaria  
Colegiado Nº PROVINCIAL: 790  
Fecha: 10 de marzo de 2023

CVE: 20180703-05010-2018

malaga.es/cve.php



20

**ÁMBITO- PREFIJO**

**GEISER**

Nº registro

**REGAGE23e00019335926**

**CSV**

**GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

**FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO**

**24/03/2023 03:25:31 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

**FIRMANTE**

INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

**CÓDIGO CSV**

**ffc00a2f71eb33374339d86aff099e5e81ff444f**

**URL DE VALIDACIÓN**

<https://sede.malaga.es/marbella>

**NIF/CIF**

\*\*\*\*126\*\*

**FECHA Y HORA**

17/04/2023 13:37:13 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local



el 17 de abril de 2023  
**COLEGIO OFICIAL DE AGENTES  
DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE MALAGA  
Y PROVINCIA  
DICTAMENES PERICIALES**



Código seguro de Verificación : GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

Hash: aaaaed400b49aa62903f8356932ec6f383b65532fb6c02752927ebc02a4ea12b714ca7c410f236b12dee118413e1ae779b5982348c1dc7c18ec0fb5ab8b6b7704 | PAG. 22 DE 25

**Artículo 252. Condiciones de uso**

El uso dominante en IND.2 es el industrial de primera y segunda categoría según se define en el capítulo 7 "Regulación Específica del Uso Industrial", y el uso de almacén según se define en el apartado 6.a) del artículo 183 de estas normas.

Para la implantación de estaciones de servicios se requerirá la tramitación previa de un Estudio de Detalle con el objeto definido en el artículo 186 del citado capítulo.

Compatibles con él, en la misma edificación, son el de oficinas, con un máximo de ocupación del 25% de la superficie total edificable en cada parcela, y el de un alojamiento para el personal de vigilancia de la industria con una superficie comprendida entre 50 y 140 m², siempre que, tales usos, estén vinculados al local en que se ubican.

Se prohíben los demás usos, incluido el industrial en cuarta categoría y en tercera para el suelo calificado IND.2 ubicado en zonas residenciales.

**Artículo 255. Condiciones de uso**

El uso dominante es el industrial de tercera categoría, siendo incompatibles los de cuarta categoría, definidos en el capítulo 7 "Regulación Específica del Uso Industrial".

Son compatibles el uso de industria en primera y segunda categoría, el de oficinas ligadas a la actividad propia de la industria en que se ubique con un máximo del 25 % de la superficie total edificable, así como el de alojamiento para el personal de vigilancia, con una superficie que oscilará entre 50 y 140 m², siempre que, tales usos, estén vinculados a la instalación industrial.

Para la implantación de estaciones de servicios se requerirá la tramitación previa de un estudio de detalle con el objeto definido en el artículo 186 del citado capítulo 7.

CVE: 20180703-05010-2018 - verificable en [www.bopm](http://www.bopm)

Nombre del Tasador: Mercedes Belón Miñones  
Titulación: Agente de la Propiedad Inmobiliaria  
Colegiado Nº PROVINCIAL: 790  
Fecha: 10 de marzo de 2023

21



**ÁMBITO- PREFIJO**

**GEISER**

Nº registro

**REGAGE23e00019335926**

**CSV**

**GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

**FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO**

**24/03/2023 03:25:31 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135



Hacienda electrónica  
local y provincial  
DIPUTACIÓN DE MÁLAGA

**FIRMANTE**

INMACULADA CHAVES POZO (JEFA DE GRUPO)

**CÓDIGO CSV**

**ffc00a2f71eb33374339d86aff099e5e81ff444f**

**URL DE VALIDACIÓN**

<https://sede.malaga.es/marbella>

**NIF/CIF**

\*\*\*\*126\*\*

**FECHA Y HORA**

17/04/2023 13:37:13 CET

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023



COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA  
PROPIEDAD INMOBILIARIA DE  
MÁLAGA Y PROVINCIA

VISADO COLEGIAL

D/D<sup>a</sup> MERCEDES BELON MIÑONES Agente de la Propiedad Inmobiliaria inscrito en este Colegio Oficial con el n<sup>o</sup> provincial 790, reúne todos los requisitos de la vigente Normativa, por lo que reconocemos su firma a todos los efectos.

Málaga, 10 Marzo de 2023

EL SECRETARIO

VISADO COLEGIAL N° 12/2023



[Firma manuscrita]

A PARTIR DEL 1 DE OCTUBRE DE 2010 ENTRA EN VIGOR EL R.D. 1000/2010 DE 5/AGOSTO 2010, QUEDANDO DEROGADAS TODAS LAS NORMAS DE SIMILAR O INFERIOR RANGO QUE PREVEAN LA EXPEDICIÓN DE VISADO COLEGIAL CON CARÁCTER OBLIGATORIO.

Código seguro de Verificación : GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

Hash: aaaed400b49aa62903f8356932ec6f383b65532fb6c02752927ebc02a4ea12b714ca7c410f236b12dee118413e1ae779b5982348c1dc7c18ec0fb5ab8b6b7704 | PAG. 23 DE 25

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135	24/03/2023 03:25:31 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00019335926	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135

DILIGENCIA: La pongo yo, el Titular del Órgano de Apoyo a JGL, para hacer constar que la presente documentación fue aprobada en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el 17 de abril de 2023



COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE MALAGA  
C/ MOLINA LARIO, 13 6ª PLANTA OFICINA F.  
29015 – MALAGA .TELF. 952 21 88 14  
[e-mail: secretaria@coapimalaga.com](mailto:secretaria@coapimalaga.com)

Código seguro de Verificación : GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

Hash: aaaaed400b49aa62903f8356932ec6f383b65532fb6c02752927ebc02a4ea12b714ca7c410f236b12dee118413e1ae779b5982348c1dc7c18ec0fb5ab8b6b7704 | PÁG. 24 DE 25

ÁMBITO- PREFIJO	CSV	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
GEISER	GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135	24/03/2023 03:25:31 Horario peninsular
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
REGAGE23e00019335926	<a href="https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida">https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida</a>	Original

  
GEISER-21cc-b597-ed51-44c1-87b0-91a6-cd7f-2135



**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO**

Dirección de verificación del documento: <https://sede.malaga.es/marbella>

**METADATOS ENI DEL DOCUMENTO:**

Version NTI: <http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e>

Identificador: ES LA0013617 2023 000000000000000000000015275917

Órgano: L01290691

Fecha de captura: 17/04/2023 13:25:29

Origen: Administración

Estado elaboración: Original

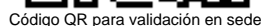
Formato: PDF

Tipo Documental: Diligencia

Tipo Firma: XAdES internally detached signature

Valor CSV: ffc00a2f71eb33374339d86aff099e5e81ff444f

Regulación CSV: Decreto 3628/2017 de 20-12-2017



Aplicación del sistema de Código Seguro de Verificación (CSV) en el ámbito de la Diputación Provincial de Málaga:  
[https://sede.malaga.es/normativa/decreto\\_CSV.pdf](https://sede.malaga.es/normativa/decreto_CSV.pdf)