PELAYO C. EYO VALLADARES
Arquitecto Técnico.
C/ Riestra, 34 - 3º E, 36.001 Pontevedra.
NIF : 35.253.131-L

2025 044 IVR 01903



VALORACION VIVIENDA Y TERRENO

SOLICITANTE :	**CAIXABANK, S.A.**
SITUACION :	Lg., Ramil, Pq. Gaxate, A Lama
JUZGADO :	1ª INSTANCIA, Nº 3 DE PONTEVEDRA
ASUNTO :	EJECUCIÓN TIT. JUDIC. 121/2022

Tfnos : 986.85.01.94 y 670.45.05.87
e-mail : eyocoaatpo@gmail.com

PELAYO C. EYO VALLADARES
Arquitecto Técnico.
C/ Riestra, 34 - 3º E, 36.001 Pontevedra.
NIF : 35.253.131-L

2025 044 IVR 01903

PELAYO EYO VALLADARES, ARQUITECTO TECNICO, PERTENECIENTE AL COLEGIO OFICIAL DE LA ARQUITECTURA TECNICA DE LA PROVINCIA DE PONTEVEDRA CON EL NUMERO DE COLEGIADO PR-223.

PROMOTOR	**CAIXABANK, S.A.**
TRABAJO	**VALORACION VIVIENDA Y TERRENO**
SITUACION	**Lg., Ramil, Pq. Gaxate, A Lama (Pontevedra)**
JUZGADO	**1ª INSTANCIA, Nº 3 DE PONTEVEDRA**
ASUNTO	**EJECUCIÓN TITULOS JUDICIALES 121/2022**

A requerimiento del solicitante, me personé en el lugar de referencia el día 22 de Mayo de 2.025, a las 11,00 horas, con objeto de realizar la valoración solicitada, para lo que efectué la toma de datos y mediciones oportunas y es por lo que emito el siguiente.

DECLARACIÓN DE TACHAS

Conforme con lo establecido en el artículo 343 de la Ley 1/2000 de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, el autor de este informe manifiesta expresamente que, no incurre en causa de tacha ni recusación, en general y en especial que:

1.- No es cónyuge o pariente por consanguinidad o afinidad, dentro del cuarto grado civil, que tenga constancia en este momento, de una de las partes o de sus abogados o procuradores.

2.- No tiene interés directo o indirecto en el asunto o en otro semejante.

3.- No está o ha estado en situación de dependencia o de comunidad o contraposición de intereses, que tenga constancia en este momento, con alguna de las partes o con sus abogados o procuradores.

4.- No tiene amistad íntima o enemistad, que tenga constancia en este momento, con cualquiera de las partes o sus abogados o procuradores.

5.- No creer que exista ninguna otra circunstancia que le haga desmerecer en el concepto profesional.

Tfnos : 986.85.01.94 y 670.45.05.87
e-mail : eyocoaatpo@gmail.com

PELAYO C. EYO VALLADARES
Arquitecto Técnico.
C/ Riestra, 34 - 3º E, 36.001 Pontevedra.
NIF : 35.253.131-L

VALORACION :

Se solicita la valoración de los siguientes inmuebles :

Vivienda de planta baja y buhardilla a desván y terrenos sobre los que se sitúa esta vivienda.

ANTECEDENTES

Para la realización de esta valoración se ha dispuesto de la siguiente documentación :

Nota simple del Registro de la Propiedad de Redondela – Ponte Caldelas: finca nº 4652, de A Lama, IDUFIR: 36008000008663, propiedad de Dña. Ibana Soto Lorenzo y de D. Emilio José Carrera Leites, Tomo 164, Libro 36, Folio 182.

Documentación obrante en el expediente EJECUCIÓN TITULOS JUDICIALES 121/2022, que se sigue en el Juzgado 1ª INSTANCIA, Nº 3 DE PONTEVEDRA

1. IDENTIFICACION.

Se sitúa el inmueble en la localización de Lugar de Ramil, nº 23, Parroquia de Gaxate, Concello de A Lama (Pontevedra).

Tfnos : 986.85.01.94 y 670.45.05.87
e-mail : eyocoaatpo@gmail.com

PELAYO C. EYO VALLADARES
Arquitecto Técnico.
C/ Riestra, 34 - 3º E, 36.001 Pontevedra.
NIF : 35.253.131-L

1.1.- PLANO DE SITUACIÓN.



1.2.- PLANO DE EMPLAZAMIENTO.



Tfnos : 986.85.01.94 y 670.45.05.87
e-mail : eyocoaatpo@gmail.com

PELAYO C. EYO VALLADARES
Arquitecto Técnico.
C/ Riestra, 34 - 3º E, 36.001 Pontevedra.
NIF : 35.253.131-L

1.3.- INFORMACION CATASTRAL.

PARCELA CATASTRAL 36025A005500293 3D

Croquis



Fotografía fachada



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)
LG RAMIL-GAXATE 23 Polígono 5 Parcela 293 000802200NG49B - 00080230
RAMIL. A LAMA (PONTEVEDRA)
1.665 m²

Más información de la parcela

INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES Excel

36025A005002930001HA LG RAMIL-GAXATE 23 Es:1 Pl:00 Pt:A
000802300NG49B - Polígono:5 Parcela:293 Paraje:RAMIL
Residencial | 102 m² | 100,00% | 1880

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	36025A005002930002JS
Localización	LG RAMIL-GAXATE 23 Es:2 Pl:00 Pt:A Polígono 5 Parcela 293 000802200NG49B - RAMIL. 36853 A LAMA (PONTEVEDRA)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida	99 m²
Año construcción	1880

PARCELA CATASTRAL



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Localización	LG RAMIL-GAXATE 23 Polígono 5 Parcela 293 000802200NG49B 00080230 RAMIL. A LAMA (PONTEVEDRA)
Superficie gráfica	1.665 m²
Participación del inmueble	100,000000 %

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	2	00	A	34	O Reforma total	1.970
VIVIENDA	2	00	B	33	O Reforma total	1.970
VIVIENDA	2	00	C	10		
ALMACEN	2	+1	01	22		

Tfnos : 986.85.01.94 y 670.45.05.87
e-mail : eyocoaatpo@gmail.com

PELAYO C. EYO VALLADARES
Arquitecto Técnico.
C/ Riestra, 34 - 3º E, 36.001 Pontevedra.
NIF : 35.253.131-L

1.4.- FOTOGRAFIAS DE ESTADO ACTUAL.



Foto 1.- Vista desde el camino del Oeste.



Foto 2.- Vista desde el camino, con el portal de acceso en primer término.

Tfnos : 986.85.01.94 y 670.45.05.87
e-mail : eyocoaatpo@gmail.com

PELAYO C. EYO VALLADARES
Arquitecto Técnico.
C/ Riestra, 34 - 3º E, 36.001 Pontevedra.
NIF : 35.253.131-L

1.5.- CROQUIS DISTRIBUCIÓN.

En el momento de la visita no había nadie en la vivienda y no se pudo examinar ni hacer un levantamiento interior de la misma.

Tampoco hubo posibilidad de localizar a los demandados, con objeto de concertar una fecha y hora para la visita.

2. LOCALIDAD Y ENTORNO.

DATOS DE POBLACION. A Lama es un Ayuntamiento con alta densidad de población situada en el suelo rural, que no sufre apenas cambios en la zona estival

ACTIVIDAD DOMINANTE. Agricola y residencial extensiva, en la zona de ubicaciòn de estos terrenos, la actividad residencial extensiva prima sobre las demàs al tratarse de una zona residencial de núcleo rural.

SIGNIFICACION DEL ENTORNO. Residencial y agrícola.

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE. Acceso a traves de via asfaltada de escaso ancho, alumbrado pùblico y suministro de energía eléctrica.

Tfnos : 986.85.01.94 y 670.45.05.87
e-mail : eyocoaatpo@gmail.com

PELAYO C. EYO VALLADARES
Arquitecto Técnico.
C/ Riestra, 34 - 3º E, 36.001 Pontevedra.
NIF : 35.253.131-L

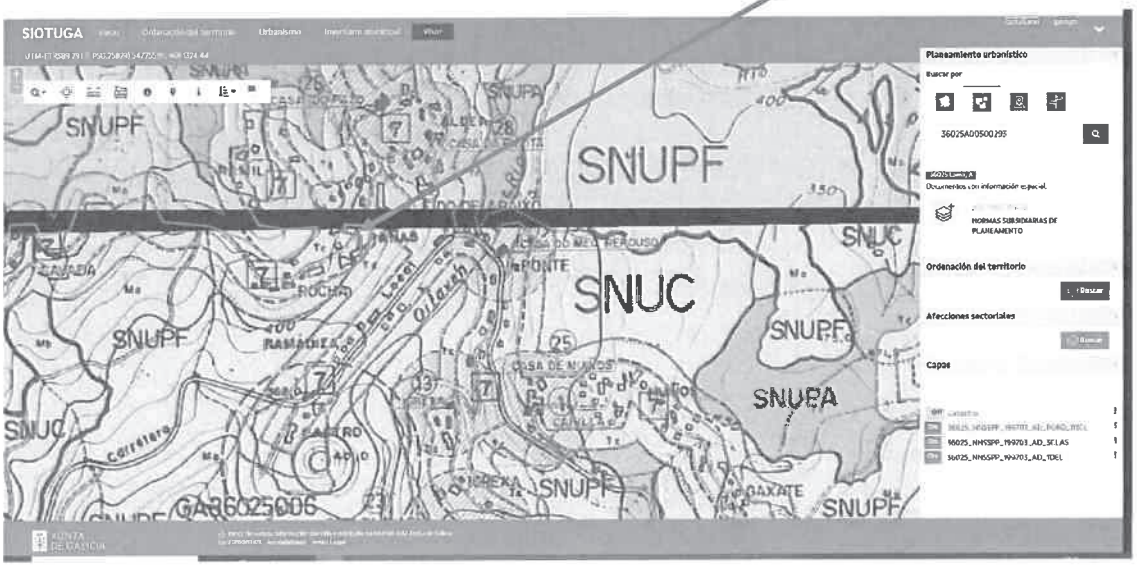
3. OBSERVACIONES.

Se desconoce el estado interior del inmueble, ya que no fue posible visitarlo en su interior, si bien la valoración se realiza teniendo en cuenta el estado exterior del mismo, así como su situación y antigüedad

4. SITUACION URBANISTICA.

De acuerdo con las Normas Subsidiarias Municipales para el Concello de A Lama, que ordenan el término municipal, el terreno se encuentra clasificado como Suelo de Núcleo Rural, donde la edificación cumple con las condiciones urbanísticas que determina esta clasificación de suelo.

Situación del inmueble sobre la normativa urbanística



Tfnos : 986.85.01.94 y 670.45.05.87
e-mail : eyocoaatpo@gmail.com

PELAYO C. EYO VALLADARES
Arquitecto Técnico.
C/ Riestra, 34 - 3º E, 36.001 Pontevedra.
NIF : 35.253.131-L

5. VALORACION.

La valoración se refiere a la fecha de visita a la construcción 22 de Mayo de 2.025 y se realizará por el método de comparación, al existir inmuebles similares comparables, extrayéndose los testigos utilizados de las páginas de "El Idealista" y "Fotocasa".

VALORACION POR COMPARACION.

A la hora de realizar esta valoración por comparación se han tenido en cuenta la siguiente legislación :

- 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.

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

- Asi como la siguiente legislación relativa a valoraciones, como la orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, por la que se modifica la ORDEN ECO/805/2003, de 27 marzo, modificada por orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (B.O.E. 20/05/2003 y 17/10/2007). Esta Orden establece normas para el cálculo del valor de tasación de bienes inmuebles y de determinados derechos reales para las finalidades contempladas en su ámbito de aplicación, así como para la elaboración de informes y certificados en los que se formalizará. Dichas normas pretenden, continuando en la línea del Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo, sobre el Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación, potenciar la calidad técnica y formal de las valoraciones con el objetivo último de proteger más y mejor los intereses de terceros en su condición de inversores o asegurados

Mediante este método se determinan dos valores técnicos que se denominarán valor por comparación, que permite determinar el valor de mercado de un determinado bien, y valor por comparación ajustado, que permite determinar su valor hipotecario.

Tfnos : 986.85.01.94 y 670.45.05.87
e-mail : eyocoaatpo@gmail.com

PELAYO C. EYO VALLADARES
Arquitecto Técnico.
C/ Riestra, 34 - 3º E, 36.001 Pontevedra.
NIF : 35.253.131-L

Al tratarse de un suelo Suelo edificado, tendremos en cuenta lo dispuesto por el artículo 24, que permite en estos casos Art. 24: (Tasación suelo + edificación) › Si hay suficientes muestras se puede aplicar el Metodo de Comparación.

Para la utilización del Método de comparación a efectos de esta Orden será necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

a) La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.

b) Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.

c) Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.

En base a todo ello realizaremos una valoración del inmueble, por valor de mercado, teniendo en cuenta los testigos que en el cuadro siguiente se señalan extraídos de la práctica actual en operaciones de inmuebles similares en cuanto a antigüedad, situación, buen estado de conservación, superficie y programa interno, aplicando un coeficiente de homogeneización, para solventar las diferencias de esta vivienda con las comparadas.

Nº	Situación	Valor	Superficie	€./m2.	Coef. Hom.	Total €./m2.
1	Outeirños	89.000,00	160,00	556,25	1,00	556,25
2	San Lorenzo	170.000,00	270,00	629,63	0,90	566,67
3	Laxedo, Covelo	98.400,00	432,00	227,78	1,30	296,11
4	A Lama	180.000,00	220,00	818,18	0,90	736,36
5	Ladeira	138.000,00	282,00	489,36	0,90	440,43
6	A Lama	85.000,00	200,00	425,00	1,10	467,50
	VALOR MEDIO HOMOG.					**510,55**

Tfnos : 986.85.01.94 y 670.45.05.87
e-mail : eyocoaatpo@gmail.com

PELAYO C. EYO VALLADARES
Arquitecto Técnico.
C/ Riestra, 34 - 3º E, 36.001 Pontevedra.
NIF : 35.253.131-L

Se ha tenido en cuenta un valor medio de 510,55 €./m2., a continuación multiplicaremos la superficie construida y tendremos el valor de mercado del inmueble obtenido por este método de comparación:

VALOR CONSTR. + TERRENO	m2	€/m2.	Total
Ramil, Gaxate	99,00	510,55	**50.544,73**

Asciende el valor de tasaciòn a la cantidad estimada de **"50.544,73 €. ".**

Firmado digitalmente en Pontevedra.
El Arquitecto Técnico.

EYO VALLADARES PELAYO CELSO - 35253131L

Firmado digitalmente por EYO VALLADARES PELAYO CELSO - 35253131L
Fecha: 2025.05.26 19:30:49 +02'00'

Colegiado PR-223.

Tfnos : 986.85.01.94 y 670.45.05.87
e-mail : eyocoaatpo@gmail.com