Firmado digitalmente por: HERNANDEZ GARCIA JAVIER - 42854240L
Fecha y hora: 10.05.2024 09:30:43

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 5
TELDE
ENTRADA
19 JUN. 2024
Nº.: 5904

JAVIER HERNÁNDEZ GARCÍA
Ingeniero Técnico Industrial.
Perito Tasador
Nº Colegiado: 1.750
D.N.I./N.I.F.: 42.854.240 L

Calle Lucy Cabrera Suarez, s/n. Frente al nº 4. Acceso Pasillo Interior.
35018 Tamaraceite- Las Palmas de G.C.
Islas Canarias - España
Tel: (928) 67 06 56
Fax: (928) 66 73 98
Móvil: 600 56 59 22
E-mail: direccion@hgingenieria.org

INFORME PERICIAL EFECTUADO A PETICIÓN DEL **JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 5** DE TELDE (PROCEDIMIENTO EJECUCIÓN DE TITULOS JUDICIALES 697/2011) SOBRE LA VALORACIÓN DE INMUEBLE OBJETO SEGÚN PROCEDIMIENTO.-

1.- Objeto.

Habiendo sido nombrado Perito por el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Telde, en el **Procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales**, para la valoración de la finca que se relaciona;

Identificador	nº	Referencia	Registro	Nº de finca
Inmueble A	1	7039502DR5873N0001RX	Registro Propiedad SANTA LUCIA DE TIRAJANA	24156

A la vista de la **documentación aportada,** de la obtenida en la elaboración de la presente y de las visitas y comprobaciones realizadas, procede la emisión del presente informe manifestando lo siguiente.

2.- Reconocimiento e identificación de la finca.

A partir de estos momentos nos referiremos **al identificador** asignado a la finca objeto de valoración, según se relacionan en la tabla anterior.

Inicialmente se identificará describiéndola según consta en el registro, y a continuación se reflejará características, modificaciones y observaciones que se han tenido en cuenta para la elaboración del encargo encomendado.

INMUEBLE A, FINCA Nº 24156- Ref. Catastral: 7039502DR5873N0001RX
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTA LUCIA DE TIRAJANA

A.- Urbana - Vivienda Unifamiliar de dos plantas y semisótano, situado en el Polígono Industrial - Residencial de Arinaga, del Termino Municipal de Agüimes, señalada con el número 3, de la manzana 21, del Plan Parcial de Ordenación de dicho polígono, Sector P-2 residencia, en la actualidad calle Maxorata, número 4.

La planta Semisótano, tiene una superficie construida de noventa metros cuadrados. Está destinada a garaje y costa además de una caja de escalera y de un trastero.

La planta baja tiene una superficie construida de cincuenta y cuatro metros y ochenta y cinco decímetros cuadrados. Se compone de parte de las dependencias de la vivienda unifamiliar y de la caja de escaleras de acceso a la planta primera.

La planta primera tiene una superficie construida de cincuenta y cuatro metros y cincuenta y cinco decímetros cuadrados. Consta del resto de las dependencias propias de la vivienda unifamiliar y de la prolongación de la caja de escaleras.

La superficie total construida es de ciento noventa y nueve metros cuarenta y cuatro decímetros cuadrados. Se ha edificado sobre una parcela que tiene una superficie de noventa metros cuadrados, los cuales se encuentran ocupados en su totalidad por la planta semisótano, y ocupados e planta baja, la superficie de cincuenta y cuatro metros y ochenta y cinco decímetros cuadrados, estando el resto de la no edificado destinado a jardín y accesos.

Linda; Norte, con la parcela numero uno; sur; con la parcela número cinco; este, con la calle doce en la actualidad denominada calle Maxorata; oeste, con parcela numero cuatro.

Finca registral número 24.156 del Registro de la Propiedad de Santa Lucia de Tirajana, en el Tomo 3.346, Libro 577, Folio 174.

Consideraciones.- En la actualidad se trata de una vivienda unifamiliar ubicada en la **Calle Maxorata nº 4,** T.M. Agüimes, Isla de Gran Canaria.

La calidad de la urbanización es Media-Media.

Su estado de conservación es Medio.

Nota; Realizadas dos visitas a la zona los días 7/3/2.024 y 12/3/2.024, No se ha podido acceder al interior de la misma, dado que se nos ha impedido el acceso, y se ha hecho la valoración con referencia a otras viviendas de la zona y del propio inmueble.

.- SUPERFICIE

Superficie Construida Vivienda:	199,44 m^2
Superficie Construida Vivienda Reg.:	207,00 m^2
Número de plantas de la vivienda:	3
Planta de Garaje:	Si, en semisótano
Cuarto Trastero:	Si

.- EDIFICACIÓN.

Antigüedad Estimada:	20 años
Reformas:	No apreciables
Áreas/instalaciones reformadas	No
Último año de reforma:	No
Estado de conservación:	Medio-Medio

.- CALIDAD.

Pilares:	Hormigón Armado
Jácenas:	Hormigón Armado
Forjados:	Planos
Voladizos:	Tiene
Muro de carga	No tiene
Aislamientos acústicos:	No Tiene
Separación entre viviendas:	Muros de Bloques
Acabados de fachadas:	Revoco y pintura pétrea
Patio Jardín(forma):	Zonas acceso
Accesibilidad:	Media

.- EQUIPAMIENTOS.

Calefacción;	No tiene
Paneles Solares;	No Tiene
Otros;	-

.- CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN.

Calidad de construcción:	Media- Media

.- PISCINA	No tiene

.- DESCRIPCIÓN ZONA / ÁREA.

Nivel socioeconómico:	Medio-Medio

Distancia a centro:	Zona 2
Ancho de calle:	Mayor de 12 mt..
Carácter de la calle:	Circulación rodada
Calidad de Urbanización:	Buena
Nivel de Urbanización:	Media
Localización:	No próximo a centros reconocimientos público
Calidad stock edificado:	Medio
Usos característicos barrio:	Residencial

.- SERVICIOS / EQUIPAMIENTOS DE LA ZONA.

Comunicaciones:	Existe a menos de 100 m.
Escolares / deportivos:	Existe a mas de 500 m.
Sociales y asistenciales:	Existe a mas de 500 m.
Zonas verdes y espacios libres:	Existe a menos de 100 m.
Distancia a centro de compras:	Existe a mas de 500 m.

.- COEFICIENTES DE CÁLCULO.

Coeficiente de mercado:	1,00
Tipo de propiedad:	Propiedad

RESUMEN TASACIÓN

Valor Medio Unitario	848,21 Euros/ m^2
Valor de Tasación	**175.580,00 Euros**

3.- Fundamentos de Tasación

Normas de Tasación

Para el cálculo de valor de los inmuebles o fincas objeto de la presente pericia se ha utilizado el **Método de comparación para el Cálculo de Valor de mercado,** dentro de los métodos particulares de determinación del valor económico para valoraciones libres.

El método de comparación permite la obtención del valor de mercado de un bien inmueble, por comparación con precios de venta de inmuebles similares de la misma zona.

Se considera el método más objetivo y preciso, pues el inmueble a valorar se compara con precios reales de inmuebles similares. Es un método directo de obtención de valor de mercado. Su aplicación es prioritaria y sobre cualquier otro método, siempre que exista información suficiente para ser empleado.

Para adecuar el valor determinado por tal método a la realidad física de los inmuebles objeto de pericia, se han utilizado como referencia los coeficientes correctores establecidos en las Normas de Valoración establecidos en la **Orden de ECO/805/2003**, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE, 9 de abril de 20032).

4.- Concepto de Valor

El valor de mercado en venta, puede definirse como el precio en el que podría venderse un inmueble mediante contrato privado entre vendedor y comprador, en el supuesto en el que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, en un momento de tiempo determinado. Tal concepto de valor ha de ser puesto en relación con otros dos conceptos de valor: **el valor de uso**, que es el referido a la utilidad que reporta en cuanto valor social; y **valor de cambio**, que es el equivalente a la cantidad de dinero que por el bien se está dispuesta a pagar.

Este es un valor económico, que responde a la ley de la oferta y la demanda y que tiene en cuenta la otra cualidad de los bienes además de la calidad, cual es la rareza, en cuanto expresión económica de la escasez. A consecuencia del concepto del valor ha de entender referido el valor de mercado.

5.- Criterios aplicados

Valores y Criterios emitidos

En el estudio de mercado reflejado, se han seleccionado en comparación, inmuebles tipo, de similar tipología que el del objeto de la pericia. Dichos inmuebles obtenidos como muestra, han sido seleccionados en radio aproximado de 1.000 metros en torno al inmueble objeto de estudio y en barrios cercanos de tipología similar, Dentro del mismo núcleo urbano o extrarradio al que pertenece, con unas características similares a los del objeto del estudio, con unas superficies máximas similares a las del

objeto pericial .Se procura tener una uniformidad en cuanto a los servicios, antigüedad, funcionalidad de los inmuebles. De estos datos obtenidos se ha seleccionado un valor medio por metro cuadrado de inmueble similar tipológicamente al del estudio, obteniendo así los parámetros de valor medio inicial de comparación de mercado. Para la obtención del mismo se han despreciado las desviaciones por excesos y por defecto, y se han tenido en cuenta los elementos cualitativos y calidades tamaño, ubicación, servicios, orientación, antigüedad, etc..).

6.- Advertencias y condicionantes

No existen condicionantes genéricos que alteren precio medio determinado anteriormente.

No obstante en el caso particular que se trata, concretamente referente al solar urbano construido, se ha tenido muy en cuenta que la edificación no está terminada ni legalizada.

7.- Valores

En atención a todas las circunstancias, y en particular a:

Las características del inmueble sometido a este dictamen (superficies, uso , aprovechamiento, conservación, antigüedad, calidades.)

Consultas efectuadas a otros profesionales del sector sobre los valores que ser refiere el presente informe en inmuebles de similares características y proximidad.

Habiéndose llevado a cabo además un sondeo-muestreo de inmuebles similares ubicados en la misma zona, y en otras de igual interés.

Examinada la demanda y la oferta existen actualmente en inmuebles similares características y entornos.

Y en general, teniendo en cuenta factores tales como zona en que se encuentran ubicados, uso, clase social, entorno, servicios, y transportes públicos, dotaciones culturales, deportivas, educativas, equipamientos e infraestructuras zonales, etc.,

Se emite el presente dictamen;

8.- Tasación.

La valoración de la finca se realiza teniendo en cuenta los criterios expresados, considerando los valores del segmento de mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora. En la presente valoración se ha obtenido los valores que se han ido indicando.

Conforme a los criterios y métodos de valoración que se indica, la documentación e información que se nos ha aportado, las comprobaciones que hemos realizado y con las definiciones y alcance de la O.M. anteriormente citada el Valor de la Tasación es nuestra opinión que:

EL VALOR DE TASACIÓN TOTAL DEL INMUEBLE REFERENCIADO, A 2 DE MAYO DE 2.024, ASCIENDE A LAS CANTIDADES DE;

Valor Tasación Estimado del Inmueble			
Identificador	**Valor Tasación**	**Referencia catastral**	**Nº de Finca**
Inmueble A	**175.580,00 Euros**	7039502DR5873N0001RX	24156

Nota; Se adjunta fotografías del exterior del edificio donde se ubica la vivienda objeto.

Dando con ello por terminado el encargo recibido, prometiendo de haber actuado 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, conociendo las sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliere mi deber como perito.

Las Palmas de Gran Canaria, a 2 de Mayo de 2.024

Fdo: Javier Hernández García
Ingeniero Técnico Industrial
Nº Colegiado: 1.750

HG Ingeniería
C./ Lucy Cabrera Suárez, s/n.
Frente al nº 4, acceso pasillo interior
35018 Tamaraceite - Las Palmas de G.C.
Islas Canarias - España
Telf.: 928 670656 Fax: 928 667398






4

ANEXO Nº1

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: 7039502DR5873N0001RX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL MAXORATA 4

35118 AGUIMES [LAS PALMAS]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 207 m2

Año construcción: 2004

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO	1/SM/01	90
VIVIENDA	1/00/01	55
VIVIENDA	1/01/01	62

PARCELA

Superficie gráfica: 90 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"

Lunes , 26 de Febrero de 2024