INFORME PERICIAL

PROCEDIMIENTO

Procedimiento Ejecución de Títulos No Judiciales 1226/2018

Juzgado de Primera Instancia nº 8, Santander

REDACTOR DEL INFORME

D. Víctor Allande-Valledor Pérez

NIF: 29768953F

Ref. asunto: 20-26

Víctor Allande- Valledor Pérez
Ing. Técnico Industrial, colegiado nº 1889, A.P.I
http://www.allandeingenieros.com/
victorallande@gmail.com; Tlfno. 629 155 333

Yo, D. Víctor Allande-Valledor Pérez, Agente de la Propiedad Inmobiliaria, adscrito al Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Cantabria con el nº 121, designado Perito en el Procedimiento de Ejecución de Títulos No Judiciales 1226/2018, que se sigue en el Juzgado de 1ª Instancia nº 8 de Santander, emito el siguiente informe pericial.

1.- DESCRIPCIÓN REGISTRAL DEL BIEN A VALORAR

Se solicita que por parte de este perito se proceda a valorar el siguiente bien:

- Finca nº 8105 de Comillas. inscrita en el Registro de la Propiedad de San Vicente, con la siguiente descripción: Urbana, número tres vivienda de planta baja, planta primera, segunda y desván, de una casa en la Calle Torre de Trasierra, número tres de Comillas..... Referencia catastral 584002UP9054N0049YE.

2.- DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL BIEN A VALORAR

No ha sido posible contactar con la empresa demandada, aunque se ha intentado repetidas veces mediante llamadas telefónicas y presencialmente en el domicilio fiscal conocido.

Se ha girado visita el día 3 de diciembre. Decir que según la ficha urbanística y la catastral la dirección del bien se corresponde con la C/Gonzalo de la Torre, 1.

La finca forma parte del Catálogo Histórico del Ayuntamiento de Comillas y sus características se recogen en la ficha nº 94. Cuenta con las siguientes protecciones:

- Muros y estructura protegidos
- Jardín con protección ambiental
- Las alineaciones de fachada son las existentes
- No se permiten ampliaciones ni nueva edificación.

El suelo es urbano consolidado y considerado de Bien de Interés Cultural.

Atendiendo a la ficha antes comentada y a la descripción registral, se trata de un edificio señorial, ubicado en el centro de Comillas, construido con anterioridad al año 1850, que se desarrolla en planta baja, mas dos, mas bajo cubierta. Presenta escudo en su fachada sur, arcos de sillería en la planta baja y balconada abierta en la planta +2. La superficie construida es de 913 m2.

No siendo Comillas un núcleo urbano extenso, el bien está situado cerca de la plaza de la Villa y del Ayuntamiento y por tanto muy céntrico.

En la visita girada se observa en su fachada sur un cartel anunciando un alojamiento extra-hotelero con seis usos independientes.

La fachadas, aleros y carpintería del edificio atestiguan una reforma reciente.

3.- VALORACIÓN

Para la valoración se han tomado testigos de anuncios de edificaciones con similitudes en la población, extraídos de agencias inmobiliarias de la zona.

Los testigos de anuncios no son exactamente iguales y por ello se ha establecido un factor de correlación en función de diversos aspectos:

- Superficie
- Jardín
- Vistas
- Aparcamiento
- Situación

Víctor Allande- Valledor Pérez
Ing. Técnico Industrial, colegiado nº 1889, A.P.I
http://www.allandeingenieros.com/
victorallande@gmail.com; Tlfno. 629 155 333

La valoración en todo caso presenta subjetividad e incertidumbre por las siguientes razones:

- Nos encontramos en un estado de pandemia
- El mercado en Comillas es bastante restringido y mas aún en el caso de este tipo de inmuebles
- Las operaciones que se realizan implican mucho tiempo antes de materializarse
- Contamos con testigos similares, aunque no idénticos

Testigos de valoración

testigo	habitaciones	aseos	venta	m2	€/m2	jardín	Tipo
1	15	8	2.695.000 €	1317	2.046 €	Si	Casona
2	12	6	1.650.000 €	594	2.778 €	Si	Casona
3		2	195.000 €	130	1.500 €	No	Piso en edificio antiguo
4	13	3	690.000 €	588	1.173 €	Si	Edifico antiguo
5	1	1	105.000 €	55	1.909 €		Buhardilla en edifico antiguo
6	3	1	132.000 €	48	2.750 €	No	Casa antigua
7	6		1.600.000 €	743	2.153 €	Si	Casa rehabilitada

Valor aplicando correlación

testigo	correlación	venta	€/m2
1	0,7	1.886.500 €	1.432 €
2	0,65	1.072.500 €	1.806 €
3	0,7	136.500 €	1.050 €
4	1,31	906.857 €	1.542 €
5	0,75	78.750 €	1.432 €
6	0,5	66.000 €	1.375 €
7	0,7	1.120.000 €	1.507 €

Cono todo ello se llega a un valor promedio de 1.440€ el m2.

A este valor le aplicaremos una parte del coste de la reforma que entendemos que se puede haber realizado. Decimos una parte, ya que, aunque se reconoce en una operación de compra-venta, dicho reconocimiento no llega al 100%. Por todo ello estimamos un 60% de un valor promedio de reforma que por prudencia estimamos en 700€/m2.

Con todo resulta un valor repercutible de la reforma de 383.460€ con lo que el valor final que estimamos para el bien es de 1.697.734€

El presente informe ha sido realizado bajo el juramento de decir la verdad, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, y conociendo las sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliese el deber como perito.

ALLANDE VALLEDOR PEREZ VICTOR MANUEL - 29768953F

Firmado digitalmente por ALLANDE VALLEDOR PEREZ VICTOR MANUEL - 29768953F
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-29768953F, givenName=VICTOR MANUEL, sn=ALLANDE VALLEDOR PEREZ, cn=ALLANDE VALLEDOR PEREZ VICTOR MANUEL - 29768953F
Fecha: 2020.12.08 19:37:33 +01'00'

Y para que conste a los efectos oportunos

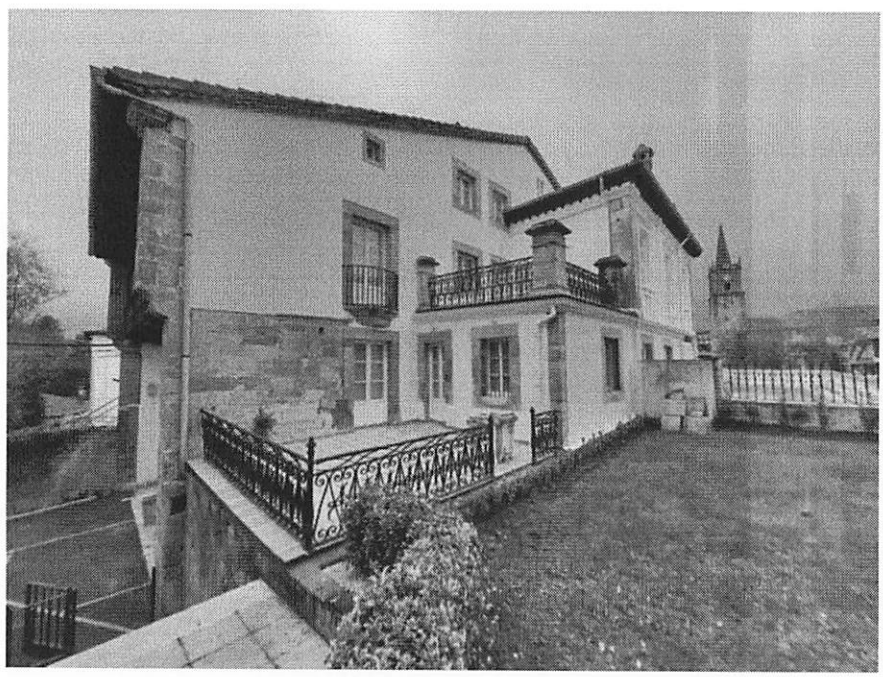
En Santander a 4 de diciembre de 2020

Víctor Allande- Valledor Pérez
Ing. Técnico Industrial, colegiado nº 1889, A.P.I
http://www.allandeingenieros.com/
victorallande@gmail.com; Tlfno. 629 155 333

FOTOGRAFIAS

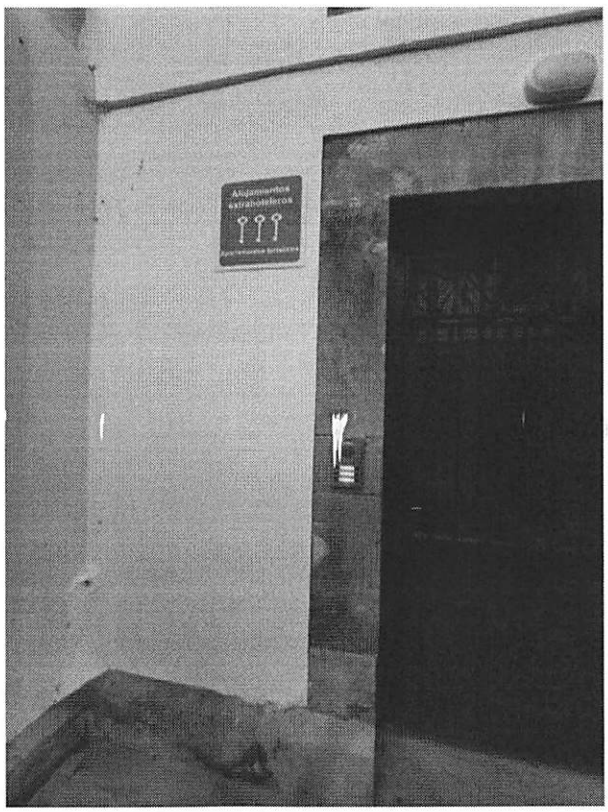


Fachada sur del edificio



Fachada este

Víctor Allande- Valledor Pérez
Ing. Técnico Industrial, colegiado nº 1889, A.P.I
http://www.allandeingenieros.com/
victorallande@gmail.com; Tlfno. 629 155 333



Placa de alojamiento extra-hotelero

Víctor Allande- Valledor Pérez
Ing. Técnico Industrial, colegiado nº 1889, A.P.I
http://www.allandeingenieros.com/
victorallande@gmail.com; Tlfno. 629 155 333

FICHA DE CATALOGACIÓN DEL BIEN

Víctor Allande- Valledor Pérez
Ing. Técnico Industrial, colegiado nº 1889, A.P.I
http://www.allandeingenieros.com/
victorallande@gmail.com; Tlfno. 629 155 333

ficha número **94**

Situación: **calle GONZALO DE LA TORRE nº 1, Comillas**

Referencia catastral: **5848002**

Régimen de propiedad: **División horizontal**

nivel de protección **ESTRUCTURAL**

DESCRIPCIÓN-VALORACIÓN DE LA PARCEL

Superficie de parcela: **1795 m2**

Superficie construida: **4381 m2**

Edificabilidad: **2,44 m2/m2**

Ocupación: **68 %**

Espacio libre

Uso: **Jardín**

Interés: **Vegetal**

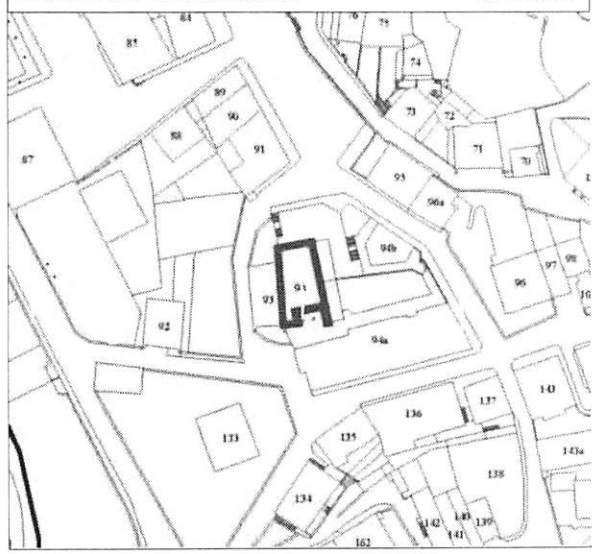
Cierre:

Interés:

Comentarios:

A excepción de la casona, la parcela fue edificada en gran parte a mediados de los años 80 del pasado siglo. Se construyeron un bloque de viviendas con garajes en semisótano y un edificio comercial en el frente al corro de Campíos.

PLANO DE SITUACIÓN e: 1/2000



DESCRIPCIÓN-VALORACIÓN DEL EDIFICI

Época de construcción: **Anterior a 1850**

Tipología: **Casona**

Uso: **Vivienda**

Nº de plantas: **B+2+Bc**

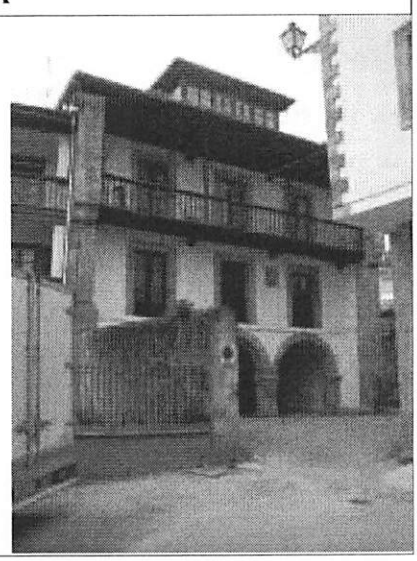
Forma de crecimiento: **Levante y anejo, integrados**

Estado convervación: **Mantenido**

Interés: **Arquitectónico, Ambiental**

Comentarios:

FOTOGRAFÍA



ACTUACIONES

Edificación catalogada: Las establecidas con carácter general para el grado de protección Estructural.
Espacio libre: Las establecidas con carácter general para el grado de protección Ambiental.

FICHA CATASTRAL

Víctor Allande- Valledor Pérez
Ing. Técnico Industrial, colegiado nº 1889, A.P.I
http://www.allandeingenieros.com/
victorallande@gmail.com; Tlfno. 629 155 333

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5848002UP9054N0049YE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL GONZALO TORRE 1 Es:E Pl:00 Pt:01

39520 COMILLAS [CANTABRIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 913 m2

Año construcción: 1900

Construcción

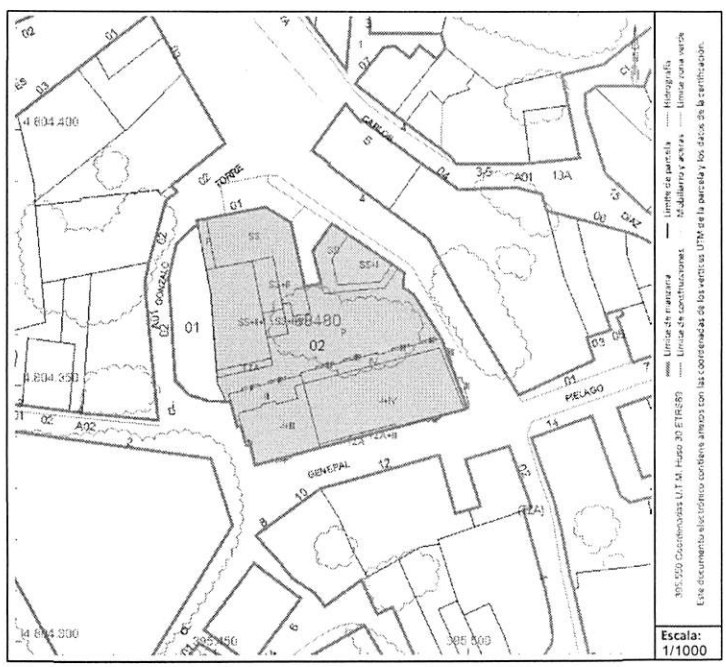
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
ALMACEN	E/SM/01	232
VIVIENDA	E/00/01	258
VIVIENDA	E/01/01	237
ALMACEN	E/+1/01	186

PARCELA

Superficie gráfica: 1.725 m2

Participación del inmueble: %

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"

Jueves , 3 de Diciembre de 2020