



Ilustre Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de la Provincia de Cádiz

Certificado Oficial de Valoración

PETICIONARIO: JUZGADO MIXTO nº 1 de Chiclana Fra. CADIZ

DESCRIPCION: VALOR DE GARAJE-APARCAMIENTO-46
Procedimiento: **ETJ 728/2019-C1**
(Finca Registral: 88.400/46)
MADRID

EXPEDIENTE: //GA9_MADRID ETJ-1 728J2019/22//

Perito Inmobiliario interviniente:

Colegiado: Don Ramón Castro Montero

Domicilio: C/ Del Arco, nº 1, 1º B. Teléfono: 956 530 402

En Chiclana de la Frontera (Cádiz), a Veintiocho de Marzo de 2022.

Código:	OSEQRA5KCAGA33SVDRF9PGGA9YCL7D	Fecha	02/10/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/21



RAMON CASTRO MONTERO, Agente de la Propiedad Inmobiliaria y perito judicial, con carnet profesional expedido por el Consejo General de los Colegios Oficiales de España, bajo el núm. 12.178, y de ésta provincia núm. 235 y en situación de ejerciente.

I N F O R M A :

que a requerimiento del Juzgado de 1ª Instancia núm. 1, de Chiclana de la Fra., en procedimiento de **Ejecución de Títulos Judiciales nº 728/2019-C1**, he analizado la documentación y la zona de ubicación de la finca urbana de la ciudad de MADRID que se describe mas adelante, para emitir dictamen de valoración de la misma y la cual tiene la característica siguiente:

1. - IDENTIFICACION DE LA FINCA.

1.1.- DESCRIPCION REGISTRAL: "URBANA: UNA **PARTICIPACION INDIVISA de UNA DOSCIENTAS VEINTICINCO AVA PARTE** que da derecho al uso de la **PLAZA DE GARAJE número CUARENTA Y SEIS del SOTANO 1**, nivel -2,80, del departamento número **UNO, LOCAL destinado a GARAJE**, del EDIFICIO en Madrid, y su calle de **ALCANTARA número SETENTA Y UNO**; correspondiente a la finca registral de procedencia número 88.400 folio 1 del libro 2.620 del archivo."

Cuota: 0,14210% en el inmueble.

2.- DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES.

2.1.- DATOS REGISTRALES: Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Madrid, nº 22, siendo la Finca Registral: 88.400/46, Tomo: 2.622, Libro: 2.622, folio: 91, a nombre de D. JUAN CARLOS PEREZ GARCIA, en pleno dominio con carácter privativo

2.2.- REFERENCIA CATASTRAL: **2962207VK4726B0046EL.**

3.- LOCALIDAD Y ENTORNO:

3.1.- LOCALIDAD: Ciudad de Madrid capital de España.

El último censo de habitantes de la ciudad de Madrid, año 2021, ronda algo mas de 3,305 millones de habitantes.

3.2.- TIPIFICACION. Urbano céntrico con un alto grado de consolidación en el distrito Salamanca, compuesto por los barrios de Recoletos, Goya, La Guindalera, Castellana, etc., situándose la calle Alcántara en el cruce entre la calle Francisco Silvela y Maldonado, al nordeste del centro urbano.

Código:	OSEQRA5KCAGA33SVDRF9PGGA9YCL7D	Fecha	02/10/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	2/21





Ramón Castro Montero
Agente de la Propiedad Inmobiliaria
Colegiado 235

Expte.: GA9_MADRID ETJ-1 728J2019/22

3.3.- ENTORNO. En su entorno predominan bloques de viviendas de cuatro plantas de altura, incluida la baja.

Está compuesto de viviendas, oficinas, comercios, hoteles, y oferta de ocio en bares y restaurantes.

La calidad constructiva promedio de la zona es del tipo bueno.

3.4.- INFRAESTRUCTURA.

Las infraestructuras son buenas suficientes y bien conservadas:

Pavimentación:	Si	Alcantarillado:	Si
Alumbrado público:	Si	Abastecimientos de agua:	Si
Suministro eléctrico:	Si	Teléfono:	Si
Zonas ajardinadas:	Si	Aparcamientos:	Si


3.5.- EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES.

Suficientes comercios y equipamientos.

La calle Alcántara junto a la calle Francisco Silvela y Juan Bravo está perfectamente comunicada mediante transporte público de autobuses urbanos y la estación de metro Diego de León (líneas 4, 5 y 6).

Enseñanzas:	Suficiente
Deportivos:	Suficiente
Sanitarios-Asistencial:	Suficiente
Comercial:	Suficiente
Bancos:	Suficiente
Transporte público:	Suficiente (líneas de autobuses y metro)
Deportivo:	Limitado
Restaurantes:	Suficiente
Lúdico:	Suficiente
Religioso:	Suficiente
Zonas verdes:	Suficiente
Otros:	Supermercado, farmacia, gasolinera,

Código:	OSEQRA5KCAGA33SVDRF9PGGA9YCL7D	Fecha	02/10/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	3/21



3.6. CARACTER SOCIO-ECONOMICO.

El nivel de renta por habitante del entorno puede clasificarse como medio-alto.

3.7.- EDIFICIO. Se trata de un **LOCAL destinado a GARAJE**, en el EDIFICIO de la calle de **ALCANTARA número SETENTA Y UNO**.

Dicho local consta de cuatro plantas bajo rasante, denominadas sótano I, nivel -2'80; sótano II, nivel -5'20; sótano III, nivel -7'60; y sótano IV, nivel -10'00, destinadas todas ellas a garaje, en total doscientas veinticinco plazas de aparcamiento, para coches, señaladas y delimitadas en el suelo de dichas plantas, numeradas correlativamente del uno al doscientos veinticinco ambos inclusive, ocupando una superficie cada una de veintiséis metros cuarenta y seis decímetros cuadrados, de las que las números uno al cincuenta y cinco ambas inclusive, están situadas en el sótano I, nivel -2'80; las números cincuenta y seis al ciento once, ambas inclusive, están situadas en el sótano II, nivel -5'20, las números ciento doce al ciento sesenta y siete ambas inclusive, están situadas en el sótano III, nivel -7'60; y las números ciento sesenta y ocho al doscientos veinticinco ambas inclusive, lo están en el sótano IV, nivel -10'00.”

Ocupa una superficie de CINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS OCHENTA DECIMETROS CUADRADOS, a razón de mil cuatrocientos ochenta y ocho metros setenta decímetros cuadrados por planta.

Linda en cada planta y por todos sus vientos con subsuelo del propio edificio.

3.8.- ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACION: Año 1.995

Antigüedad: 26 años (1995)

4.- ACCESO A LAS PLANTAS DE SOTANOS.


4.1.- Las plantas de garajes tienen acceso por la rampa descendente que arranca desde la parte posterior del edificio, en su planta baja y comunica entre sí las cuatro plantas de sótano que lo integran.

5.- SUPEFICIE DE LA PLAZA DE APARCAMIENTO.

5.1.- Resumen de superficies:

	Registro	Catastro	
5.1.1.- PLAZA 46:	26,46	27,00 m ²	Con elementos comunes.
5.1.2.- PLAZA 46:	-	12,00 m ²	Útiles. Sin elementos comunes.

Código:	OSEQRA5KCAGA33SVDRF9PGGA9YCL7D	Fecha	02/10/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	4/21





Ramón Castro Montero
Agente de la Propiedad Inmobiliaria
Colegiado 235

Expte.: GA9_MADRID ETJ-1 728J2019/22

6.-CRITERIO Y NORMA DE VALORACION.

6.1.- La presente valoración se realiza según el VALOR REAL DE MERCADO, siendo definido éste, como el valor que puede alcanzar en el mercado libre la plaza de aparcamiento objeto de valoración, ejecutándose a través del METODO DE COMPARACION, el cual está basado en el principio de sustitución, según cualidades y características de la misma, y para ello:

6.2.- Se analiza el segmento del mercado relativo a garajes y plazas de aparcamientos por localización, usos y tipología, basándose en información concreta sobre transacciones reales u oferta en firme, para obtener precios de compraventa al contado a fecha actual.

6.3.- Seleccionar de la información obtenida una muestra representativa de los precios de las plazas comparables a la que se valora, se ponderan y homogeneizan los precios medios, atendiendo a su ubicación, superficie, calidades constructivas y antigüedad, obteniendo como resultado el Valor Medio de Mercado.

7.- SITUACION ACTUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO.

7.1- Se tiene en cuenta la situación actual de la actividad y el mercado inmobiliario, que presenta una leve tendencia a la baja en el mercado de plazas de aparcamiento, con una mayor oferta que demanda actualmente de las mismas tanto en la zona como en general.

7.2.- OFERTAS DE PLAZAS APARCAMIENTO CERCANAS A C/ ALCANTARA – MARZO 2022

	<u>Dirección - Madrid</u>	<u>Características</u>	<u>Superficie</u>	<u>Precio/ €</u>	<u>€/m²</u>
1	C/ NUÑEZ DE BALBOA	BARRIO SALAMANCA	15,50 m²	29.500	1.967
2	C/ ALCANTARA-11	ENT-SAL C/ ALCANTARA	15,00 m²	55.000	3.667
3	C/ ALCANTARA-64	CON ASCENSOR	12,00 m²	24.000	2.000
4	C/ ALCANTARA-LISTA	CON ASCENSOR	13,00 m²	24.000	1.850
5	C/ ROMA-21 GUINDALERA	EDIF. NOZAR	12,00 m²	37.000	3.080
6	C/ ORENSE	CUATRO CAMINOS	14,00 m²	40.700	2.900

Estas muestras de ofertas de ventas de plazas de garajes-aparcamientos son definidas como Testigos de Ofertas Comparables. De esta información del Precio de Oferta (P.O.) ponderamos y calculamos el Precio de Venta Previsible (PVP), que es el precio al que se podría llegar después de una negociación deduciendo rebajas por pronto pago, comisiones etc., para un garaje o plaza de aparcamiento concreto por su situación, antigüedad, cualidades y estado.

Código:	OSEQRA5KCAGA33SVDRF9PGGA9YCL7D	Fecha	02/10/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	5/21



8.- CALCULO DEL VALOR UNITARIO DE MERCADO.

8.1.- De la ponderación y homogeneización de los valores obtenidos y comparados, se estima un valor medio unitario de mercado para el metro cuadrado de plaza de aparcamiento en 2.500,00 €/m².

VALOR MEDIO DE MERCADO UNITARIO POR COMPARACION = 2.500,00 €/m².

8.2.- Dicho valor por metro cuadrado de forma global, sería el precio medio mas probable en que se podría transmitir la mencionada plaza de garaje-aparcamiento en un mercado libre entre un vendedor voluntario y un comprador independiente a fecha actual, en el supuesto de que el mismo se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiera de un plazo normal, habida cuenta de su naturaleza, para negociar la venta.

Código:	OSEQRA5KCAGA33SVDRF9PGGA9YCL7D	Fecha	02/10/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	6/21





Ramón Castro Montero
Agente de la Propiedad Inmobiliaria
Colegiado 235

Expte.: GA9_MADRID ETJ-1 728J2019/22

9.- VALORACION.

9.1.- Cálculo del Valor de Mercado

9.1.1.- Valores de Mercado por COMPARACION:

<u>Descripción</u>	<u>P. Garaje</u>
Valor Unitario Medio:	(*) 2.500,00 €/m ²
Superficie Registral:	26,46 m ²
Superficie Catastral:	27,00 m ²
Superficie considerada:	12,00 m ²
Valor Medio:	30.000,00 €
Coefficiente K de Mercado:	1,00
Valor de Mercado Medio:	30.000,00 €
Valor de Mercado:	30.000,00 €

(*) Precio medio unitario de repercusión de plaza aparcamiento.

VALOR DE MERCADO PLAZA-46 (V_m): 30.000,00 Euros

V_{m46} = 30.000,00 €

ESTIMACION DEL VALOR DE MERCADO EN PLENO DOMINIO:

TREINTA MIL EUROS (30.000,00 €), en pleno dominio y en concepto de libre de cargas y a cuya cantidad habrá que descontar, en su caso, cuantas cargas o gravámenes de carácter real, pudieran recaer o afectar al valor económico del garaje-aparcamiento valorado.

ooOoo

Código:	OSEQRA5KCAGA33SVDRF9PGGA9YCL7D	Fecha	02/10/2024	
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO			
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	7/21	

10.- OBSERVACIONES.


10.1.- El presente informe de valoración, ha sido realizado sobre la base de la información y conocimiento de la zona y a la información registral, catastral y documentación aportada por el juzgado, por lo que los datos adoptados referentes a las superficies y medidas, así como los de la identificación de la finca físicamente, quedan supeditados a la veracidad real de la información aportada por los mismos.

10.2.- En la determinación del valor estimado, se han tenido en cuenta, tanto las actuales circunstancias del mercado inmobiliario, como los precios de venta al contado, y muy especialmente los que se refieren a las condiciones generalmente habituales para la obtención de los posibles compradores de garajes o plazas de aparcamientos similares la que se valora, en un mercado transparente, prescindiendo de cualquier posible afección, carga real, administrativa u otra limitación que suponga una restricción en su libre transmisión a precio de mercado.

10.3.- Se deja constancia expresa de que el presente informe ha sido realizado, por el perito actuante, con total independencia y objetividad, aceptando el mismo, quedar sometido a lo dispuesto en el artículo 335, apartado 2, de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, sobre el dictamen de peritos.

ooOoo

Código:	OSEQRA5KCAGA33SVDRF9PGGA9YCL7D	Fecha	02/10/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	8/21





Ramón Castro Montero
Agente de la Propiedad Inmobiliaria
Colegiado 235

Expte.: GA9_MADRID ETJ-1 728J2019/22

11.- DOCUMENTACION GRAFICA.

- ANEXO-1.- PLANO DE EMPLAZAMIENTO .
- ANEXO-2.- PLANO CALLEJERO CON SITUACION.
- ANEXO-3.- ORTOFOTOGRAFIAS DEL EDIFICIO.
- ANEXO-4.- ACCESO A PLANTAS DE SOTANO.
- ANEXO-5.- PLANTA SOTANO -1 CON SITUACION DE PLAZAS.
- ANEXO-6.- FICHA DESCRIPTIVA Y GRAFICA CATASTRAL.
- ANEXO-7.- CROQUIS CATASTRAL SOTANO -1 Y PLAZA-46.
- ANEXO-8.- NOTA SIMPLE REGISTRAL ACTUALIZADA.

ooOoo

Código:	OSEQRA5KCAGA33SVDRF9PGGA9YCL7D	Fecha	02/10/2024	
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO			
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	9/21	

RAMON CASTRO - API 235

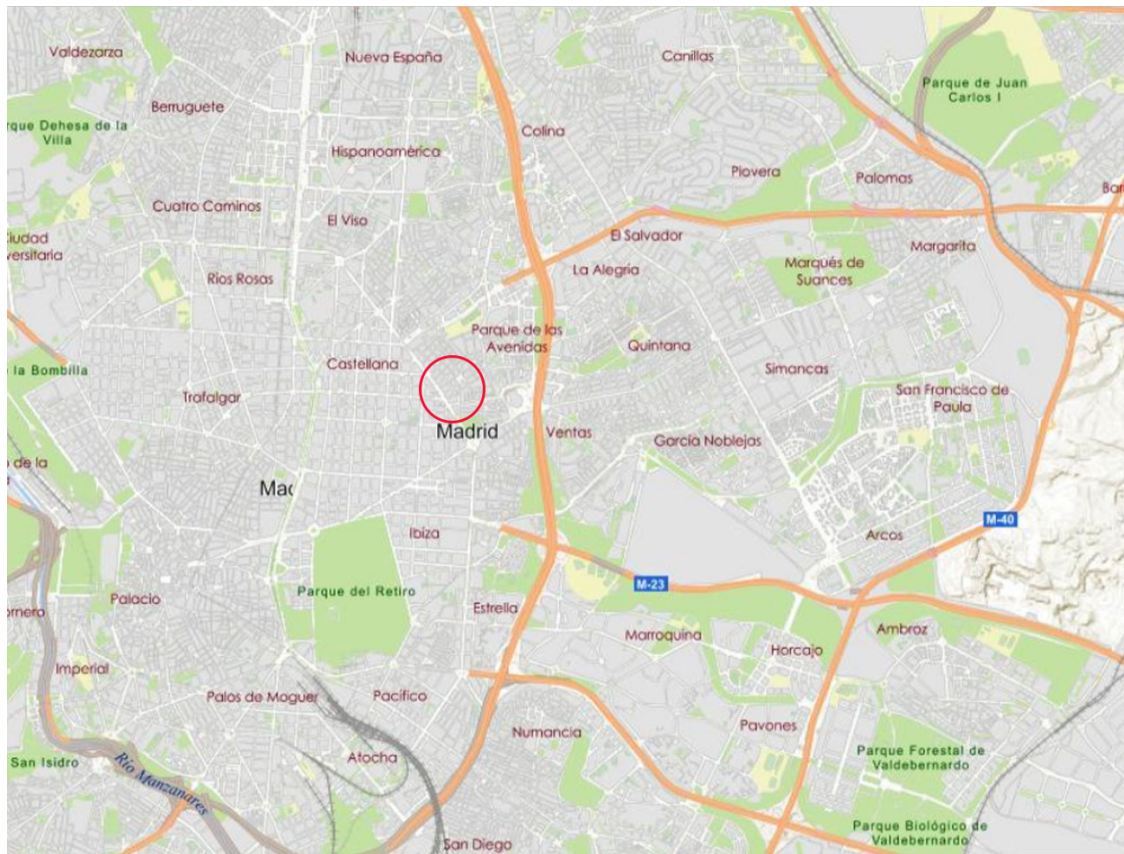
Código:	OSEQRA5KCAGA33SVDRF9PGGA9YCL7D	Fecha	02/10/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	10/21





Ramón Castro Montero
Agente de la Propiedad Inmobiliaria
Colegiado 235

Expte.: GA9_MADRID ETJ-1 728J2019/22



EMPLAZAMIENTO

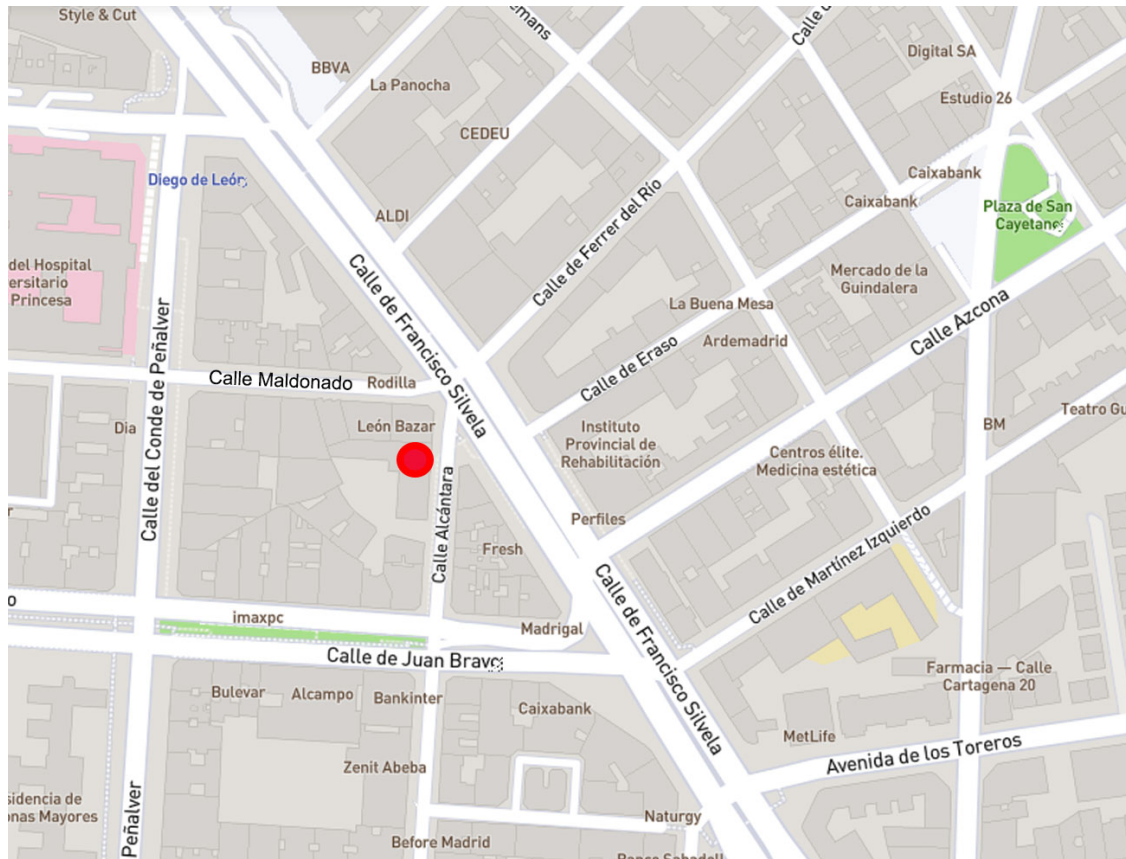
ANEXO-1

Código:	OSEQRA5KCAGA33SVDRF9PGGA9YCL7D	Fecha	02/10/2024	
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO			
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	11/21	



Ramón Castro Montero
Agente de la Propiedad Inmobiliaria
Colegiado 235

Expte.: GA9_MADRID ETJ-1 728J2019/22



SITUACION CALLEJERO

ANEXO-2

Código:	OSEQRA5KCAGA33SVDRF9PGGA9YCL7D	Fecha	02/10/2024	
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO			
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	12/21	



Ramón Castro Montero
Agente de la Propiedad Inmobiliaria
Colegiado 235

Expte.: GA9_MADRID ETJ-1 728J2019/22



ORTOFOTOGRAFIA CON SITUACION

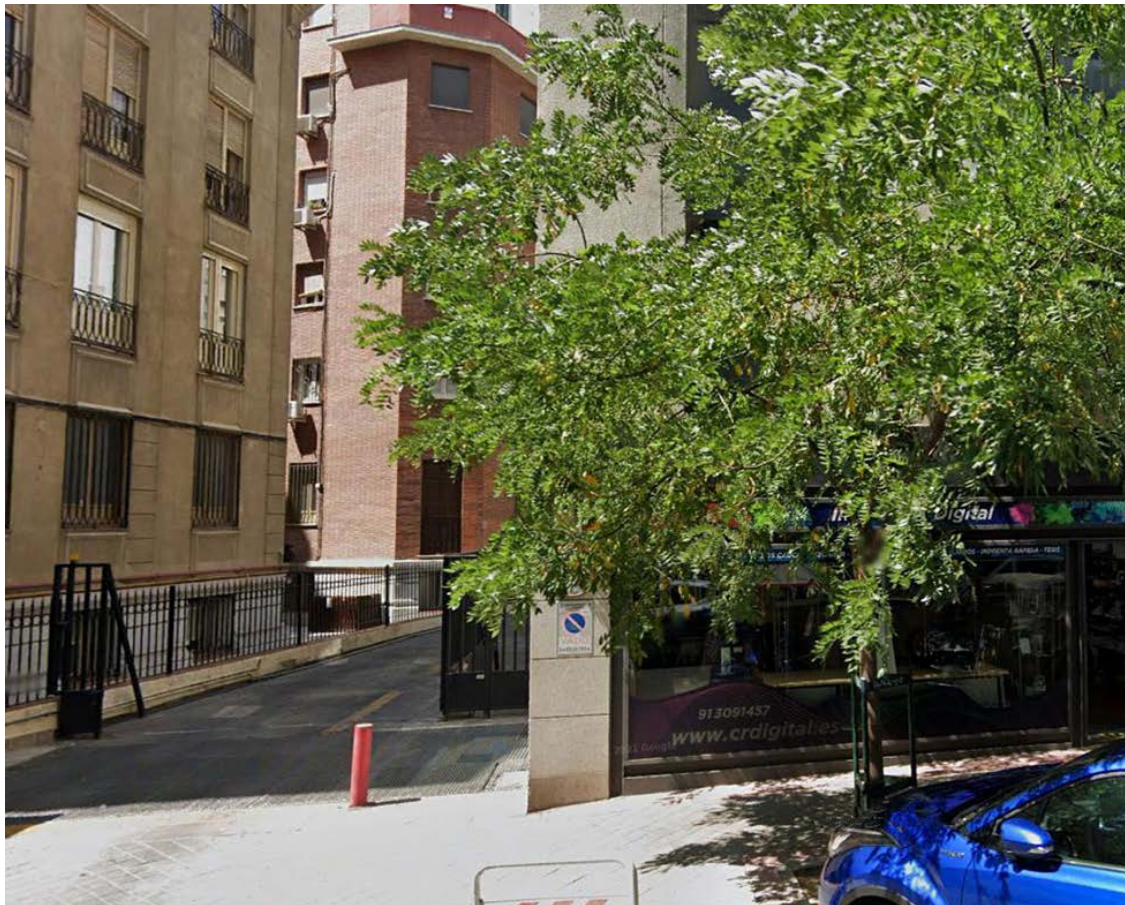
ANEXO-3

Código:	OSEQRA5KCAGA33SVDRF9PGGA9YCL7D	Fecha	02/10/2024	
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO			
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	13/21	



Ramón Castro Montero
Agente de la Propiedad Inmobiliaria
Colegiado 235

Expte.: GA9_MADRID ETJ-1 728J2019/22



FOTOGRAFIA ACCESOS GARAJES

ANEXO-4

Código:	OSEQRA5KCAGA33SVDRF9PGGA9YCL7D	Fecha	02/10/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	14/21





Ramón Castro Montero
Agente de la Propiedad Inmobiliaria
Colegiado 235

Expte.: GA9_MADRID ETJ-1 728J2019/22



PLANTA DE SOTANO -1

SITUACION DE LA PLAZA EN SOTANO -1

ANEXO-5

Código:	OSEQRA5KCAGA33SVDRF9PGGA9YCL7D	Fecha	02/10/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	15/21



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2962207VK4726B0046EL



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Superficie gráfica: 1.549 m2
Participación del inmueble: 0,142100 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [división horizontal]

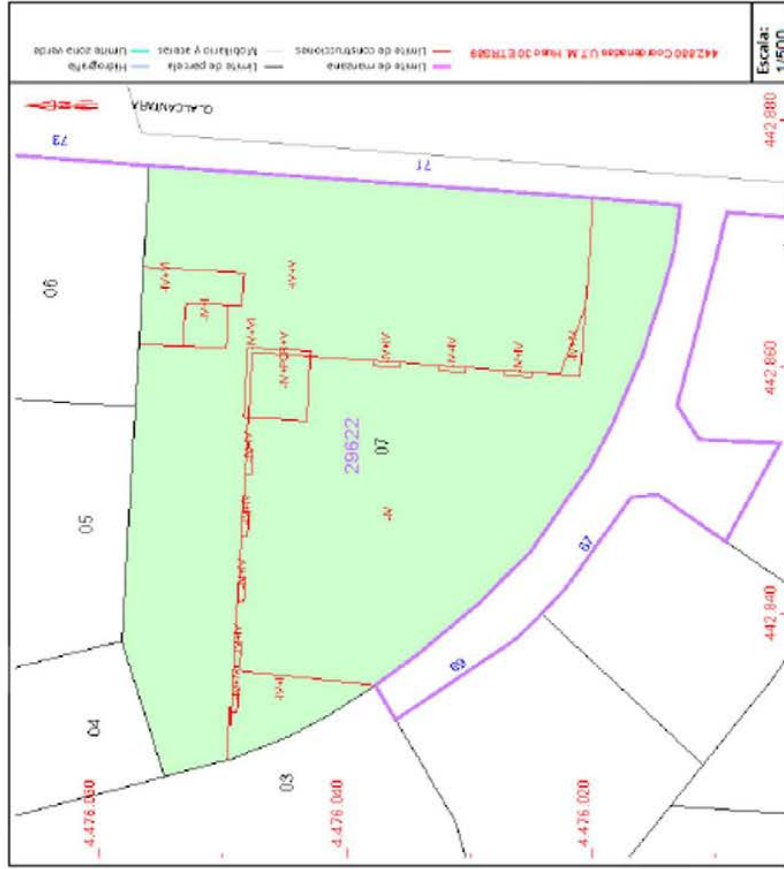
Localización:
CL ALCANTARA 71 Es:1 Pl:-1 Pt:46
28006 MADRID [MADRID]

Clase: URBANO
Uso principal: Almacén,Estac.
Superficie construida: 27 m2
Año construcción: 1985

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO	1/-/145	25
Elementos comunes		2

PARCELA



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"

Martes . 22 de Marzo de 2022

ANEXO-6

Código:	OSEQRA5KCAGA33SVDRF9PGGA9YCL7D	Fecha	02/10/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	16/21



CROQUIS CATASTRAL

PARCELA CATASTRAL 2962207VK4726B



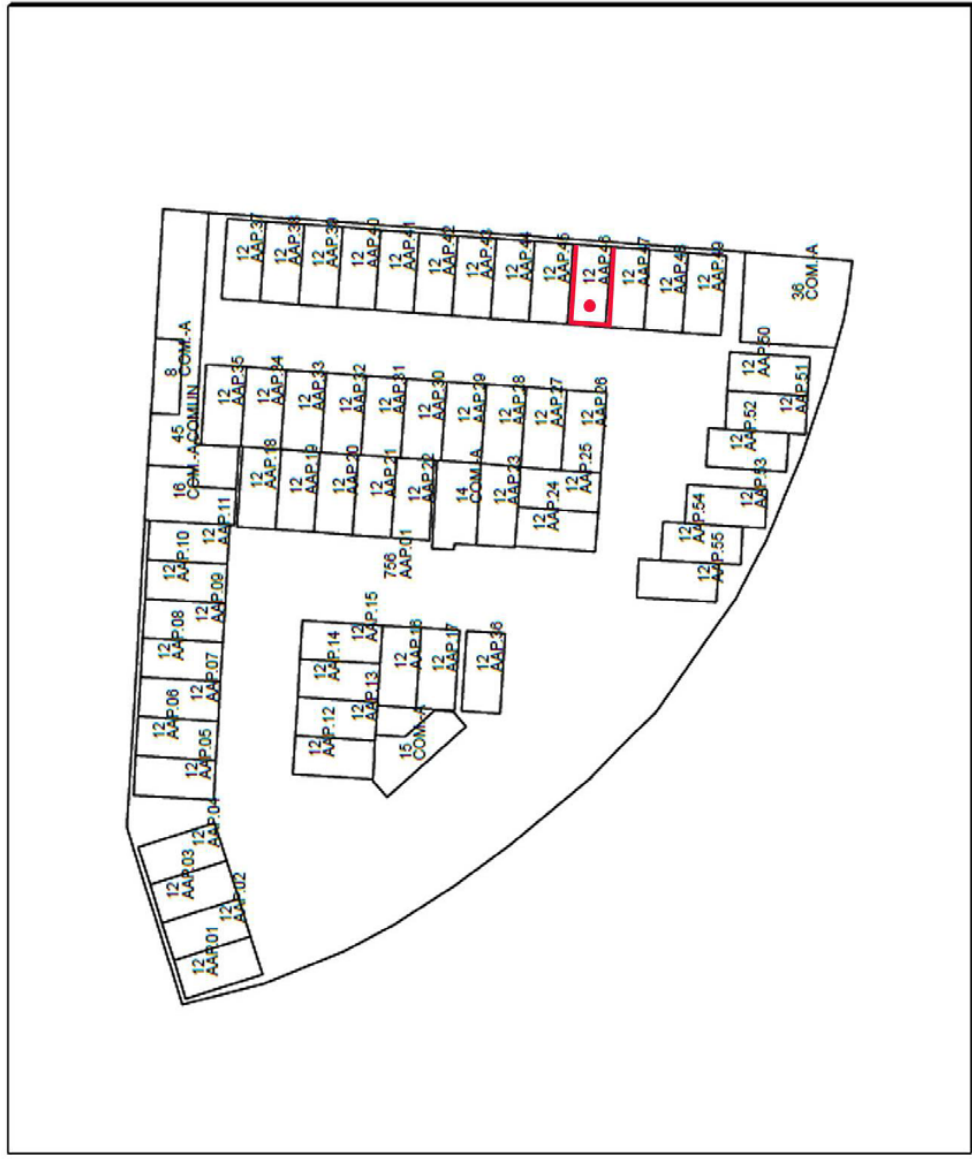
22 de marzo de 2022 19:40

CL ALCANTARA, 0071. MADRID [MADRID]

SUPERFICIE PARCELA: 1.550 m²

SUPERFICIES SEGÚN USOS

Código	Sup. en m ²	Descripción
AAP01	788	APARCAMIENTO
AAP02	12	APARCAMIENTO
AAP03	12	APARCAMIENTO
AAP04	12	APARCAMIENTO
AAP05	12	APARCAMIENTO
AAP06	12	APARCAMIENTO
AAP07	12	APARCAMIENTO
AAP08	12	APARCAMIENTO
AAP09	12	APARCAMIENTO
AAP10	12	APARCAMIENTO
AAP11	12	APARCAMIENTO
AAP12	12	APARCAMIENTO
AAP13	12	APARCAMIENTO
AAP14	12	APARCAMIENTO
AAP15	12	APARCAMIENTO
AAP16	12	APARCAMIENTO
AAP17	12	APARCAMIENTO
AAP18	12	APARCAMIENTO
AAP19	12	APARCAMIENTO
AAP20	12	APARCAMIENTO
AAP21	12	APARCAMIENTO
AAP22	12	APARCAMIENTO
AAP23	12	APARCAMIENTO
AAP24	12	APARCAMIENTO
AAP25	12	APARCAMIENTO
AAP26	12	APARCAMIENTO
AAP27	12	APARCAMIENTO
AAP28	12	APARCAMIENTO
AAP29	12	APARCAMIENTO
AAP30	12	APARCAMIENTO
AAP31	12	APARCAMIENTO
AAP32	12	APARCAMIENTO
AAP33	12	APARCAMIENTO
AAP34	12	APARCAMIENTO
AAP35	12	APARCAMIENTO
AAP36	12	APARCAMIENTO
AAP37	12	APARCAMIENTO
AAP38	12	APARCAMIENTO



CROQUIS A ESCALA 1:400

SOTANO -1

ANEXO-7

Código:	OSEQRA5KCAGA33SVDRF9PGGA9YCL7D	Fecha	02/10/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	17/21



Fecha de Emisión: VEINTITRÉS DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS

EXPEDIDA A SOLICITUD DE: CASTRO MONTERO, RAMON

INTERES LEGITIMO ALEGADO: Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

FINCA DE MADRID N°: 88400/46
CODIGO REGISTRAL UNICO: 28103000286569

DESCRIPCION DE LA FINCA

Ref.Catastral:NO CONSTA

Naturaleza URBANA: Garaje

Localización: CALLE ALCANTARA 71 , Planta: S1 , Puerta: 46

URBANA: UNA PARTICIPACION INDIVISA de UNA DOSCIENTAS VEINTICINCO AVA PARTE que da derecho al uso de la **PLAZA DE GARAJE** número CUARENTA Y SEIS del **SOTANO 1**, nivel -2,80, del departamento número UNO, **LOCAL** destinado a **GARAJE**, del EDIFICIO en Madrid, y su calle de **ALCANTARA** número **SETENTA Y UNO**; correspondiente a la finca registral de procedencia número 88.400 folio 1 del libro 2.620 del archivo, descrita en los siguientes términos: URBANA: UNO.- **LOCAL** destinado a **GARAJE**, del EDIFICIO en Madrid y su calle de **ALCANTARA** número **SETENTA Y UNO**. Dicho local consta de cuatro plantas bajo rasante, denominadas sótano I, nivel -2'80; sótano II, nivel -5'20; sótano III, nivel -7'60; y sótano IV, nivel -10'00, destinadas todas ellas a garaje, en total doscientas veinticinco plazas de aparcamiento, para coches, señaladas y delimitadas en el suelo de dichas plantas, numeradas correlativamente del uno al doscientos veinticinco ambos inclusive, ocupando cada una una superficie de veintiséis metros cuarenta y seis decímetros cuadrados, de las que las números uno al cincuenta y cinco ambas inclusive, están situadas en el sótano I, nivel -2'80; las números cincuenta y seis al ciento once, ambas inclusive, están situadas en el sótano II, nivel -5'20, las números ciento doce al ciento sesenta y siete ambas inclusive, están situadas en el sótano III, nivel -7'60; y las números ciento sesenta y ocho al doscientos veinticinco ambas inclusive, lo están en el sótano IV, nivel -10'00.- Tiene acceso por rampa descendente que arranca desde la parte posterior del edificio, en su planta baja, y comunica entre sí las cuatro plantas de sótano que integran el garaje.- Ocupa una superficie de CINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS OCHENTA DECIMETROS CUADRADOS, a razón de mil cuatrocientos ochenta y ocho metros setenta decímetros cuadrados por planta.- Linda en cada planta y por todos sus vientos con subsuelo del propio edificio.- Su cuota en el condominio es de TREINTA Y UN ENTEROS NOVECIENTAS SETENTA Y CUATRO MILESIMAS POR CIENTO.

Se hace constar que el solar sobre el que se ubica esta finca no ha sido objeto de coordinación gráfica con el catastro.

TITULARIDADES


NOMBRE TITULAR	N. I. F.	TOMO	LIBRO	FOLIO
ALTA				



| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág. 2 de 5

ANEXO-8.1

Código:	OSEQRA5KCAGA33SVDRF9PGGA9YCL7D	Fecha	02/10/2024	
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO			
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	18/21	

-
PEREZ GARCIA, JUAN CARLOS 50827827N 2622 2622 91
3
PARTICIPACION: 100,000000%, la totalidad del pleno dominio con carácter privativo.
TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA participación indivisa de 1/225 ava parte, en virtud de escritura otorgada por el Notario D. Francisco de la Haza Cañete, el día cuatro de mayo de mil novecientos noventa y cinco, inscripción 3ª.

CARGAS

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO a favor de DON ÁNGEL BERRIOBEÑA BALETA, N.I.F. número 15.683.125-T y DOÑA MARÍA ROSA ÁLVAREZ BURGUES, N.I.F. número 1.776.521-R, sobre esta finca perteneciente a don Juan Carlos Pérez García, para responder de 254.436.87 euros de principal, más 13.892,96 euros de intereses vencidos más otros 80.498,94 euros presupuestados para intereses y costas. Practicada en virtud de mandamiento expedido con fecha 6 de febrero de 2020, y de otro rectificatorio del anterior expedido con fecha 16 de marzo de 2020, por el JUZGADO MIXTO Nº 1 DE CHICLANA DE LA FRONTERA, procedimiento: ejecución de títulos judiciales . Anotado bajo la letra B con fecha 9 de junio de 2020.-

EXPEDIDA CERTIFICACION de dominio y cargas de la finca de este número, por decretarlo así el JUZGADO MIXTO NÚMERO 1 DE CHICLANA DE LA FRONTERA, en autos Ejecución de títulos judiciales 728/2019 en mandamiento judicial de fecha 27 de mayo de 2021, firmado por la Letrada de la Administración de Justicia, doña Rocío Pilar Martín Guillén, presentado a las 9:30 horas, del día 21 de octubre de 2021, asiento 1481 del Diario 59 a instancia de DON ANGEL BERRIOBEÑA BALETA y DOÑA MARÍA ROSA ÁLVAREZ BURGUEZ, contra DON JUAN CARLOS PEREZ GARCIA extendiéndose la presente nota al margen de la anotación letra "B" conforme al artículo 656 de la LEC. Uno de los ejemplares del mandamiento queda archivado en su legajo corriente con el número 195.- Madrid, veintitrés de noviembre de dos mil veintiuno.-

"De conformidad con la sentencia 237/2021 de 4 de mayo de 2021 del Pleno de la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo, la presente nota marginal produce los efectos de prórroga de la anotación preventiva a que se refiere, así como, en su caso, de sus ulteriores prórrogas vigentes a esta fecha en el registro de la propiedad y todo ello por el plazo de vigencia legal o jurisprudencialmente señalado para dicha anotación preventiva a partir de esta fecha."

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de CINCO años, a partir del 9 de Junio de 2020. Habiéndose liberado la cantidad de QUINIENTOS OCHENTA Y UNO CON TREINTA Y OCHO euros. Según nota al margen de la Inscripción/Anotación Bª.

DIARIO

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 5

ANEXO-8.2

Código:	OSEQRA5KCAGA33SVDRF9PGGA9YCL7D	Fecha	02/10/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	19/21



Queda pues, estimado el "VALOR DE MERCADO" actual, en pleno dominio, del GARAJE-APARCAMIENTO nº 46 descrito y objeto de éste informe de valoración, en concepto de libre de cargas reales, en la cantidad de:

****TREINTA MIL EUROS (30.000,00 €),**** según mi leal saber y entender.

Y, en testimonio de cuanto antecede, firmo y sello el presente informe de valoración en la ciudad de


Chiclana de la Fra. (Cádiz), a Veintiocho de Marzo de 2.022.


Fdo: Ramón Castro Montero
Colegiado 235



NOTA.- El presente informe con expediente: "GA9_MADRID ETJ-1 728J2019/22, consta de 10 páginas enumeradas de la 1 a la 10 (ambas inclusive) y de 8 hojas de ANEXOS GRAFICOS, además de la portada y contraportada.

ooOoo

Código:	OSEQRA5KCAGA33SVDRF9PGGA9YCL7D	Fecha	02/10/2024	
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO			
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	20/21	



RAMON CASTRO MONTERO
Colegiado 235

Código:	OSEQRA5KCAGA33SVDRF9PGGA9YCL7D	Fecha	02/10/2024
Firmado Por	SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	21/21

