JUSTIFICANTE DE REGISTRO ELECTRÓNICO	Código Seguro de Verificación*: **16336616467231532246**

Esta administración expide el presente justificante conforme se da por recibida la siguiente solicitud,

Ayuntamiento de Fuengirola

JUSTIFICANTE DE REGISTRO ELECTRÓNICO

La persona **GRUPO MUNICIPAL HACEMOS FUENGIROLA** con

Representada por **LOPEZ*ESPAÑA,JOSE MIGUEL** con

Solicita:

Solicitud General - Registro General de Entrada

A cuyos efectos acompaña de la siguiente documentación:

Documento	Descripción	CSV*
Solicitamoscopiadocumentacionrelativaalaenajenacioı	Documentación a aportar.El nombre de documento sólo debe contener letras y/o números	
Formulario Solicitud	Datos del formulario	

habiendo sido registrada correctamente con la siguiente información:

Número de Registro:	2026070509	
Fecha y hora de presentación:	26/10/2026 15:39	
Fecha y hora inicio cómputo:	26/10/2026 15:39	(primer día hábil según el calendario de la organización)

Si la solicitud que usted ha presentado estuviera excluida del ámbito competencial de esta administración, no tendrá efecto alguno y se tendrá por no presentada. En este supuesto le informaremos de tal circunstancia a través de alguno de los medios que usted nos ha facilitado:

Teléfono 1: Teléfono 2: Mail:

A LA ALCALDESA-PRESIDENTA, A LA CONCEJALA DE VIVIENDA, URBANISMO E INFRAESTRUCTURAS, AL INTERVENTOR DE FONDOS MUNICIPALES Y AL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE FUENGIROLA:

D. José Miguel López España, mayor de edad, con D.N.I. y domicilio a efectos de notificaciones en el Grupo Municipal Hacemos Fuengirola, con número de teléfono , fax , como Concejal y Portavoz del Grupo Municipal Hacemos Fuengirola, en virtud del presente, comparece y **EXPONE:**

Que en el expediente plenario de aprobación de Presupuestos 2027 podemos observar, a consecuencia de la solicitud de nuestro grupo municipal, que existe un documento denominado **"Valoración Patrimonio Municipal"**, fechado el **1 de octubre de 2026**, con membrete de la Concejalía de Urbanismo del Ayuntamiento de Fuengirola.

Este documento realiza una valoración de tres parcelas municipales y fija un valor conjunto de **10.740.428,74 €**.

Que, según la información disponible, dicho documento se encuentra autenticado mediante sello electrónico del Ayuntamiento, con la fecha a la que se subió al expediente plenario, pero carece de firma electrónica que identifique al personal técnico que lo habría elaborado o asumido. Esta circunstancia imposibilita conocer la fecha de elaboración del informe y la competencia profesional de quien realizó la evaluación de las tres propiedades municipales.

Que las valoraciones que se realizan en el mencionado informe son de suma trascendencia ya que están realizadas en el contexto de la elaboración del **Presupuesto General municipal de 2027**, en relación con la posible enajenación de bienes municipales y la previsión de los ingresos correspondientes.

Por ello, resulta necesario que las cantidades incorporadas al presupuesto estén explicadas y respaldadas por información suficiente sobre su cálculo, la situación jurídica de los bienes y la viabilidad temporal de las operaciones.

Que hemos detectado desde nuestro grupo municipal **posibles errores e incoherencias numéricas en el documento.**

1.Villa Garavi. Existe una discrepancia entre los componentes y el total (página 10).

El documento establece para la edificación residencial **1.171.042,86 €** y para el uso comercial **624.900,40 €**. La suma de esas dos cantidades es **1.795.943,26 €**, no los **1.906.625,06 euros** que se indican como valor total del inmueble.

La diferencia es de **110.681,80 €**. No se explica en el documento cómo se obtiene el total declarado.

2. En el total del resumen encontramos una discrepancia entre las tres valoraciones y el total publicado (página 13).

Las tres cantidades que aparecen en el resumen son **533.793,78**, **8.299.892,42** y **1.906.625,06 €**. Su suma es **10.740.311,26 €**, no **10.740.428,74 €**.

La diferencia es de **117,48 €**.

3. En la Parcela 1 – tipología aislada. (página 4)

Con los valores publicados, la operación:

4.213,29 / 1,40 – 2.167,99 resulta aproximadamente **841,50 €/m²**, y no **640,86 €/m²**.

Aplicando el resultado de la operación a **424,80 m²**, se obtiene aproximadamente **357.470,41 €**, y no los **272.238,50 €** indicados en el informe. Es necesario revisar esta operación y el valor final atribuido a esta tipología.

4. Parcela 3 – tabla de comparables comerciales. (página 11)

En la tabla de comparables comerciales, la línea de la media indica **3.139,86 €/m²**, aunque los valores individuales reflejados arrojan una media aproximada de **1.799,39 €/m²**. La cifra consignada coincide con la media indicada en la tabla de vivienda adosada.

Se solicita confirmar y, en su caso, corregir la tabla. La tabla posterior de valores homogeneizados refleja una media de **1.688,92 €/m²**, utilizada para calcular el valor comercial.

5. En la parcela 3 — falta de concordancia entre el valor numérico y su descripción escrita. (página 12)

Se observa un error cuando a la cifra calculada para la tipología adosada de 152.843,80 € se expresa en letras como **(quinientos treinta y tres mil setecientos noventa y tres con setenta y ocho céntimos).** Debe confirmarse si se trata de un error de transcripción.

6.En la Parcela 2 — coste de construcción aplicado.

La parcela se valora como **bloque abierto**, pero el texto que justifica el coste de construcción se refiere a valores medios para la tipología **unifamiliar adosada**. Se solicita aclarar qué tipología se utiliza realmente para obtener el coste real aplicado y si corresponde a la edificación prevista en la parcela.

Las operaciones anteriores no sustituyen una nueva valoración: muestran discrepancias que deben aclararse antes de tomar las cifras del documento como base suficiente para prever ingresos presupuestarios.

7. Información de mercado y método de valoración.

El documento utiliza referencias de portales inmobiliarios y anuncios de promociones. Para poder comprobar su pertinencia, resulta necesario disponer de la identificación completa de cada comparable, su fuente, fecha de consulta, precio y superficie considerada, y los criterios utilizados para seleccionar, homogeneizar o eliminar testigos.

También se solicita explicación de cómo se han tenido en cuenta las diferencias de ubicación, tipología, estado, antigüedad y condiciones de venta, y si los precios utilizados corresponden a las ofertas anunciadas o a operaciones efectivamente realizadas.

8. Identificación y autenticación del informe.

Al no constar en el documento, la identificación del técnico firmante, se solicita:

Copia del informe con firma electrónica del técnico municipal que lo ha realizado a efectos de garantizar la correcta trazabilidad del documento.

9. Viabilidad de los ingresos presupuestados.

La inclusión de ingresos derivados de la venta de inmuebles requiere explicar su importe estimado, el estado de las actuaciones necesarias para materializar cada operación y el calendario previsto para que el ingreso pueda reconocerse en el ejercicio 2027.

Es por ello, que desde nuestro grupo municipal **SOLICITAMOS:**

1. Que se tenga por presentado este escrito y que se incorpore íntegramente al expediente de aprobación del Presupuesto General del Ayuntamiento de Fuengirola para 2027.

2. Copia de la documentación del expediente que sirve de fundamento a la previsión de ingresos por la posible enajenación de estos bienes, incluyendo el informe económico-financiero y los informes de las áreas competentes que se refieran a dichas disposiciones.

3. Copia del informe con firma electrónica del técnico municipal que lo ha realizado a efectos de garantizar la correcta trazabilidad del documento con aclaración del alcance del sello electrónico municipal aplicado.

4. Que se indique la fecha de creación, firma o validación e incorporación del informe al expediente, así como si el documento estaba elaborado y validado antes de la aprobación inicial del Presupuesto por la Junta de Gobierno Local. Se solicita que se aporte, si existe, el registro electrónico de incorporación y de versiones que permita comprobar esos extremos.

5. <u>Que se contesten expresamente las discrepancias de cálculo enumeradas</u> en el presente escrito y se aporte, si procede, una versión corregida del informe, con operaciones, cuadros y totales revisados.

6. <u>Copia de la documentación que permita conocer, para cada inmueble, su descripción e inscripción en el inventario municipal</u>, su naturaleza patrimonial o demanial, su situación urbanística, su delimitación y superficie efectivamente enajenable, y, en su caso, su vinculación al Patrimonio Municipal del Suelo y el régimen aplicable a los ingresos obtenidos.

7. <u>Copia del soporte documental de los comparables utilizados en la valoración</u>, con sus fuentes y fechas de consulta, y la explicación de los criterios de selección, homogeneización y exclusión.

8. <u>Que se indique si existe expediente de enajenación iniciado para cada bien</u>, su estado de tramitación y el calendario previsto para la eventual realización de los ingresos durante el ejercicio 2027.

9. Que, mientras no se aclaren las discrepancias y no se incorpore al expediente soporte técnico y patrimonial suficiente, **no se mantengan como cifras suficientemente justificadas las cantidades controvertidas**; o, subsidiariamente, que se revisen las previsiones de ingresos para que reflejen una estimación motivada y verificable.

<u>10. Copia del informe del Interventor Municipal</u> que aclare que las previsiones de ingresos por enajenaciones son una estimación adecuada, motivada y verificable.

Fuengirola, a 26 de octubre de 2026

Fdo. José Miguel López España

AYUNTAMIENTO
FUENGIROLA

Alcaldía

Expediente:271/2026/ALCAL
Fecha: 27/10/2026
Fecha de registro: 27/10/2026
Número de registro: 2026161266

GRUPO MUNICIPAL HACEMOS FUENGIROLA

N° Notif: NA/00000001/3563/000077692

Sr. Don José Miguel López España
Portavoz del Grupo Municipal Hacemos Fuengirola

En respuesta a su escrito con registro de entrada 2026070509, le remito informe corregido al que se refiere.

Tal y como le indiqué en la Junta de Portavoces este documento no es obligatorio en la documentación del Pleno, no obstante se incluyó al objeto de que tuvieran más información.

Se trata de valoraciones aproximativas que adquirirán veracidad cuando se tramite el expediente de enajenación de las parcelas e inmuebles.

Solo uno de los errores indicados por usted afecta al valor final, ya que el de vivienda aislada no se ha tenido en cuenta, optando por el de adosada que estaba correcto.

A continuación se muestran los enlaces a los documentos anexos a esta notificación:

Documento	Enlace / CSV
VALORACION PATRIMONIO MUNICIPAL.pdf	

La Alcaldesa Presidenta,

ANA MARIA MULA REDRUELLO
AYUNTAMIENTO DE FUENGIROLA
27/10/2026

Documento firmado electrónicamente (RD 203/2021). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 16337 //sede.fuengirola.es/validacion

AYUNTAMIENTO
FUENGIROLA

Concejalía de Urbanismo

Fecha: 1 de octubre de 2026

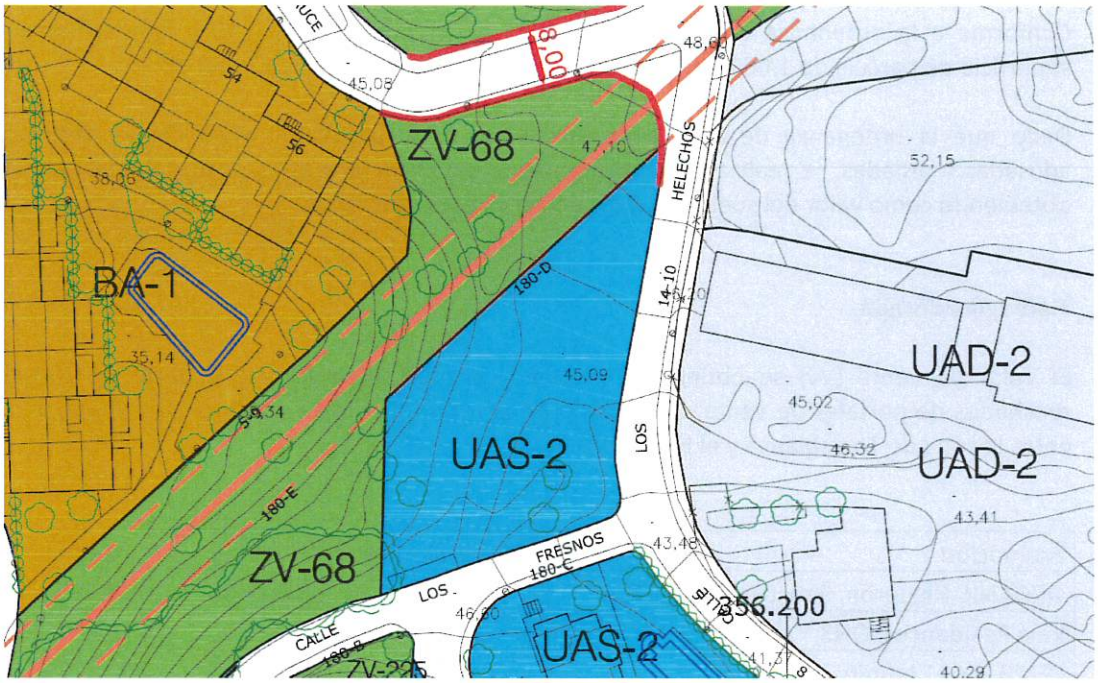
VALORACIÓN

PATRIMONIO MUNICIPAL

PARCELA 1:

SITUACIÓN: CL TARAJES LOS 180 N2-4 Suelo; CL TARAJES LOS 180(C) Suelo
REF. CATASTRAL: 6180215UF5468S0001UG; 6180216UF5468S0001HG
SUPERFICIE: 562 m^2 + 500 m^2 = 1.062 m^2
CALIFICACIÓN: Vivienda Unifamiliar Aislada Subtipo 2 (UAS-2)

PGOU:



Condicionantes:

Tipología: Unifamiliar Aislada/Adosada
Parcela Mínima: 500 m^2
Edificabilidad: 0,40 m^2t/m^2s

VALORACIÓN:

Valoración realizada conforme al artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

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:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

El valor de repercusión del suelo se calcula en base al método residual estático.

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Conforme a la ordenanza USA-2, la edificabilidad se establece en 0,40 m^2t/m^2s. Con una superficie de parcela de 1.062 m^2, la superficie construida máxima es 424,80 m^2.

Dado que la ordenanza de aplicación permite la construcción de viviendas unifamiliares adosadas o aisladas, se realiza la valoración del suelo en base a estas dos tipologías posibles obteniendo como valor del suelo el mayor de los valores obtenidos.

Tipología adosada:

El Valor de venta (Vv) se obtiene del estudio de mercado siguiente a partir de testigos recabados de portales de venta inmobiliaria de la misma tipología y situaciones aproximadas entre la zona de Torreblanca y el Higuerón.

Promoción	Superficie	Precio de venta	€/m^2
ORGANIC Higuerón, Azul Developments	178	789.000	4.432,58
Kala Residences, ON3	297	1.100.000	3.703,70
CENTURY 21 Infinity	291	1.435.000	4.931,27
Korall, ConstantinoGirardi.com	161	810.000	5.031,06
Bougainvillea Rosa, Homenetspain	250	895.000	3.580,00
Bougainvillea Rosa, Homenetspain	283	1.095.000	3.869,26
		Media	**4.257,98**

Para el coeficiente K se toma el valor general de 1,40.

Para obtener el Valor de construcción (Vc) se estima a partir de los valores medios de la construcción del Colegio de Arquitectos de Málaga para la tipología unifamiliar adosada gravando el valor con 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

Conceptos	**Precio (€/m²)**
PEM	1.104
GG y BI (19% del PEM)	209,76
Honorarios técnicos (8% del PEM)	88,32
PC	1.402,08
IVA (21% del PC)	294,46
Licencias y tasas (8% del PEM)	88,32
Total precio obra nueva (PC+IVA+Tasas)	**1.784,84**

Con los datos obtenidos el Valor de Repercusión del Suelo es el siguiente:

4.257,98/1,40 – 1.784,84 = **1.256,58**

El Valor del Suelo para la tipología adosada es el siguiente:

424,80 * 1.256,58 = **533.793,78 €**

Se valora el suelo para la tipología adosada en **533.793,78 € (QUINIENTOS TREINTA Y TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS).**

Tipología aislada:

El Valor de venta (Vv) se obtiene del estudio de mercado siguiente a partir de testigos recabados de portales de venta inmobiliaria de la misma tipología y situaciones aproximadas entre la zona de Torreblanca, el Higuerón y Mijas.

Promoción	Superficie	Precio de venta	€/m²
Almara Villas, Hirschfeld Real Estate	200	850.000	4.250,00
Almara Villas, Hirschfeld Real Estate	263	950.000	3.612,17
Almara Villas, Hirschfeld Real Estate	197	975.000	4.949,24
Olimpo, Mäklarhuset Málaga	178	750.000	4.213,48
Olimpo, Mäklarhuset Málaga	220	850.000	3.863,64
Los Altos de Campo Mijas, Selection Med	386	1.695.000	4.391,19
		Media	**4.213,29**

Para el coeficiente K se toma el valor general de 1,40.

Para obtener el Valor de construcción (Vc) se estima a partir de los valores medios de la construcción del Colegio de Arquitectos de Málaga para la tipología unifamiliar aislada de menos de 200 m^2 gravando el valor con 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.

Conceptos	**Precio (€/m^2)**
PEM	1341
GG y BI (19% del PEM)	254,79
Honorarios técnicos (8% del PEM)	107,28
PC	1.703,07
IVA (21% del PC)	357,64
Licencias y tasas (8% del PEM)	107,28
Total precio obra nueva (PC+IVA+Tasas)	**2.167,99**

Con los datos obtenidos el Valor de Repercusión del Suelo es el siguiente:

$$4.213,29/1,40 - 2.167,99 = \mathbf{841,50}$$

El Valor del Suelo para la tipología aislada es el siguiente:

$$424,80 * 841,50 = \mathbf{357.469,20\ €}$$

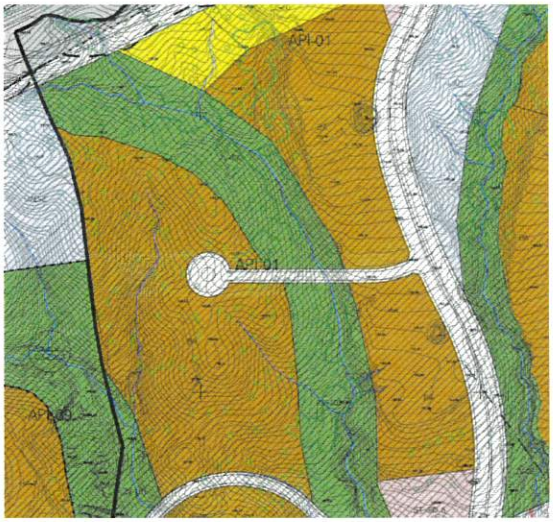
Se valora el suelo para la tipología aislada en **357.469,20 € (TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS).**

Se toma como valor del suelo el mayor de los resultados obtenido del análisis de las dos tipologías. Se valora el suelo para la tipología adosada en **533.793,78 € (QUINIENTOS TREINTA Y TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS).**

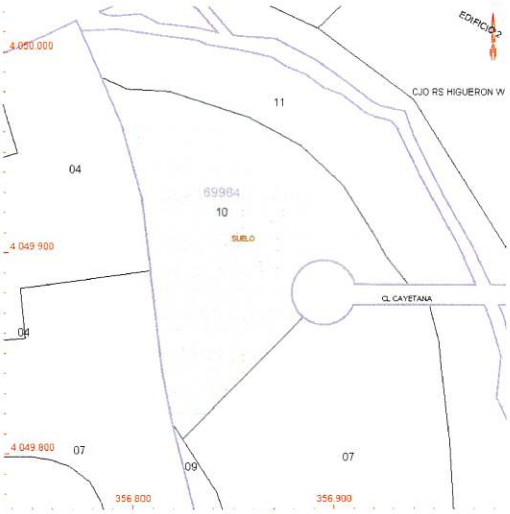
PARCELA 2:

SITUACIÓN: TN UR-6 EL HIGUERON 4[B] Suelo BA-4C
REF. CATASTRAL: 6998410UF5469N0000EM
SUPERFICIE: 12.421 m^2
CALIFICACIÓN: Bloque Abierto (BA)

PGOU:



Delimitación parcela según catastro:



VALORACIÓN:

Valoración realizada conforme al artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

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:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

El valor de repercusión del suelo se calcula en base al método residual estático.

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Conforme al proyecto de reparcelación del API-01, la parcela de estudio es la BA-4C y cuenta con 6.486,47m²t.

Dado que la ordenanza de aplicación permite la construcción de bloque abierto, se realiza la valoración del suelo en base a esta tipología.

Tipología bloque abierto:

El Valor de venta (Vv) se obtiene del estudio de mercado siguiente a partir de testigos recabados de portales de venta inmobiliaria de la misma tipología y situaciones aproximadas entre la zona del Higuerón.

Promoción	Superficie	Precio de venta	€/m²	€/m²
Unique Infinity, Santiago Llera	120	495.000	4.125	4.125
Higuerón Las Lomas, Constantino Girardi	145	499.000	3.441	3.441
Core Higueron Fase II, Propertissimo	107	709.900	6.635	ELIMINADO
Valley Collection, Higueron Real Estate	200	735.000	3.675	3.675
South Residences, Higuerón Real Estate	364	1.660.000	4.560	4.560
Aura Higuerón, Azul Developments	120	645.000	5.375	5.375
Evoque Residences, BySales	144	499.000	3.465	3.465
Horizon 36, Costa del Sol Property	180	599.000	3.328	ELIMINADO
			Media	**4.106,83**

Se eliminan los dos testigos con valores extremos (máximo y mínimo) para garantizar la homogeneidad.

Para el coeficiente K se toma el valor general de 1,40.

Para obtener el Valor de construcción (Vc) se estima a partir de los valores medios de la construcción del Colegio de Arquitectos de Málaga para la tipología edificio plurifamiliar aislado gravando el valor con 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.

Conceptos	**Precio (€/m²)**
PEM	1.023
GG y BI (19% del PEM)	194,37
Honorarios técnicos (8% del PEM)	81,84
PC	1.299,21
IVA (21% del PC)	272,83
Licencias y tasas (8% del PEM)	81,84
Total precio obra nueva (PC+IVA+Tasas)	**1.653,88**

Con los datos obtenidos el Valor de Repercusión del Suelo es el siguiente:

4.106,83/1,40 – 1.653,88 = **1.279,57**

El Valor del Suelo es el siguiente:

6.486,47 * 1.279,57= **8.299.892,42 €**

Se valora el suelo en **8.299.892,42 € (OCHO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS).**

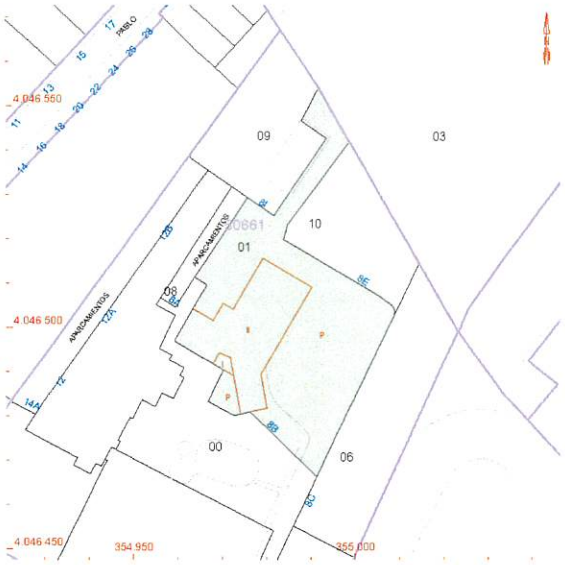
PARCELA 3:

SITUACIÓN: AV ACAPULCO 8(B)
REF. CATASTRAL: 5066101UF5456N0001BG
SUPERFICIE: 1.788 m^2
CALIFICACIÓN: Unifamiliar Aislada (UAS)

PGOU:



Delimitación parcela según catastro:



Condicionantes:

Tipología: Unifamiliar Aislada/Adosada

Parcela Mínima: 400 m^2 aislada / 150 m^2 adosada

Edificabilidad: 0,60 m^{2}t/m^{2}s aislada/ 1,00 m^{2}t/m^{2}s adosada

La parcela se divide en ZV y UAS, solo tendremos en cuenta para el cálculo la superficie de UAS (452,00 m^2)

Según los datos indicados:

Edificabilidad (asilada): 452,00 m^2 x 0,60 m^{2}t/m^{2}s = 271,20 m^2

Edificabilidad (adosada): 452,00 m^2 x 1,00 m^{2}t/m^{2}s = 452,00 m^2

VALORACIÓN:

Valoración realizada conforme al artículo 23 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 del Reglamento.

b) El determinado por el método residual, regulado en el artículo 22 del Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

- Método de comparación:

Tasamos conjuntamente el suelo y la edificación por el método de comparación.

No contamos con suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el artículo 24.1, por lo que realizaremos la homogeneización por antigüedad y estado de conservación, utilizando los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II del Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1-\beta \cdot F}{1-\beta_i \cdot F}$$

Siendo:
Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.
Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.
F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.
β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.
βi = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

A los efectos de la determinación del coeficiente β, se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 del Reglamento.

Para el coeficiente F se toma el valor general de 0,12.

El Valor de venta (Vv) se obtiene del estudio de mercado siguiente a partir de testigos recabados de portales de venta inmobiliaria de la misma tipología y situaciones aproximadas entre la zona de Fuengirola y La Laguna de Mijas.

La edificación se diferencia según catastro en:
Uso oficina en planta baja con una superficie de 370 m^2.
Uso vivienda en la planta primera con una superficie de 394 m^2.

- Vivienda Adosada:

Promoción	Superficie	Precio de venta	€/m^2
Avenida Nuestro Padre Jesús Cautivo	168	670.000	3.988,10
Calle Rio Guadalquivir, Mijas	189	416.000	2.201,06
Calle Galicia	106	370.000	3.490,57
Centro ciudad, Fuengirola	103	495.000	4.805,83
Calle Los Manzanos	120	215.000	1.791,67
Calle Río Genil, Mijas	226	579.000	2.561,95
		Media	3.139,86

Promoción	Año	β	βi	Coeficiente
Avenida Nuestro Padre Jesús Cautivo	1.970	0,7079	0,7184	1,00137887
Calle Rio Guadalquivir, Mijas	1.988	0,7079	0,3729	0,95791686
Calle Galicia	1.971	0,7079	0,4263	0,96438614
Centro ciudad, Fuengirola	1.960	0,7079	0,5478	0,97943622
Calle Los Manzanos	1.968	0,7079	0,7291	1,00278792
Calle Río Genil, Mijas	1.988	0,7079	0,2622	0,94477851

Promoción	€/m^2	Coeficiente	€/m^2
Avenida Nuestro Padre Jesús Cautivo	3.988,10	1,00	3.993,59
Calle Rio Guadalquivir, Mijas	2.201,06	0,96	2.108,43
Calle Galicia	3.490,57	0,96	3.366,25
Centro ciudad, Fuengirola	4.805,83	0,98	ELIMINADO
Calle Los Manzanos	1.791,67	1,00	ELIMINADO
Calle Río Genil, Mijas	2.561,95	0,94	2.420,47
		Media	**2.972,19**

Se eliminan los dos testigos con valores extremos (máximo y mínimo) para garantizar la homogeneidad.

El valor de tasación de la edificación sería:
V = Vv x S V = 2.972,19 €/m^2 x 394 m^2 = **1.171.042,86 €**

- Comercial:

Promoción	Superficie	Precio de venta	€/m²
Calle Calerita s/n	219	490.800	2.241,10
Las Cañadas, Mijas	575	849.000	1.476,52
Avenida Ramón y Cajal	219	530.000	2.420,09
Calle Río Campanillas, 25, Mijas	359	398.000	1.108,64
Los Árboles, Mijas	240	300.000	1.250,00
Zona Puerto Deportivo	300	690.000	2.300,00
		Media	1.799,39

Promoción	Año	β	βi	Coeficiente
Calle Calerita s/n	2.005	0,7079	0,1271	0,92922453
Las Cañadas, Mijas	1.986	0,7079	0,2800	0,94686672
Avenida Ramón y Cajal	1.988	0,7079	0,2622	0,94477851
Calle Río Campanillas, 25, Mijas	1.998	0,7079	0,1792	0,93516172
Los Árboles, Mijas	2.025	0,7079	0,0051	0,91561235
Zona Puerto Deportivo	1.983	0,7079	0,3075	0,9501111

Promoción	€/m²	Coeficiente	€/m²
Calle Calerita s/n	2.241,10	0,93	2.082,48
Las Cañadas, Mijas	1.476,52	0,95	1.398,07
Avenida Ramón y Cajal	2.420,09	0,94	2.286,45
Calle Río Campanillas, 25, Mijas	1.108,64	0,94	1.036,75
Los Árboles, Mijas	1.250,00	0,92	1.144,52
Zona Puerto Deportivo	2.300,00	0,95	2.185,26
		Media	**1.688,92**

El valor de tasación de la edificación sería:
Vt = Vv x S Vt = 1.688,92 x 370 = **624.900,40 €**

Valor total = 1.171.042,86 € + 624.900,40 €= **1.795.943,26 €**

Se valora el conjunto suelo y edificación en **1.795.943,26 € (UN MILLÓN SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS CON VEINTISÉIS CÉNTIMOS).**

- Método residual:

El valor de repercusión del suelo se calcula en base al método residual estático.

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Conforme a la ordenanza USA, la edificabilidad se establece en 1,00 m^2t/m^2s. Con una superficie de 452,00 m^2, la superficie construida máxima es 452,00 m^2.

Para el coeficiente K se toma el valor general de 1,40.

Para obtener el Valor de construcción (Vc) se estima a partir de los valores medios de la construcción del Colegio de Arquitectos de Málaga para la tipología unifamiliar adosada gravando el valor con 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

Conceptos	**Precio (€/m^2)**
PEM	1.104
GG y BI (19% del PEM)	209,76
Honorarios técnicos (8% del PEM)	88,32
PC	1.402,08
IVA (21% del PC)	294,46
Licencias y tasas (8% del PEM)	88,32
Total precio obra nueva (PC+IVA+Tasas)	**1.784,84**

Con los datos obtenidos el Valor de Repercusión del Suelo es el siguiente:

2.972,19/1,40 – 1.784,84= **338,15**

El Valor del Suelo para la tipología adosada es el siguiente:

452,00 * 338,15= **152.843,80 €**

Se valora el suelo para la tipología adosada en **152.843,80 € (CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS)**

Se toma como valor el mayor de los resultados obtenido por los diferentes métodos. Se valora el conjunto suelo y edificación en **1.795.943,26 € (UN MILLÓN SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS CON VEINTISÉIS CÉNTIMOS).**

RESUMEN:

1- Valoración parcela calle Fresno: Se valora el suelo para la tipología adosada en **533.793,78 €** (QUINIENTOS TREINTA Y TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS).

2- Valoración parcela calle Cayetana: Se valora el suelo para la tipología bloque abierto en **8.299.892,42 €** (OCHO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS).

3 – Valoración Villa Garaví: Se valora el conjunto suelo y edificación en **1.795.943,26 €** (UN MILLÓN SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS CON VEINTISÉIS CÉNTIMOS).

TOTAL = 533.793,78 € + 8.299.892,42 € + 1.795.943,26 € **= 10.629.629,46 €**

Firmado
digitalmente por

Fecha: 2026.10.26
21:49:24 +01'00'

Anexo testigos

Parcela 1:



11 fotos | Mapa

Terreno en venta en Calle las Palmas, 34

Torreblanca del Sol, Fuengirola Ver mapa

300.000 €

Calcular hipoteca | Comparar hipotecas

600 m² Urbano (solar)

- Adosadas:



24 fotos | Vídeo | Mapa

Obra nueva Residencial ORGANIC Higuerón, Azul Developments

El Higuerón, Fuengirola Ver mapa

Desde **789.000 €**

Chalets adosados de 3 y 4 habitaciones



30 fotos | Vídeo | Mapa

Obra nueva Kala Residences, ON3

El Higuerón, Fuengirola Ver mapa

Desde **995.000 €**

Chalets adosados de 3 habitaciones



360

Obra nueva Santa Amalia, CENTURY 21 Infinity

Zona Sohail, Fuengirola Ver mapa

Desde **1.435.000 €**

Chalets adosados de 3 habitaciones



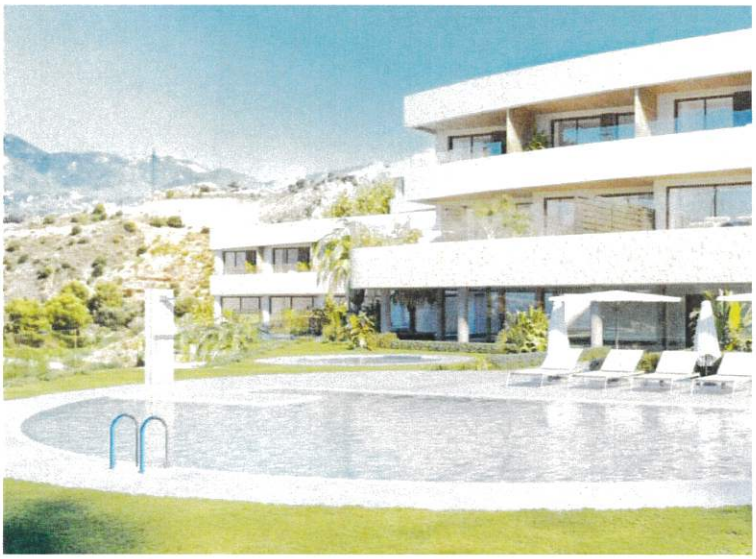
6 fotos | 5 planos | Mapa

Obra nueva Bougainvillea Rosa, Homenetspain

Torreblanca del Sol, Fuengirola Ver mapa

Desde **795.000 €**

Chalets adosados, Chalets pareados y Chalets independientes de 3 y 6 o más habitaciones



16 fotos | Mapa

Obra nueva Korall, ConstantinoGirardi.com

El Higuerón, Fuengirola Ver mapa

Desde **810.000 €**

Chalets adosados de 3 habitaciones

- Aisladas



6 fotos | Mapa

Obra nueva Almara Villas, Hirschfeld Real Estate

Torreblanca del Sol, Fuengirola Ver mapa

Desde **850.000 €**

Chalets independientes de 2 y 3 habitaciones



22 fotos | Visita 3D | Vídeo | Mapa

Obra nueva Urbanización Olimpo, Mäklarhuset Málaga

Mijas Pueblo, Mijas Ver mapa

Desde **750.000 €**

Chalets independientes de 3 y 4 habitaciones



15 fotos | Mapa

Obra nueva Los Altos de Campo Mijas, Selection Med

Urb. Campo Mijas - Hornillo, Mijas Ver mapa

Desde **1.695.000 €**

Chalets independientes de 4 habitaciones

Guardar favorito Descartar Compartir

Parcela 2:



14 fotos | Vídeo | Mapa

Obra nueva Unique Infinity, Santiago Llera

El Higuerón, Fuengirola Ver mapa

Desde **495.000 €**

Pisos y áticos de 1, 2 y 3 habitaciones



Obra nueva terminada Higuerón Las Lomas, Constantino Girardi

El Higuerón, Fuengirola Ver mapa

Desde **499.000 €**

Pisos, áticos y dúplex de 2 y 3 habitaciones



11 fotos | 2 vídeos | Mapa

Obra nueva Core Higueron Fase II, Propertissimo

El Higuerón, Fuengirola Ver mapa

Desde **699.900 €**

Pisos y áticos de 2 y 3 habitaciones



30 fotos | Visita 3D | 3 vídeos | Mapa

Obra nueva Valley Collection, Higueron Real Estate

El Higuerón, Fuengirola Ver mapa

Desde **590.000 €**

Pisos y áticos de 2 y 3 habitaciones



46 fotos | Visita 3D | 3 vídeos | Mapa

Obra nueva South Residences, Higuerón Real Estate

El Higuerón, Fuengirola Ver mapa

Desde **790.000 €**

Pisos y áticos de 2 y 3 habitaciones



24 fotos | Mapa

Obra nueva terminada Aura Higuerón, Azul Developments

El Higuerón, Fuengirola Ver mapa

Desde **645.000 €**

Pisos y áticos de 2 y 3 habitaciones



19 fotos | Vídeo | Mapa

Obra nueva Evoque Residences, BySales

El Higuerón, Fuengirola Ver mapa

Desde **499.000 €**

Pisos y áticos de 2 y 3 habitaciones



42 fotos | 2 vídeos | Mapa

Obra nueva terminada Horizon 36, Costa del Sol Property

Parcela 3:

- Vivienda adosada



38 fotos | Vídeo | Mapa

Chalet pareado en venta en CL Rio Genil

Centro, Mijas Ver mapa

579.000 €



15 fotos | 2 planos | Mapa

Casa o chalet independiente en venta en Avenida Nuestro Padre Jesús Cautivo

Playa de los Boliches, Fuengirola Ver mapa

670.000 €



51 fotos | Plano | 6 vídeos | Mapa

Chalet adosado en venta en Rio Guadalquivir

Centro, Mijas Ver mapa

416.000 €



10 fotos | 7 planos | Vídeo | Mapa

Chalet adosado en venta en Galicia, 9

Centro Ciudad, Fuengirola Ver mapa

370.000 €



34 fotos | Mapa

Chalet adosado en venta en Calle los Manzanos

Los Pacos, Fuengirola Ver mapa

215.000 €



20 fotos | 360 Virtual tour | Mapa

Casa o chalet independiente en venta en Centro Ciudad

Fuengirola Ver mapa

495.000 €

- Oficina:



15 fotos | Mapa

Local en rentabilidad en venta en Calle Calerita s/n

Centro Ciudad, Fuengirola Ver mapa

490.800 €

219 m² 2.241€/m²

En rentabilidad



37 fotos | Plano | Visita 3D | Mapa

Local en venta en Las Cañadas

Las Lagunas, Mijas Ver mapa

849.000 € ~~899.999 €~~ ↓ 6%

575 m² 1.477€/m²



24 fotos | Mapa

Local en venta en Avenida Ramón y Cajal

Zona Puerto Deportivo, Fuengirola Ver mapa

530.000 €

219 m² 2.420€/m²



31 fotos | Vídeo | Mapa

Local en venta en Calle Río Campanillas, 25

Los Ríos - CARE, Mijas Ver mapa

398.000 €

359 m² 1.109€/m²



7 fotos | 2 planos | Mapa

Local en venta en Los Árboles

Las Lagunas, Mijas Ver mapa

300.000 €

240 m² | 1.250€/m²



25 fotos | Mapa

Local en venta en Zona Puerto Deportivo

Fuengirola Ver mapa

690.000 € ~~795.000 €~~ ↓ 13%

300 m² | 2.300€/m²