ABRIL 2021

S2Arquitectos
www.s2arquitectos.com

Código:	OSEQRYEEUJ493ASC442623UXH7PJQW	Fecha	19/09/2026
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/27

datos identificativos

REFERENCIA: **2021 - 0401**
TÍTULO: INFORME DE TASACIÓN DE VIVIENDA EN **C/ TRUCHA, 2 – 2ºD**
PERITO: CLEMENTE V. SOTO PRADOS – NIF: 53.155.733-L
TITULACIÓN: **ARQUITECTO**, COLEGIADO Nº 4767 DEL COAGRANADA
SOLICITANTE: JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº8 DE GRANADA
PROCEDIMIENTO: EJECUCIÓN DE TÍTULOS JUDICIALES 1322/2018
FECHA VISITA: 3 DE MARZO DE 2021
FECHA EMISIÓN: 16 DE ABRIL DE 2021

ABRIL 2021

Código:	OSEQRYEEUJ493ASC442623UXH7PJQW	Fecha	19/09/2026
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	2/27

índice

Informe tasación

1 ANTECEDENTES
2 SOLICITANTE Y FINALIDAD
3 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN
3.1 Identificación física y localización
3.2 Identificación registral
3.3 Identificación catastral
4 COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN
4.1 Comprobaciones realizadas
4.2 Documentación utilizada
5 LOCALIDAD Y ENTORNO
5.1 Tipo de núcleo
5.2 Ocupación laboral predominante
5.3 Número de habitantes
5.4 Evolución de la población
5.5 Nivel de renta
5.6 Delimitación del entorno
5.7 Ordenación y usos
5.8 Consolidación del entorno
5.9 Calidad y antigüedad de las edificaciones
5.10 Infraestructura
5.11 Equipamiento y comunicaciones
5.12 Renovaciones recientes
6 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO
7 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN
7.1 Descripción general del edificio
7.2 Descripción de la vivienda
7.3 Características constructivas e instalaciones
7.4 Superficie
7.5 Antigüedad y estado de conservación
8 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA
9 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN
10 ANÁLISIS DE MERCADO
10.1 Oferta
10.2 Demanda
10.3 Intervalos de precios actuales de venta o de alquiler
10.4 Expectativas de oferta-demanda y de revalorización
11 DATOS DE CÁLCULO Y VALORES TÉCNICOS
11.1 Método de comparación
11.2 Criterios empleados
11.3 Datos de cálculo
12 VALORES DE TASACIÓN
13 CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS
14 FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD, DECLARACIONES Y FIRMAS
14.1 Fecha de emisión y caducidad
14.2 Declaraciones y firmas

anexo fotográfico

15 EXTERIOR Y ZONAS COMUNES
16 INTERIOR. *Vivienda inmediatamente superior*

anexo documental

17 PLANOS Y VISTAS AÉREAS. *Ubicación y distribución*
18 DOCUMENTACIÓN CATASTRAL Y REGISTRAL

Código:	OSEQRYEEUJ493ASC442623UXH7PJQW	Fecha	19/09/2026
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	3/27

informe tasación

1 ANTECEDENTES

A la recepción del encargo profesional se aporta por parte del Juzgado de Primera Instancia Nº8 de Granada certificación registral de la finca así como acta de aceptación del cargo de perito en el que se incluyen datos de demandante y demandados y de sus respectivos letrados y procuradores.

Tras la aceptación del encargo y la confirmación de su aceptación por parte de la ejecutante, se efectúa contacto con los letrados de ambas partes a fin de obtener teléfono de contacto para girar visita al inmueble objeto de tasación.

Obtenidos los teléfonos del administrador de fincas y del portero del inmueble, efectuamos contacto con ellos a fin de contar con la posibilidad de verificar otras viviendas similares del mismo inmueble, del mismo portal y de la misma letra pero de plantas diferentes, si no se permitiera el acceso a la vivienda objeto de tasación.

Conseguidos, vía web y vía colegio de abogados, los teléfonos de la procuradora y de la letrada de la parte demandada, solicitamos a esta última el teléfono de contacto de su representado. Facilitado dicho teléfono el 24/02/21, intentamos contacto sin éxito en repetidas ocasiones.

Ante la imposibilidad de concertar cita con la propiedad del inmueble objeto de tasación, concertamos cita para el 03/03/21 con el portero de la finca. Durante esta visita **LA PERSONA QUE RESIDE EN LA VIVIENDA OBJETO DE TASACIÓN, QUE RESPONDE AL NOMBRE DE PEDRO, NOS RECIBE PERO NO NOS PERMITE ACCESO A LA VIVIENDA, INDICANDO QUE ESTA ES PROPIEDAD DE VARIOS HERMANOS Y QUE, PARA ACCEDER, HAY QUE SOLICITAR PERMISO A TODOS ELLOS.**

Ante la imposibilidad de acceder a la vivienda objeto de tasación, verificamos la vivienda inmediatamente superior, 3ºD, la cual no presenta reforma, es decir, dispone de la distribución, instalaciones y acabados originales, de la misma manera que la vivienda a tasar, según informa la propia vecina y pudimos intuir, aunque no pudiéramos acceder, desde la entrada del 2ºD.

No obstante lo anterior, los datos recabados durante la visita pericial, pese a no haber tenido acceso a la vivienda objeto de tasación, son suficientes para la adecuada valoración del bien a tasar, pues se dispone de datos suficientes para ello: distribución, superficie, orientación, calidades,… sin perjuicio de aplicar corrección a la baja estimada, por principio de prudencia, en base a un estado de conservación previsiblemente inferior al de la vivienda verificada, lo que implica a su vez la incorporación de las pertinentes advertencias en el apartado 13 del presente informe.

2 SOLICITANTE Y FINALIDAD

Se recibe encargo por parte del **JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº8 DE GRANADA**, a fin de redactar **INFORME DE TASACIÓN** para el bien inmueble (vivienda) sito en **C/ TRUCHA, 2 – 2ºD DE GRANADA,** en virtud al procedimiento de **EJECUCIÓN DE TÍTULOS JUDICIALES 1322/2018**.

Código:	OSEQRYEEUJ493ASC442623UXH7PJQW	Fecha	19/09/2026
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	4/27

3 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

3.1 Identificación física y localización

Inmueble terminado. Vivienda, piso en alto, sin plaza de aparcamiento ni trastero, en inmueble plurifamiliar sito en C/ Trucha, 2 y 4 del distrito postal 18015 de la localidad de Granada. La vivienda objeto de tasación pertenece al número 2, planta 2º de pisos (3º del inmueble) puerta D.

3.2 Identificación registral

Los datos registrales que figuran en la documentación facilitada y que han sido aportados como correspondientes al inmueble del que es objeto el presente informe son los siguientes:

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 de Granada, tomo 225, libro 225, folio 178: FINCA URBANA NÚMERO 37.499. **CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 18018000280260**. Piso segundo letra d en la planta tercera, segunda de pisos, con entrada por el portal de la Sección A del edificio en Granada, torre número ocho de la Carretera de Bailén a Málaga, destinado a vivienda. Mide ochenta y tres metros y cinco decímetros cuadrados. Linda considerando su entrada particular: frente, rellano de la escalera y piso E; derecha entrando, piso C; izquierda, aires de calle particular; espalda, piso D, en pequeña parte aires de la cubierta de la planta de locales. Cuota: cero enteros, ochenta y tres centésimas por ciento.

3.3 Identificación catastral

Según consulta a la sede electrónica del catastro, al inmueble objeto de tasación le corresponde la **REFERENCIA CATASTRAL 5161102VG4156A0016IE**, su construcción data del año 1972 y dispone de una superficie construida más parte proporcional de elementos comunes de 95 m2, lo que supone un coeficiente de participación del 0,83%.

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL TRUCHA 2 Es:A Pl:02 Pt:D
18015 GRANADA [GRANADA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 95 m2
Año construcción: 1972

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	A/02/D	95

PARCELA

Superficie gráfica: 1.347 m2
Participación del inmueble: 0,8300 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]

Código:	OSEQRYEEUJ493ASC442623UXH7PJQW	Fecha	19/09/2026
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	5/27

4 COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

4.1 Comprobaciones realizadas

En visita técnica se realiza inspección ocular del exterior y zonas comunes de la finca donde se ubica la vivienda objeto de tasación y, ante la imposibilidad de acceder a ella, se realiza inspección ocular del interior de la vivienda inmediatamente superior, la cual no presenta reformas, manteniendo distribución, instalaciones y acabados originales, coincidiendo su situación con la vivienda objeto de tasación, según acreditan el portero de la comunidad y la propietaria de la vivienda visitada.

Se observa completa correspondencia de la identificación registral y catastral con la realidad.

El inmueble se encuentra ocupado, al parecer por uno de los herederos del mismo, y su uso actual es el de vivienda habitual, según declaran vecinos entrevistados.

4.2 Documentación utilizada

Se ha utilizado para la redacción del presente informe, y se adjuntan al mismo, la certificación registral de la finca y su documentación catastral, fotografías y planos obtenidos, así como diversos estudios publicados por la Junta de Andalucia o el Ayuntamiento de Granada sobre la localidad.

5 LOCALIDAD Y ENTORNO

5.1 Tipo de núcleo

El inmueble se ubica en casco urbano de la localidad de Granada: municipio capital de provincia.

5.2 Ocupación laboral predominante

Predominan en el entorno los empleos de asalariados, tanto permanentes como temporales, relacionados con servicios del sector terciario, principalmente restauración, así como ocupaciones elementales no cualificadas. No obstante, considerando las circunstancias especiales por pandemia COVID-19, se debe considerar un incremento del desempleo.

5.3 Número de habitantes

Según el padrón municipal a 1 de enero de 2020 la población de derecho de Granada a esta fecha es de 233.648 habitantes. La población, tanto de hecho como de derecho, permanece estable a lo largo del año y la densidad de población en el entorno es alta.

5.4 Evolución de la población

Si bien desde 2011 hasta 2018 la población ha ido decreciendo de manera continuada, desde 2018 a 2020 se observa un ligero crecimiento anual.

5.5 Nivel de renta

El nivel de renta de los habitantes de la zona puede considerarse como medio-bajo.

Código:	OSEQRYEEUJ493ASC442623UXH7PJQW	Fecha	19/09/2026
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	6/27

5.6 Delimitación del entorno

El inmueble se ubica en el distrito Chana, perteneciente a la capital granadina, ubicado al noroeste respecto al distrito Centro, perteneciendo a su vez al barrio de Las Torres.

5.7 Ordenación y usos

En la zona predominan los edificios plurifamiliares de considerable altura (del orden de 10 plantas sobre rasante) de uso principalmente residencial, con locales comerciales en planta baja y sótanos de garajes particulares.

5.8 Consolidación del entorno

El desarrollo urbano y la consolidación de la zona son plenos y la densidad de las edificaciones y el nivel de ocupación son altos, si bien el edificio se ubica cercano a una extensión de terreno sin urbanizar, o urbanizado con baja consolidación, que se extiende hacia el sur, hasta la A-44: Ronda sur de circunvalación.

5.9 Calidad y antigüedad de las edificaciones

El edificio donde se ubica la vivienda, y el resto de inmuebles del entorno, presenta acabados de calidad media, con antigüedad, sistemas constructivos y materiales similares, predominando los edificios construidos entre 1970 y 1985.

5.10 Infraestructura

El edificio dispone de red de abastecimiento y saneamiento de agua, así como de red de suministro eléctrico, telefonía e Internet, en pleno y correcto funcionamiento.

El entorno se encuentra completamente urbanizado, con calzadas asfaltadas, aceras pavimentadas con baldosa hidráulica para exterior, disponiendo incluso de zonas ajardinadas cercanas. Existe alumbrado público y alcantarillado en pleno y correcto funcionamiento.

5.11 Equipamiento y comunicaciones

El entorno dispone de equipamiento asistencial de primera necesidad completo: centro de salud, centros educativos, farmacias y policía, así como biblioteca municipal cercana.

De la mima manera cuenta con un importante equipamiento comercial con locales destinados a todo tipo de demanda: supermercados, tiendas, locales de ocio y restauración, librerías, bazares, peluquerías, etcétera.

Respecto al equipamiento deportivo existe polideportivo municipal cercano y pistas polideportivas abiertas de uso público, además de parques y jardines suficientes.

La accesibilidad es buena, disponiendo de salida a circunvalación de Granada A-44 a solo 1 km (5 minutos), siendo el nivel de tráfico en la zona alto.

La comunicación con transporte público es muy buena, con varias líneas en la misma calle y estación de autobuses y tren cercanas.

Código:	OSEQRYEEUJ493ASC442623UXH7PJQW	Fecha	19/09/2026
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	7/27

El estacionamiento en superficie es insuficiente para la densidad de vehículos y el tráfico de la zona, existiendo oferta de alquiler de plazas de garajes privadas en sótanos de edificios cercanos.

5.12 Renovaciones recientes

La extensión de suelo urbano pero sin urbanizar que se extiende hacia el sur, cercano al edificio donde se ubica el inmueble, está siendo actualmente urbanizada y ya se ha incorporado equipamiento deportivo y zonas verdes, además de estar iniciándose nuevas promociones de viviendas que vendrán a mejorar el entorno cercano del inmueble.

6 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

Se trata de vivienda, piso en alto, en inmueble plurifamiliar. No obstante, analizamos las características del terreno cercano a la ubicación del inmueble, observando que se trata de una zona sensiblemente plana, evitándose así calles en la zona con pendientes pronunciadas. Si bien no existen accidentes geográficos naturales cercanos, sí cabe mencionar accidentes artificiales: paso de vías de tren, que limitan la conexión peatonal y rodada del barrio en las direcciones este y sur.

7 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

7.1 Descripción general del edificio

Vivienda, piso en alto, que se ubica en la planta segunda del inmueble al que pertenece, el cual dispone de acabados de calidad media en zonas comunes, con solería de mármol en tonos blancos y rojos. Las escaleras y rellanos presentan barandilla sencilla de tubo de hierro esmaltado y paredes con acabado en pintura plástica al gotelé, con iluminación natural en rellanos y extintores cada dos plantas. El portal presenta reforma reciente con mármol tanto en solería como en paredes y con barandillas de acero inoxidable y vidrio traslúcido. Existen rampas que eliminan barreras arquitectónicas originales del edificio, haciéndolo accesible a personas con movilidad reducida.

7.2 Descripción de la vivienda

La vivienda cuenta con un recibidor y pasillo distribuidor que se enfila de frente desde la entrada. A la derecha de este pasillo existe un cuarto de baño y un aseo, ambos interiores, sin ventanas a patio de luces ni fachada, con ventilación mediante shunt, y a la izquierda dos habitaciones primero y una cocina después, quedando estas estancias iluminadas y ventiladas a través de ventanas que comunican con una terraza cubierta y cerrada por cristaleras con orientación este. Al fondo del pasillo se encuentra el salón que posee ventanal hacia terraza cubierta y abierta orientada también al este. Al fondo del salón existen dos puertas de acceso a sendas habitaciones: la de la izquierda con ventana a la misma terraza orientada a este y la de la derecha con ventana balconera a una pequeña terraza cubierta y abierta hacia patio interior orientado a sur.

Código:	OSEQRYEEUJ493ASC442623UXH7PJQW	Fecha	19/09/2026
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	8/27

7.3 Características constructivas e instalaciones

La vivienda cuenta con acabados con calidades de tipo medio y de uso común y generalizado en este tipo de inmuebles. La solería es de mármol rojo en entrada, pasillo y salón, de terrazo en las habitaciones y de baldosa de cerámica en cocina, cuartos de baño y terrazas. La tabiquería interior es de ladrillo revestida con yeso y con acabado en pintura plástica al gotelé. La vivienda dispone de radiadores en todas las estancias y calefacción central.

7.4 Superficie

La superficie registral (83,50 m2 sin parte proporcional de zonas comunes) y la catastral (95,00 m2 con parte proporcional de zonas comunes) son coherentes entre sí y acordes a la revisión efectuada durante la visita. Para la tasación pericial adoptamos en la superficie construida con parte proporcional de zonas comunes definida en el catastro: 95 m2.

7.5 Antigüedad y estado de conservación

La construcción de la vivienda data de 1972, por lo que a fecha de emisión del presente informe tiene una antigüedad de 49 años, siendo la vida útil estimada de 100 años (uso residencial).

Se desconoce el estado de conservación real de la vivienda objeto de tasación, ya que no se ha podido acceder al interior de la misma para su inspección. No obstante, en base a la breve toma de contacto visual desde la entrada y a las condiciones que rodean al uso de la misma (herencia de varios hermanos de los que solo uno reside pero sin que se invierta en mejoras), consideramos un nivel de conservación bajo.

8 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Granada, publicado en el BOJA el 06/03/01 es el instrumento de planeamiento urbanístico vigente de la localidad en la que se ubica el inmueble a tasar. El suelo en el que se ubica del edificio es urbano y el uso previsto residencial plurifamiliar en manzana cerrada. El edificio no está catalogado ni especialmente protegido. El inmueble se adecúa al planeamiento vigente.

9 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

Según datos registrales que se aportan, la vivienda se encuentra actualmente registrada a nombre de la sociedad ganancial de Don Salvador Martínez Lorite y Doña Juana María Romero Sampedro, matrimonio en régimen de gananciales. Sin embargo, tras fallecer ambos miembros del matrimonio, actualmente sería propiedad de sus herederos legales.

La vivienda se encuentra actualmente habitada por uno de los herederos de la misma, de modo que se encuentra legítimamente ocupada y destinada al uso residencial.

Código:	OSEQRYEEUJ493ASC442623UXH7PJQW	Fecha	19/09/2026
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	9/27

10 ANÁLISIS DE MERCADO

10.1 Oferta

Existe un volumen medio/alto de inmuebles ofertados de similares características al que se valora, predominando los ofertados para venta frente a los ofertados para alquiler. Se encuentran numerosas ofertas en la misma zona y para inmuebles de superficie, calidades y distribución similares.

10.2 Demanda

Existe un volumen medio de población demandante de viviendas en la zona con un nivel de renta medio.

10.3 Intervalos de precios actuales de venta o de alquiler

Los precios de venta oscilan entre los 1.300 y los 1.400 €/m2 mientras que el alquiler de viviendas similares en cuanto a superficie y distribución oscila entre 500 y 700 €/mes.

10.4 Expectativas de oferta-demanda y de revalorización

Actualmente la oferta supera la demanda y no se prevé cambio. La situación actual de crisis económica y sanitaria está provocando la disminución paulatina de los precios de venta y se prevé que esta tendencia se consolide o se mantenga a la baja. El crecimiento y desarrollo urbano cercano, si bien revalorizaría la zona, no debe suponer una revaloración del valor de los inmuebles existentes, ya que supondrá también una mayor oferta de viviendas de obra nueva en la zona.

11 DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

11.1 Método de comparación

Se emplea para el cálculo del valor del inmueble el método de comparación que se desarrolla en la Sección 3ª de la orden ECO 805/2003, artículos 20 a 23, por considerarlo el método que mejor se ajusta para el cálculo del valor actual del inmueble. Cumpliéndose íntegramente los requisitos del artículo 21 para la aplicación de este método.

11.2 Criterios empleados

El método de comparación se basa, para obtener el valor del inmueble a tasar, en el principio de sustitución, por el que se entiende que su valor, es equivalente al de otros inmuebles de similares características sustitutivos de aquel, si bien, como cada bien es único y singular, se deben establecer parámetros de homogenización en los testigos a comprar.

Para el cálculo por el método de comparación se han seguido las siguientes fases de trabajo:

FASE 1: Búsqueda de testigos o comprables, se confirma la existencia de un mercado con suficientes muestras comparables para poder realizar este método. La orden ECO 805/2003, exige al menos un mínimo de seis muestras. Se eligen seis testigos entre los más parecidos al inmueble de referencia y siempre dentro de la misma tipología edificatoria.

Código:	OSEQRYEEUJ493ASC442623UXH7PJQW	Fecha	19/09/2026
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	10/27

FASE 2: Selección de variables a comparar, se han fijado las diferentes variables a comparar en los testigos elegidos. Habiéndose considerado, entre otras circunstancias: la localización, la antigüedad, las calidades generales del edificio y particulares de la vivienda, el estado de conservación, las zonas comunes, las vistas destacables hacia el entorno, la altura en el bloque, valores singulares,…

FASE 3: Establecimiento de los coeficientes de homogenización, coeficientes establecidos en base a las variables de comparación analizadas.

FASE 4: Obtención del valor de tasación, establecidos los valores de los comprables y una vez homogeneizados, se ponderan en función del peso de cada testigo en la comparación para establecer, mediante métodos estadísticos, descartando valores extremos o contradictorios, el valor homogeneizado y ponderado por m^2 del inmueble a tasar.

11.3 Datos de cálculo

Nº	TIPOLOGÍA / DIRECCIÓN / AÑO CONSTRUCCIÓN	PRECIO (€)	SUP. (M^2)	VALOR UNITARIO (€/M^2)	COEF. HOMG.	VALOR HOMG. (€/M^2)	PESO POND. (%)	VALOR POND. (€/M^2)
1	PISO / C/ Nervión, 4; 18015 / 1972	117.000,00	87	1.344,83	1,00	1.344,83	16,67%	224,14
2	PISO / Ctra. de Málaga, 69; 18015 / 1984	154.000,00	118	1.305,08	0,96	1.252,88	16,67%	208,81
3	PISO / Ctra. de Málaga, 67; 18015 / 1984	149.500,00	110	1.359,09	0,98	1.331,91	16,67%	221,98
4	PISO / C/ Matlde Díaz, 2; 18015 / 1983	149.000,00	113	1.318,58	0,96	1.265,84	16,67%	210,97
5	PISO / C/ Teófilo Gaulter, 4; C.P. 18015 / 1973	130.000,00	93	1.397,85	0,98	1.369,89	16,67%	228,32
6	PISO / Circunvalación de la Encina, 26; 18015 / 1978	149.900,00	110	1.362,73	0,96	1.308,22	16,67%	218,04
						VALOR HOMOGENEIZADO Y PONDERADO (€/M^2)		**1.312,26**

12 VALORES DE TASACIÓN

INMUEBLE TASADO	SUPERFICIE CONSTRUIDA + PARTES COMUNES (M^2)	VALOR UNITARIO ADOPTADO (€/M^2)	VALOR DE TASACIÓN (€)
PISO / Ctra. de Málaga, 111; 18015 / 1982	95	1.312,26	124.664,85

Asciende el valor de tasación del inmueble objeto del presente informe a la cantidad de **CIENTO VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS CON OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO (124.664,85 €).**

13 CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

La vivienda objeto de tasación no ha podido ser visitada por negación de acceso de la persona que la habita. Si bien se han obtenido datos suficientes para la tasación en visita al edifico y a la vivienda superior, con idéntica distribución y acabados, se desconoce el verdadero estado de mantenimiento de la vivienda.

ABRIL 2021

Código:	OSEQRYEEUJ493ASC442623UXH7PJQW	Fecha	19/09/2026
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	11/27

En esta valoración no se han considerado las posibles cargas, gravámenes, limitaciones o vicios del inmueble. En el caso de existir alguno de estos, se deberán deducir del valor de tasación.

Los anteriores condicionantes y advertencias podrían influir en el valor de tasación, el cual por tanto tiene consideración de VALOR DE TASACIÓN CONDICIONADO.

14 FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD, DECLARACIONES Y FIRMAS

14.1 Fecha de emisión y caducidad

El inmueble fue visitado el 3 de marzo de 2021 y el presente informe de tasación se emite con fecha 16 de abril de 2021, con una validez de 6 meses desde dicha fecha de emisión.

14.2 Declaraciones y firmas

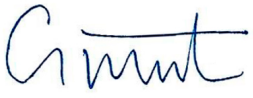
De conformidad con el Artículo 343 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, el perito que suscribe el informe, manifiesta:

- No ser cónyuge o pariente por consanguinidad o afinidad, dentro del cuarto grado civil de una de las partes o de sus abogados o procuradores.
- No tener interés directo o indirecto en el asunto o en otro semejante.
- No estar o haber estado en situación de dependencia o de comunidad o contraposición de intereses con alguna de las partes o con sus abogados.
- No tener amistad íntima o enemistad con cualquiera de las partes o sus procuradores, o abogados.
- No creer que exista ninguna otra circunstancia que le haga desmerecer en el concepto profesional.

De conformidad con el Artículo 335 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, el perito que emite el informe manifiesta bajo promesa de decir verdad que *ha actuado y, en su caso, 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, y que conoce las sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliere su deber como perito.*

Se emite el presente informe de tasación, que consta de 26 páginas, incluidos los anexos, y que está basado en los conocimientos técnicos y en la experiencia profesional del perito que lo suscribe.

En Granada, a 16 de abril de 2021



ABRIL 2021

Código:	OSEQRYEEUJ493ASC442623UXH7PJQW	Fecha	19/09/2026
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	12/27

anexo fotográfico

15 EXTERIOR Y ZONAS COMUNES



FOTO 1. *Fachada de la comunidad*



FOTO 2. *Fachada de patio de acceso a la comunidad*

Código:	OSEQRYEEUJ493ASC442623UXH7PJQW	Fecha	19/09/2026
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	13/27



FOTO 3. *Balcón y cristalera de la vivienda*



FOTO 4. *Acceso al portal*

Código:	OSEQRYEEUJ493ASC442623UXH7PJQW	Fecha	19/09/2026
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	14/27



FOTO 5. *Portal de la comunidad*



FOTO 6. *Portal de la comunidad*

Código:	OSEQRYEEUJ493ASC442623UXH7PJQW	Fecha	19/09/2026
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	15/27



FOTO 7. *Rellano y escalera de la comunidad. Puerta de acceso*

Código:	OSEQRYEEUJ493ASC442623UXH7PJQW	**Fecha**	19/09/2026
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	**Página**	16/27

16 INTERIOR. *Vivienda inmediatamente superior*



FOTO 8. *Entrada*

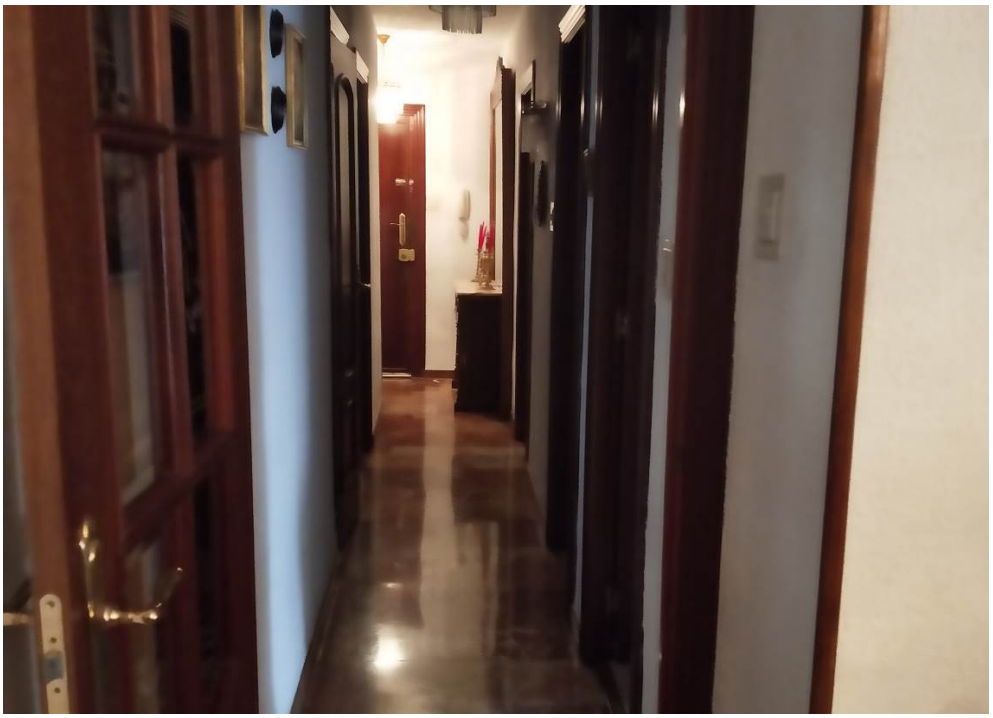


FOTO 9. *Pasillo*

Código:	OSEQRYEEUJ493ASC442623UXH7PJQW	Fecha	19/09/2026
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	17/27



FOTO 10. *Salón*

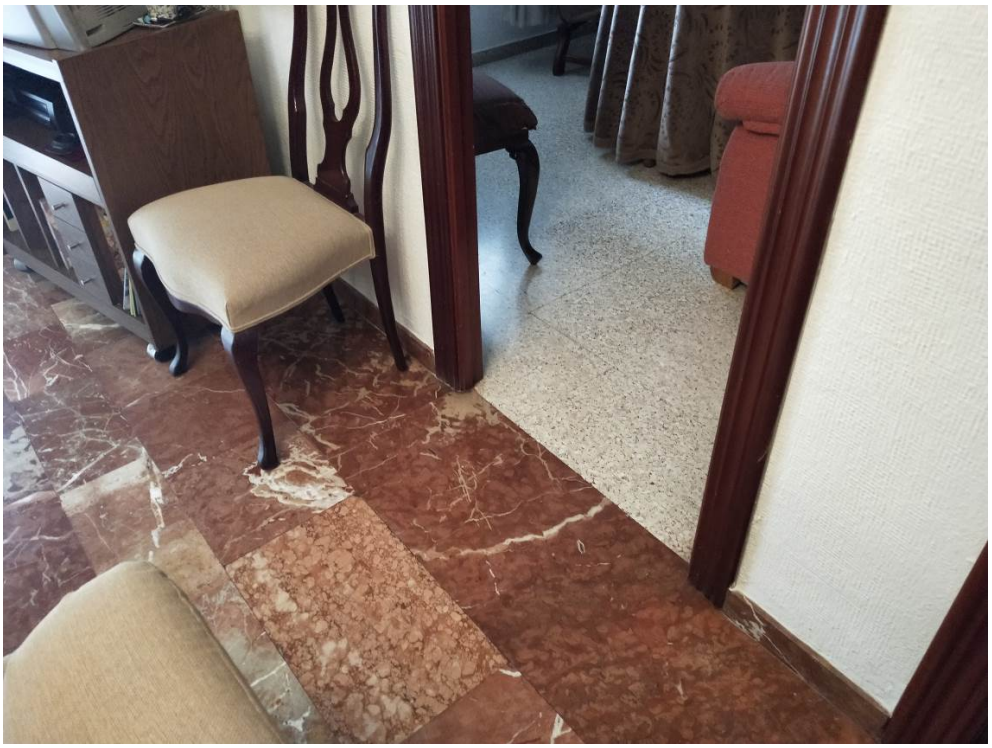


FOTO 11. *Solerías salón y habitación*

Código:	OSEQRYEEUJ493ASC442623UXH7PJQW	Fecha	19/09/2026
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	18/27

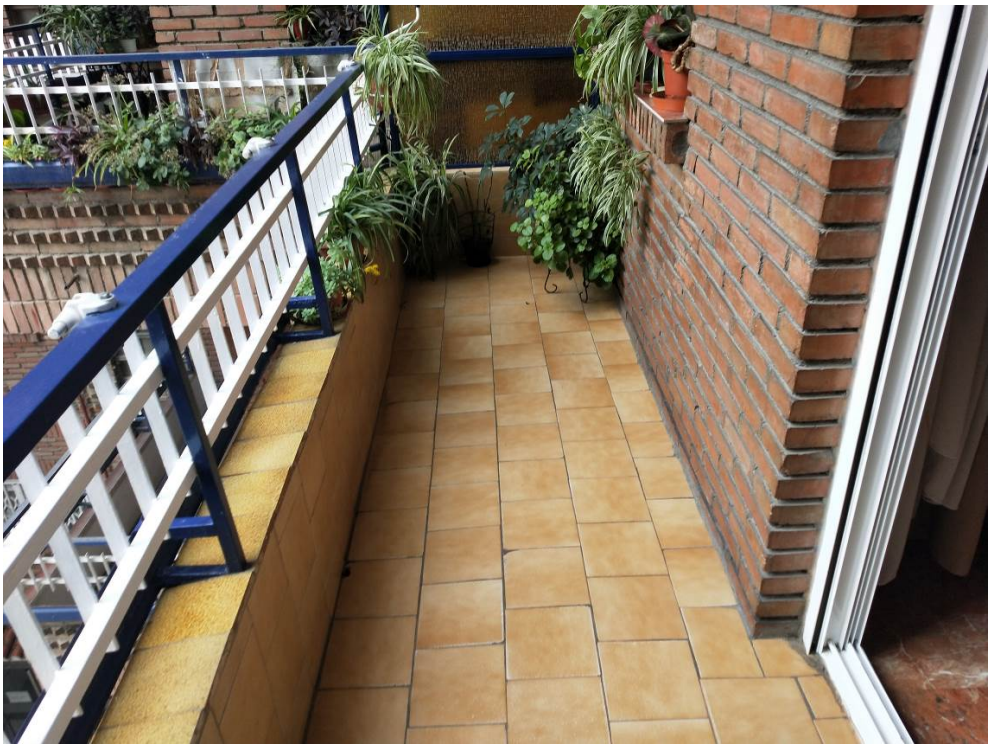


FOTO 12. *Terraza/balcón*

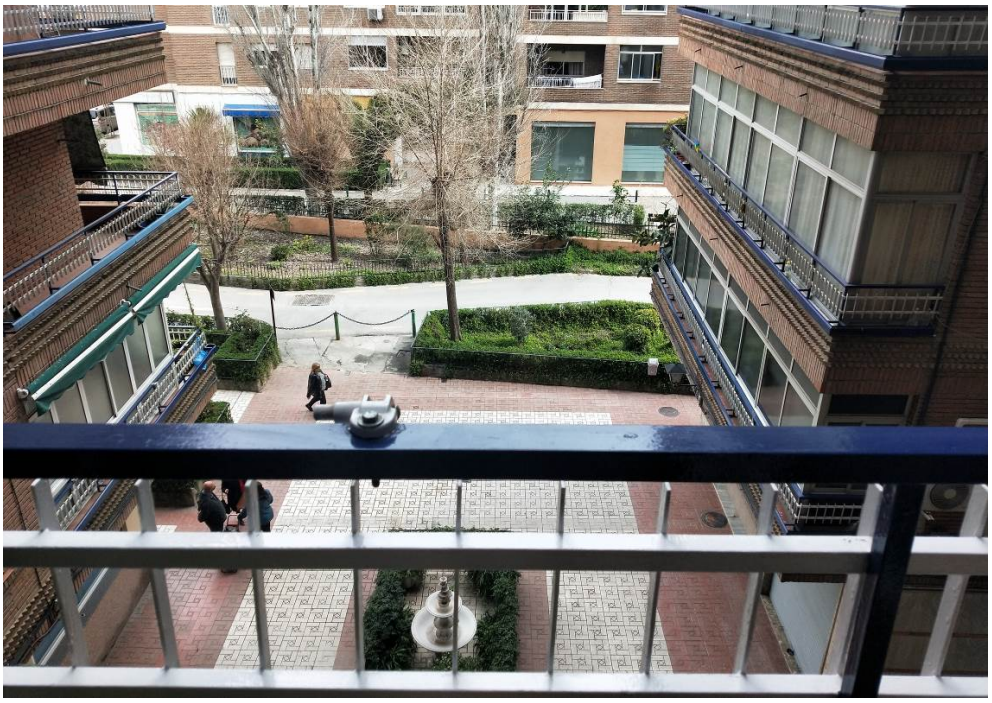


FOTO 13. *Vistas*

Código:	OSEQRYEEUJ493ASC442623UXH7PJQW	Fecha	19/09/2026
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	19/27

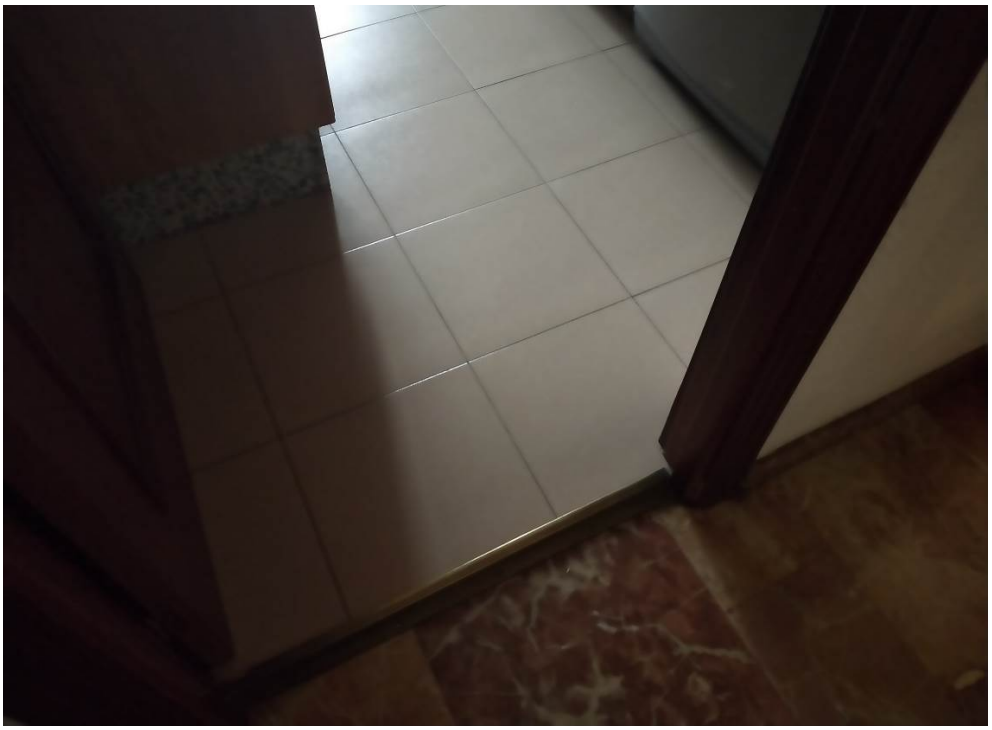


FOTO 14. *Solerías pasillo y cocina*



FOTO 15. *Galería acristalada en cocina*

Código:	OSEQRYEEUJ493ASC442623UXH7PJQW	Fecha	19/09/2026
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	20/27



FOTO 16. *Solería habitación y acceso a galería acristalada*

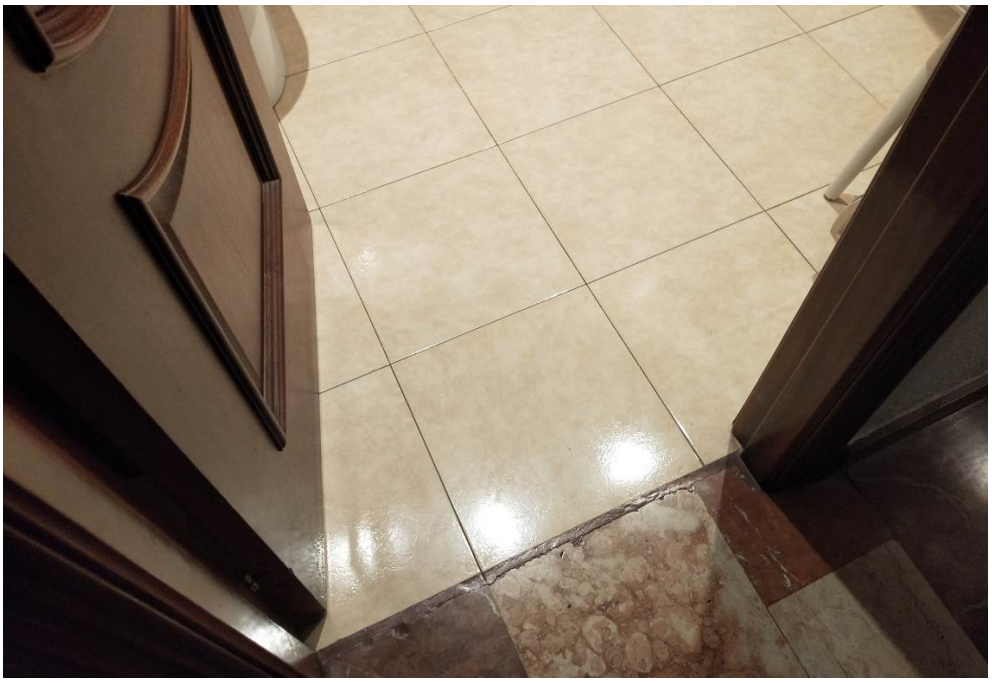


FOTO 17. *Solerías pasillo y baño*

Código:	OSEQRYEEUJ493ASC442623UXH7PJQW	Fecha	19/09/2026
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	21/27

anexo documental

17 PLANOS Y VISTAS AÉREAS. *Ubicación y distribución*



UBICACIÓN. *Vista aérea*

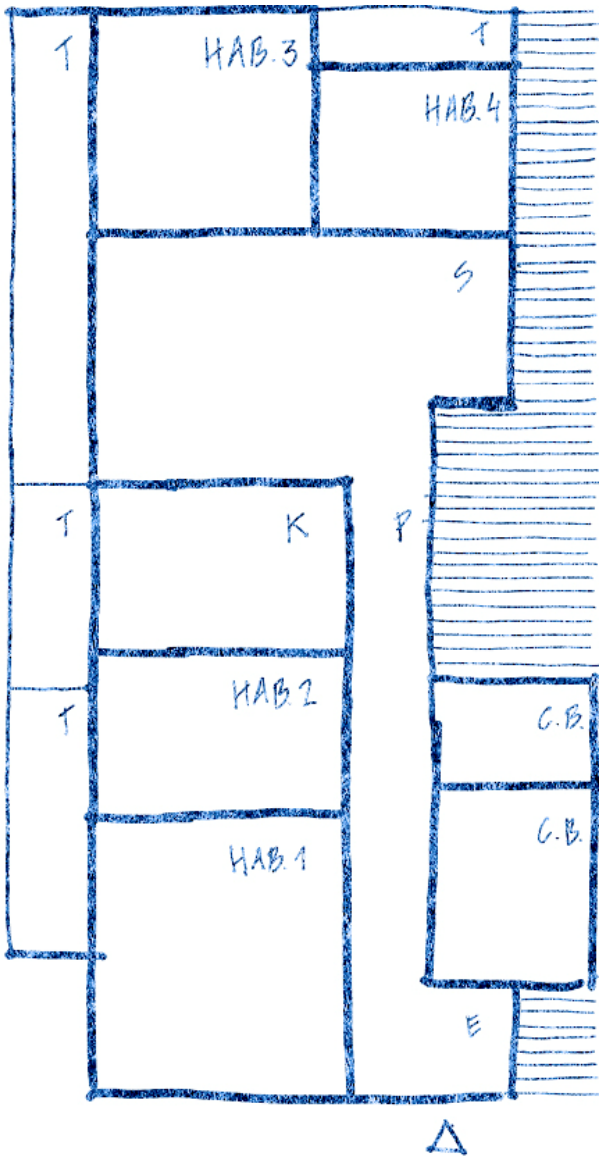


SITUACIÓN. *Plano catastral*

ABRIL 2021

Código:	OSEQRYEEUJ493ASC442623UXH7PJQW	Fecha	19/09/2026
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	22/27

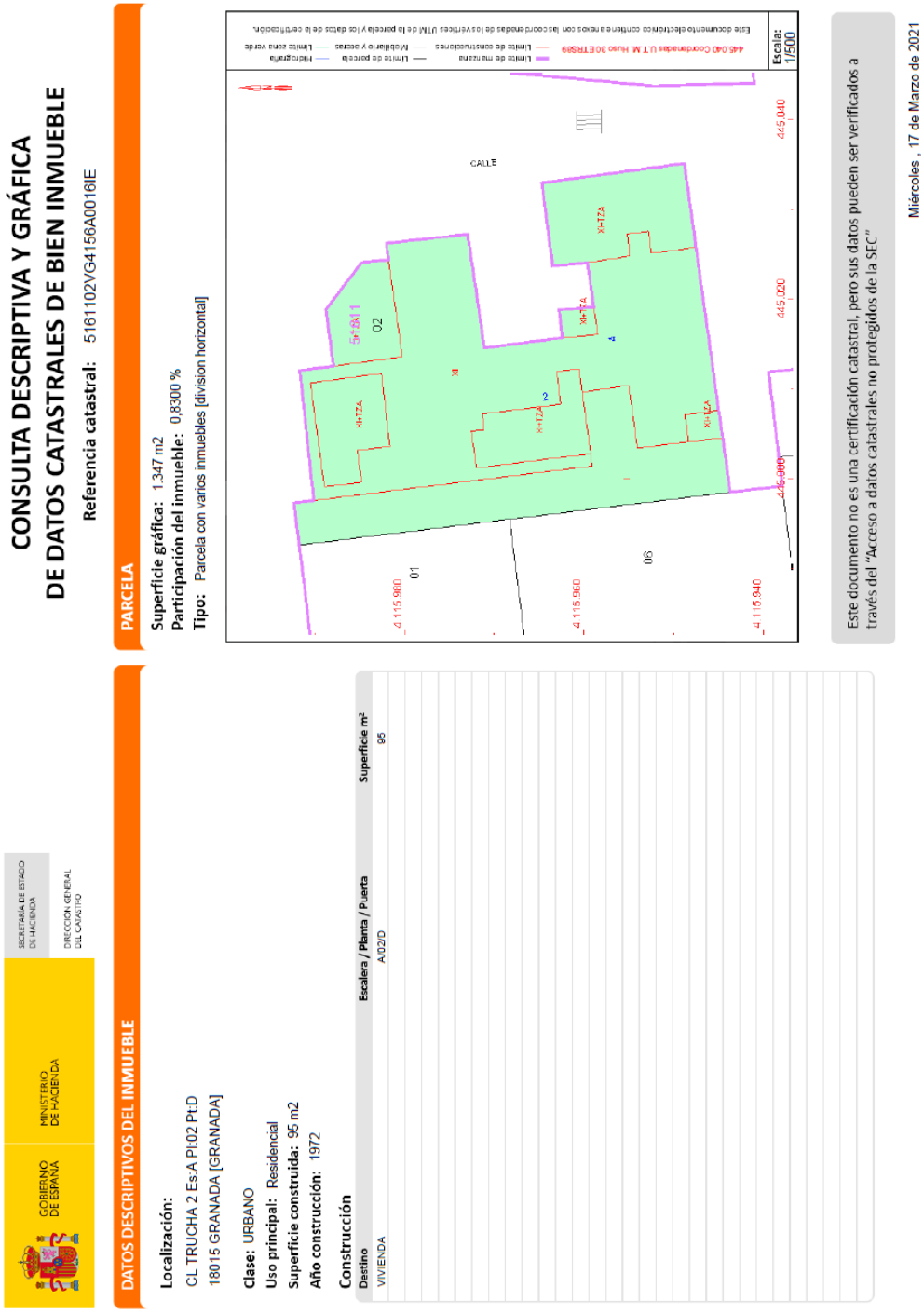
LEYENDA:
K: COCINA
S: SALÓN
P: PASILLO
E: ENTRADA
T: TERRAZA
C.B: CUARTO DE BAÑO
HAB: HABITACIÓN
PISO LETRA E



CROQUIS. *Distribución de la vivienda*

Código:	OSEQRYEEUJ493ASC442623UXH7PJQW	Fecha	19/09/2026
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	23/27

17 DOCUMENTACIÓN CATASTRAL Y REGISTRAL.



FICHA CATASTRAL. *Sede electrónica del catastro*

ABRIL 2021

Código:	OSEQRYEEUJ493ASC442623UXH7PJQW	Fecha	19/09/2026
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	24/27

JUAN LUCAS GARCIA APONTE, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE GRANADA NUMERO DOS.

CERTIFICO: Que ateniéndome a los términos en que está redactado el anterior mandamiento expedido el día cinco de Octubre de dos mil veinte por Doña Esther Barrios Rozua, Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia Número Ocho de Granada, en procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 1.322/2018, el cual ha sido presentado a las nueve horas del día ocho de Octubre del año dos mil veinte, causando el asiento número 20, del Diario 73, he examinado los correspondientes libros del Archivo de los que resulta:

Primero: Que la descripción de la finca a que se refiere el precedente mandamiento es la siguiente:

Descripción de la finca y datos registrales.
Descripción de la finca número 37.499, IDUFIR NUMERO 18018000280260: **URBANA NUMERO DIECINUEVE- Piso segundo letra d** en la planta tercera, segunda de pisos, con entrada por el portal de la Sección A del edificio en Granada, **torre número ocho de la Carretera de Bailén a Málaga**, destinado a vivienda. Mide ochenta y tres metros y cinco decímetros cuadrados. Linda considerando su entrada particular: frente, rellano de la escalera y piso E; derecha entrando, piso C; izquierda, aires de calle particular; espalda, piso D, en pequeña parte aires de la cubierta de la planta de locales. **Cuota:** cero enteros, ochenta y tres centésimas por ciento.

Código Registral único de esta finca: 18018000280260

REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA.
No coordinada gráficamente con catastro conforme a la Ley 13/2015.

Segundo: Que dicha finca se encuentra inscrita en favor de:

Titulares registrales:

DON SALVADOR MARTINEZ LORITE y **DOÑA JUANA MARIA ROMERO SAMPEDRO,** mayores de edad, casados en régimen de gananciales , son titulares **PARA SU SOCIEDAD GANANCIAL, del pleno dominio** POR TRASLADO DE LA FINCA Nº: 27771 de EXTINGUIDO REGISTRO DOS, Asiento de Inscripción 2 con Fecha 28/12/1974, TOMO: 225, LIBRO: 225, FOLIO: 178, En virtud de escritura de compraventa otorgada ante el Notario DON MANUEL MISAS BENAVIDES, Nº de Protocolo 0/1973, Fecha de Documento 08/09/1973.

Tercero: **CARGAS** vigentes sobre la finca:

- **ANOTACIÓN: EMBARGO JUDICIAL.** Anotación: letra A. Según la anotación letra A de fecha 3 de Marzo de 2020 al folio 159, del Tomo 1060 Libro 564 de Granada Nº2, en virtud de mandamiento judicial, de fecha 30 de Octubre de 2019, seguido en Granada, por el JUZGADO 1ª INSTANCIA Nº 8, Ejecución títulos judiciales 1322/2018, **la totalidad** de esta finca se encuentra gravada con un **EMBARGO** a favor de **C.P. CALLE TRUCHA 2 Y 4**, por un total de 4.721,17 euros de principal, una cantidad de 120,29 euros por intereses y costas, y en concepto de intereses y costas por un total de 1.452 euros. Todo ello según providencia de fecha 30 de Octubre de 2019.

C.S.V. : 2160181273FC713A
CERTIFICACIÓN DE LA FINCA DE ACTUAL R 18018000280260 Pág: 1 de 3

CERTIFICADO REGISTRO DE LA PROPIEDAD. *Página 1 de 3*

Código:	OSEQRYEEUJ493ASC442623UXH7PJQW	Fecha	19/09/2026
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	25/27

- **AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.** Nota número: 1 al margen de la insc/anot: A, de fecha 3 de Marzo de 2020, al folio 159, del Libro 564 de Granada, Tomo 1060 del Archivo. Alegada exención, queda AFECTA POR CINCO AÑOS, a contar desde la fecha de esta nota, al pago de la liquidación que por el Impuesto, en su caso, proceda liquidar.

Cuarto: Al margen de la **anotación letra A** se ha hecho constar ésta expedición conforme a lo dispuesto en el Artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Quinto: DOMICILIOS: El domicilio de los demandados que consta en la citada anotación letra A, es el de Granada, Calle Trucha, número dos, 2°D.

Sexto: Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, antes de la apertura de hoy del libro diario, vigente el asiento de presentación.

NO hay documentos pendientes de despacho.

Séptimo: Que no se ha realizado la comunicación prevista en el artículo 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por no aparecer inscritos titulares posteriores.

Y para que conste, firmo la presente. Granada 14 de octubre de 2020.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

I. De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

C.S.V. : 2180191273FC713A
CERTIFICACIÓN DE LA FINCA DE ACTUAL R 18018000280260 Pág: 2 de 3

CERTIFICADO REGISTRO DE LA PROPIEDAD. *Página 2 de 3*

Código:	OSEQRYEEUJ493ASC442623UXH7PJQW	Fecha	19/09/2026
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	26/27

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

---

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por JUAN LUCAS GARCÍA APONTE registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE GRANADA 2 a día catorce de Octubre del año dos mil veinte.

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.

(*) C.S.V.: 218018127 3FC713A

Servicio Web de Verificación: https://www.registradores.org/csv

C.S.V. : 218018127 3FC713A

CERTIFICACIÓN DE LA FINCA DE ACTUAL R 18018000280260 Pág: 3 de 3

CERTIFICADO REGISTRO DE LA PROPIEDAD. *Página 3 de 3*

Copia auténtica verificable de documento CSV: OSEQRYEEUJ493ASC442623UXH7PJQW

Código:	OSEQRYEEUJ493ASC442623UXH7PJQW	Fecha	19/09/2026
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	27/27