COLEGIO OFICIAL DE
AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA
DE ESPAÑA

INFORME VALORACIÓN DE INMUEBLES

Localización del inmueble 1: **FINCA REGISTRAL: 27752 Alicante-3 Local comercial**

URBANA: NÚMERO CATORCE- Local comercial sito en la planta baja o de semisótano y en su zona más al Sur, del edificio sito en esta ciudad de Alicante, y su calle Cerdá, números veinticuatro, veintiséis, veintiocho, treinta y treinta y dos, hoy veinticuatro-A, veinticuatro-B, veintiséis-A, veintiséis-B y veintiséis-C.
REFERENCIA CATASTRAL:9191819YH1499A0064UZ.-
CRU: 03022000268584

- **VALOR DE TASACION MAXIMO APLICABLE**. 51.094,75 €
- **VALOR DE REFERENCIA ACTUALIZADO**: Sin valor de referencia

Reseñar que el bien inmueble no ha sido visitado su interior pudiendo variar la valoración en función del estado de conservación y uso.

TITULARIDAD: Está inscrita a favor de Doña **ENCARNACION MARTINEZ ESCRIBANO,** con N.I.F. número 21.458.579-Q y de Doña **ANA MARIA MARTINEZ ESCRIBANO**, con N.I.F. número 21.505.624-A, por mitades indivisas, en pleno dominio con carácter privativo, en la forma siguiente: en cuanto a una **mitad indivisa en nuda propiedad**, por mitades indivisas, por Herencia materna, en escritura otorgada en Alicante, el 20 de octubre de 1997, ante su Notario Don JOSE MARIA IRIARTE CALVO, según la inscripción 3ª de fecha 20 de noviembre de 1997; y en cuanto a una mitad indivisa en pleno dominio por mitades indivisas, por herencia paterna, habiendo quedando extinguido el usufructo vitalicio de la restante mitad, y su consolidación con la nuda propiedad, en pleno dominio a favor de las referidas nuda propietarias, en virtud de en escritura otorgada en Alicante/Alacant, el 1 de febrero de 2019 ante Notario Don JUAN MANUEL CLEMENTE GONZÁLEZ, según la inscripción 4ª de fecha 14 de marzo de 2019, finca número 27752 de Alicante.

Localización del inmueble 2**: FINCA REGISTRAL: 27550 Alicante-3 Local comercial**

URBANA: NÚMERO TRECE.- Local comercial sito en la planta baja o de semisótano y en su zona más al Sur, del edificio sito en esta ciudad de Alicante, y su calle Cerdá, números veinticuatro, veintiséis, veintiocho, treinta y treinta y dos, hoy veinticuatro-A, veinticuatro-B, veintiséis-A, veintiséis-B y veintiséis-C.
Referencia Catastral: 9191819YH1499A0063YB.
CRU: 03022000268560

- **VALOR DE TASACION MAXIMO APLICABLE**. 85.505,50 €
- **VALOR DE REFERENCIA ACTUALIZADO:** Sin valor de referencia

Reseñar que el bien inmueble no ha sido visitado su interior pudiendo variar la valoración en función del estado de conservación y uso.

TITULARIDAD: Está inscrita a favor de Doña **ENCARNACION MARTINEZ ESCRIBANO,** con N.I.F. número 21.458.579-Q y de Doña **ANA MARIA MARTINEZ ESCRIBANO**, con N.I.F. número 21.505.624-A, por mitades indivisas, en pleno dominio con carácter privativo, en la forma siguiente: en cuanto a una **mitad indivisa en nuda propiedad,** por mitades indivisas, por Herencia materna, en escritura otorgada en Alicante, el 20 de octubre de 1997, ante su Notario Don JOSE MARIA IRIARTE CALVO, según la inscripción 3* de fecha 20 de noviembre de 1997; y en cuanto a una mitad indivisa en pleno dominio por mitades indivisas, por herencia paterna, habiendo quedando extinguido el usufructo vitalicio de la restante mitad, y su consolidación con la nuda propiedad, en pleno dominio a favor de las referidas nuda propietarias, en virtud de en escritura otorgada en Alicante/Alacant, el 1 de febrero de 2019, ante su Notario Don JUAN MANUEL CLEMENTE GONZÁLEZ, según la inscripción 4ª de fecha 14 de marzo de 2019, finca número 27750 de Alicante.

Localización del inmueble 3: **FINCA REGISTRAL: 37783 Alicante-3 Plaza aparcamiento**

URBANA. NÚMERO QUINCE-33.- PLAZA DE APARCAMIENTO DE COCHE de carácter privativo, señalada con el **NUMERO TREINTA Y TRES**, de la PLANTA BAJA O SEMISOTANO, del edificio sito en esta ciudad de Alicante y su calle de Cerda, números 24-A, 24-B, 26-A, 26-B y 26-C, con entrada por medio de rampa a la calle citada. Ocupa una superficie de unos **diez metros, ochenta y un decímetros cuadrados** y está señalizada en el suelo por medio de rayas reflectantes de color amarillo.
Referencia Catastral: 9191819YH1499A00331X.
CRU: **0302200380903**

- **VALOR DE TASACION MAXIMO APLICABLE**. 12.114 €
- **VALOR DE REFERENCIA ACTUALIZADO**: 8.871,14 €

TITULARIDAD: Está inscrita a favor de Doña ENCARNACION MARTINEZ ESCRIBANO, con N.I.F. número 21.458.579-Q y de Doña ANA MARIA MARTINEZ ESCRIBANO, con N.I.F. número 21.505.624-A, por mitades indivisas, en pleno dominio con carácter privativo, en la forma siguiente: en cuanto a una mitad indivisa en nuda propiedad, por mitades indivisas, por Herencia materna, en escritura otorgada en Alicante, el 20 de octubre de 1997, ante su Notario Don JOSE MARIA IRIARTE CALVO, según la **inscripción 2ª** de fecha 20 de noviembre de 1997; y en cuanto a una mitad indivisa en pleno dominio por mitades indivisas, por herencia paterna, habiendo quedando extinguido el usufructo vitalicio de la restante mitad, y su consolidación con la nuda propiedad, en pleno dominio a favor de las referidas nuda propietarias, en virtud de en escritura otorgada en Alicante/Alacant, el 1 de febrero de 2019, ante su Notario Don JUAN MANUEL CLEMENTE GONZÁLEZ, según la **inscripción 3ª** de fecha 14 de marzo de 2019, **finca número 37783 de Alicante**

Localización del inmueble 4: **FINCA REGISTRAL: 37785 Alicante-3. Plaza aparcamiento**

URBANA. NÚMERO QUINCE-34.- PLAZA DE APARCAMIENTO DE COCHE de carácter privativo, señalada con el **NUMERO TREINTA Y CUATRO**, de la PLANTA BAJA O SEMISOTANO, del edificio sito en esta ciudad de Alicante y su calle de Cerda, números 24-A, 24-B, 26-A, 26-B y 26-C, con entrada por medio de rampa a la calle citada. Ocupa una superficie de unos **diez metros, ochenta y un decímetros cuadrados** y está señalizada en el suelo por medio de rayas reflectantes de color amarillo.
Referencia Catastral: 9191819YH1499A00340M.
CRU: 03022000380927

- **VALOR DE TASACION MAXIMO APLICABLE**. 12.114 €
- **VALOR DE REFERENCIA ACTUALIZADO**: 8.871,14 €

TITULARIDAD: Está inscrita a favor de Doña ENCARNACION MARTINEZ ESCRIBANO, con N.I.F. número 21.458.579-Q y de Doña ANA MARIA MARTINEZ ESCRIBANO, con N.I.F. número 21.505.624-A, por mitades indivisas, en pleno dominio con carácter privativo, en la forma siguiente: en cuanto a una mitad indivisa en nuda propiedad, por mitades indivisas, por Herencia materna, en escritura otorgada en Alicante, el 20 de octubre de 1997, ante su Notario Don JOSE MARIA IRIARTE CALVO, según la **inscripción 3ª** de fecha 20 de noviembre de 1997; y en cuanto a una mitad indivisa en pleno dominio por mitades indivisas, por herencia paterna, habiendo quedando extinguido el usufructo vitalicio de la restante mitad, y su consolidación con la nuda propiedad, en pleno dominio a favor de las referidas nuda propietarias, en virtud de en escritura otorgada en Alicante/Alacant, el 1 de febrero de 2019, ante su Notario Don JUAN MANUEL CLEMENTE GONZÁLEZ, según la **inscripción 4ª** de fecha 14 de marzo de 2019, **finca número 37785 de Alicante**

Localización del inmueble 5: **FINCA REGISTRAL DE LA HOYA-GONZALO N°: 2831 (C.R.U 05000405730):. Vivienda**
URBANA: Vivienda en Hoya Gonzalo, calle Chinchilla, número tres. Ocupa una superficie aproximada de setenta metros cuadrados. Se compone de planta baja con cocina, dos habitaciones, patio y cuadra; y planta alta a cámaras. Linda: derecha entrando, herederos de Alfonso Martínez Sánchez; izquierda, herederos de Desamparados Jiménez Abellán; y espalda, herederos de Blas Núñez Corredor. Referencia catastral: 5233407XJ2153S0001LB

- **VALOR DE TASACION MAXIMO APLICABLE**. 47.646,55 €
- **VALOR DE REFERENCIA ACTUALIZADO:** 10.548,85 €

Reseñar que el bien inmueble no ha sido visitado su interior pudiendo variar la valoración en función del estado de conservación y uso.

TITULARES REGISTRALES:

Doña ENCARNACION MARTINEZ ESCRIBANO y **Doña ANA MARIA MARTINEZ ESCRIBANO**, en cuanto a **25,000000% de la NUDA PROPIEDAD cada una** con carácter privativo por título de herencia según resulta de la inscripción 2ª adquiridas por herencia, en escritura otorgada en Alicante, de fecha 20 de octubre de 1997, ante su Notario IRIARTE CALVO, JOSE-MARIA. - Inscripción 2ª. En la fecha 11 de diciembre de 1997, Tomo: 1034 Libro: 47 Folio: 143

Doña ENCARNACION MARTINEZ ESCRIBANO y Doña ANA MARIA MARTINEZ ESCRIBANO, en cuanto a **25,000000% del PLENO DOMINIO más 25,00000% del usufructo vitalicio cada una**, con carácter privativo por título de herencia según resulta de la inscripción 3a en escritura otorgada en Alicante, de fecha 01 de febrero de 2019, ante su Notario Don JUAN MANUEL CLEMENTE GONZALEZ.- Inscripción 3ª. En la fecha 09 de mayo de 2019 Tomo: 1034 Libro: 47 Folio: 1431

- Inspección ocular exteriores de los 5 inmuebles objeto de valoración: 12 de julio del 2025

- Fecha de Valoración: 25 de julio del 2025

Método de valoración: Comparativo & Homogeneización.

Peticionario: SOCIEDAD DE GARANTIA RECIPROCA DE LA CDAD. VALENCIANA contra MACRO ALICANTE 2015, S.L. y ENCARNACION MARTINEZ
ESCRIBANO,

Procedimiento: ETJ 2118/2023 1ª INSTANCIA Nº 4 ALICANTE .

Tasador: Aránzazu Gómez Dayas

Nº Colegiado: 959

Aránzazu G Dayas

INDICE DE CONTENIDOS

1.- Datos objeto de valoración
2.- Petición que se hace al informante
3.- Capacidad y competencia profesional
4.- Compatibilidad
5.- Criterios de valoración
6.- Manifestación a efectos judiciales
7.- Definiciones
8.- Principios de la tasación
9.- Selección y ponderación de testigos
10.- Valores de Aplicación-
11.- Valoración de mercado

1.- DATOS OBJETO DE VALORACIÓN

FINCA REGISTRAL: 27752 Alicante-3 Local comercial

URBANA: NÚMERO CATORCE- Local comercial sito en la planta baja o de semisótano y en su zona más al Sur, del edificio sito en esta ciudad de Alicante, y su calle Cerdá, números veinticuatro, veintiséis, veintiocho, treinta y treinta y dos, hoy veinticuatro-A, veinticuatro-B, veintiséis-A, veintiséis-B y veintiséis-C. Se compone de nave y aseo, y linda: frente, por donde tiene su entrada, paso cubierto; derecha entrando, calle Cerdá; izquierda, caja de escaleras número veinticuatro-A; y fondo, rampa de acceso al local comercial componente número quince. Extensión: cuarenta y nueve metros veinte decimetros cuadrados, aproximadamente. Representa una cuota en el valor total del bloque y en sus elementos comunes de cero enteros y setenta y tres centésimas, no participando en los gastos de zaguanes y escaleras.
Tiene concedida Calificación Definitiva de Vivienda de Protección Oficial Subvencionada, de acuerdo con el artículo 99 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, de 24 de Julio de 1968, según consta de su finca matriz. Cédula expedida en Madrid, el 19 de Octubre de 1977, con número de expediente A-VS-149-75.-
Esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro, de conformidad con los arts. 9, 10 y 199 L.H.
REFERENCIA CATASTRAL:9191819YH1499A0064UZ.-
La constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral.
CRU: 03022000268584
TITULARIDAD:
Está inscrita a favor de Doña ENCARNACION MARTINEZ ESCRIBANO, con N.I.F. número 21.458.579-Q y de Doña ANA MARIA MARTINEZ ESCRIBANO, con N.I.F. número 21.505.624-A, por mitades indivisas, en pleno dominio con carácter privativo, en la forma siguiente: en cuanto a una mitad indivisa en nuda propiedad, por mitades indivisas, por Herencia materna, en escritura otorgada en Alicante, el 20 de octubre de 1997, ante su Notario Don JOSE

MARIA IRIARTE CALVO, según la inscripción 3ª de fecha 20 de noviembre de 1997; y en cuanto a una mitad indivisa en pleno dominio por mitades indivisas, por herencia paterna, habiendo quedando extinguido el usufructo vitalicio de la restante mitad, y su consolidación con la nuda propiedad, en pleno dominio a favor de las referidas nuda propietarias, en virtud de en escritura otorgada en Alicante/Alacant, el 1 de febrero de 2019 ante Notario Don JUAN MANUEL CLEMENTE GONZÁLEZ, según la inscripción 4ª de fecha 14 de marzo de 2019, finca número 27752 de Alicante.

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

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE VALOR DE REFERENCIA

Referencia catastral: 9191819YH1499A0064UZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL CERDA 26 Es:1 Pl:00 Pt:14
03009 ALICANTE/ALACANT [Alicante]

Clase: Urbano

Uso principal: Comercial

Fecha de valor: 02/12/2024
No existe valor de referencia

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: 9191819YH1499A0064UZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CERDA 26 Es:1 Pl:00 Pt:14
03009 ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]

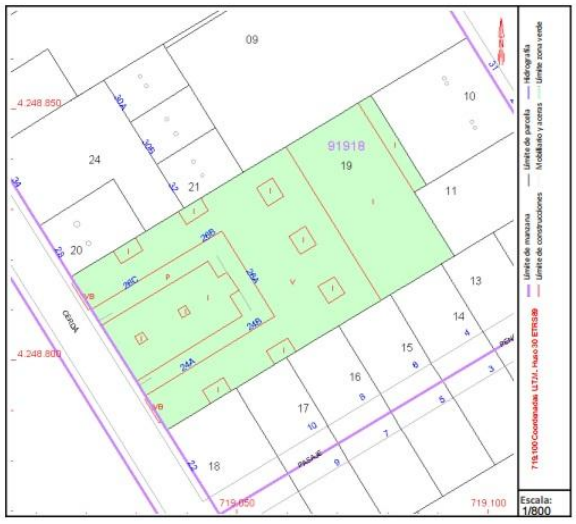
Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 49 m2
Año construcción: 1977

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1/00/14	49

PARCELA

Superficie gráfica: 2.461 m2
Participación del inmueble: 0,7300 %
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"

Miércoles , 2 de Julio de 2025





Servicios próximos a menos de 1 km de distancia del inmueble.

Hospital privado
Centro comercial
Parada de taxis y autobuses
Restauración
Farmacias
Supermercado

Localización del inmueble 2**: FINCA REGISTRAL: 27550 Alicante-3 Local comercial**

URBANA: NÚMERO TRECE.- Local comercial sito en la planta baja o de semisótano y en su zona más al Sur, del edificio sito en esta ciudad de Alicante, y su calle Cerdá, números veinticuatro, veintiséis, veintiocho, treinta y treinta y dos, hoy veinticuatro-A, veinticuatro-B, veintiséis-A, veintiséis-B y veintiséis-C. Se compone de nave y asco, y linda: frente, por donde tiene su entrada, paso cubierto; derecha entrando, caja de escaleras número veinticuatro-A; izquierda, caja de escaleras número veinticuatro-B; y fondo, rampa de acceso al local comercial componente número quince.
Extensión: ochenta metros setenta y ocho decímetros cuadrados aproximadamente. Representa una cuota en el valor total del bloque y en sus elementos comunes de un entero y veintiuna centésimas, no participando en los gastos de zaguanes y escaleras.
Referencia Catastral: 9191819YH1499A0063YB.
Tiene concedida Calificación Definitiva de Vivienda de Protección Oficial Subvencionada, de acuerdo con el artículo 99 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, de 24 de Julio de 1968, según consta de su finca matriz. Cédula expedida en Madrid, el 19 de Octubre de 1977, con número de expediente A-VS-149-75.-
Esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro, de conformidad con los arts. 9, 10 y 199 L.H.
La constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral.
CRU: 03022000268560
TITULARIDAD:
Está inscrita a favor de Doña ENCARNACION MARTINEZ ESCRIBANO, con N.I.F. número 21.458.579-Q y de Doña ANA MARIA MARTINEZ ESCRIBANO, con N.I.F. número 21.505.624-A, por mitades indivisas, en pleno dominio con carácter privativo, en la forma siguiente: en cuanto a una mitad indivisa en nuda propiedad, por mitades indivisas, por Herencia materna, en escritura otorgada en Alicante, el 20 de octubre de 1997, ante su Notario Don JOSE

MARIA IRIARTE CALVO, según la inscripción 3* de fecha 20 de noviembre de 1997; y en cuanto a una mitad indivisa en pleno dominio por mitades indivisas, por herencia paterna, habiendo quedando extinguido el usufructo vitalicio de la restante mitad, y su consolidación con la nuda propiedad, en pleno dominio a favor de las referidas nuda propietarias, en virtud de en escritura otorgada en Alicante/Alacant, el 1 de febrero de 2019, ante su Notario Don JUAN MANUEL CLEMENTE GONZÁLEZ, según la inscripción 4ª de fecha 14 de marzo de 2019, finca número 27750 de Alicante.

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

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE VALOR DE REFERENCIA

Referencia catastral: 9191819YH1499A0063YB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL CERDA 26 Es:1 Pl:00 Pt:13
03009 ALICANTE/ALACANT [Alicante]

Clase: Urbano

Uso principal: Comercial

Fecha de valor: 01/07/2025
No existe valor de referencia

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: 9191819YH1499A0063YB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CERDA 26 Es:1 Pl:00 Pt:13
03009 ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]

Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 82 m2
Año construcción: 1977

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1/00/13	82

PARCELA

Superficie gráfica: 2.461 m2
Participación del inmueble: 1,2100 %
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"

Miércoles , 2 de Julio de 2025







Servicios próximos a menos de 1 km de distancia del inmueble.

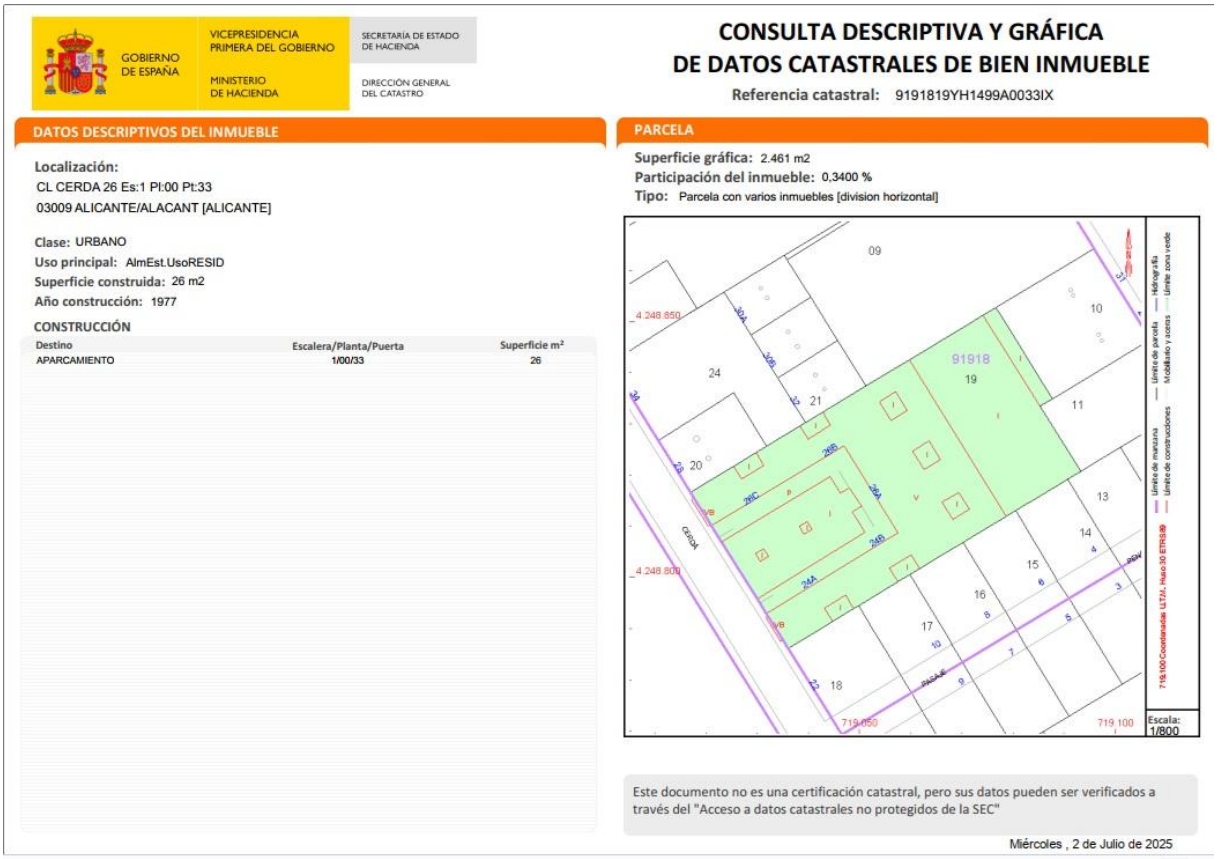
Hospital privado
Centro comercial
Parada de taxis y autobuses
Restauración
Farmacias
Supermercado

Localización del inmueble 3: **FINCA REGISTRAL: 37783 Alicante-3 Plaza aparcamiento**

URBANA. NÚMERO QUINCE-33.- PLAZA DE APARCAMIENTO DE COCHE de carácter privativo, señalada con el **NUMERO TREINTA Y TRES**, de la PLANTA BAJA O SEMISOTANO, del edificio sito en esta ciudad de Alicante y su calle de Cerda, números 24-A, 24-B, 26-A, 26-B y 26-C, con entrada por medio de rampa a la calle citada. Ocupa una superficie de unos **diez metros, ochenta y un decímetros cuadrados** y está señalizada en el suelo por medio de rayas reflectantes de color amarillo. Linderos, llegando del espacio de pasos y maniobras: Frente, pasillo de circulación; Derecha desde tal frente, plaza de aparcamiento números Quince-31 y Quince-32 Izquierda, plaza de aparcamiento número Quince-34; y Fondo, plaza de aparcamiento Quince-28.- Representa el **cero enteros, treinta y cuatro centésimas por ciento** en la finca general y dos enteros dos centésimas por ciento en el local garaje.-
Referencia Catastral: 9191819YH1499A00331X.
Tiene concedida Calificación Definitiva de Viviendas de Protección Oficial, según consta de la finca matriz. Cédula expedida en Madrid, el 19 de Octubre de 1977, con número de expediente A-VS-149-75.-
Esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro, de conformidad con los arts. 9, 10 y 199 L.H.
La constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral.
CRU: **03022000380903**

TITULARIDAD:
Está inscrita a favor de Doña ENCARNACION MARTINEZ ESCRIBANO, con N.I.F. número 21.458.579-Q y de Doña ANA MARIA MARTINEZ ESCRIBANO, con N.I.F. número 21.505.624-A, por mitades indivisas, en pleno dominio con carácter privativo, en la forma siguiente: en cuanto a una mitad indivisa en nuda propiedad, por mitades indivisas, por Herencia materna, en escritura otorgada en Alicante, el 20 de octubre de 1997, ante su Notario Don JOSE MARIA IRIARTE CALVO, según la **inscripción 2ª** de fecha 20 de noviembre de 1997; y en cuanto a una mitad indivisa en pleno dominio

por mitades indivisas, por herencia paterna, habiendo quedando extinguido el usufructo vitalicio de la restante mitad, y su consolidación con la nuda propiedad, en pleno dominio a favor de las referidas nuda propietarias, en virtud de en escritura otorgada en Alicante/Alacant, el 1 de febrero de 2019, ante su Notario Don JUAN MANUEL CLEMENTE GONZÁLEZ, según la **inscripción 3ª** de fecha 14 de marzo de 2019, **finca número 37783 de Alicante**



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: 9191819YH1499A0033IX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CERDA 26 Es:1 Pl:00 Pt:33
03009 ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]

Clase: URBANO
Uso principal: AlmEst.UsoRESID
Superficie construida: 26 m2
Año construcción: 1977

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO	1/00/33	26

PARCELA

Superficie gráfica: 2.461 m2
Participación del inmueble: 0,3400 %
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"

Miércoles , 2 de Julio de 2025



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

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE VALOR DE REFERENCIA

Referencia catastral: 9191819YH1499A0033IX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL CERDA 26 Es:1 Pl:00 Pt:33
03009 ALICANTE/ALACANT [Alicante]

Clase: Urbano

Uso principal: Almacén-Estacionamiento

Fecha de valor: 02/12/2024
Valor de referencia: 8.871,14

Activar Windo
Ve a Configuración p

Localización del inmueble 4: **FINCA REGISTRAL: 37785 Alicante-3. Plaza aparcamiento**

URBANA. NÚMERO QUINCE-34.- PLAZA DE APARCAMIENTO DE COCHE de carácter privativo, señalada con el **NUMERO TREINTA Y CUATRO**, de la PLANTA BAJA O SEMISOTANO, del edificio sito en esta ciudad de Alicante y su calle de Cerda, números 24-A, 24-B, 26-A, 26-B y 26-C, con entrada por medio de rampa a la calle citada. Ocupa una superficie de unos **diez metros, ochenta y un decímetros cuadrados** y está señalizada en el suelo por medio de rayas reflectantes de color amarillo. Linderos, llegando del espacio de pasos y maniobras: Frente, pasillo de circulación; Derecha desde tal frente, plaza de aparcamiento número Quince-33; Izquierda, plaza de aparcamiento número Quince-35; y Fondo, plazas de aparcamiento números Quince-27 y Quince-28.- Representa el **cero enteros, treinta y cuatro centésimas por ciento** en la finca general y dos enteros dos centésimas por ciento en el local garaje.
Referencia Catastral: 9191819YH1499A00340M.

Tiene concedida Calificación Definitiva de Viviendas de Protección Oficial, según consta de la finca matriz. Cédula expedida en Madrid, el 19 de Octubre de 1977, con número de expediente A-VS-149-75.-

Esta finca no está coordinada gráficamente con el Catastro, de conformidad con los arts. 9, 10 y 199 L.H.

La constancia registral de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral.

CRU: 03022000380927

TITULARIDAD:

Está inscrita a favor de Doña ENCARNACION MARTINEZ ESCRIBANO, con N.I.F. número 21.458.579-Q y de Doña ANA MARIA MARTINEZ ESCRIBANO, con N.I.F. número 21.505.624-A, por mitades indivisas, en pleno dominio con carácter privativo, en la forma siguiente: en cuanto a una mitad indivisa en nuda propiedad, por mitades indivisas, por Herencia materna, en escritura otorgada en Alicante, el 20 de octubre de 1997, ante su Notario Don JOSE MARIA IRIARTE CALVO, según la **inscripción 3ª** de fecha 20 de noviembre de 1997; y en cuanto a una mitad indivisa en pleno dominio por mitades indivisas, por herencia paterna, habiendo quedando extinguido el usufructo vitalicio de la restante mitad, y su consolidación con la nuda propiedad, en pleno dominio a favor de las referidas nuda propietarias, en virtud de en escritura otorgada en Alicante/Alacant, el 1 de febrero de 2019, ante su Notario Don JUAN MANUEL CLEMENTE GONZÁLEZ, según la **inscripción 4ª** de fecha 14 de marzo de 2019, **finca número 37785 de Alicante**

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

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE VALOR DE REFERENCIA

Referencia catastral: 9191819YH1499A0034OM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL CERDA 26 Es:1 Pl:00 Pt:34
03009 ALICANTE/ALACANT [Alicante]

Clase: Urbano

Uso principal: Almacén-Estacionamiento

Fecha de valor: 02/12/2024

Valor de referencia: 8.871,14

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: 9191819YH1499A0034OM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CERDA 26 Es:1 Pl:00 Pt:34
03009 ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]

Clase: URBANO
Uso principal: AlmEst.UsoRESID
Superficie construida: 26 m2
Año construcción: 1977

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO	1/00/34	26

PARCELA

Superficie gráfica: 2.461 m2
Participación del inmueble: 0,3400 %
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"

Miércoles , 2 de Julio de 2025

Localización del inmueble 5: **FINCA REGISTRAL DE LA HOYA-GONZALO N°: 2831 (C.R.U 05000405730):. Vivienda**
URBANA: Vivienda en Hoya Gonzalo, calle Chinchilla, número tres. Ocupa una superficie aproximada de setenta metros cuadrados. Se compone de planta baja con cocina, dos habitaciones, patio y cuadra; y planta alta a cámaras. Linda: derecha entrando, herederos de Alfonso Martínez Sánchez; izquierda, herederos de Desamparados Jiménez Abellán; y espalda, herederos de Blas Núñez Corredor. Referencia catastral: 5233407XJ2153S0001LB

TITULARES REGISTRALES: Doña ENCARNACION MARTINEZ ESCRIBANO y **Doña ANA MARIA MARTINEZ ESCRIBANO**, en cuanto a **25,000000% de la NUDA PROPIEDAD cada una** con carácter privativo por título de herencia según resulta de la inscripción 2ª adquiridas por herencia, en escritura otorgada en Alicante, de fecha 20 de octubre de 1997, ante su Notario IRIARTE CALVO, JOSE-MARIA. - Inscripción 2ª. En la fecha 11 de diciembre de 1997, Tomo: 1034 Libro: 47 Folio: 143
Doña ENCARNACION MARTINEZ ESCRIBANO y Doña ANA MARIA MARTINEZ ESCRIBANO, en cuanto a **25,000000% del PLENO DOMINIO más 25,00000% del usufructo vitalicio cada una**, con carácter privativo por título de herencia según resulta de la inscripción 3a en escritura otorgada en Alicante, de fecha 01 de febrero de 2019, ante su Notario Don JUAN MANUEL CLEMENTE GONZALEZ.- Inscripción 3ª. En la fecha 09 de mayo de 2019 Tomo: 1034 Libro: 47 Folio: 1431

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: 5233407XJ2153S0001LB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CHINCHILLA 3
02696 HOYA-GONZALO [ALBACETE]

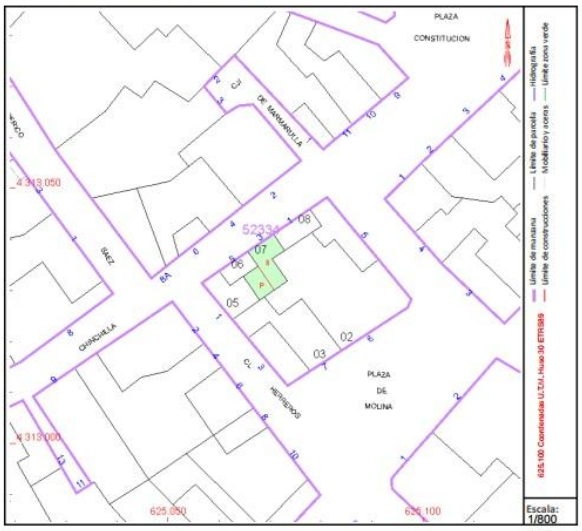
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 83 m2
Año construcción: 1960

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO	E/00/01	40
VIVIENDA	E/01/01	43

PARCELA

Superficie gráfica: 60 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división 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"

Miércoles , 2 de Julio de 2025

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

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE VALOR DE REFERENCIA

Referencia catastral: 5233407XJ2153S0001LB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL CHINCHILLA 3
02696 HOYA-GONZALO [Albacete]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Fecha de valor: 01/12/2024

Valor de referencia: 10.548,85

Activar Windo





2.- PETICIÓN QUE SE HACE AL INFORMANTE

Se solicita de este perito, que previa la recogida de datos que estime oportuna y con visita al bien objeto de esta pericia realizado en diversas ocasiones, se determine el valor de mercado que le corresponde.

3.- CAPACIDAD Y COMPETENCIA PROFESIONAL

El profesional que suscribe este Dictamen se encuentra capacitado para ello en virtud de su facultad expresamente reconocida por el Real Decreto 1294/2007, de 28 de septiembre; y reúne los requisitos en cuanto a experto en materia de su competencia inmobiliaria a los que, en su caso se refiere el

art. 29 de la Ley 16/12/1.954 de Expropiación Forzosa, art. 31 de la Ley General Tributaria 230/1963 de 28 de diciembre, y el art. 340 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil 7/1/2.000.

Referencia complementaria: Sentencia del Tribunal Económico administrativo de la Rioja de fecha 31/1/1.995. Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 4 de noviembre de 1.996 (Sala Tercera), Referencia 270.2 Tercero ". Dado el objeto de su profesión, los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria están en condiciones adecuadas para emitir un parecer fundado sobre el precio de mercado de los bienes inmobiliarios…".

4.- COMPATIBILIDAD

Por este perito se declara que no existe incompatibilidad alguna en razón de interés o dependencia con los titulares afectados por los servicios que se propone a llevar a cabo, y que actuará con la mayor objetividad posible, tomando en consideración, tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes.

5.- CRITERIOS DE VALORACIÓN

Los criterios para el desarrollo del presente Dictamen se fundamentan, básicamente, en el 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; Ley 39/1.988 de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales; Ley de 16 de diciembre de 1.954 y reglamento de 26 de abril de 1.957 de Expropiación Forzosa; orden Eco y el contenido de las normas urbanísticas, la consideración a los usos y costumbres o leyes del mercado que fueran de aplicación.

6.- MANIFESTACION A EFECTOS JUDICIALES

Conforme a los previsto en el ART. 335 Nº 2 de la Ley 1/2000, de 8 de enero del 2000, de Enjuiciamiento Civil, el perito dictaminador manifiesta, bajo juramento o promesa de decir la verdad, que ha actuado y, en su caso

actuará con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pudiera favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, y que conoce las sanciones penales en la que pudiera incurrir, si incumpliere su deber como perito.

7.- DEFINICIONES

Valor de mercado es el precio al que podría venderse el inmueble, entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la valoración, en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta, considerando:

a) Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajena a la causa del contrato.

b) Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.

c) Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existentes en la fecha de la tasación.

d) Que ni los impuestos ni los gastos de comercialización están incluidos en el precio.

Para el cálculo del valor de mercado se multiplicará la superficie computable por el valor unitario de mercado resultante, entendiendo:

a) Que la superficie computable, es la superficie construida con partes comunes, definida como la superficie construida sin partes comunes más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los

elementos comunes del edificio.

b) Que el valor de mercado unitario resultante se obtiene a través de comparables, que son inmuebles considerados similares al inmueble objeto de valoración o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación, u otra característica física relevante a dicho fin.
La homogeneización de precios de inmuebles comparables es un procedimiento por el cual, se analizan las características del inmueble que se valora en relación con otros comparables, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa unitario-homogeneizada para aquél.

La Vida útil de un inmueble es el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin que se destina. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral y será residual si se calcula desde la fecha de la valoración.

8.- PRINCIPIOS DE LA TASACIÓN

La presente tasación se fundamentará en los siguientes principios:

a) Principio de anticipación, según el cual el valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica en función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro.

b) Principio de finalidad según el cual la finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir. Los criterios y métodos de valoración utilizados serán coherentes con la finalidad de la valoración.

c) Principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades

edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.

d) Principio de probabilidad, según el cual ante varios escenarios o posibilidades de elección razonables se elegirán aquellos que se estimen más probables.

e) Principio de proporcionalidad, según el cual los informes de tasación se elaborarán con la amplitud adecuada teniendo en cuenta la importancia y uso del objeto de valoración, así como su singularidad en el mercado.

f) Principio de prudencia, según el cual, ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se elegirá el que dé como resultado un menor valor de tasación. Este principio será de aplicación obligatoria cuando el valor de tasación se utilice para alguna de las finalidades señaladas en el artículo 2.a), b) y d) de esta Orden.

g) Principio de sustitución, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél.

h) Principio de temporalidad, según el cual el valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo.

i) Principio de transparencia, según el cual el informe de valoración de un inmueble deberá contener la información necesaria y suficiente para su fácil comprensión y detallar las hipótesis y documentación utilizadas.

j) Principio del valor residual, según el cual el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.

9.- SELECCIÓN Y PONDERACIÓN DE TESTIGOS Y VALORACION

Sobre la base de las variables analizadas anteriormente, se plantea la ponderación de los precios unitarios por metros cuadrado de los testigos propuestos, tomando como índice "1" para los inmuebles a valorar. Un índice de ponderación inferior supone que el local a valorar es inferior, en cuanto a su valor, al testigo utilizado y a la inversa.

En los testigos seleccionados, no se ha constatado la altura de los mismos por hacer cumplir la Ley de Protección de Datos.

Localización del inmueble 1: **FINCA REGISTRAL: 27752 Alicante-3 Local comercial**

URBANA: NÚMERO CATORCE- Local comercial sito en la planta baja o de semisótano y en su zona más al Sur, del edificio sito en esta ciudad de Alicante, y su calle Cerdá, números veinticuatro, veintiséis, veintiocho, treinta y treinta y dos, hoy veinticuatro-A, veinticuatro-B, veintiséis-A, veintiséis-B y veintiséis-C.
REFERENCIA CATASTRAL:9191819YH1499A0064UZ.-
CRU: 03022000268584

- **VALOR DE TASACION MAXIMO APLICABLE**. 51.094,75 €
- **VALOR DE REFERENCIA ACTUALIZADO**: Sin valor de referencia

Reseñar que el bien inmueble no ha sido visitado su interior pudiendo variar la valoración en función del estado de conservación y uso.

Valor Aplicable: 1.042,75 €/m2

Valor Aplicable Medio: 1.010,14 €/m2

Localización del inmueble 2**: FINCA REGISTRAL: 27550 Alicante-3 Local comercial**

URBANA: NÚMERO TRECE.- Local comercial sito en la planta baja o de semisótano y en su zona más al Sur, del edificio sito en esta ciudad de

Alicante, y su calle Cerdá, números veinticuatro, veintiséis, veintiocho, treinta y treinta y dos, hoy veinticuatro-A, veinticuatro-B, veintiséis-A, veintiséis-B y veintiséis-C.
Referencia Catastral: 9191819YH1499A0063YB.
CRU: 03022000268560

- **VALOR DE TASACION MAXIMO APLICABLE**. 85.505,50 €
- **VALOR DE REFERENCIA ACTUALIZADO:** Sin valor de referencia

Reseñar que el bien inmueble no ha sido visitado su interior pudiendo variar la valoración en función del estado de conservación y uso.

Valor Aplicable: 1.042,75 €/m2

Valor Aplicable Medio: 1.010,14 €/m2

Localización del inmueble 3: **FINCA REGISTRAL: 37783 Alicante-3 Plaza aparcamiento**

URBANA. NÚMERO QUINCE-33.- PLAZA DE APARCAMIENTO DE COCHE de carácter privativo, señalada con el **NUMERO TREINTA Y TRES**, de la PLANTA BAJA O SEMISOTANO, del edificio sito en esta ciudad de Alicante y su calle de Cerda, números 24-A, 24-B, 26-A, 26-B y 26-C, con entrada por medio de rampa a la calle citada. Ocupa una superficie de unos **diez metros, ochenta y un decímetros cuadrados** y está señalizada en el suelo por medio de rayas reflectantes de color amarillo.
Referencia Catastral: 9191819YH1499A00331X.
CRU: **03022000380903**

- **VALOR DE TASACION MAXIMO APLICABLE**. 12.114 €
- **VALOR DE REFERENCIA ACTUALIZADO**: 8.871,14 €

- Valor Aplicable: 1.211,40 €/m2

- Valor Aplicable Medio: 1.104,00 €/m2

Localización del inmueble 4: **FINCA REGISTRAL: 37785 Alicante-3. Plaza aparcamiento**

URBANA. NÚMERO QUINCE-34.- PLAZA DE APARCAMIENTO DE COCHE de carácter privativo, señalada con el **NUMERO TREINTA Y CUATRO**, de la PLANTA BAJA O SEMISOTANO, del edificio sito en esta ciudad de Alicante y su calle de Cerda, números 24-A, 24-B, 26-A, 26-B y 26-C, con entrada por medio de rampa a la calle citada. Ocupa una superficie de unos **diez metros, ochenta y un decímetros cuadrados** y está señalizada en el suelo por medio de rayas reflectantes de color amarillo.
Referencia Catastral: 9191819YH1499A00340M.
CRU: 03022000380927

- **VALOR DE TASACION MAXIMO APLICABLE**. 12.114 €
- **VALOR DE REFERENCIA ACTUALIZADO**: 8.871,14 €

- Valor Aplicable: 1.211,40 €/m2

- Valor Aplicable Medio: 1.104,00 €/m2

Localización del inmueble 5: **FINCA REGISTRAL DE LA HOYA-GONZALO N°: 2831 (C.R.U 05000405730):. Vivienda**
URBANA: Vivienda en Hoya Gonzalo, calle Chinchilla, número tres. Ocupa una superficie aproximada de setenta metros cuadrados. Se compone de planta baja con cocina, dos habitaciones, patio y cuadra; y planta alta a cámaras. Linda: derecha entrando, herederos de Alfonso Martínez Sánchez; izquierda, herederos de Desamparados Jiménez Abellán; y espalda, herederos de Blas Núñez Corredor. Referencia catastral: 5233407XJ2153S0001LB

- **VALOR DE TASACION MAXIMO APLICABLE**. 47.646,55 €
- **VALOR DE REFERENCIA ACTUALIZADO:** 10.548,85 €

- Valor Aplicable: 680,665 €/m2

- Valor Aplicable Medio: 619.78 €/m2

Reseñar que el bien inmueble no ha sido visitado su interior pudiendo variar la valoración en función del estado de conservación y uso.

En aplicación de la LOPD se ha obviado las direcciones excatas usadas de testigos.
Los testigos han sido obtenidos del ministerio de hacienda, apivalora, y metodo de comparacion mediante testigos obtenidos en portales inmibiliarios (Idealista, fotocasa, Habitaclia, Spainhouses.net, pisos.com, Thinkspain, mil anuncios).

Esto es lo que el informante entiende y expone según su leal saber y entender, y lo firmo en el lugar y fecha arriba indicados.

Fdo: Aránzazu Gómez Dayas
Nº Colegiado: 959
En Torrevieja a 25 de julio del 2025