SAN PEDRO DE ALCÁNTARA

Dormitorios	Baños	built m²
2	2	118

APARTAMENTO IN SAN PEDRO DE ALCÁNTARA

Un apartamento luminoso y espacioso situado en la prestigiosa urbanización Las Petunias, San Pedro de Alcántara – una de las zonas costeras más cotizadas de Marbella. Construido en 1985 y propiedad de la familia actual desde 1990, el inmueble ha sido cuidadosamente mantenido como residencia vacacional. Ofrece una combinación inmejorable de ubicación, estilo de vida y potencial de inversión. Ubicación Entorno exclusivo en Residencial Castiglione, Las Petunias. A solo 5 minutos de Puerto Banús y 10 minutos del centro de Marbella. A pie hasta Puerto Banús – solo 2,5 km por el Paseo Marítimo. Aeropuerto Internacional de Málaga (AGP) a solo 40 minutos en coche, ideal para compradores internacionales. Colegios y Educación Laude San Pedro International College (edades 1–18, currículo bilingüe e internacional) – muy cerca. Calpe School (británico, edades 2–11) – en San Pedro. Varios colegios públicos españoles cercanos: María Teresa León, Guadaiza y Fuente Nueva. Excelente opción para familias que buscan educación internacional o local. Gastronomía y Estilo de Vida A pocos pasos de chiringuitos, cafés y restaurantes frente al mar. Favorito local: Trastienda Café Petunias, ideal para desayunos y brunch. Cerca del Centro Comercial Las Petunias, supermercados y servicios cotidianos. Mezcla vibrante de bares de tapas, cocina internacional y clubes de playa de lujo. Ocio y Playas Urbanización junto a la playa con acceso directo al Paseo Marítimo. Perfecto para paseos matutinos, ciclismo o cenas al atardecer junto al mar. A pocos minutos en coche del puerto deportivo de Puerto Banús para compras, alta gastronomía y vida nocturna. Distancias Puerto Banús: 5 km / 5–10 minutos Distancia a pie a Puerto Banús: 2,5 km por el Paseo Marítimo Centro de Marbella: 10 km / ~15 minutos Estepona: 18 km / ~20 minutos Aeropuerto de Málaga (AGP): 50–60 km / ~40 minutos Características del Inmueble Superficie construida: 118,40 m² Distribución: cocina, dos baños, amplio salón-comedor, dos dormitorios y terraza Dormitorios con armarios empotrados y balcón orientado al suroeste Aire acondicionado instalado Comunidad cerrada con aparcamiento seguro Zonas comunes bien cuidadas con piscina vallada – seguras y aptas para familias Gastos y Aspectos Legales Cuota mensual de comunidad (incluye agua): 225,40 € (676,20 € trimestral) Participación en la comunidad: 1,96 % Información Fiscal (2025) IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles): 923,27 € Basura (Tasa de recogida de residuos): 92,68 € Valor Catastral: 142.042,17 € Valor de Referencia: 398.485,09 € Impuesto sobre la Renta de No Residentes (Propietarios UE/EEE) Base Imponible (2% del Valor Catastral): 2.840,84 € IRNR anual (19%): 539,76 € Documentación Documentación Legal Nota Simple – Disponible Datos Catastrales – Disponible Escritura de Propiedad – Disponible Certificado de inexistencia de infracción urbanística – Solicitado Poder Notarial – Disponible Identificación del Propietario – Disponible Documentación Fiscal IBI 2025 (Recibo) – Disponible Basura 2025 (Recibo) – Disponible Estimación Plusvalía – Disponible Certificado de Valor de Referencia (Apartamento) – Disponible Eficiencia Energética Certificado de Eficiencia Energética – Disponible Suministros Factura de electricidad – Disponible Agua – Incluida en la cuota de comunidad Comunidad de Propietarios Datos de contacto de la urbanización – Disponible Extracto de cuotas de comunidad – Disponible Certificado de deuda – Disponible Última acta de reunión – Disponible Información sobre el procedimiento para licencia de alquiler turístico y restricciones comunitarias: (Para aprobar el alquiler turístico, la propiedad debe presentarse en la próxima junta de vecinos y obtener el voto favorable del 60% o tres quintos de los propietarios.) Documentación Adicional Inventario – En proceso Solicitud de aclaración sobre Licencia de Primera Ocupación – Pendiente de respuesta del Ayuntamiento Cancelación de inscripción hipotecaria – En proceso Proceso de Venta y Detalles de la Transacción Contrato de Reserva Una vez el comprador decide adquirir la propiedad, ambas partes firman un Contrato de Reserva. El comprador paga una señal de 6.000 € en la cuenta del representante del vendedor. Tras la firma, el vendedor proporciona toda la documentación necesaria para la due diligence (verificación legal). Contrato Privado de Compraventa Una vez completada la revisión y acordados los términos, se firma el Contrato Privado. En esta etapa, el comprador paga el 10% del precio, menos la señal ya abonada. Este pago se deposita en la cuenta del representante del vendedor. Firma de la Escritura Pública El representante legal del comprador coordina la cita en Notaría y la firma con el representante del vendedor. La escritura se firma ante Notario, y el pago se realiza mediante cheque bancario certificado. Gastos y Responsabilidades Comprador: paga todos los gastos administrativos (impuestos, notaría, registro, etc.) Vendedor: paga el Impuesto de Plusvalía Municipal. Honorarios de la agencia inmobiliaria: normalmente deducidos del precio y pagados por el representante legal del comprador (reflejado en la escritura). Honorarios legales: cada parte paga los suyos. Gastos prorrateados: como IBI y otros pagos anticipados, se ajustan entre comprador y vendedor en la firma. Obligaciones Posteriores a la Venta El comprador tiene 2 semanas para cambiar los contratos de suministros. Registra el cambio de titularidad en el Registro de la Propiedad. Actualmente existe una carga hipotecaria, en proceso de cancelación. Código Civil Español, Artículo 1454 "Si en el contrato de compraventa se hubiere pactado arras o señal, el contrato podrá rescindirse perdiéndolas el comprador o devolviendo el doble el vendedor." Pagos Precio de compra: 695.000 € Reserva: 6.000 € Depósito del 10%: 69.500 € – 6.000 € ya pagados = 63.500 € Pago final: 625.500 € Requisitos del Comprador NIE (Número de Identificación de Extranjero): Obligatorio. Puede gestionarse mediante poder notarial. Certificado Digital: Altamente recomendable para gestiones fiscales. Cuenta bancaria española: Recomendada para el pago automático de impuestos y suministros. Costes de Transacción del Comprador (Estimados) Concepto Importe (€) Precio de compra 695.000,00 Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (7%) 48.650,00 Honorarios de Notaría (estimado) 900,00 Registro de la Propiedad (estimado) 800,00 Honorarios legales/gestoría (estimado) 3.000,00 Total Costes de Transacción 53.350,00 Coste Total 748.350,00 Porcentaje sobre el precio 7,68% Hipoteca y Tasación Si se necesita financiación, el banco del comprador deberá encargar una tasación oficial por un técnico homologado. Las tasaciones suelen ser conservadoras (10–15% por debajo del valor de mercado). Los bancos financian hasta el 70% de la tasación. Si la tasación es superior al precio de compra, se aplicará el valor más bajo. Coste aproximado de tasación: 400 € (apartamento). Costes adicionales: Notaría, Registro, AJD e intereses bancarios. Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) – Andalucía Actualmente fijado en 7%, aplicado sobre el mayor valor entre el precio de compra y el Valor de Referencia oficial del inmueble.

community	garbage	ibi	price
---	---	---	659.000 €