**INVERSIONES REINA**
PISOS - LOCALES - SOLARES - NAVES
ALQUILER - VENTA - LEASING - PERITACIONES
**MANUEL REINA HIJANO**
*28.350.464-C*

API
Nº 318

**JUZGADO DE 1ª INSTANCIA NÚM. 9 DE SEVILLA**
**Vermondo Resta, s/n**
**41018 SEVILLA**

**Número:** 1638/2022 Negociado 2
**Procedimiento:** Ejecución de Títulos no Judiciales
**Materia:** Obligaciones: otras cuestiones
**De:** SOCIEDAD DE AVALES Y GARANTÍAS DE ANDALUCÍA, SGR
**Letrado/a Sr./a:** Manuel Jesús González González
**Procurador/a Sr./a:** Federico López Jiménez-Ontiveros
**Contra D/ña:** Antonio Díaz Lorente
**Letrado/a Sr./a:** María Dolores Cuesta Castro
**Procurador/a Sr/a:** Francisco José Carrasco Castello

**Ref. Garaje, finca registral núm. 5849 sita en calle Cano y Cueto, núm. 21-23, de Sevilla)**

Conforme a la aceptación del cargo de perito efectuado por mí el pasado día 26 de mayo, y una vez recibida el escrito certificado de provisión de fondos con fecha 8 del presente, adjunto la valoración efectuada de una finca "garaje" situada en la calle Cano y Cueto, núm. 21-23, en el término municipal de SEVILLA, por el procedimiento de referencia.

Firmado en Sevilla a 15 de julio de 2025

**MANUEL REINA HIJANO**
**A.P.I. Colegiado 318**

**Pd. Adjunto informe de peritación que consta de 11 páginas, más portada, nota simple 4 páginas, y visado colegial, y factura de honorarios por la valoración núm. 1820, de la cual han hecho provisión de fondos en ese Juzgado, por importe de 375,00 euros**

**Observación: Sobre la identificación del bien**
**La persona demandada con la que he contactado no tiene ningún recuerdo de que esa finca sea suya, él fue el constructor, pero no se acuerda de nada, ni de su ubicación ni de su identificación, ni que sea suya.**

C/ Cuesta del Rosario, 8, casa 1, 1º-A, 41004 Sevilla
Teléf. 954.22.52.02 // 686 976 386 (Móvil y WhatsApp)
http://www.inversionesreina.com E-mail: info@inversionesreina.com

**INVERSIONES REINA**
PISOS-LOCALES-SOLARES-NAVES
ALQUILER - VENTA - LEASING
**MANUEL REINA HIJANO**

API Nº 318

Cuesta del Rosario, núm. 8, Casa, 1, 1º-A, 41004 SEVILLA
Teléfono 954.22.52.02, y para el e-mail a: info@inversionesreina.com

N.I.F. 28.350.464-C

FACTURA NÚM. **1.820**

Fecha
**15-jul-25**

**SOCIEDAD DE AVALES Y GARANTÍAS DE ANDALUCIA, SGR.**
**C.I.F. V-90.351.982**
**Plaza Poeta Luis Rosales, núm. 1, 1º, 1**
**18009 GRANADA**

Ref.: Peritación inmueble "garaje" Ejecución de títulos no judiciales 1638/2022 Neg. 2, finca 5849 del Juzgado de Primera Instancía, núm. 9 de Sevilla

Honorarios por mi intervención en el asunto de referencia:

| | | € |
|---|---|---|
| Honorarios | | 353,77 |
| Gastos: Registro, Catastro, Fotográficos, Desplazamiento | | incluido |
| Gastos Visado Colegio | | incluido |
| Sub-Total | | **353,77** |
| I.V.A. | 21,00% | 74,29 |
| I.R.P.F. | 15,00% | -53,07 |
| **TOTAL EUROS €** | | **375,00** |

**La presente factura lleva deducido el IRPF, que el destinatario de esta, tendrá que ingresar en el trimestre que le corresponda, así como hacer mención en el resumen anual.**

**Nos pueden efectuar transferencia a Banco de Santander: ES82-0049-5420-9825-1036-2654**

NFORMACION DE PROTECCION DE DATOS: En cumplimiento de la Ley Orgánica 3/2018 de Protección de Datos de Carácter Personal y Garantía de los Derechos Digitales y del Reglamento Europeo (UE)679/2016 le informamos que sus datos están siendo objeto de tratamiento por MANUEL REINA HIJANO, con la finalidad del mantenimiento y gestión de relaciones comerciales. La base jurídica es la ejecución de un contrato y el cumplimiento de obligaciones legales. Se prevén cesiones de datos a la administración tributaria por obligación legal. Para ejercitar sus derechos puede dirigirse a calle Cuesta del Rosario, núm. 8, Casa 1, 1º-A, 41004 SEVILLA, o bien por e-mail a info@inversionesreina.com, indicando en el asunto: "Derechos Ley Protección de Datos", y adjuntando fotocopia de su DNI - NIF, en su caso. Asimismo, le recordamos que tiene el derecho a presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos.

INVERSIONES REINA
PISOS-LOCALES-SOLARES-NAVES
ALQUILER - VENTA - LEASING
MANUEL REINA HIJANO
Nº 318
Cuesta del Rosario, núm. 8, casa 1, 1º-A, 41004 SEVILLA N.I.F.28.350.464-C

# JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NÚM. 9 DE SEVILLA

# EJECUCIÓN DE TÍTULOS NO JUDICIALES 1638/2022 Negociado: 2

## De: Sociedad de Avales y Garantías de Andalucía, SGR
## Contra: Antonio Díaz Lorente

# VALORACIÓN GARAJE
## En calle Cano y Cueto, núm. 21-23 plaza núm.2 SEVILLA 41004

**Con objeto de conocer el valor de mercado de dicho inmueble.**

**Referencia Catastral: 5621710 TG3452B 0010YU CRU:41034000160324 (información de la referencia catastral, obtenida por la descripción de la finca del Registro de la Propiedad).**

**Inscripción Registral: La finca está inscrita en el Registro de la Propiedad, núm. 17 de Sevilla, al tomo 2824, libro 138, folio 167, alta 1, finca núm. 5849.**

**Sevilla 15 de julio de 2025**

### DISTRIBUCIÓN INFORMACIÓN

| | |
|---|---|
| Portada y distribución: | 1 páginas |
| Informe Valoración: | 11 páginas |
| Notas simple finca | 4 páginas |
| Visado Colegial COAPI | 1 página |

**Nota:**
En la página núm. 7, se indica el valor del inmueble

Visado Nº: 40
Fecha: 16/07/2025

INVERSIONES REINA
PISOS-LOCALES-SOLARES-NAVES
ALQUILER - VENTA - LEASING
MANUEL REINA HIJANO
API Nº 318
Cuesta del Rosario, 8, casa 1, 1º-A, -41004 Sevilla- DNI 28.350.464-C

Fecha: **15 de julio de 2025**

TASACIÓN SOLICITADA POR: **Por el Juzgado de Primera Instancia, núm. 9 de Sevilla, autos 1638/2022 Negociado, núm. 2**

POR CUENTA DE: **SOCIEDAD DE AVALES Y GARANTÍAS DE ANDALUCÍA, SGR**

MOTIVO DE LA TASACIÓN: **Conocer valor de mercado del garaje sito en Sevilla, calle Cano y Cueto, núm. 21-23 , aparcamiento 2**

## 1. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN:

1.1 CLASE: **Garaje**

EN CONSTRUCCIÓN | EN REHABILITACIÓN | TERMINADO **#**

1.2 PROTECCIÓN PUBLICA: **N/A**

1.3 UBICACIÓN:

Provincia: **Sevilla** Barrio/Zona: **Puerta de la Carne**

Municipio: **Sevilla** Distrito: **41004**

Calle: **Cano y Cueto, núm. 21-23**

Planta: **plaza núm. 2, en planta sótano -1**

1.4 DATOS REGÍSTRALES: **Inscrita en el Registro de la Propiedad núm. 17 de SEVILLA, al tomo 2824, libro 138, folio 167, alta 1, de la finca núm. 5849 de Sevilla, 17 sección 1ª, inscrita a favor de Antonio Díaz Lorente y Vicenta Alonso Osma, del pleno dominio con carácter ganancial, por título de DIVISIÓN HORIZONTAL, EN VIRTUD DE Escritura Pública, autorizada por el notario don Francisco Cuenca Anaya, en Sevilla el día 03/11/92.**

**Finca catastral núm. 5621710 TG3452B 0010YU** **CRU: 41034000160324**

Información de la finca catastral, obtenida por la descripción de la finca del Registro de la Propiedad

Visado Nº: 40
Fecha: 16/07/2025

## 2. LOCALIDAD Y ENTORNO:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| TIPO DE NÚCLEO | Capital de Provincia: | # | Satélite: | | |
| | Cabecera Comarcal: | | Autónomo: | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ACTIVIDAD DOMINANTE | Múltiple: | # | Comercial: | Industrial: | Agraria: |
| | Minera: | | Pesquera: | Turística: | |

NÚMERO DE HABITANTES: **687.488** **Al censo de 2024 según el INE**
Diferencia con población de hecho SI: # NO:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| TENDENCIA DE LA POBLACIÓN | Creciente: | Estable: | # | Decreciente: |

### 2.1 RASGOS URBANOS DEL ENTORNO

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| TIPO | Urbano: | # | Suburbano: | Rural: | |
| CARÁCTER | Residencial: | # | Neg. y Cial: | Industrial: | Rural: |
| DESARROLLO | Completo: | # | Rápido: | Medio: | Lento: |
| CONSOLIDACIÓN | Const.>75% | # | 75-50%: | 50-25%: | < 25%: |
| ANTIGÜEDAD | < 10 años: | | 10-20 años: | 20-30 años | >30 años:# |
| RENOVACIÓN | < 10%: | # | 10-20%: | > 30%: | |

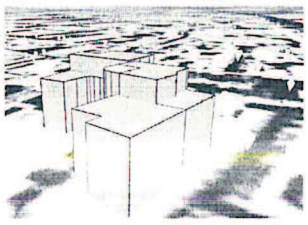
| INFRAESTRUCTURA | SUFICIENTE | INSUFICIENTE | NO EXISTE |
|---|---|---|---|
| Pavimentación | # | | |
| Alcantarillado | # | | |
| Alumbrado público | # | | |
| Abastecimiento agua | # | | |
| Gas ciudad | | # | |
| Servicios telefónicos | # | | |
| Zonas ajardinadas | | # | |

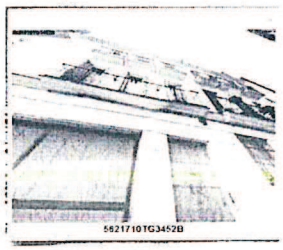
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| CONSERVACIÓN | BUENA | # | REGULAR | MALA |

Visado Nº: 40
Fecha: 16/07/2025

| EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS | SUFICIENTE | INSUFICIENTE | NO EXISTE |
|---|---|---|---|
| Comercial | # | | |
| Escolar | # | | |
| Aparcamiento | | # | |
| Acceso | # | | |
| Comunicaciones | # | | |
| Asistencia médica | # | | |

| CALIDAD | ALTA | MEDIA | # | BAJA |
|---|---|---|---|---|






## 3. EDIFICIO

### 3.1 DESCRIPCIÓN Y USOS

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| TIPO | Aislado: | | Entre medianerías: | | # |
| | Otro: | | | | |
| NÚMERO PLANTAS: | **Pb.+ 2 y en PS-1** | | VIVIENDAS POR PLANTAS: | | **2 PB +2 P1ª y + 2 P2ª** |
| SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS | Aparcamiento: | P-1 # | Piscina: | | |
| | Ajardinamiento: | | Ascensor: | # | |
| | Otros: | # | | | |
| USOS | Vivienda: | # | Oficinas: | | Locales Comerciales: |
| | Naves Industriales: | | Otros: | # | |

En PS-1, tiene 7 plazas de aparcamiento y 6 trasteros, según la información catastral de la parcela 5621710TG 3452B

### 3.2 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| FACHADAS | Ladrillos visto: | | Enfoscado y pintado: | # |
| | Aplacado piedra: | | Aplacado cerámico: | |
| | Otros: | # | | |
| CARPINTERÍA EXTERIOR | Madera Pintada: | | Madera barnizada: | # |
| | Hierro galvanizado: | | Hierro negro: | # |
| | Aluminio: | | PVC: | |
| CUBIERTAS | Plana visitable: | # | Plana no visitable: | |
| | Teja cerámica: | | Fibrocemento: | |
| | Pizarra: | | Otros: | # |

Visado Nº: 40
Fecha: 16/07/2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 3.3 ANTIGÜEDAD | Años: | **33** | **1992** | | |
| 3.4 CONSERVACIÓN | Buena: | | Regular: | # | Mala: |
| 3.5 CALIDAD | Alta: | | Media: | # | Baja: |

## 4. GARAJE

**El inmueble se visitó el día 15/07/25, y por medio de una vecina, se pudo acceder al sótano**

4.1 TIPOLOGÍA DEL GARAJE

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| TIPO | Piso: | Dúplex: | Ático: | | Bajo: | |
| | Exterior: | Interior: | Mixto: | | | |
| | Chalet: | Adosado: | Pareado: | # | Aislado: | |

| DISTRIBUCIÓN Y ACABADO | Núm. | PAVIMENTOS Mármol | Terrazo | Madera | Goma | Cerámica | Otros |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vestíbulo | | | | | | | |
| Cocina | | | | | | | |
| Cocina americana | | | | | | | |
| Salón | **NO** | | | | | | |
| Comedor | **aplica** | | | | | | |
| Dormitorios | **esta** | | | | | | |
| Baños | **distribución** | | | | | | |
| Aseos | **es** | | | | | | |
| Despacho | **un** | | | | | | |
| Despensa | **GARAJE** | | | | | | |
| Terrazas "Balcones" | | | | | | | |
| Otros (lavadero) | | | | | | | |

URBANA: dos, Plaza de aparcamiento señalada con el número dos, en planta de sótano, del edificio en la calle Cano y Cueto, números veintiuno y veintirés, de Sevilla. Tiene una superficie construida de dieciocho metros, sesenta y siete decímetros cuadrados, y su participación en las zonas comunes, es de veintinueve metros, treinta y cinco decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total construida de cuarenta y ocho metros y dos decímetros cuadrados.

Linda; por su frente, con zona de circulación de vehículos; por la derecha, con la plaza de aparcamiento número uno; por la izquierda, con subsuelo de casa del Callejón de los Canarios; y por el fondo, con subsuelo de finca de la Plaza de Curtidores.

Su cuota es de dos enteros por ciento.

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| REVESTIMIENTOS INTERIORES | Madera: | Temple: | Plástico: | # | Gotelé: | |
| | Papel: | Cerámica: | Otro: | # | | |
| CARPINTERÍA INTERIOR | Madera barnizada: | | Madera pintada: | | | |
| | Madera lacada: | | Otro: | # | | |
| CARPINTERÍA EXTERIOR | Madera barnizada: | | Madera pintada: | | | |
| | Hierro galvanizado: | # | Hierro negro: | | | |
| | Aluminio: | | PVC: | | | |

Visado Nº: 40
Fecha: 16/07/2025

INSTALACIONES Y SERVICIOS

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Agua caliente: | | Central: | | Individual: | | Combustib.: | Butano: |
| Calefacción: | | Central: | | Individual: | | Combustib.: | |
| Ascensor: | # | Montacarg.: | | Teléfonos: | | Portero Aut.: | |
| Télex: | | Telefax: | | A/A: | | Antena TV: | |

Calidad fontaneria y sanitarios: Alta: Media: Baja: #

4.2 ANEXOS A LA VIVIENDA
GARAJE:
TRASTERO:

4.3 SUPERFICIES **según la información que nos da el Catastro la superficie es de 19,00 m2. más 23 m2, de elementos comunes**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Superficie útil..... | | **m2.** | Trastero..... | 0,00 | **m2.** |
| Superficie construida..... | **19,00** | **m2.** | Aparcamientos..... | 42,00 | **m2.** |
| Sup.const. elem.comus. | 23,00 | m2. | Otros.. | | m2. |

Superficie de la parcela ( viviendas unifamiliares)..... **m2.**

Superficie según la nota simple 18,67 m2.. más 29,35 m2. = 48,02 m2.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| en Escritura útil..... | **18,67** | **m2.** | Construida..... | **48,02** | **m2.** |
| garaje..... | | **m2.** | | | |

4.4 ESTADO DEL INMUEBLE CONSTRUIDO

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| CALIDAD | Alta: | Media: | # | Baja: |
| CONSERVACIÓN | Buena: | Media: | # | Mala: |

4.5 ESTADO DE LAS OBRAS (Viviendas en construcción): **N/A**

**5. SITUACIÓN URBANÍSTICA** **Suelo urbano**

6. SITUACIÓN LEGAL Habiéndonos puesto en contacto con la propiedad, nos dice que el no se acuerda de que tenga ninguna propiedad allí, que él fue el constructor, pero que no sabe ni qué plaza es.

PROPIETARIO: Antonio Diaz Lorente, y Vicenta Alonso Osma, 100% el pleno dominio con carácter ganancial, por titulo de DIVISIÓN HORIZONTAL, en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario don Francisco Cuenca Anaya en Sevilla, el día 03/11/92

USUARIO: En la visita que hemos efectuado, hay un coche aparcado que según nos informa la persona que nos ha facilitado la entrada es "ambulante" que no tiene propiedad de ningún piso,

| | | | |
|---|---|---|---|
| Fecha contrato arrendamiento: | **n/a** | Renta neta anual: | **n/a** |
| Cláusula revisión renta: | | Derecho de traspaso: | **N/A** |

Visado Nº: 40
Fecha: 16/07/2025

7. INFORMACIÓN DE MERCADO **No existen muchas ofertas de garajes de similares características en la zona, ya que la zona está muy bien considerada y la misma esta muy consolidada, al ser una zona residencial y en algunos sectores de la misma con inmuebles de casas "antiguas".**
**No obstante los precios en un mercado "hoy día" bastante inestable al alza podríamos encontrar garajes desde los 25.000 € hasta los 60.000 € por unidad, dependiendo lógicamente de la ubicación y accesibilidad del mismo, así como dimensiones.**
**Para hacer los cálculos más abajo, nos vamos a situar en el termino medio de precio de los garajes de similares características de superficie y con superficies similares de construcción, al objeto de valorar suelo y construcción conjuntamente.**
**Se ha realizado un análisis de la oferta en la zona, cuya información es la siguiente:**

| Dirección | | Superficie m2. construida | Precio Total € | Precio Unitario € / m2. | Peso % | Precio Unit.Pond. € / m2. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Federico Rubio | grande | 21,00 | 75.000 | 3.571 | 0,80 | 2.857 | Las plazas |
| Conde de Ibarra | grande | 15,00 | 50.920 | 3.395 | 0,80 | 2.716 | de garaje |
| Abades | grande | 22,00 | 70.000 | 3.182 | 0,70 | 2.227 | no se |
| Santa Cruz | grande | 18,00 | 30.000 | 1.667 | 1,00 | 1.667 | estudia por |
| Alejo Fernández | grande | 13,25 | 28.159 | 2.125 | 1,00 | 2.125 | m2, se |
| Menendez Pelayo | mediana | 11,00 | 20.000 | 1.818 | 1,00 | 1.818 | calcula por |
| **Valor unitario obtenido** | | | | | | 2.235 | unidad |
| **valor unitario informado: Ajustado a las condiciones de la vivienda.** | | | | | | 2.723 | |

**Datos Testigos**
**Las fuentes de obtención de las muestras de mercado informadas son :**

**Muestra de mercado particulares, por medio de portales inmobiliarios**
**Información de API´S, de la zona**
**Base de datos interna, histórica**
**Registros sobre ventas reales del Colegio de Registradores MVI, 2024-25** **garajes** **2.200,00**

8. CÁLCULO DE LOS VALORES UNITARIOS "Los valores son expresados en Euros"

8.1 VALOR DEL MERCADO ( C x K) € / m2 construido **2.723 €**

S Repercusión del suelo en €..... **1.300** Superficie construida

Cc Coste de construcción en €..... **1.1.2.1** **600 €**

Cr Coste de acabados, instalaciones, otros, elementos construidos polivalentes, en €..... **0 €**

d Coeficiente depreciación..... **1-(33/100)=** **0,67**

Visado Nº: 40
Fecha: 16/07/2025

IPC % T (años):

C Coste de reposición S+((Cc*d)+(Cr*d))= **1.702 €**

K Coeficiente de mercado..... **1,60**

8.2 VALOR MÁXIMO LEGAL **€ m2 construido.....** N/A

8.3 VALOR DEL CAPITAL EN RENTA

Renta neta anual:..... **n/a**
Capitalización renta del: **0,00% anual**

## 9. TASACIÓN

9.1 VALOR DEL BIEN **51.741 €**

(Cincuenta y un mil setecientos cuarenta y un euros)

Valor unitario..... **2.723 € m2**
M2 Construidos..... **19,00**

9.2 ANEXOS VINCULADOS **0 €**

Plazas de garaje..... **€**
Trasteros..... **€**
Otros..... **€**

9.3 TOTAL VALOR DE LA TASACIÓN **51.741 €**

Valor del seguro: **N/A** **(Cincuenta y un mil setecientos cuarenta y un euros)**

OBSERVACIONES **Hemos hecho la valoración sobre una referencia catastral que identificamos según la nota simple, ya que nadie nos ha podido identificar catastralmente la finca, no obstante creemos que puede estar correctamente identificada según los linderos que nos describe la nota simple, aunque el propietario dice que no sabe cual es, y si es suya en la actualidad.**

**En los últimos años, como es sabido, se están experimentando una subida significativa de los precios de venta en el mercado inmobiliario; por lo cual este perito tasador estima que existe una probabilidad elevada de que el valor de tasación experimente un ajuste en términos nominales antes del transcurso de un año.**

CARGAS: El garaje según la nota simple obtenida del Registro de la Propiedad núm.17 de Sevilla, con fecha 10 de julio de 2025, se encuentra con un EMBARGO: a favor de la Sociedad de Avales y Garantias de Andalucia, SGR, seguido por el Juzgado de 1ª Instancia, núm. 9 de Sevilla, juicio ejecutivo 1638, por el que la finca responde de 91.963,95 euros, más 27.000 euros de costas.
Ver nota simple que se adjunta, obtenida con fecha 10 de julio de 2025.

**Sevilla 15 de julio de 2025**

REINA HIJANO MANUEL - 28350464C
Firmado digitalmente por REINA HIJANO MANUEL - 28350464C
Fecha: 2025.07.15 20:04:41 +02'00'

Visado Nº: 40
Fecha: 16/07/2025

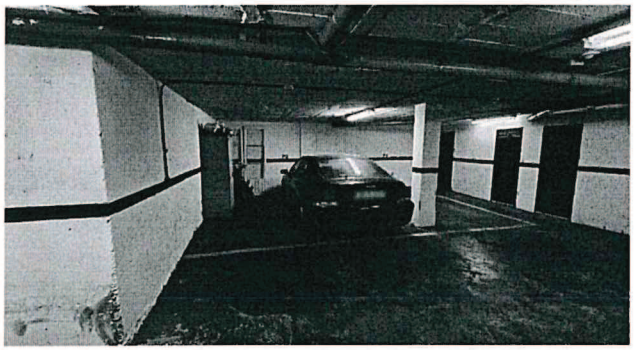
## FOTOGRAFÍAS



Fachada del edificio y entrada al garaje




Calle Cano y Cueto y entrada de la calle



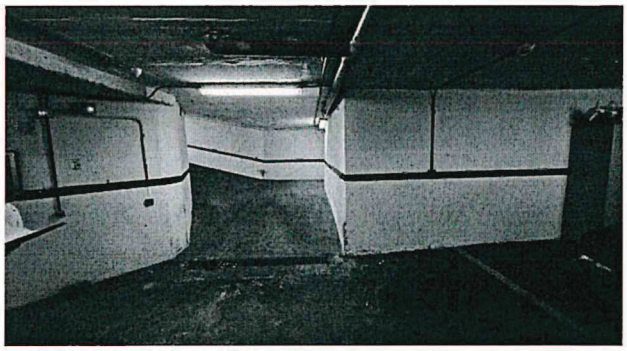
Plaza de garaje señalada con el núm. 2



Vista de la plaza de garaje núm. 2, al lado la núm. 1



Vista de la plaza de garaje núm. 2 y a la dcha. la núm. 1



Rampa de garaje



Rampa de garaje con vista de la puerta entrada-salida



Vista general del garaje

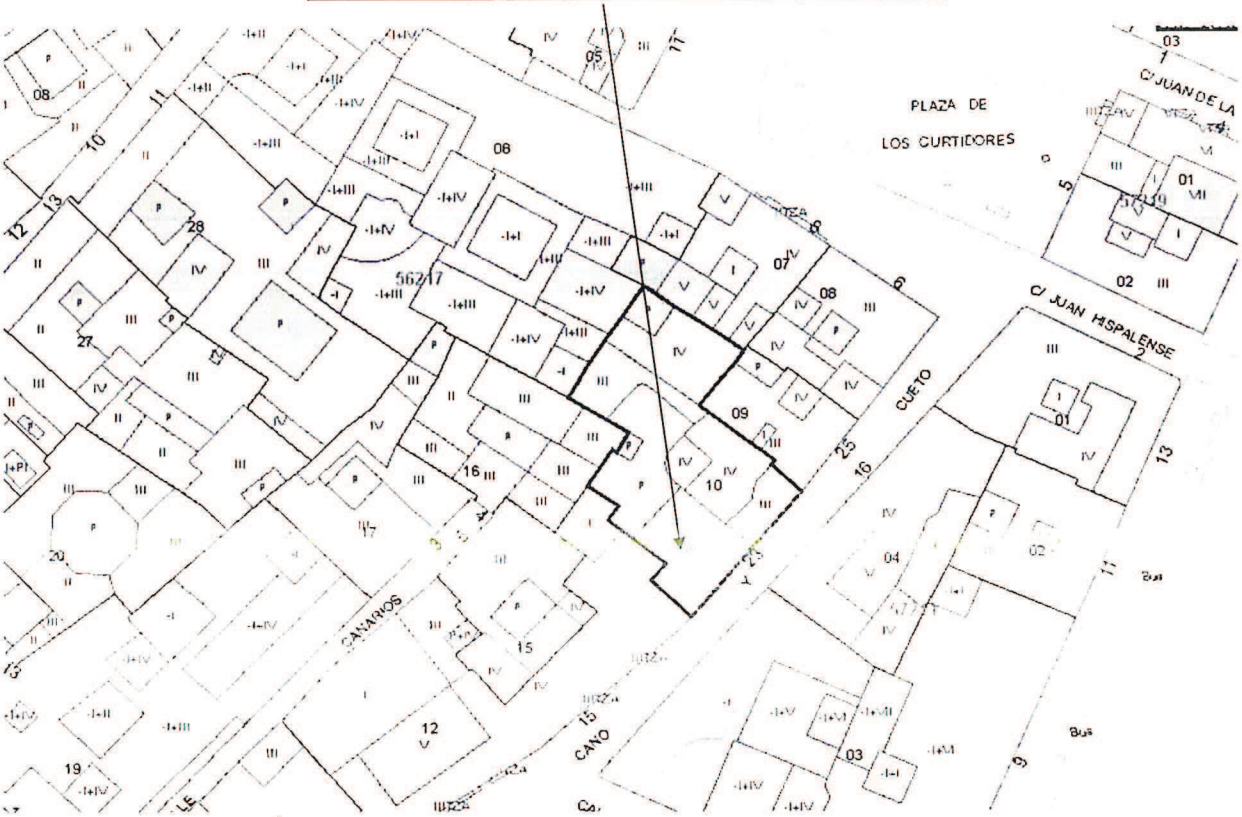
Visado Nº: 40
Fecha: 16/07/2025

INVERSIONES REINA
PISOS-LOCALES-SOLARES-NAVES
ALQUILER - VENTA - LEASING
MANUEL REINA HIJANO
API Nº 318
Cuesta del Rosario, 8, casa 1, 1º-A, -41004 Sevilla- DNI 28.350.464-C

## PLANO/ Situación/ Ciudad

La ciudad de Sevilla, tiene unos 687.488 habitantes

Situación de la plaza de garaje en la calle Cano y Cueto, 21-23







Visado Nº: 40
Fecha: 16/07/2025

Cuesta del Rosario, 8, casa 1, 1º-A, -41004 Sevilla- DNI 28.350.464-C

## PLANO/ Situación

Garaje en calle Cano y Cueto, 21-23, de Sevilla

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: 5621710TG3452B0010YU

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**
CL CANO Y CUETO 23 Es:1 Pl:-1 Pt:02
41004 SEVILLA [SEVILLA]

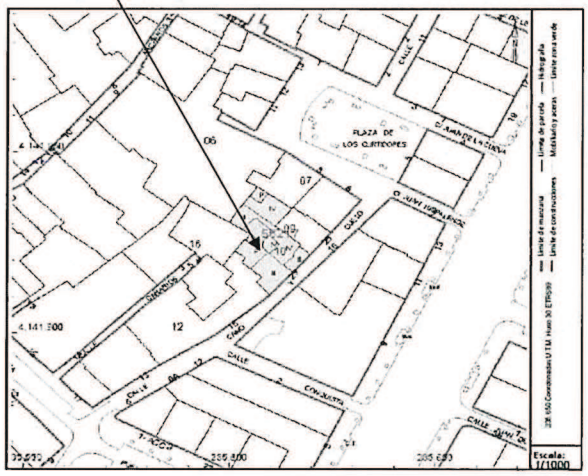
**Clase:** URBANO
**Uso principal:** AlmEst.UsoRESID
**Superficie construida:** 42 m2
**Año construcción:** 1992

**CONSTRUCCIÓN**

| Destino | Escalera/Planta/Puerta | Superficie m² |
|---|---|---|
| APARCAMIENTO | 1/-1/02 | 19 |
| Elementos comunes | | 23 |

**PARCELA**

**Superficie gráfica:** 290 m2
**Participación del inmueble:** %
**Tipo:** Parcela con varios inmuebles [division horizontal]




Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

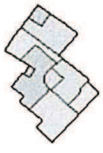
Martes , 15 de Julio de 2025

## Datos descriptivos del inmueble

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

| | |
|---|---|
| Referencia catastral | 5621710TG3452B0010YU |
| Localización | CL CANO Y CUETO 23 Es:1 Pl:-1 Pt:02<br>41004 SEVILLA (SEVILLA) |
| Clase | Urbano |
| Uso principal | AlmEst.UsoRESID |
| Superficie construida | 42 m² |
| Año construcción | 1992 |

### PARCELA CATASTRAL



Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

| | |
|---|---|
| Localización | CL CANO Y CUETO 23<br>SEVILLA (SEVILLA) |
| Superficie gráfica | 290 m² |

### CONSTRUCCIÓN

| Uso principal | Escalera | Planta | Puerta | Superficie m² | Tipo Reforma | Fecha Reforma |
|---|---|---|---|---|---|---|
| APARCAMIENTO | 1 | -1 | 02 | 19 | | |
| ELEMENTOS COMUNES | | | | 23 | | |

Visado Nº: 40
Fecha: 16/07/2025

INVERSIONES REINA
PISOS-LOCALES-SOLARES-NAVES
ALQUILER - VENTA - LEASING
MANUEL REINA HIJANO
API Nº 318
Cuesta del Rosario, 8, casa 1, 1º-A, -41004 Sevilla- DNI 28.350.464-C

## CERTIFICADO DE VALORACIÓN

**MANUEL REINA HIJANO,** Agente de la Propiedad Inmobiliaria colegido núm. 318, del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Sevilla, con N.I.F. 28.350.464-C, y domiciliado en calle Cuesta del Rosario, núm. 8, casa 1, 1º-A, 41004 SEVILLA, telf. 954.22.52.02

## CERTIFICA

Que el Dictamen de valoración del GARAJE sito en la calle Cano y Cueto, núm. 21 y 23, del termino municipal de Sevilla, y de acuerdo con la documentación complementaria resulta un

**VALOR DE TASACIÓN A LA FECHA DE 15 DE JULIO DE 2025, ES DE:**
**51.741,00 € (Cincuenta y un mil setecientos cuarenta y un EUROS)**

De esta cantidad habrá de deducirse, en su caso cuantas cargas y gravámenes puedan recaer sobre el inmueble.

Firmo el presente Certificado a petición de: **Por el Juzgado de Primera Instancia, núm. 9 de Sevilla, autos 1638/2022 Negociado, núm. 2**

con el objetivo expresado en la página núm. 1 de esta valoración en el apartado de MOTIVO DE LA TASACIÓN, no sirviendo ésta para uso distinto al indicado.

REINA HIJANO MANUEL - 28350464C
Firmado digitalmente por REINA HIJANO MANUEL - 28350464C
Fecha: 2025.07.15 20:05:02 +02'00'

**MANUEL REINA HIJANO**
**API 318**

Visado Nº: 40
Fecha: 16/07/2025

Registradores
DE ESPAÑA

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Información Registral expedida por:

**MARIA LUISA LOPEZ FERNANDEZ**

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 17 DE SEVILLA

Calle San Florencio, Numero 6, Local 4.
41018 - SEVILLA (SEVILLA)
Teléfono: 954980766
Fax: 954980921
Correo electrónico: sevilla17@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

**MANUEL REINA HIJANO**

con DNI/CIF: 28350464C

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**
Otros: peritación.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F56TF63U1**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta nota simple)*
*Su referencia:* ***Cano y Cueto21-23***

Visado Nº: 40
Fecha: 16/07/2025

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NÚMERO DIECISIETE DE SEVILLA.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

IDUFIR:41034000160324

Municipio: SEVILLA
Finca: finca número 5849 de Sevilla 17 / 1ª
Solicitante: MANUEL REINA HIJANO
Petición: F56TF63U1
Interés Legítimo: peritación
Fecha de emisión: DIEZ DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO

URBANA: NUMERO DOS. Plaza de aparcamiento señalada con el número dos, en planta de sótano, del edificio en la calle Cano y Cueto, números veintiuno y veintitrés, de Sevilla. Tiene una superficie construida de dieciocho metros, sesenta y siete decímetros cuadrados, y su participación en las zonas comunes, es de veintinueve metros, treinta y cinco decímetros cuadrados, lo que hace una superficie total construida de cuarenta y ocho metros, dos decímetros cuadrados. Linda: por su frente, con zona de circulación de vehículos; por la derecha, con la plaza de aparcamiento número uno; por la izquierda, con subsuelo de casa del Callejón de los Canarios; y por el fondo, con subsuelo de finca de la Plaza de Curtidores. Cuota: es de dos enteros por ciento.

Referencia catastral: NO CONSTA

TITULARIDADES

| Titular | NIF | Tomo | Libro | Folio | Alta |
|---|---|---|---|---|---|
| DIAZ LORENTE, ANTONIO | 28455697M | 2824 | 138 | 167 | 1 |
| ALONSO OSMA, VICENTA | 28513980Y | | | | |

100,000000% del pleno dominio con carácter ganancial, por título de DIVISION HORIZONTAL en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario DON FRANCISCO CUENCA ANAYA, en SEVILLA, el día 03/11/92.

CARGAS

- EMBARGO.
Un embargo a favor de SOCIEDAD DE AVALES Y GARANTIAS DE ANDALUCIA SGR, seguido en el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 9 DE SEVILLA de SEVILLA, juicio ejecutivo nº 1638, por el que la finca responde de -91.963,95- **noventa y un mil novecientos sesenta y tres con noventa y cinco centésimas** Euros de principal; -27.000,00- veintisiete mil Euros de intereses y costas; según resulta de la Anotación Letra A, extendida con fecha cinco de junio del año dos mil veinticuatro, en virtud de mandamiento judicial de embargo, expedido por dicho Juzgado el día quince de abril del año dos mil veinticuatro, al margen de dicha anotación dejo extendida nota, con fecha 30 de octubre de 2024, de haberse expedido certificación de los gravámenes de esta finca, en relación al Ejecución de títulos no judiciales, número 1638/2022, Negociado: 2, del Juzgado de Primera



Visado Nº: 40
Fecha: 16/07/2025

Instancia Número Nueve de Sevilla quedando prorrogada, por cuatro años más, la anotación, en virtud de Sentencia de fecha cuatro de mayo de dos mil veintiuno.

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones complementarias que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de 594,82 euros, por autoliquidación, de la que se archiva copia, como más extenso consta de la inscripción A. Inscrita el día 05/06/2024 Según nota al margen de la inscripción Aª.

**DILIGENCIA: ARTÍCULO 10 LEY HIPOTECARIA:**
No coordinada gráficamente con el Catastro.

**DOCUMENTOS PENDIENTES**

NO hay documentos pendientes de despacho

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de la fecha de emisión, antes de la apertura del diario.

**MUY IMPORTANTE,** queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

ADVERTENCIAS

**Esta información registral tiene valor puramente informativo, careciendo de garantía, pues la titularidad, libertad o gravamen de los bienes inscritos, sólo se acredita en perjuicio de terceros, por certificación del Registrador (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).**

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:

- 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.-

- 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 incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SEVILLA 17 a día diez de julio del dos mil veinticinco.**

**(*) C.S.V. : 2410472823E93A22**

**Servicio Web de Verificación: https://sede.registradores.org/csv**

**(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).**

**Visado Nº: 40**
**Fecha: 16/07/2025**

COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE SEVILLA

# VISADO COLEGIAL

**Número: 40-25**
**Fecha: 16/07/2025**

**DON ISIDORO CARRILLO TORRES, Secretario del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Sevilla:**

**CERTIFICA:** **Que la firma y rúbrica que anteceden, corresponden al Agente de la Propiedad Inmobiliaria, DON/DOÑA. MANUEL REINA HIJANO, adscrito/a a este Colegio provincial con el núm. 318, encontrándose en la situación de Ejerciente, sirviendo la presente diligencia como visado preceptivo colegial.**

**El artículo 4 a) de las Normas para la Valoración de Bienes Inmuebles de este Colegio dispone, que "La Intervención colegial consiste: a) En el reconocimiento de firma del colegiado que emite la valoración"; disponiendo el artículo 6 de las citadas normas que "La responsabilidad sobre el trabajo realizado es exclusivamente del Agente de la Propiedad Inmobiliaria que lo ejecuta".**

Sevilla, a 16 de julio de 2025

COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA · SEVILLA ·

CARRILLO TORRES ISIDORO - 28427553J

Firmado digitalmente por CARRILLO TORRES ISIDORO - 28427553J
Fecha: 2025.07.16 10:02:51 +02'00'