COLEGIO OFICIAL DE AGENTES
DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE LA REGION DE MURCIA

CONSEJO GENERAL
DE LOS COLEGIOS OFICIALES
DE AGENTES DE LA
PROPIEDAD INMOBILIARIA

DICTAMEN PERICIAL

emitido por

JUAN FUENTES DÓLERA

Agente de la Propiedad Inmobiliaria inscrito en este Colegio

con el número 450

a petición de

Juzgado Mercantil 2 Murcia
ETJ 78/2011

La presente CÉDULA DE PERICIA n.º 7/2024 , se ajusta al modelo y formato colegial, cumpliendo el Agente que lo emite la normativa profesional aplicable, por lo que procede despachar su reconocimiento de firma.

EL TÉCNICO,

HONOR ET VERITAS · TANTUM VALET RES QUANTUM VENDIT POTEST

Murcia, a 12 de MARZO de 20 24

API COAPI MURCIA

Informe de Tasación

Tasación

Fecha: 11/03/2024
Referencia: 240002

Inmuebles

1. Vivienda tipo piso en Sangonera La Verde, Murcia

Solicitante

Solicitante: JUZGADO DE LO MERCANTIL N. 2 DE MURCIA

Representante Legal:

Tasador

Juan Fuentes Dolera
Pza. Mayor, nº 7, 1º
30.565 Las Torres de Cotillas
Tel.: 968387550
juan@f-asesores.es

Agente de la Propiedad Inmobiliaria de Murcia
Colegiado Nº: 450
Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Murcia

Informe Resumen

El presente informe de tasación ha sido realizado por el perito tasador Juan Fuentes Dolera con NIF 52.815.103-L y domicilio profesional en Las Torres de Cotillas, Pza. Mayor, nº 7, 1º, de conformidad con las atribuciones que tiene en su condición profesional de Agente de la Propiedad Inmobiliaria de Murcia.

El informe ha sido elaborado a petición del JUZGADO DE LO MERCANTIL N. 2 DE MURCIA.

La finalidad de la tasación es Judicial.

El inmueble a valorar es:

Vivienda tipo piso en Sangonera La Verde, Murcia.

El valor resultante del inmueble objeto de esta tasación es de **ochenta y nueve mil, seiscientos ochenta euros (89.680 €)**.

La preceptiva inspección ocular al inmueble ha sido realizada por el tasador el 07/03/2024.

El informe se emite con los siguientes Condicionantes y Advertencias:

Condicionantes Generales: *Los Inmuebles han sido valorados libres de cargas y ocupantes ajenos a la propiedad.*

Advertencias Generales: *La valoración tiene validez dentro del plazo de caducidad, salvo que en este tiempo haya variado alguna característica o calificación legal de los inmuebles.*

En el momento de la visita, el inmueble estaba deshabitado y no se pudo hacer una inspección ocular al interior de la vivienda.

• *Esta Valoración cumple la legislación vigente en España para su finalidad, las Normas Europeas de Valoración y los Principios de Valoración generalmente aceptados.*

La fecha de caducidad de este informe es el 07/09/2024 salvo que con anterioridad se produzca algún cambio físico, legal o decisión administrativa que modifiquen su situación actual.

En Murcia, a 07 de marzo de 2024

Firmado digitalmente por29047519Z MARIA DOLORES ALCOVER AGUILAR (R: Q3075003H) DN: cn=29047519Z MARIA DOLORES ALCOVER AGUILAR (R: Q3075003H) gn=MARIA DOLORES c=ES o=COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE LA REGION DE MURCIA Motivo: He revisado este documento Ubicación:Murcia Fecha:2024-03-12 09:13+01:00

Fdo.: Juan Fuentes Dolera

Firmado por FUENTES DOLERA JUAN - ***1510** el día 11/03/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

ÍNDICE

1. TASADOR
2. SOLICITANTE
3. FINALIDAD
4. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LOS INMUEBLES
5. COMPROBACIONES
6. DOCUMENTACIÓN
7. LOCALIDAD Y ENTORNO
8. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
9. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA
10. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN
11. MÉTODOS DE VALORACIÓN EMPLEADOS
12. VALOR DE TASACIÓN
13. FECHAS DE LA VALORACIÓN
14. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

1. Tasador

Nombre: Juan Fuentes Dolera
NIF: 52.815.103-L
Dirección: Las Torres de Cotillas
Municipio: Murcia
Código Postal: 30.565
Teléfono: 968387550
Correo Electrónico: juan@f-asesores.es

Cualificación Profesional

Cualificación: Agente de la Propiedad Inmobiliaria de Murcia
Colegio: Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Murcia
Colegiado Nº: 450

2. Solicitante

Solicitante: JUZGADO DE LO MERCANTIL N. 2 DE MURCIA
CIF/NIF:
Dirección: Avda. de la Justicia SN, Fase 2, Modulo 1, Planta 1ª
Municipio: Murcia
Código Postal: 30011

Representante Legal

Nombre:
NIF:

3. Finalidad

Finalidad: Judicial, EJECUCION DE TITULOS JUDICIALES 78/2011

4. Identificación y Localización de los Inmuebles

Localización

Dirección: Calle Nueva, nº 44, 2ª planta.
Municipio: El palmar, Sangonera La Verde, (Murcia)
Código Postal: 30833

Identificación Catastral

Referencia Catastral: 7799018XG5979N00002EH

Identificación Registral

Registro Nº:	6	**de:**	Murcia
Finca Nº:	38662	**Inscripción:**	1
Tomo:	2913	**Libro:**	583
Folio:	178	**Seccion:**	11ª

5. Comprobaciones

- Identificación Registral
- Superficie del Inmueble
- Identificación física del inmueble
- Adecuación al Régimen Urbanístico
- Inspección Visual del Inmueble
- Ocupación
- Uso Actual
- Estado de Cargas
- Propietarios

6. Documentación

- Datos catastrales
- Nota Simple Registral
- Documentos urbanisticos

7. Localidad y Entorno

Localidad – El Palmar, Sangonera La Verde, Murcia

Municipio: Murcia, pedanía Sangonera La Verde
Habitantes: 12.939 Sangonera La Verde
Censo: 01/01/2023

Entorno – El Palmar, Sangonera La Verde, Murcia

Entorno

Zona: Sangonera La Verde
Municipio: Murcia
Entorno: Urbano
Tipo de Zona: Pedania
Nivel de Renta: Medio - Bajo
Uso Dominante: Residencial
Calidad Constructiva: Normal
Antigüedad Característica: 20 - 50 Años
Nivel de Desarrollo: Medio

Infraestructuras

Agua: Red General
Electricidad: Red General
Saneamiento: Red General
Pavimentación: Asfaltado
Alumbrado Público: Suficiente

Comunicaciones

Accesibilidad: Buena
Transporte Público: Autobuses Urbanos
Taxis
Distancia Ferrocarril: 15,0 km.
Distancia Aeropuerto: 30,0 km.

Equipamientos y Servicios

Aparcamiento: Suficiente
Aparcamientos Públicos: No Existen
Asistencial: Suficiente
Escolar: Primaria, Secundaria
Lúdico Cultural: Suficiente
Deportivo: Suficiente
Comercial: Suficiente
Zonas Verdes: Suficiente

8. Descripción del Inmueble

Descripción General

Descripción: Vivienda tipo piso, situada en la segunda planta sobre rasante de una edificación que consta de dos viviendas, una en planta primera y la que es objeto de valoracion en planta segunda.

Tipo

Calificación: Urbano
Clase: Elemento
Tipología: Vivienda tipo piso
Uso: Residencial
Estado: Acabado

Superficies

Unidad Superficie: m² Construido con Comunes
Comprobada: 152,00 m²
Considerada: 152,00 m²

Características Constructivas

Antigüedad: 1983 Años
Conservación: Normal
Uso Constructivo: Vivienda 1ª Residencia
Calidad Constructiva: Normal

Características de la Edificación

Cimentación: Zapata aislada hormigón armado
Estructura: Hormigón armado
Cubierta: Cubierta plana
Fachada: Piedra proyectada con cemento
Pavimentos:
Paredes:
Techos:
Carpintería Exterior: Aluminio
Carpintería Interior: Madera

Instalaciones

- Agua Caliente

9. Descripción Urbanística

Calificación:
Adecuación: Se Adecúa al Planeamiento Vigente

10. Régimen de Protección, Tenencia y Ocupación

Régimen de Protección

Tipo de Protección: Libre

Régimen de Tenencia - Propiedad

Propietario	CIF/NIF
Ana Maria Hernandez Lopez	74.343.980-E
Felix Hernandez Puche	27.435.003-M

Régimen de Ocupación

Ocupante: Sin ocupantes.

11. Métodos de Valoración Empleados

- Método de Comparación

12.Valor de Tasación

> Vivienda tipo piso

Valor Unitario Medio:	590,00	€/m²
Valor Unitario Máximo:	0,00	€/m²
Valor Unitario Mínimo:	0,00	€/m²
Factor Corrector:	1,00	
Valor Unitario Más Probable:	590,00	€/m²
Superficie construida:	152,00	m²
Valor de Mercado:	89.680,00	€
Gastos de urbanización:		€

> Valor de Mercado

Uso	Valor de Mercado
Vivienda tipo piso	89.680 €
- Total	**89.680 €**

Valor de Tasación

Valor de Tasación:	**89.680 €**	€

13.Fechas de la Valoración

Fecha de Encargo:	06/11/2023
Fecha Aceptación:	06/11/2023
Fecha del Informe:	11/03/2024
Fecha Valor:	11/03/2024
Fecha Caducidad:	11/09/2024
Fecha Visita:	07/03/2024

14.Condicionantes y Advertencias

Condicionantes

- Los Inmuebles han sido valorados libres de cargas y ocupantes ajenos a la propiedad.

Advertencias

- La valoración tiene validez dentro del plazo de caducidad, salvo que en este tiempo haya variado alguna característica o calificación legal de los inmuebles.

  En el momento de la visita, el inmueble estaba deshabitado y no se pudo hacer una inspección ocular al interior de la vivienda.
- Esta Valoración cumple la legislación vigente en España para su finalidad, las Normas Europeas de Valoración y los Principios de Valoración generalmente aceptados.

ANEXO DOCUMENTAL

Juan Fuentes Dolera
11/03/2019
190011

DOCUMENTOS

1. FOTOGRAFÍAS
2. PLANOS
3. DATOS CATASTRALES
4. NOTA SIMPLE REGISTRAL

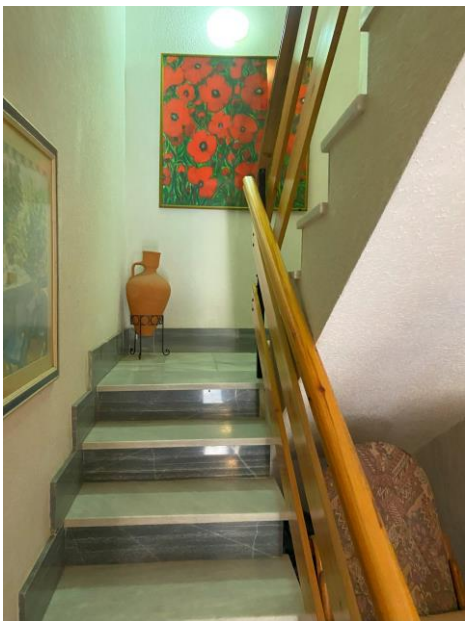
1. Fotografías















2. Planos

- ***Plano de situacion***



3. Datos catastrales

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7799018XG5979N0002EH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL NUEVA 44 Es:2 Pl:01 Pt:0A e/p/p/ 2/01/0A
30833 MURCIA [SANGONERA VERDE] [MURCIA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 152 m2
Año construcción: 1983

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	2/01/0A	145
ALMACEN	2/+1/1A	7

PARCELA

Superficie gráfica: 190 m2
Participación del inmueble: 50,00 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 4 de Marzo de 2024

4. Nota Simple Registral

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 6 DE MURCIA

NOTA SIMPLE INFORMATIVA
DATOS DE LA FINCA

Municiplo: Murcia
Finca: FINCA Nº: 38662 Sección 11ª Tomo 2913

Código Registral Unico: **30025000895983**
Naturaleza de la finca:Vivienda en planta primera
SANGONERA LA VERDE
Calle Nueva Nº 44 EL PALMAR C.P.30833

Obra nueva terminada

SUPERFICIE

Area del Terreno: 145 m²
Orden Propiedad Horizontal: DOS
Cuota : Cincuenta enteros por ciento

Referencia Catastral: 7799018XG5979N0002EH

URBANA NÚMERO DOS: Vivienda en la planta primera del edificio en término de Murcia, partido El Palmar, pago de Sangonera La Verde, con acceso a través de escalera y portal de entrada que parte de la calle Nueva, donde le corresponde el número 44 de policía, con una superficie total construida de ciento cuarenta y cinco metros distribuidos en varias habitaciones y dependencias. LINDA tomando como Frente su puerta de entrada: Frente, con zaguán y escaleras de acceso, y en parte, con vuelo de la calle Nueva; Derecha entrando, Izquierda y Fondo, con vuelo del solar donde se ubica la edificación. ANEJO: Corresponde a esta vivienda como anejo inseparable el torreón existen en la terraza transitable de la edificación, destinado a trastero o almacén, con una superficie total construida de siete metros cuadrados (7 M2), sin distribución interior, y al que se accede a través de la terraza de uso común, escalera, zaguán y portal de entrada; y que LINDA por todos sus vientos con la terraza transitable donde se ubica.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria, se hace constar que no consta inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca ni coordinada gráficamente con el Catastro, no habiéndose solicitado por los titulares en documento alguno que haya causado inscripción en el Registro.
TITULARES

Los esposos Don FELIX HERNANDEZ PUCHE, N.I.F.: 27435003M y Doña ANA MARIA HERNANDEZ LOPEZ N.I.F.: 74343980E, un 100% de pleno dominio con carácter ganancial Formalizado por título de compraventa el día cinco de diciembre de dos mil siete, otorgado en Murcia, ante el Notario Don MANUEL MIÑARRO MUÑOZ, que motivó la inscripción 1ª, obrante al Folio 178 del Libro 583 de la Sección 11ª.

CARGAS DE LA FINCA

HIPOTECA a favor de BANKINTER S.A. para responder de CIENTO DIECIOCHO MIL EUROS de principal, intereses ordinarios de DIECISÉIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UN EUROS, al tipo inicial del 5,25%, intereses de demora de VEINTIDÓS MIL CUATROCIENTOS VEINTE EUROS, al tipo inicial del 14,75%, por un plazo de CERO meses, CATORCE MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON VEINTINUEVE CÉNTIMOS para costas y gastos; **Valor a efectos de SUBASTA: CIENTO CINCUENTA MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE EUROS CON TREINTA Y NUEVE CÉNTIMOS.-** Constituida mediante Escritura Pública de fecha cuatro de diciembre de dos mil siete otorgada en Murcia ante su Notario Don Manuel Miñarro Muñoz que motivó la inscripción 2ª de fecha veintitrés de enero de dos mil ocho.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE **EMBARGO** a favor de TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL para responder de SEIS MIL NOVECIENTOS DOCE EUROS CON SESENTA Y OCHO CÉNTIMOS de principal, OCHOCIENTOS EUROS Intereses ordinarios DOS MIL CIENTO TREINTA Y CINCO EUROS CON TREINTA Y OCHO CÉNTIMOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO CÉNTIMOS por recargo de apremio, por un importe global de ONCE MIL DOSCIENTOS TREINTA EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS.- Diligencia de embargo número de procedimiento 30051400237872 ante TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL Anotado con la letra **C** de fecha doce de diciembre de dos mil catorce Expedida con la misma fecha CERTIFICACIÓN de DOMINIO y CARGAS.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE **EMBARGO** a favor de INNOVAMETAL SL para responder de TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS CON CUATRO CÉNTIMOS de principal, DOCE MIL EUROS ejecucion de titulos judiciales número de procedimiento 78/2011 ante JUZGADO DE LO MERCANTIL DOS DE MURCIA Anotado con la letra **D** de fecha doce de junio de dos mil dieciocho

Pagadas por autoliquidación la cantidad 243,34 euros, correspondiente a la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción D de esta finca, queda afectada por plazo de CINCO años, a partir de la fecha doce de junio de dos mil dieciocho, al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Juridicos Documentados.

Prorrogada la anotación letra **D** por la anotación letra E , de fecha siete de marzo de dos mil veintidós .

MURCIA A SIETE DE MARZO DE DOS MIL VEINTIDÓS

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

- De conformidad con la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.

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

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

Firmado digitalmente por: GALVEZ GIMENEZ MIGUEL ANGEL - 34799165G
Fecha y hora: 04.04.2022 11:22:26

Firmado digitalmente por: GALVEZ GIMENEZ MIGUEL ANGEL - 34799165G
Fecha y hora: 28.02.2023 12:59:18

LEGALIZACIÓN DE FIRMA Nº 7/2024

D. JUAN FUENTES DÓLERA

Agente de la Propiedad Inmobiliaria inscrito en este Colegio, reúne todos los requisitos de la vigente normativa, por lo que reconocemos su firma a todos los efectos

En Murcia, a 12 de MARZO de 20 24

HONOR ET VERITAS · TANTUM VALET RES QUANTUM VENDIT POTEST ·

Secretaria Técnica

Fdo.:

La presente cédula garantiza la identidad y habilitación legal del Agente que emite el Informe en él contenido, estando facultado para ello en virtud de lo expresamente reconocido en el apartado d) del art. 1 del Decreto 3248/1969, de 4 de diciembre, ratificado por Real Decreto 1294/2007, de 28 de septiembre, encontrándose en el ejercicio legítimo de la profesión y al corriente de cuantas obligaciones le son exigibles como Colegiado, pero no sanciona el contenido del trabajo profesional ni su corrección técnica.

API COAPI MURCIA