ADMINISTRACION DE JUSTICIA

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA REGIÓN DE MURCIA
OFICINA PERITOS JUDICIALES
Ciudad de la Justicia -FASE II- Avda. de la Justicia, 5. 30071 Murcia
Tf: 968229281 Fax: 968229122 tsj.gabineteperitos.murcia@justicia.es

0.- SOLICITANTE, PROCEDIMIENTO y OBJETO DEL INFORME PERICIAL.

Órgano judicial:	**Servicio Común de Ejecución -PENAL-**
Procedimiento:	**EJECUTORIA 03/2017 Rollo: 075/2014** **AUD. PROVINCIAL SECCIÓN Nº 2 . MURCIA** N.I.G.: 30030 37 2 2014 0217271
Objeto de la pericia:	**Valoración de la finca nº 9264 del Registro de la Propiedad de Archena.**

A L S E R V I C I O:

El **Perito Judicial Oficial del Ministerio de Justicia con código profesional PD-018** (concedido por la Dirección General de Relaciones con la Administración de Justicia. *Resultado del estudio realizado por la Subcomisión Departamental de la Administración de Justicia del Convenio Colectivo único para personal laboral de la Administración General del Estado, sobre la cuestión de preservar la identidad del personal laboral en calidad de peritos cuando actúen en el desempeño de sus funciones en las causas penales. El cual considera que procede con carácter general establecer un sistema de protección de los peritos judiciales mediante identidad codificada que permita que en las diligencias que se practiquen no figuren los datos personales ni cualquier otro que pudiera servir para la identificación de los trabajadores en aquellos supuestos en los que, con arreglo a lo establecido en el artículo 1.2 de la ley orgánica 19/1994, de 23 de diciembre, se considere necesaria la aplicación de las disposiciones previstas en dicha ley por la autoridad judicial*.) con destino en la Oficina de Peritos Judiciales sita en la Ciudad de La Justicia -FASE II-, Avda. de la Justicia, nº 5, de MURCIA, C.P. 30071, comparece en calidad de Perito Judicial Diplomado de la Administración de Justicia, empleado público adscrito al Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia, requerido por el Juzgado y en el número de procedimiento arriba epigrafiados, sobre el extremo que se Dirá.

MANIFIESTA: Que enterado del cargo para el que ha sido designado, acepta y promete desempeñarlo bien y fielmente según su leal saber y entender, y emite el siguiente:

INFORME PERICIAL Nº 20250312

Régimen Jurídico de la Pericia.-

Se realiza el presente informe conforme a la legislación procesal penal, en especial en todo lo relativo al informe pericial como acto instructorio o medio de prueba (Arts. 456-485 LECrim), así como las prescripciones de la LEC 1/2000, de 7 de enero que resulten de aplicación; bien mediante remisión expresa, bien en virtud del carácter supletorio de que goza el proceso civil (Art. 4 LEC).

Código Seguro de Verificación E04799402-MI:m9FY-EULq-skjw-fcbK-Q Puede verificar este documento en https://www.administraciondejusticia.gob.es

1.- DOCUMENTACIÓN APORTADA

Documentación aportada (copias de diligencias del procedimiento arriba referenciado):

- **Diligencia de Ordenación** emitida por El/La Letrado de la Administración de Justicia del Servicio de referencia, en fecha 27/02/2025, para designación de perito y determinar el encargo de valoración.
- **Certificación registral de la finca 9264** emitida por el/la Registrador de la Propiedad de Archena, en fecha 18/06/2024.
- **Nota Simple Informativa de la finca 9264** del Registro de la Propiedad de Archena, emitida en fecha 26/04/2024.
- **Consulta Integral Patrimonio,** realizada en la plataforma de servicios del Punto Neutro Judicial**,** con fecha de emisión 26/04/2024.

2.- DESCRIPCIÓN DE LO ACTUADO

2.1.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Delimitación de los inmuebles objeto de tasación, tras análisis de los datos registrales facilitados y catastrales incluidos en los mismos, siendo extracto para su consideración los siguientes:

(a fecha 26/04/2024)

REGISTRO DE PROPIEDAD:		ARCHENA		Sección: --
Tomo	Libro	Folio	FINCA	INSCRIPCIÓN
1241	105	186	9264	5ª
C.R.U.:		30020000205947		

DESCRIPCIÓN

URBANA: VIVIENDA UNIFAMILIAR, entre medianeras a dos calles.
Compuesta de: PLANTA SEMISÓTANO, destinada a garaje, sin distribución interior alguna, teniendo acceso independiente desde la calle Burgos, por rampa independiente a la derecha de la edificación en su fachada posterior según se mira de frente la misma, con escalera interior de acceso a vivienda. Superficie construida: 126,27 m²; S. útil: 111,40 m²
PLANTA BAJA, destinada a vivienda, con acceso independiente desde la Avenida de La Rambla, a través de escalera exterior y porche de la vivienda mediante escalera exterior. Consta según se accede a la misma de: porche, dormitorio, baño, escaleras, cocina, lavadero, salita y salón comedor. Superficie construida: 118,74 m²; S. útil: 89,03 m²
PLANTA ALTA, destinada también a vivienda con acceso desde la planta baja por escalera interior. Consta de terrazas al exterior por su frente y fondo, tres dormitorios y baño. Superficie construida: 105,60 m²; Sup. útil: 74,92 m²

Superficies: Construida: 350,61 m² Útil: 275,35 m² Terreno: 144 m² edificada

LINDEROS

Norte:	Bernardino Vivo Navarro
Este:	Calle Burgos
Oeste:	Avenida Rambla
Sur:	Francisco Sánchez Asensio

TITULARIDAD

GUTIÉRREZ GONZÁLEZ, RAÚL GREGORIO	100 % del pleno dominio con carácter privativo, por título de adjudicación

REFERENCIA CATASTRAL:	1557123XH5115E0001LQ

Resultado de la consulta en la Sede Electrónica del Catastro, en función de la referencia catastral:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	1557123XH5115E0001LQ
Localización	AV RAMBLA 7(A) VIVIENDA UNIFAMILIAR 30562 CEUTI (CEUTI) (MURCIA)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida	351 m²
Año construcción	2001

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización	AV RAMBLA 7(A) CEUTI (CEUTI) (MURCIA)
Superficie gráfica	148 m²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
APARCAMIENTO	1	-1	01	126		
VIVIENDA	1	00	01	119		
VIVIENDA	1	01	01	106		

También se ha realizado inspección ocular exterior a la finca objeto de valoración. En la misma se comprueba que se ubica en la Avenida de la Rambla, número 13 (numeración particular), en el núcleo urbano de Ceutí.

La finca registral (FR) nº 9264 es vivienda unifamiliar entre medianeras con fachada principal a la Avenida de la Rambla y posterior a Calle Burgos. Consta de planta semisótano de uso aparcamiento, con entrada desde calle Burgos, y de dos plantas altas de uso residencial. La planta baja posee porche o terraza previa a la puerta de entrada con acceso desde la Avenida de la Rambla.

2.2.- METODOLOGÍA APLICADA:

Dada la finalidad de la presente valoración (peritación judicial), las disposiciones contenidas en las Normas Técnicas para finalidades distintas, sean éstas con finalidad Fiscal (Valoración Catastral), Financieras o Hipotecarias (Orden ECO 805/2003), Urbanística y Expropiatoria (Ley del Suelo) y otras Normas de Valoraciones, no son preceptivas, no obstante por la carencia de normativa existente para las valoraciones de finalidad judicial, si se utilizan algunas de sus disposiciones y procedimientos de estas Normas Técnicas.

Al tratarse de edificio construido (inmueble con derecho de superficie) se valorará por el método comparativo de mercado.

2.3.- CONSIDERACIONES:

Se considera la superficie construida consignada en la documentación Registral que la contiene.

Se considera el año de construcción consignado en la documentación catastral que lo contiene.

2.4.- TASACIÓN, CÁLCULO DE LOS VALORES UNITARIOS:

Siguiendo el procedimiento de cálculo por el método de comparación, se ha:

- realizado estudio de mercado de inmuebles y selección de la muestra de ofertas comparables atendiendo a su zona localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación, calidad y servicios e instalaciones habitualmente existentes en inmuebles de similares características.

- homogeneización de los inmuebles comparables con la finca objeto de peritación en función de la corrección atendiendo a sus características como zona de ubicación, tipología, instalaciones, antigüedad, calidad de construcción y estado de la edificación.

- Calculo del valor de tasación en base a método estadístico de curva de distribución normal con un nivel de confianza del 95% (probabilidad específica de que el precio unitario ocurra dentro de los valores máximo y mínimo resultantes del intervalo de confianza). El intervalo de confianza para el nivel de confianza del 95% asignado en la curva de distribución normal es: $\overline{X} \pm 1{,}960\ (\sigma/\sqrt{N})$, siendo $\overline{X}$ la media de la muestra, σ la desviación típica, **N** el tamaño de la muestra.

  Conocidos los valores unitarios de toda la muestra, la fórmula de la desviación típica es $\sigma = \sqrt{\{\sum Vu^2/N - (\sum Vu/N)^2\}}$, siendo **Vu** el valor unitario medio por unidad de superficie.

2.5.- VALOR DE REFERENCIA EN EL MERCADO

Como consecuencia del estudio de mercado realizado en el entorno y en base a las características de la finca objeto de tasación, siguiendo el procedimiento de cálculo por el método de comparación, se considera que su valor unitario de referencia en el mercado homogeneizado se sitúa alrededor de 662,57 €/m² para viviendas unifamiliares entre medianeras con fachadas a dos calles.

El valor de mercado de este inmueble se estima atendiendo a su zona de ubicación, se han reproducido las instalaciones habitualmente existentes en viviendas unifamiliares

entremedianeras con similares características y emplazamiento, se consideran materiales de calidad media, antigüedad, nivel de conservación normal, y sin consideración de depreciaciones funcionales si las hubiere.

Expuesto lo anterior, se procede, a continuación, a tasar el valor del inmueble objeto de peritación.

FINCA Nº	SUPERFICIE (m^2)	VALOR UNITARIO (€/m^2)	VALOR (€)
9264	350,61	662,57	232303,67

Elevando a la consideración de S. Sª las siguientes:

3.- CONCLUSIONES:

3.1. VALOR DE MERCADO.

Que a reserva de completar o rectificar su informe, si aparecieran más antecedentes acerca del inmueble objeto de peritación, TASA la totalidad de la propiedad de la finca en un valor estimado más probable que razonablemente se puede obtener en el mercado de:

FINCA Nº	VALOR ESTIMADO DE MERCADO del 100% PLENO DOMINIO
9264	**232.304 Euros** **(DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CUATRO EUROS)**

3.2. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

- La valoración se realiza conforme al Art. 365 LEcr: "*El Secretario judicial facilitará a los peritos nombrados las cosas y elementos directos de apreciación sobre que hubiere de recaer el informe. Si tales efectos no estuvieren a disposición del órgano judicial, el Secretario judicial les suministrará los datos oportunos que se pudieren reunir, a fin de que, en tal caso, hagan la tasación y regulación de perjuicios de un modo prudente, con arreglo a los datos suministrados*."

- En el análisis de la documentación aportada en diligencias, el suscrito ha tomado como ciertos los datos que contienen.

- La posible existencia de defectos en la documentación facilitada o su aparición posterior, podría alterar la valoración realizada, debiéndose proceder a la revisión del informe conforme a los datos aportados.

- La constancia de la referencia catastral de esta finca no implica la correspondencia de su descripción con la que aparece en Catastro, ni exceso o defecto de cabida, ni modificación de linderos, sino sólo un dato descriptivo más que ayuda para la

localización de la finca en un entorno o zona determinada (Resolución de la D.G.R.N. de 2 de junio de 2012)

- El valor de la finca dado por este perito es una aproximación suficientemente válida al valor de mercado en base a los datos recabados de la documentación aportada, incluida la inspección ocular exterior realizada por el suscrito.

- Se desconoce la existencia de expedientes u otras circunstancias de disciplina urbanística que afecten a la finca objeto de valoración, por lo que no han sido tenidas en cuenta para emitir la misma.

- El valor de tasación se refiere a la fecha del presente informe.

- Esta tasación es válida únicamente para el procedimiento judicial para el que ha sido requerida, en base al régimen jurídico procesal penal.

- El informe de valoración se emite bajo el supuesto del inmueble libre de inquilinos, aparceros, arrendatarios y/o ocupantes distintos de sus legítimos propietarios, derechos reales, libre de cargas o gravamen y cualquier otra circunstancia o situación limitativa del pleno valor y disposición de la finca, que deberán deducirse de esta valoración, por no haber sido tenidas en cuenta para emitir la misma.

Este es el dictamen prudente que emite el suscrito, según su leal saber y entender, que gustosamente somete a criterio de mejor ilustración.

En Murcia, a 13 de marzo de 2025.



La difusión del texto y/o imágenes de este informe a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido emitido sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en este informe pericial no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

ANEXO I: IDENTIFICACIÓN GRÁFICA

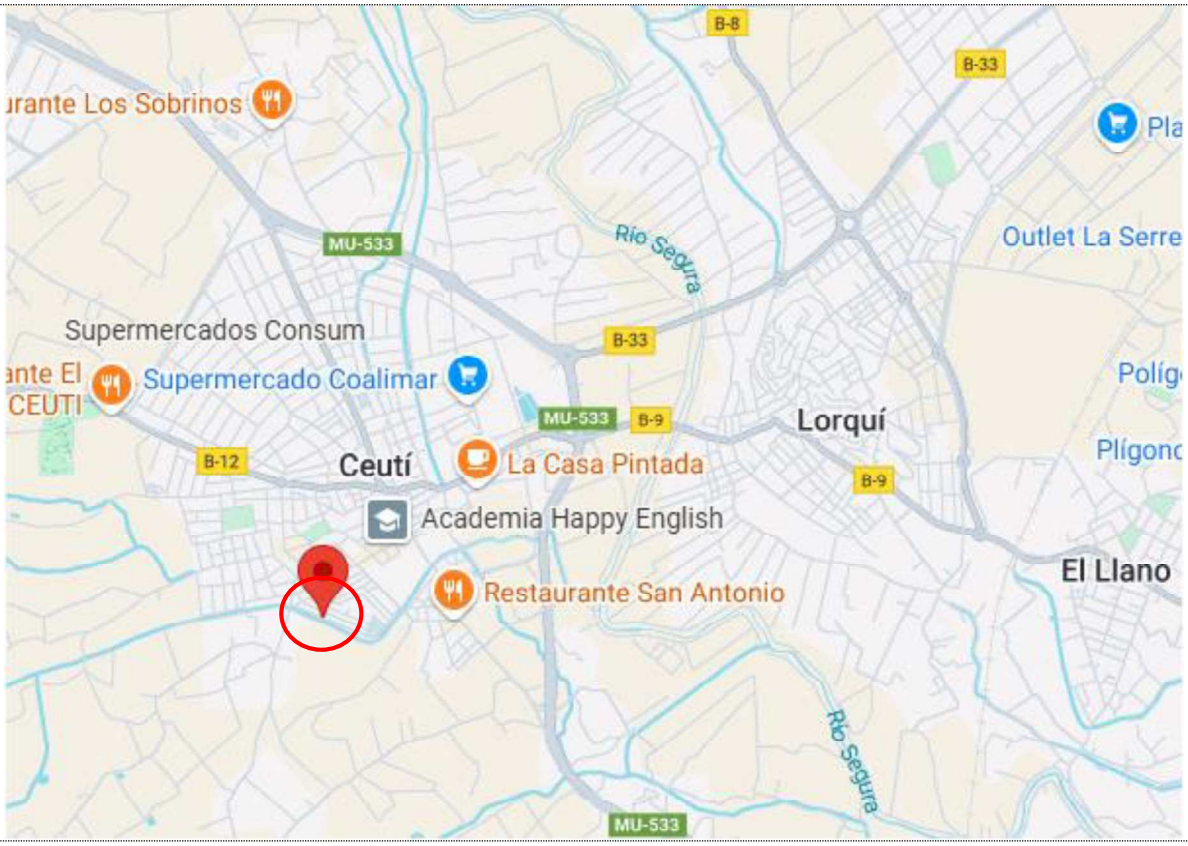


Imagen nº 1 – SITUACIÓN



Imagen nº 2 – EMPLAZAMIENTO



Imagen nº 3 – Situación en cartografía catastral.

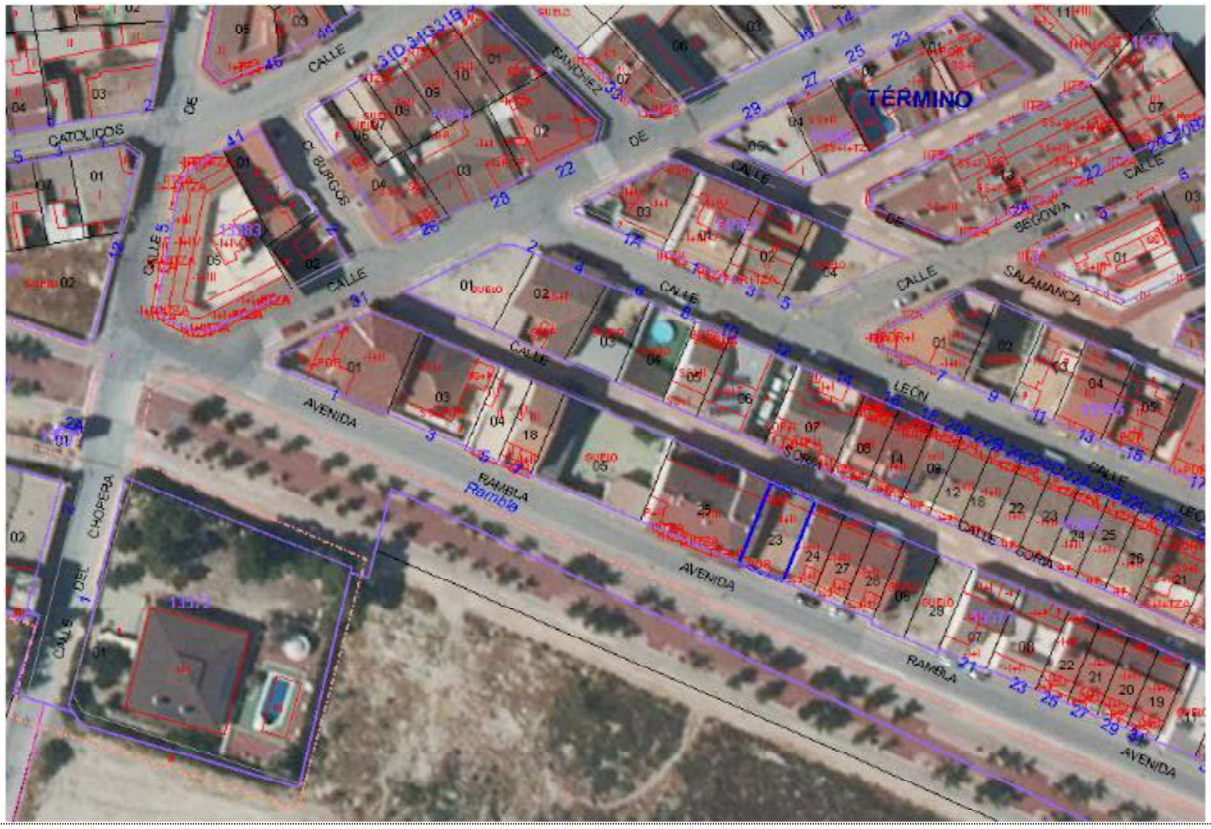


Imagen nº 4 – Situación en ortofoto y cartografía catastral.



Imagen nº 5 – Vista aérea desde fachada principal a Avenida de la Rambla. Ceutí

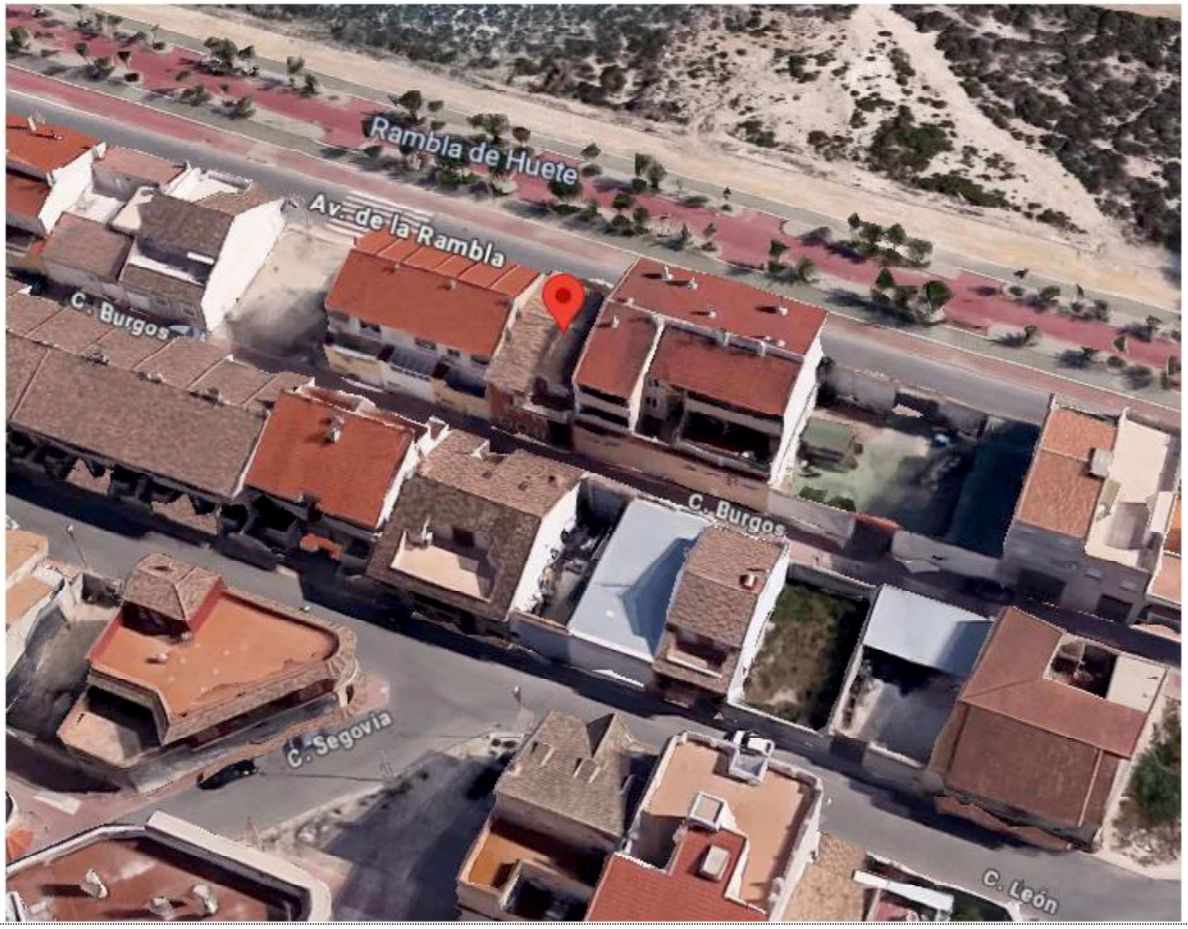


Imagen nº 6 – Vista aérea desde fachada posterior a Calle Burgos. Ceutí



Imagen nº 7 – Avenida de la Rambla. Ceutí



Imagen nº 8 – **FR 9264:** Fachada principal a Avenida de la Rambla, 13. Ceutí



Imagen nº 9 – Calle Burgos. Ceutí



Imagen nº 10 – **FR 9264:** Fachada posterior a Calle Burgos. Ceutí