TASACIÓN DE LA VIVIENDA SITUADA EN LA CALLE GR. PARQUE MIRAFLORES, BLOQUE 5
PORTAL 2, *PRIMERO LETRA C. SEVILLA - 41009*

Peticionario: Juzgado de Primera Instancia Número 19 de Sevilla
Procedimiento: 1452/2015 (Negociado: 4-A)

Valor de tasación: 77.714 €

Registro de la Propiedad Número 15 de Sevilla
Vivienda: inscrita al Tomo 1428, Libro 1427, Folio 25, Finca 30752, inscripción 5ª
Descripción: URBANA con número 26. Piso letra C, de la planta primera del edifico en Sevilla, en la Huerta de San Jacinto, que forma parte de la Urbanización Parque Miraflores en Avenida de Pino Montano, sin número de gobierno, denominado bloque 5, de la casa dos.
Se distribuye en vivienda convenientemente distribuida.

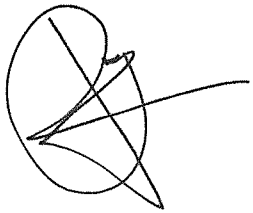
IDENTIFICACIÓN CATASTRAL:

Vivienda: se corresponde con la parcela catastral cuya referencia es 7047413TG3474N0006PK

VALOR DE TASACIÓN ADOPTADO:

El valor de tasación del inmueble a fecha del hecho imponible, 18 de enero de 2022, de acuerdo con los criterios establecidos en el informe adjunto es, de SETENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CATORCE EUROS (77.714 €).

FECHAS:
Última visita al inmueble: 14 de diciembre de 2021
Emisión del informe: 18 de enero de 2022



Fdo.: Javier Rodríguez Burrero
Arquitecto
Colegiado COAS nº 7146

[1] Se adjunta documento justificativo.

ÍNDICE

	Página
1. OBJETO DEL INFORME	4
2. SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD	4
3. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	5
4. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN	6
5. LOCALIDAD Y ENTORNO	7
6. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO	7
7. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN	8
8. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA	9
9. TENENCIA Y OCUPACIÓN	10
10. ANÁLISIS DE MERCADO	11
11. DATOS Y CÁLCULOS DE VALORES TÉCNICOS	12
12. VALORES DE TASACIÓN, CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS	15
13. DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME	16

Domicilio: c/ Vermondo Resta s/n. Edificio Viapol Portal B Planta 2ª
Población: Sevilla
Provincia: Sevilla
C.P: 41018

TITULARES DEL INMUEBLE:

Nombre y apellidos: ESPERANZA MACARENA SILVA VARGAS
DNI: 28488665Z
Nombre y apellidos: JOSÉ ANTONIO LEÓN BENITEZ
DNI: 28487044A
Domicilio de notificaciones GR. PARQUE MIRAFLORES, BLOQUE 5 PORTAL 2, PRIMERO LETRA C.
Población: Sevilla
Provincia: Sevilla
C.P: 41008
País: España

PERITO JUDICIAL:

Nombre y apellidos: JAVIER RODRÍGUEZ BURRERO
Profesión: Arquitecto
Colegiado: COLEGIO DE ARQUITECTOS DE SEVILLA 7146

ENCARGO DEL INFORME:

Fecha aceptación del encargo: 10 de noviembre de 2021
Fecha de recepción de notificación de depósitos: 22 de noviembre de 2021
Fecha última visita de inspección: 14 de diciembre de 2021

FINALIDAD DE LA TASACIÓN:

El trabajo de valoración se realiza como perito judicial dentro del procedimiento de tasación pericial correspondiente al Procedimiento: 1452/2015 (Negociado: 4-A) del Juzgado de Primera Instancia Número 19 de Sevilla.

La finalidad de la valoración NO se encuentra entre las contempladas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE nº 85, de 9 abril de 2003).

La finalidad de la valoración SI se contempla dentro de las tasaciones judiciales (LEC 1/2000).

3.3 DATOS REGISTRALES

Registro de la propiedad número 15 de Sevilla
Tomo: 1428
Libro: 1427
Folio nº: 25
Finca: 30752
Inscripción nº: 5

Superficie escriturada: 63,65 m² construidos
Cuota elementos comunes: División horizontal.
Coincidencia de linderos: Tiene
Descripción: según escrituras, URBANA, con número 26. Piso letra C, de la planta primera del edifico en Sevilla, en la Huerta de San Jacinto, que forma parte de la Urbanización Parque Miraflores en Avenida de Pino Montano, sin número de gobierno, denominado bloque 5, de la casa dos.
Se distribuye en vivienda convenientemente distribuida.
Tiene una superficie construida de SESENTA Y TRES METROS SESENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS (63,65 m²)
Linda, mirando a la fachada principal de la casa, por su frente, con espacio de zona ajardinada; derecha, con piso letra D de esta misma planta de la casa uno de este bloque; izquierda, con piso letra D de esta misma planta y casa; y por el fondo, con rellano de escalera, por donde tiene acceso y espacio de patio de luces.

El coeficiente o valor de este piso en relación a la casa de que forma parte es de 4,8939%, y en relación a la total finca matriz 1,2234%.

3.4. DATOS CATASTRALES

Referencia catastral: 7047413TG3474N0006PK
Clase Urbano
Uso principal Residencial
Superficie construida 61,00 m²
Año construcción 1974

- Estado de ocupación del inmueble.

4.2. DOCUMENTACIÓN

La documentación utilizada ha consistido en:

- Nota Simple del registro de la propiedad.
- Datos registrales y catastrales.
- Información urbanística.
- Tasación a efectos de garantía hipotecaria (sin reportaje fotográfico, ni planimetría)

Significación del Entorno: Urbano
Desarrollo: Terminado
Uso Predominante y principal: Residencial
Renovación: Muy Baja
Uso Predominante Secundario: Comercial
Grado Consolidación del Entorno: 100 %
Antigüedad Media de los Edificios del Entorno: 47 años

Entorno Industrial: En la ciudad
Ubicación relativa del barrio o zona dentro del municipio: Nivel medio
Ubicación relativa de inmueble dentro del barrio o zona: Nivel medio

5.2. EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

Infraestructuras:
Alumbrado: Sí, en un estado de conservación y calidad media.
Alcantarillado: Sí, en un estado de conservación y calidad media.
Abastecimiento: Sí, en un estado de conservación y calidad media.
Vías Públicas: Sí, en un estado de conservación y calidad media.
Equipamientos

Comercial: Suficiente	Religioso: Suficiente
Deportivo: Suficiente	Aparcamiento: Suficiente
Escolar: Suficiente	Lúdico: Suficiente
Asistencial: Abundante	Zonas Verdes: Suficiente

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población son suficientes para las necesidades de la zona.
Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse suficientes.

6. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL SOLAR O FINCA

6.1. DESCRIPCIÓN

Según consta en la cartografía catastral, la parcela donde está construida la edificación de uso residencial plurifamiliar tiene forma aproximadamente cuadrada con ligeras irregularidades en la medianera derecha, no es ocupada por la edificación en un cien por cien, existiendo patios interiores en medianeras derecha e izquierda, y una superficie total de doscientos ochenta y siete metros cuadrados.
6.2. SUPERFICIE DEL TERRENO
• Superficie registral: -- m^2.
• Superficie catastral: 287,00 m^2.

tipología se estima que la estructura es de hormigón armado, se aprecia que los cerramientos en parte de la fachada son de ladrillo visto, y en otras zonas, el cerramiento o envolvente de la edificación es de fábrica de ladrillo revestida de mortero de cemento y pintado. La cubierta del edificio es plana.
Se comprueba que la edificación carece de rampa de acceso y no dispone de ascensor.
Es adoptado como viable y actual el programa o distribución de la vivienda descrita en la tasación de garantía hipotecaria:
Una cocina, un baño y un dormitorio con iluminación y ventilación al patio interior. Un salón y dos dormitorios con iluminación y ventilación a fachada o exterior.

Se estima como posible la descripción de características constructivas, materiales, instalaciones y acabados descrita en la tasación de garantía hipotecaria adjunta del inmueble:

(...)

Materiales
Carpintería Exterior: aluminio
Acristalamiento: v. sencillo
Cierre: persiana
Carpintería interior: -
Vistas: buenas
Puerta blindada: no
Rejas en huecos: sí

Instalaciones
Agua Caliente: individual
Combustible: butano
Calefacción: no dispone
Aire acond.: individual

Caract. Constructivas
Factor Forma: bueno
Accesibilidad: buena
Iluminación: buena
Vistas: buenas
Distribución: buena
Orientación:
Destino: residencial
Polivalencia: baja
Divisibilidad: baja

Acabados

Zona	*Suelos*	*Paramentos*	*Techos*
Salas	*cerámicos*	*pintados*	*pintados*
Dormitorios	*cerámicos*	*pintados*	*pintados*
Zonas húmedas	*cerámicos*	*cerámicos*	*pintados*

(...)

7.2. SUPERFICIE DE LA VIVIENDA

• Superficie a efectos de cálculo: de acuerdo con los datos comparados y al no haber tenido acceso al interior de la vivienda, y no ser posible su medición y/o comprobación, a efectos de cálculos de valores técnicos se adopta la superficie catastral de 61,00 m² construidos.
• Superficie registral: 63,65 m² construidos.
• Superficie catastral: 61,00 m² construidos.

resolución junto a la normativa urbanística del citado documento en el BOJA núm. 21, de 30 de enero de 2008.
Finalmente, con fecha de 16 de diciembre de 2008, se publica en el BOP núm. 290, de 16 de diciembre de 2008, el Acuerdo municipal de 15 de marzo de 2007 de aprobación del Texto Refundido del PGOU, junto al documento de «Memoria Justificativa del Texto Refundido» y la normativa urbanística completa del citado Texto Refundido, que es el planeamiento general actualmente vigente.

8.2. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

Suelo urbano consolidado dentro de la Ordenanza Edificación Abierta, siendo su ámbito de aplicación las zonas de suelo urbano consolidado grafiadas como tales en los planos de Ordenación Pormenorizada del vigente PGOU.

8.3. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y SITUACIÓN URBANÍSTICA

- Instrumento de Ordenación: PGOU de Sevilla.

- Instrumento de gestión: No está sujeto a ningún instrumento de gestión.

- Uso global: Residencial

- Sector al que pertenece el inmueble: suelo urbano consolidado de uso residencial.

- Calificación: según Ordenanza EDIFICACIÓN ABIERTA

- Uso específico: Residencial

- Usos permitidos y prohibidos: Definidos en las normas urbanísticas

- Tipología edificatoria: EDIFICACIÓN ABIERTA

Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, no se han encontrado indicios de incumplimiento de la normativa urbanística.
¿Dispone el edificio de Certificado de Eficiencia Energética? Aparece en el registro andaluz de certificados con la referencia catastral del edificio una entrada registrada.
¿Dispone la vivienda de Certificado de Eficiencia Energética? No aparece con la referencia catastral un certificado de Eficiencia Energética Asociado a la Edificación.
¿Ha superado la Inspección Técnica de Edificios? Sí. Primera renovación 31/12/2023
¿Dispone el edificio de Cédula de Habitabilidad o Licencia de primera ocupación? Se desconoce.
Protección urbanística o histórica individualizada: Según información consultada no existe protección.

10.2. Demanda

ANÁLISIS DE DEMANDA: Se trata de un entorno en el que existe un equilibrio entre la oferta que demanda.

10.3. Intervalos de precios actuales de venta

INTERVALO DE VARIACION: El intervalo de variación zonal oscila entre 900 y 1.565 €/m².

10.4. Revalorización

Se informa de las expectativas de revalorización y/o depreciación de los mismos en un periodo de 6 meses no será significativa.

AFECCIONES SOCIO-ECONÓMICAS: No se ha observado ni se prevé a medio plazo degradación del entorno por causas sociológicas o circunstancias extrínsecas al inmueble que puedan afectar al valor de tasación adoptado en el informe.

EXPECTATIVAS DE MERCADO: La tendencia actual hace prever un aumento de la oferta con respecto a la demanda a corto-medio plazo.

RENOVACIÓN: Se trata de suelo urbano consolidado. No se prevén actuaciones no contempladas en el planeamiento vigente que alteren la oferta actualmente existente.

COMPETITIVIDAD DEL INMUEBLE: El inmueble tasado presenta un comportamiento mejor por sus cualidades constructivas del edificio y posicionamiento respecto a las características medias de su entorno.

valoración, hacemos una investigación del valor de reposición a nuevo y una vez calculado este valor, calcularemos la depreciación resultante del deterioro físico. A estos cálculos le añadiremos el valor del solar o suelo.

USO CONSIDERADO	REPERC(1)	C.CONST.	G.NECES.	%Df+fu	VRBf/VRN
Residencial Piso					
Piso	524,63	596,00	131,12	47,0	910,00

(1) Repercusión del suelo obtenida a través del método residual estático.

Valor de Construcción en €/m² (C.CONST). Obtenido de la referencia de costes publicados por el COAS para el año 2021 en el documento para el cálculo simplificado de los presupuestos estimaditos de ejecución material de los distintos tipos de obras.

Desglose de gastos necesarios de construcción (G.NECES):

- Coste de Construcción: PEC
- Impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de declaración de obra nueva del inmueble: 1,5% PEC
- Honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios: 7% PEC
- Coste de licencias y tasas de la construcción: 4% PEC
- Importe de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y de los de la inspección técnica para calcular dichas primas: 1% PEC
- Gastos de administración del promotor: 6,5% PEC
- Gastos debidos a otros estudios necesarios: 2% PEC
- Total de gastos de construcción: 22% PEC

TIPO (tp) EDIFICACIÓN EN ALTURA PISO (E.A. PISO) – En VENTA (V)

REF.	DIRECCIÓN	CARACTERISTICAS	ANTI.	C.P.	Tp	V/R	SUP. m²	V.VENTA €	COEF.
T1	GR MIRAFLORES PARQUE 4(3) N2-3 Es:3 Pl:00 Pt:A	Dormitorios: 3* *Actualmente 2 Baños: 1 Ascensor: No	46	41008	E.A. Piso	V	58	80.000 € Neg. 5% 75.200 € 1.296,55€/ m²	0,889
T2	CL COMUNIDAD CASTILLA-LEON 5 Es:1 Pl:01 Pt:D	Dormitorios: 3 Baños: 1 Ascensor: No	43	41008	E.A. Piso	V	57	69.500 € Neg. 6% 65.330 € 1.146,14€/ m²	1,106
T3	GR MIRAFLORES PARQUE 5(2) N2-2 Es:2 Pl:04 Pt:C	Dormitorios: 3 Baños: 1 Ascensor: No	47	41008	E.A. Piso	V	57	62.000 € Neg. 6% 58.280 € 1.022,45€/ m²	1,245
T4	GR MIRAFLORES PARQUE 4(1) Es:1 Pl:01 Pt:A	Dormitorios: 3 Baños: 1 Ascensor: No	44	41008	E.A. Piso	V	58	78.000 € Neg. 5% 74.100 € 1.277,58€/ m²	0,997
T5	CL REAL DE LA JARA 18 Pl:00 Pt:D	Dormitorios: 3 Baños: 1 Ascensor: No	49	41008	E.A. Piso	V	60	85.000 € Neg. 6% 79.900 € 1.331,66€/ m²	0,996
T6	CL CAMELIA 8 Es:1 Pl:01 Pt:B	Dormitorios: 3* *Actualmente 2 Baños: 1 Ascensor: No	51	41008	E.A. Piso	V	58	84.500 € Neg. 6% 79.430 € 1.369,48€/ m²	0,984

Localización	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,950

V. HOMOGENIZADO €/m2	T1	T2	T3	T4	T5	T6
1274,00	1153,70	1268,26	1272,95	1273,75	1327,00	1348,34

COEF: Criterios utilizados para homogeneizar los testigos en función de las siguientes características, calidades del inmueble, antigüedad, conservación, situación, superficie y otros (en función del bien a tasar).

- De acuerdo con este método, comparamos la propiedad objeto de valoración con otras de similares características, recientemente vendidas o que se hallen en venta actualmente en el mercado, haciendo un análisis comparativo de las mismas y teniendo en cuenta factores que pueden producir diferencias tales como antigüedad, situación, acabados finales, deterioro, etc.

- En la homogeneización de los datos obtenidos se ha utilizado un coeficiente de mercado K (VRM/VRN) que se muestra en la tabla.

- Como consecuencia de la investigación realizada, el justo valor unitario (V. HOMOG.), aplicable al objeto de estudio es el siguiente:

USO CONSIDERADO	V.HOMOG.	K	V.MERCADO
Residencial Piso			
Piso	1274,00	1,40	1274,00

12. VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	SUPERF. (m^2)	V.ADOPTADO (€/m^2)	V.UNIDAD (€)	V.TASACIÓN (€)
Residencial Piso				
Piso	61,00	1274,00	77714,00	77714,00

TOTAL 77.714,00 €

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de SETENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CATORCE EUROS.

JAVIER RODRÍGUEZ BURRERO ARQUITECTO COAS 7146

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

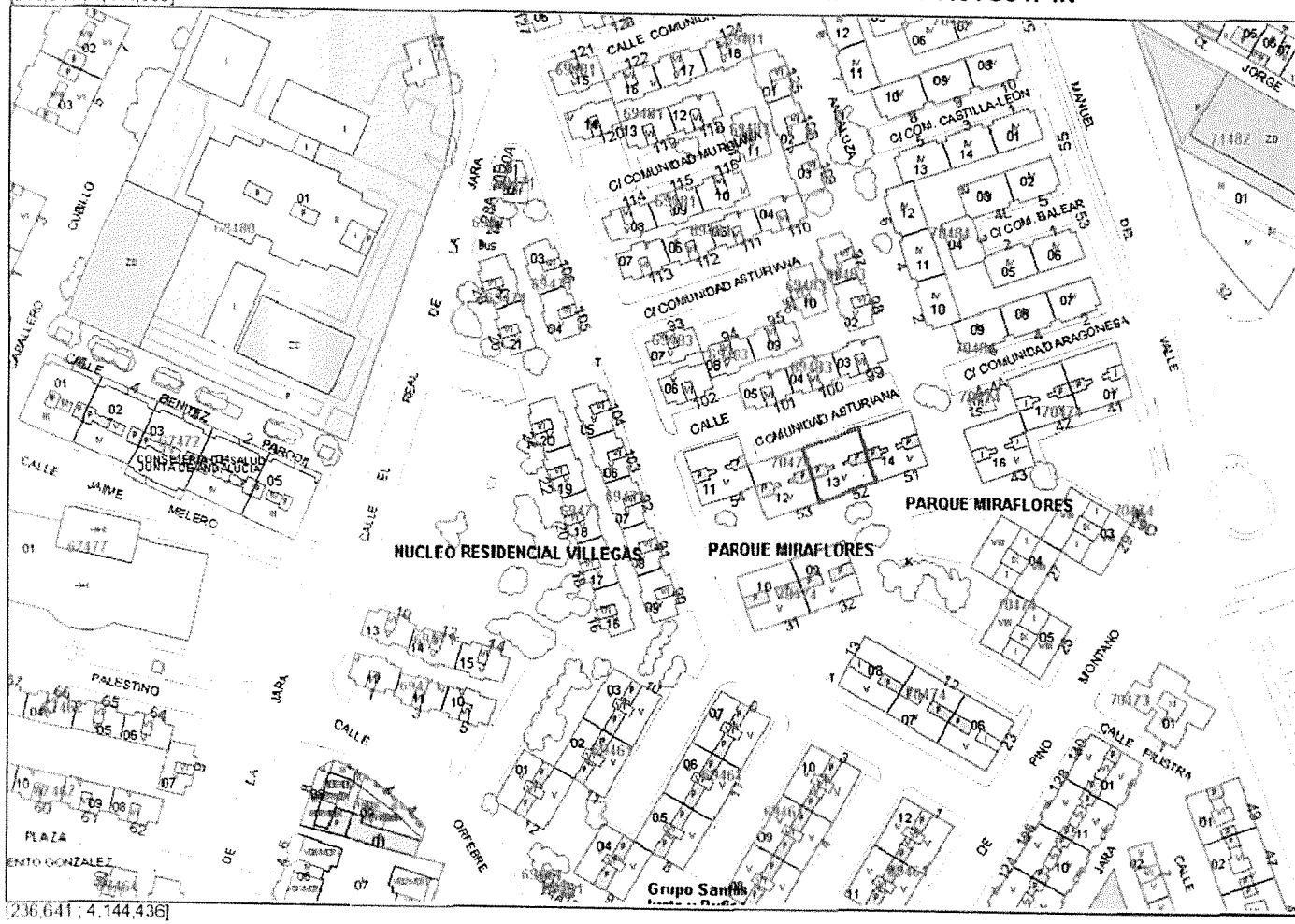
Provincia d
Municipio d
Coordenadas U.T.M
ESCALA

50m 0

[236,641 ; 4,144,696]

CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Parcela Catastral: 7047413TG3474N



[236,641 ; 4,144,436]

Coordenadas del centro: X = 236,881 Y = 4,144,566

Este documento no es una certificación catastral









GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRI
DE DATOS CATASTRALE

Referencia catastral: 7

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

GR MIRAFLORES PARQUE 5[2] N2-2 Es:2 Pl:01 Pt:C
41008 SEVILLA [SEVILLA]

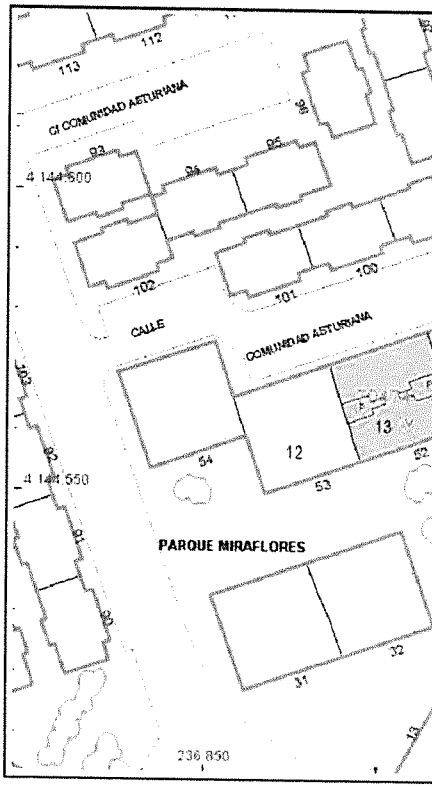
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 61 m2
Año construcción: 1974

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/01/C	61

PARCELA

Superficie gráfica: 287 m2
Participación del Inmueble: 5,517900 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horiz



Este documento no es una certificación catastra
través del "Acceso a datos catastrales no proteg

en vivienda convenientemente distribuida. **Tiene una superficie construida de sesenta y tres metros sesenta y cinco decimetros cuadrados.** Linda mirando a la fachada principal de la casa, por su frente, con espacio de zona ajardinada; derecha, con piso letra D de esta misma planta, de la casa uno de este bloque; izquierda, con piso letra D de esta misma planta y casa; y por el fondo, con rellano de escalera, por donde tiene su acceso y espacio de patio de luces. El coeficiente o valor de este piso en relación a la casa de que forma parte es de CUATRO ENTEROS OCHO MIL NOVECIENTAS TREINTA Y NUEVE DIEZMILESIMAS POR CIENTO, y en relación a la total finca matriz UN ENTERO DOS MIL DOSCIENTAS TREINTA Y CUATRO DIEZMILESIMAS POR CIENTO **REFERENCIA CATASTRAL: 7047413TG3474N0006PK.**

TITULARIDAD

La finca descrita aparece inscrita:
A favor de Don **JOSE ANTONIO LEON BENITEZ,** con N.I.F. 28487044A, en estado de soltero, por titulo de Compra del pleno dominio de una mitad indivisa de esta finca con CARACTER PRIVATIVO, en virtud de escritura otorgada en *Sevilla, el 26 de Abril de 2.000*, ante el Notario Don *Antonio Ojeda Escobar*, según la inscripción 5ª, de fecha 3 de Junio de 2.000, obrante al folio 25 del Tomo 1.428, Libro 1.427
A favor de Doña **ESPERANZA MACARENA SILVA VARGAS,** con N.I.F. 28488665Z, en estado de soltera, por titulo de Compra del pleno dominio de una mitad indivisa de esta finca con CARACTER PRIVATIVO, en virtud de escritura otorgada en *Sevilla, el 26 de Abril de 2.000*, ante el Notario Don *Antonio Ojeda Escobar*, según la inscripción 5ª, de fecha 3 de Junio de 2.000, obrante al folio 25 del Tomo 1.428, Libro 1.427

CARGAS VIGENTES

CARGAS POR PROCEDENCIA:
NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS DE LA FINCA:
- **HIPOTECA A FAVOR DE:** CAJA RURAL DEL SUR SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO
INSCRIPCION: 7ª
SOBRE: la totalidad de esta finca.
La hipoteca cubrirá la devolución de **VEINTISEIS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO CENTIMOS,** del Capital prestado; de hasta un máximo de **TRES MIL QUINIENTOS SETENTA EUROS CON UN CENTIMO** de intereses ordinarios de tres años al tipo de partida del cuatro coma cincuenta centésimas por ciento anual; de hasta un máximo de **DIEZ MIL QUINIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS CON OCHENTA Y DOS CENTIMOS,** equivalente a dos años de intereses de demora al veinte por ciento anual; de hasta un máximo de **CINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS CON NOVENTA UN CENTIMOS** para costas y gastos y de hasta un máximo de **MIL TRESCIENTOS VEINTIDOS EUROS CON VEINTITRES CENTIMOS** para pagos anticipados a que se refiere la estipulación novena. Las cantidades señaladas a efectos de intereses, no podrán superar los cinco años, plazo de protección que las partes acuerdan con arreglo a lo establecido en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria.
VALOR DE SUBASTA.....: 47.203,5.-
PLAZO AMORTIZACION.....: 300 MESES A PARTIR DEL 8 de Enero de 2.003

AUTORIZANTE: *ALBERTO MORENO FERREIRO, SEVILLA*
Nº PROTOCOLO: 21 **DE FECHA:** 08/01/03
INSCRIPCION: 7ª **TOMO:** 1.527 **LIBRO:** 1.526 **FOLIO:** 94 **FECHA:** 26/02/03

costas y gastos de ejecución judicial o extrajudicial; y de la cantidad de **MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS**, por otros gastos debidos que, siendo de cuenta de la parte hipotecante, hayan sido suplidos por UCI, de acuerdo con lo pactado en la escritura y que estén relacionados con la conservación de la garantía, tales como impuestos, tasas, arbitrios, primas de seguro y gastos de comunidad

VALOR DE SUBASTA.....: 161.000.-

PLAZO AMORTIZACION.....: **480 MESES A PARTIR DEL 5 de Mayo de 2.008**

AUTORIZANTE: ARTURO OTERO LÓPEZ-CUBERO, SEVILLA

Nº PROTOCOLO: 3.235 **DE FECHA**: 08/04/08

INSCRIPCION: 9ª **TOMO**: 2.043 **LIBRO**: 2.042 **FOLIO**: 130 **FECHA**: 09/06/08

- **AFECCIÓN**. Nota al margen de la insc/anot: 9, de fecha 09/06/2008.
Según la cual esta finca queda afecta a favor de Hacienda, por un plazo de CINCO años al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 1.042,48 euros.

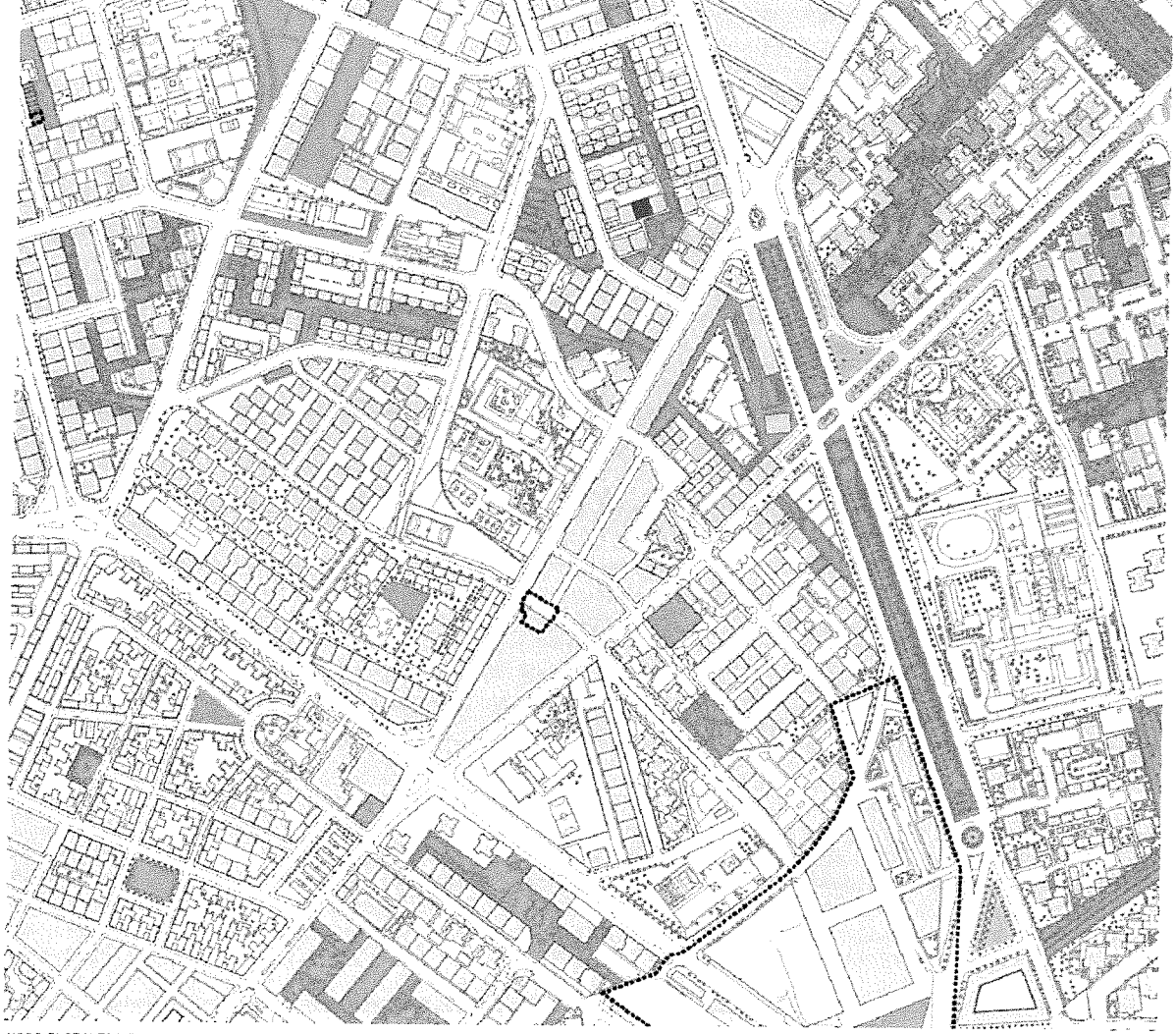
Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación.

NO hay documentos pendientes de despacho

Sevilla a 9 de Junio de 2.008 **antes de la apertura del Diario.-**

---- ADVERTENCIA ----

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria) y no da fe del contenido de los asientos (artículo 332.5 del Reglamento Hipotecario) La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).



USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL
VIVIENDA

TERCIARIO
SERVICIOS TERCIARIOS
GRAN SUPERFICIE COMERCIAL
ESTACIÓN DE SERVICIO

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS
SERVICIOS AVANZADOS
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO

DOTACIONAL
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
S SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL
(*) DE CARÁCTER PRIVADO
S_S
S_SIS
S_EA
S_DC
S_SP
S_EES

ESPACIOS LIBRES
PM PARQUE METROPOLITANO
PU PARQUE URBANO
ZV ZONAS VERDES

TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS
TI-SI SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS
TI-CTM CENTRO DE TRANSPORTES DE MERCANCÍAS
TI-F FERROVIARIO
TI-P PUERTO
TI-AP AEROPUERTO
TI-HP HELIPUERTO
TI-IT INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE

VIARIO PROPUESTO
ESPACIO LIBRE ASOCIADO AL VIARIO

INMUEBLE VALORADO

0 80 160 320 Metros

FECHA DE IMPRESIÓN

ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA

junio de 2006

OPS
gerencia de urbanismo EXCMO. AYUNTAMIENTO SEVILLA
SIG

JAVIER RODRÍGUEZ BURRERO ARQUITECTO COAS 7146

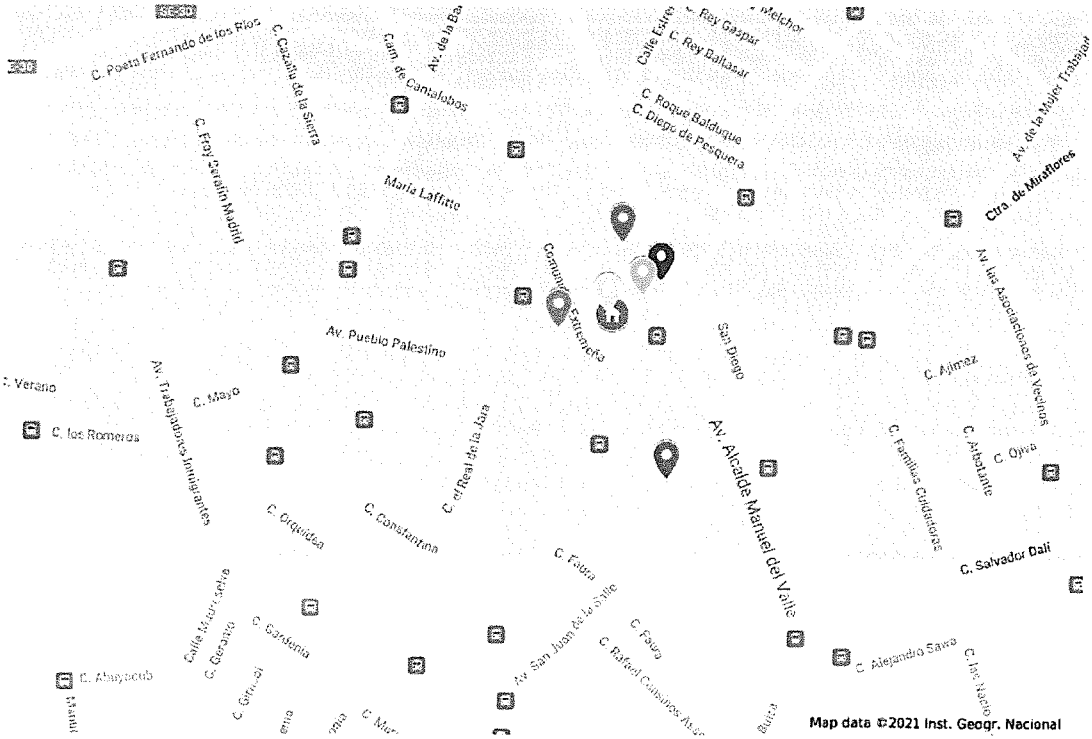


TESTIGOS DE MERCADO

- T1
- T2
- T3
- T4
- T5
- T6

1452/2015-4A

- INM. TS





57 m² construidos
2 habitaciones
1 baño
Segunda mano/buen estado
Trastero
Orientación norte, oeste
Construido en 1975

Edificio

Bajo exterior
sin ascensor

Certificado energético

en trámite

Comentario del anunciante

SIN HONORARIOS PARA EL COMPRADOR. Piso en planta baja de 3 habitaciones convertido en 2 al añadirle una de ellas al salón. Perfecto estado de conservación y mantenimiento.

La vivienda se compone de salón-comedor, cocina completamente equipada con salida a patio, baño completo con ducha y dos dormitorios.

Zona con mucha vida con todo tipo de servicios cercanos. Tiendas, colegios, centro de salud, supermercados, zonas verdes. Buenas conexiones tanto en transporte publico como en vehículo privado.

(Honorarios de inmobiliaria incluidos en el precio publicado. Gastos propios de la compraventa, como notaría, registro e impuestos, NO incluidos. Documento informativo abreviado a disposición del consumidor Dto. 218/2005 de Junta Andalucía).

Anuncio actualizado hace 12 días

Ubicación

Grupo Parque Miraflores
Barrio Villegas - Los Principes
Distrito Macarena
Sevilla
Sevilla capital, Sevilla



69.500 €

Compartir

Favorito

Sugerir un precio Calcula tu cuota

3 habs. 1 baño 66 m²

Piso en venta en Calle Comunidad Castilla-león, 5, Villegas

Piso reformado y en muy buenas condiciones. Tiene 3 habitaciones, salón comedor amplio con balcón incluido en él, persianas y cierres de aluminio, baño y cocina completa, trastero y patio para motocicletas. primera planta. Opcional mobiliario y electrodomésticos. Muy bien comunicado, paradas de bus cerca, colegios y médicos. Listo para entrar.

Pedir más datos al anunciante

Contacta con el anunciante

Tu nombre

Tu e-mail (obligatorio)

Tu teléfono

¿Cuál es el motivo de tu contacto?

Añadir un comentario

Acepto recibir alertas de inmuebles similares a este

Acepto las condiciones de uso, la información básica de Protección de Datos y darme de alta en fotocasa

Contactar



62.000 € Ha bajado 3.000€

Descartar Compartir Favorito

Sugerir un precio Calcula tu cuota

3 habs. 1 baño 58 m² 4ª Planta

Piso en venta en Villegas

Oportunidad! Piso en Grupo Parque Miraflores, en planta 4ª sin ascensor. Vivienda en muy buenas condiciones, con 3 habitaciones, amplia cocina y terraza incluida en el salón, muy luminoso con dos aires acondicionados. En el precio no está incluido los gatos de escrituración, así como los honorarios por la gestión de Nueva Home (4.500 € + IVA)

Pedir más datos al anunciante

Características

Tipo de inmueble
Piso

Agua caliente
Gas Natural

Estado
Bien

Antigüedad
30 a 50 años

Planta
4ª planta

Consumo energía
999 kW h m² / año

Emisiones
999 kg CO_2 m² / año

Ver etiqueta calificación energética

Contacta con el anunciante

Tu nombre

Tu e-mail (obligatorio)

Tu teléfono

¿Cuál es el motivo de tu contacto?

Añadir un comentario

Acepto recibir alertas de inmuebles similares a este

Acepto las condiciones de uso, la información básica de Protección de Datos y darme de alta en fotocasa

Contactar

NUEVA HOME 955 935 197
Referencia: 69



VILLEGAS - GRUPO PARQUE MIRAFLORES

78.000 €

Calcula tu cuota

Oferta | Ref: 399773896 PROFESIONAL

Sevilla

1 baño 3 dorm. CE: D 1ª Planta 1.345 €/m² 58 m²

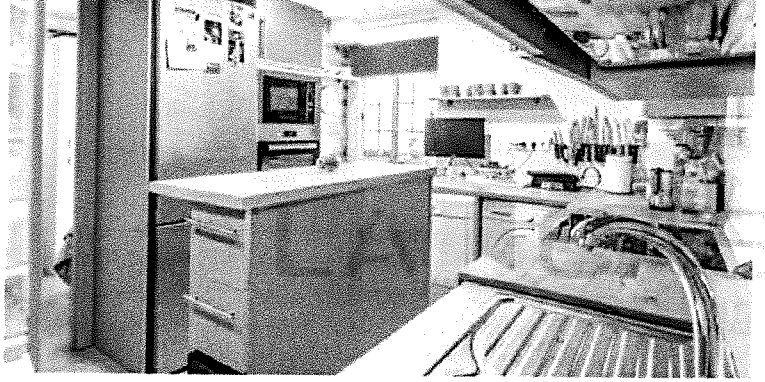
Piso de 58m2 en primera planta SIN ASCENSOR, que consta de 3 habitaciones, aire acondicionado en una de las habitaciones, 1 baño completo, salón comedor con terraza y cocina amueblada y equipa. ¡Muy luminoso!
Ubicado en Grupo Parque Miraflores, entre la Avenida de Pino Montano y la Av alcalde Manuel del Valle, cerca de comercios, paradas de autobús y colegios.
Ponemos a su disposición un asesor inmobiliario y financiero para informarle sobre los gastos de compraventa y de financiación que no están incluidos en el precio de venta (conseguimos el 100%). Nos encargaremos de todos los tramites necesarios para que pueda comprar su vivienda de la manera más cómoda posible.

#Venta de pisos en Sevilla

Ver mapa

Servicios adicionales

Calcula tu cuota









85.000 €

Compartir

Favorito

Sugerir un precio Calcula tu cuota

2 habs. 1 baño 60 m² 1ª Planta

Piso en venta en El Real de la Jara, Villegas

Contacta con el anunciante

Tu nombre

Tu e-mail (obligatorio)

Tu teléfono

¿Cuál es el motivo de tu contacto?

+ Añadir un comentario

Acepto recibir alertas de inmuebles similares a este

Acepto las condiciones de uso, la información básica de Protección de Datos y darme de alta en fotocasa

Contactar

♡ Guardar Descartar



Características básicas

59 m² construidos, 58 m² útiles

2 habitaciones

1 baño

Segunda mano/buen estado

No dispone de calefacción

Edificio

Planta 1ª

sin ascensor

Certificado energético

no indicado

Comentario del anunciante

Piso en C/ Camelia (Sevilla). Ubicado en 1ª planta del edificio. Tiene una superficie de 58,5 m2. Consta de salón, cocina, 2 dormitorios y 1 baño. Muy luminoso. Cerca de comercios, supermercados, transporte publico.

Anuncio actualizado hace más de 2 meses

Ubicación

Barrio Villegas - Los Principes

Distrito Macarena

Sevilla

Sevilla capital, Sevilla

UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS

EXPEDIENTE: 529.54-16782-08

SOLICITANTE: Jose Antonio Leon Benitez

VIVIENDA EN EDIFICIO

PARQUE MIRAFLORES, 2, 1, C

SEVILLA

FECHA DE TASACIÓN: 04-04-2008

Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	Iden. Catastral
VIVIENDA	SEVILLA Nº 15	1428	1427	25	30752	7047413TG3474N0006PK

COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

Comprobaciones:

Identificación física mediante inspección ocular:	sí
Estado de ocupacion y uso:	sí
Régimen de protección, tenencia y ocupación:	sí
Adecuación al planeamiento:	sí
Otras:	no

Documentación:

Nota simple registral . plano realizado por Valtecnic, S.A.

LOCALIDAD Y ENTORNO

Localidad: Capital de provincia con 699.145 habitantes según padrón del 2007, habiendo sufrido un descenso del 0,75 . Ocupación laboral múltiple y un desempleo medio.

Entorno:

Tipo:	urbano central
Carácter:	primera residencia
Nivel de renta:	medio
Consolidación:	alta
Calidad de edif.:	media
Antigüedad de edif.:	alta
Costo de transporte:	bajo
Renovación:	baja

Infraestructuras:

Pavimentación:	buena
Iluminación:	buena

Transportes:

Autobuses Públicos:	abundante
Red de Metro:	no dispone
Aparcamiento:	suficiente
Ferrocarril:	cerca

Equipamiento:

Jardines:	abundante
Escolar:	abundante
Comercial:	abundante
Sanitario:	abundante
Restaurantes:	abundante
Deportivo:	abundante

portero automático

Calidades
De accesos: media **De circulaciones:** media **Global:** media

E L E M E N T O

Dimensiones

Planta: 2 **Altura Libre (m):** 3,00

Programa

Una cocina a patio , una sala exterior , tres dormitorios, dos exteriores , uno a patio y un baño a patio

Superficies

Parcela:	0,00 m²
Útil:	52,13 m²
Construida neta..(CN):	59,24 m²
Terrazas: 0,00 x 0,5 =	0,00 m²
Suma (CN + t):	59,24 m²
Partes comunes:	5,00 m²
Total construida (adoptada):	64,24 m²
Terrazas:	0,00 m²
Superficie escritura:	63,65 m²

Anexos

Plaza de Garaje:	no
Trastero:	no
Otro:	no

Materiales

Carpintería Exterior:	aluminio
Acristalamiento:	v. sencillo
Cierre:	persiana
Carpintería interior:	
Puerta blindada:	no
Rejas en huecos:	sí

Instalaciones

Agua Caliente:	individual
Combustible:	butano
Calefacción:	no dispone
Aire acond.:	individual

Caract. Constructivas

Factor Forma:	bueno
Accesiblidad:	buena
Iluminación:	buena
Vistas:	buenas
Distribución:	buena
Orientación:	
Destino:	residencial
Polivalencia:	baja
Divisibilidad:	baja

Acabados

Zona	Suelos	Paramentos	Techos
Salas	cerámico	pintados	pintados
Dormitorios	cerámico	pintados	pintados
Zonas húmedas	cerámico	cerámicos	pintados

Calidad Global: normal
Coste de Const. Actual: 600,00 Euros/m²

Uso actual: 1ª residencia **Cuota anual:** Se desconoce

ANTIGüEDAD Y CONSERVACIÓN

Antigüedad: 35 años **Rehabilitación:** no **Vida residual:** 65 años

Estado	Habitable	¿Necesita reforma?	¿Conservación?
Edificio:	sí	no	media
Elemento:	sí	no	buena

ANÁLISIS DE MERCADO

Se ha realizado un análisis del mercado relativo al segmento de inmuebles comparables con el bien analizado, por localización, tipologia y uso, destinado a obtener ofertas firmes o precios de compraventa que, debidamente homogeneizados, permitan identificar el valor unitario medio de mercado a considerar en la conclusión del informe.

Oferta

La oferta de venta en edificios terminados es: media
La oferta de venta en edificios en construcción es: baja

Demanda

Las caracteristicas de nivel de renta son: media
La intensidad de la demanda es: media
Adecuación a lo demandado en el entorno: aceptable

Vivienda sin ascensor. Antigüedad: 45 años. 2 Dormitorios,1 baños.
Precio: 152.000,00 Euros Superficie: 58,00 m² **Unitario: 2.620,69 Euros/m²**

Num. 6 SEVILLA JARA .
Vivienda sin ascensor. Antigüedad: 38 años. 3 Dormitorios,1 baños.
Precio: 173.091,00 Euros Superficie: 65,00 m² **Unitario: 2.662,94 Euros/m²**

CÁLCULOS DE VALORES TÉCNICOS

Homogeneización

Peso	Fuente	Superf.	Cs	Antig.	Ca	C1	C2	C3	Valor	Unitario	C	Ponderado
17	PARTIC	62,00	0.998	35	1,000	1,017	1,000	1,000	139.500,00	2.250,00	1.03	2.280,00
15	PARTIC	75,00	1.011	35	1,000	1,017	1,000	1,000	148.743,00	1.983,24	1.028	2.035,00
19	PARTIC	60,00	0.996	32	0,994	1,017	1,000	1,000	161.000,00	2.683,33	1.007	2.697,00
17	PARTIC	70,00	1.006	32	0,994	1,017	1,000	1,000	154.747,00	2.210,67	1.017	2.244,00
14	API	58,00	0.994	45	1,020	1,017	1,000	1,000	152.000,00	2.620,69	1.031	2.697,00
15	API	65,00	1.001	38	1,006	1,017	1,000	1,000	173.091,00	2.662,94	1.024	2.721,00

Tras ponderar las muestras con los coeficientes de homogenización 'C' referidos a Superficie, Antigüedad y Calidades de entorno, ubicación, constructiva y global, el valor unitario de mercado adoptado es de 2.491,00 Euros/m².

Valores Unitarios

Reemplazamiento **Método considerado:** Neto

	Actual (Euros/m2)
Repercusión solar:	1.450,00
Coste construcción:	600,00
Por no ser a estrenar:	-12,00
Por antigüedad y conservación:	-162,00
Por distribución:	0,00
Por adaptación:	0,00
Valor unitario de resposición:	1.876,00

Mercado

Valor unitario por comparación: 2.491,00 Valor de Actualización: No procede

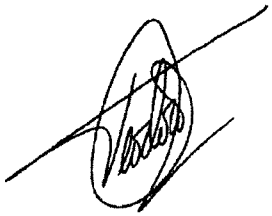
Legal

Valor unitario máximo legal: No procede

Valor del Seguro: 38.544,00 Euros

VIVIENDAS PLURIFAMILIARES DE CARACACTERISTICAS SIMILARES ENTRE SI, CON UNA ANTIGUEDAD ESTIMADA DE UNOS 30 AÑOS. DEPENDIENDO SU VALOR DEL NÚMERO DE REFORMAS REALIZADAS EN LAS MISMAS Y LA UBICACIÓN EN PLANTA DENTRO DEL EDIFICIO, CARECIENDO ÉSTOS DE ASCENSOR (AUNQUE SI ES POSIBLE SU COLOCACIÓN EN UN FUTURO). LA VIVIENDA OCUPA UNA TERCERA PLANTA, PRESENTANDO UN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN, CON REFORMAS EN LA TOTALIDAD DEL MISMO. SU UBICACIÓN, HACIENDO ESQUINA, HACE QUE TODAS SUS DEPENDENCIAS SEAN EXTERIORES, A EXCEPCIÓN DEL BAÑO Y LA COCINA, QUE VENTILAN A PATIO.

FECHAS, CADUCIDAD Y FIRMAS

Visitada el 04-04-2008 por:	Supervisada por:	**Emitida el:** 04-04-2008
Francisco Solis Fernandez ARQUITECTO TÉCNICO	Miguel Angel Perez Chico ARQUITECTO TÉCNICO	 POR LA SOCIEDAD **TEODORO PALOMAR BELLIDO**

El presente informe carece de validez sin el sello de la sociedad y no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados, de la veracidad de la información y documentación facilitada por el contacto cuando no sean originales y de los posibles vicios o defectos ocultos de la edificación.

La validez del informe expira el día 01-10-2008.