

INFORME DE TASACION

ROSA MARÍA PALACIOS GARRIDO, Perito Tasador Judicial y Arquitecto Colegiado nº 4.975 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con domicilio en C/ VIRGEN DE LA VICTORIA 14 3-2 Sevilla. Tfno. 955469192 / 628275578

SOLICITANTE:

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NUMERO 18 DE SEVILLA
C/ Vermundo Resta s/n. 41018 Sevilla

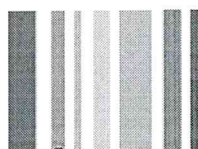
EJECUCIÓN DE TÍTULOS JUDICIALES 1400/2020. Negociado: 1C

FINALIDAD:

Dictamen del valor de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad nº 14 de Sevilla, número: 368

CRITERIO:

Valor de tasación-Mercado



INDICE

1. SOLICITANTE DE LA TASACION Y FINALIDAD
2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN
3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN
4. LOCALIDAD Y ENTORNO
5. DESCRIPCION Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACION
6. DESCRIPCION URBANISTICA
7. REGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACION
8. ANÁLISIS DE MERCADO
9. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TECNICOS
10. VALOR DE TASACION
11. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS
12. OBSERVACIONES
13. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMA
14. DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

DOCUMENTACION APORTADA PLANOS

PLANO 1 SITUACION
PLANO 2 EMPLAZAMIENTO
PLANO 3 EMPLAZAMIENTO SATELITE
PLANO 4 EMPLAZAMIENTO PLANO CATASTRAL
PLANO 5 EMPLAZAMIENTO PLANO URBANISTICO
PLANO 6 LOCALIZACION DE COMPARABLES

DOCUMENTACION APORTADA FOTOGRAFÍAS

DOCUMENTACION APORTADA NOTA SIMPLE REGISTRO PROPIEDAD
DOCUMENTACION APORTADA FICHA CATASTRAL
DOCUMENTACION APORTADA FOTOGRAFÍAS TESTIGOS

1. SOLICITANTE DE LA TASACION Y FINALIDAD

SOLICITANTE:

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NUMERO 18 DE SEVILLA
C/ Vermundo Resta s/n. 41018 Sevilla

Procedimiento: EJECUCIÓN DE TÍTULOS JUDICIALES 1400/2020. Negociado: 1C

FINALIDAD:

DICTAMEN TECNICO PERICIAL DE VALORACION del inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad nº 14 de Sevilla, número: 368.

El objeto del mismo consiste en la identificación del bien inmueble en el que se ha requerido para su evalúo, la comprobación de su estado actual y la determinación del valor del mismo.

CRITERIO DE VALORACIÓN:

Valor de tasación-Mercado. Se define como tal, el precio que puede conseguirse en el mercado por la venta del bien objeto de valoración, considerando aquellas afecciones que las disminuyan, y lograda dicha venta en un período razonable de tiempo.

2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Piso en bloque manzana cerrada con zonas comunes

ESTADO DEL INMUEBLE

Terminado

EMPLAZAMIENTO

Calle Pakistán, nº 7 Bloque 1 piso 1º 3
El inmueble queda plenamente identificado.
Municipio: SEVILLA 41020
Provincia: Sevilla

2.1. DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad nº 14 de SEVILLA

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Alta
VIVIENDA	368	17	3293	43	1

Titulares Registrales: Jiménez Blanco, Manuel 28.910.901-Q
 Giménez Gómez, Luz Divina 28.916.721-V
 100,0000% del pleno dominio por título de COMPRA con carácter ganancial.

URBANA. NUMERO DIECISEIS. Piso vivienda TIPO A., NUMERO tres Situado en primera plante en alto, con acceso por el Portal número uno, del CONJUNTO URBANIZADO con fachada a la Avenida República China y a la» calles India, Bangkok y Pakistán, que se encuentra ubicado en la Parcela UE QUINCE I del Sector Quince del Plan Parcial número cuatro del Polígono Aeropuerto de Sevilla. Ocupa una **superficie útil de noventa astros cuadrados**. Linda visto desde la 3 Avenida República China, por la derecha, con el piso vivienda tipo C, número dos, el pasillo de acceso a las viviendas y hueco de escalera por la izquierda, con la calle Pakistán, a la que hace esquina, y por el fondo, con resto de la parcela no ocupada por la edificación, en su parte destinada a zonas peatonales de tránsito. Consta de vestíbulo, estar comedor con terraza exterior recayente a la Avenida República China, distribuidor, cuatro dormitorios, cocina y dos cuartos de baño. Se le vinculan a este piso vivienda a: **LA PLAZA DE APARCA MIENTO NUMERO treinta y cuatro**, situada en planta do sótano de éste mismo edificio, que ocupa una superficie útil, con inclusión de su participación en los elementos comunes, de veintidós metros sesenta decímetros cuadrados. Linda por su frente, con calle de circulación ,i y maniobras; por la derecha, entrando, con la plaza de aparcamiento número treinta y cinco; y por la izquierda, con la plaza de aparcamiento número treinta y tres, y por el fondo, con los trasteros números treinta y nueve y cuarenta, y b. **EL TRASTERO NUKERO CUARENTA**, situado n planta de sótano do este mismo edificio, que ocupe una superficie útil de tres metros cincuenta decímetros cuadrados, y que linda por tu frente, con la plaza de aparcamiento número treinta y cuatro, por la que tiene tu entrada y con la plaza de aparcamiento número treinta y cinco; por la derecha, entrando, con el trastero número cuarenta y uno; por la izquierda, con el trastero número treinta y nueve, y por el fondo, con zona de cimentación del edificio. A la finca acabada do describir le corresponde una cuota de participación en el valor total del conjunto urbanizado y elementos comunes del mismo, de ocho mil setecientos dieciséis diezmilésimas por ciento. En cuanto al piso vivienda, le corresponde una cuota do ocho entero treinta centésimas por ciento en los gastos del portal donde está ubicado y elementos comunes de éste, y en cuanto a la plaza do aparcamiento y trastero que tiene vinculados, le corresponde una cuota de siete mil ciento cincuenta y seis diezmilésimas por ciento en los gastos de la planta de sótano y elementos comunes de éste. Por creación de un nuevo Registro, la anterior finca registral número 32.629, al folio 74, del tomo 3224, libro 729, del Registro número cuatro, ha pasado a ser la finca de este número

Esta finca está calificada como **Vivienda de Protección Oficial**. Según Cedula expedida en Sevilla el día 24 de noviembre de 2.000. Expediente 41-PO-G-00- 0069/98

Según resulta de la Inscripción: 1ª de fecha 02 de enero de 2001.

Una **HIPOTECA** a favor de BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA, para responder de 56.947,10 euros de principal; 3.972,06 euros de intereses ordinarios, 25.626,19 euros de intereses de demora y 8.542,06 euros para costas y gastos , por un plazo de amortización de 23 años; fecha de la inscripción once de agosto de mil novecientos noventa y nueve. Según resulta de escritura de fecha veinte de julio de mil novecientos noventa y nueve, otorgada en Córdoba por el Notario Don MANUEL CASTILLA TORRES.

Según resulta de la Inscripción: 1ª de fecha 02 de enero de 2001.

-El **EMBARGO** objeto de la anotación letra A a favor de DON BALDOMERO ZAPATA PEREZ, contra Doña Luz Divina Giménez Gómez, se tramita en el Juzgado de Primera Instancia Número 18 de los de Sevilla, Ejecución Provisional nº 1400/2020, en reclamación de 15.103,39 EUROS DE PRINCIPAL más 4.500 EUROS de intereses y costas; según resulta de mandamiento expedido en Sevilla el día 24 de Enero de 2.022 por el Letrado de la Administración de Justicia de dicho Juzgado, y de mandamiento de adición expedido en Sevilla el día 21 de Julio de 2.023 por el citado Letrado. Según resulta de la Anotación Letra: A de fecha 09 de agosto de 2023.

Según resulta de Nota al Margen Número: 1 de la Insc/Anot: A de fecha 09 de agosto de 2023. **Expedida Certificación de dominio y cargas**, de esta finca para surtir efecto en el procedimiento número 1400/2020 a que se refiere la anotación letra A, en virtud de mandamiento expedido en esta ciudad, el 22 de Noviembre de 2.023, por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de primera Instancia Número 18 de Sevilla.

Según resulta de Nota al Margen Número: 3 de la Insc/Anot: A de fecha 27 de diciembre de 2023.

2.2. DATOS CATASTRALES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE: 2043101TG4424S0017QE

Año de Construcción: 2000

Superficie construida: 147 m²

Uso PRINCIPAL: Residencial

CONSTRUCCION						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
APARCAMIENTO	1	-1	34	10		
ALMACEN	T	-1	40	4		
VIVIENDA	1	01	03	102		
ELEMENTOS COMUNES				31		

2.3. FECHA DE LA VISITA

La visita ha sido realizada el 12-06-24 por Rosa María Palacios Garrido.

El propietario no facilita el acceso a la vivienda.

3.

COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

COMPROBACIONES REALIZADAS

Correspondencia con finca registral

Comprobación Planeamiento Urbanístico

Servidumbres visibles

Correspondencia con finca catastral

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Planeamiento urbanístico vigente

Reportaje fotográfico

Plano de situación

Nota Simple

Documentación catastral

Plano urbanístico

4.

LOCALIDAD Y ENTORNO

LOCALIDAD

TIPO DE NUCLEO

Sevilla es una ciudad, capital de la provincia homónima de la comunidad de Andalucía.

NUMERO DE HABITANTES: 684.025 habitantes según Censo Publicado por el INE año 2023.

EVOLUCION DE LA POBLACION: Actualmente la evolución del número de habitantes es estable.

OCUPACIÓN LABORAL DEL NÚCLEO: Múltiple. Servicios-Industrial.

ENTORNO

DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

El inmueble a valorar se encuentra al Norte de la ciudad, en un área de expansión residencial denominado Polígono Aeropuerto, junto al Parque Alcosa y el Parque del Tamarguillo y cercano al Aeropuerto de Sevilla.

Se trata de un área residencial conformado por manzanas cerradas alineadas a vial con zona común interior.

Al Norte linda con la Avenida República de China, junto a la canalización del arroyo la Ranilla, al Este linda con la calle Pakistán, delante de la cual se sitúa una guardería infantil y una parcela sin edificar, al Sur linda con calle peatonal Bangkok y al Oeste con la calle India, que da acceso a otros bloque de viviendas.

El grado de consolidación del entorno es del 80 %.

NIVEL DE RENTA DE LA ZONA: media-baja.

RASGOS URBANOS: Zona residencial.

CARACTERIZACIÓN DEL ENTORNO: Zona consolidada con bloques viviendas plurifamiliares de en manzana cerrada.

ANTIGÜEDAD MEDIA DE LOS EDIFICIOS DEL ENTORNO: 5-15 años.

CONSERVACION DE LA INFRAESTRUCTURA

El entorno dispone de las siguientes infraestructuras:

Viales y aceras pavimentadas

Red general de saneamiento

Suministro de energía eléctrica.

Alumbrado público

Red de telefonía

Suministro de agua

Todo ello en buen estado aparente.

EQUIPAMIENTO

Equipamientos sanitarios, escolares y deportivos suficientes.
Zonas verdes deficientes.

COMUNICACIONES

En general buenas comunicaciones urbanas.
Accesibilidad: buena.

5. DESCRIPCION Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACION

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

El inmueble se encuentra en un edificio plurifamiliar constituido en manzana cerrada con zonas comunes en su interior. El número de plantas sobre rasante varía según las vías de acceso, en cumplimiento de la normativa urbanística, y una planta bajo rasante dedicada a garaje y trasteros. El edificio se denomina EDIFICIO ESTHER.

Los accesos peatonales se producen por la calles Pakistán y Bangkok, y el acceso rodado al sótano por calle Pakistán. Los accesos a las viviendas se producen desde la zona común interior mediante ocho núcleos de escaleras y ascensor.

Las superficies según catastro son:

Superficie de parcela: 4.021 m².

ANTIGÜEDAD Y CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Según consta en la ficha catastral, el año de construcción es 2000. El grado de conservación es bueno.

Los acabados y calidades son calidad media-baja. En planta baja cuenta con un acabado de ladrillo cara vista y en el resto de plantas acabado enfoscado y pintado. La cubierta es plana con acabado cerámico. En las zonas comunes existen zonas ajardinadas y dos piscinas, una de pequeño tamaño-infantil.

Las viviendas cuentan con terrazas cubiertas, ventanas de aluminio y persianas de PVC enrollables para oscurecimiento.

Cuentan con portero automático.

CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

La vivienda se encuentra situada en planta primera. Según nota simple, la vivienda consta de vestíbulo, estar comedor con terraza exterior recayente a la Avenida República China, distribuidor, cuatro dormitorios, cocina y dos cuartos de baño. Se vinculan a este piso la plaza de aparcamiento número 34, situada en planta sótano, así como trastero número 40.

Según Registro de la Propiedad:

PISO SUP UTIL	90,00 m ²
PLAZA APARC	22,60 m ²
TRASTERO	3,50 m ²

Indica en el Catastro:

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
APARCAMIENTO	1	-1	34	10		
ALMACEN	T	-1	40	4		
VIVIENDA	1	01	03	102		
ELEMENTOS COMUNES				31		

- Superficies adoptadas:

Según el principio de prudencia la superficie que se adopta es:

PISO: 90 m² útiles

TRASTERO: 3,50 m²

PLAZA APARCAMIENTO: 10,0 m²

SUP CONSTRUIDA VIVIENDA: 100 m²

SUP CONSTRUIDA APARCAMIENTO+TRASTERO: 26,1 m²

ACABADOS

Pavimentos:

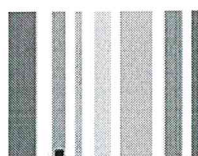
No se han podido comprobar

Paredes:

No se han podido comprobar

Techos:

No se han podido comprobar



+estudio arquitectos
ROSA PALACIOS GARRIDO arquitecta

C/Virgen de la Victoria nº14, 3-2 41011 Sevilla
tlf-fax: 955469192 estudio@rosapalacios.com

CARPINTERÍA EXTERIOR: aluminio.

CARPINTERÍA INTERIOR: no se ha podido comprobar

INSTALACIONES ESPECÍFICAS

PORTERO AUTOMÁTICO: si

ASCENSORES: no se ha podido comprobar -

CALEFACCIÓN: no se ha podido comprobar -

CLIMATIZACIÓN: no se ha podido comprobar

FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS: no se ha podido comprobar

AGUA CALIENTE: no se ha podido comprobar

ESTADO DE CONSERVACIÓN:

El estado interior no se ha podido comprobar

6.

DESCRIPCION URBANISTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE Y FECHA DE APROBACIÓN: Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla 19/07/2006

CLASIFICACIÓN URBANISTICA

Tipo de suelo: Suelo Urbano

CALIFICACIÓN URBANISTICA

Edificación en manzana con alineación interior obligatoria o máxima.

7.

REGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACION

TENENCIA Y LIMITACIONES

Titulares Registrales: Jiménez Blanco, Manuel 28.910.901-Q

Giménez Gómez, Luz Divina 28.916.721-V

El EMBARGO objeto de la anotación letra A a favor de DON BALDOMERO ZAPATA PEREZ, contra Doña Luz Divina Giménez Gómez, se tramita en el Juzgado de Primera Instancia Número 18 de los de Sevilla, Ejecución Provisional nº 1400/2020, en reclamación de 15.103,39 EUROS DE PRINCIPAL más 4.500 EUROS de intereses y costas; según resulta de mandamiento expedido en Sevilla el día 24 de Enero de 2.022 por el Letrado de la Administración de Justicia de dicho Juzgado, y de mandamiento de adición expedido en Sevilla el día 21 de Julio de 2.023 por el citado Letrado.

Según resulta de la Anotación Letra: A de fecha 09 de agosto de 2023. Ocupado: Sí, por el propietario

Se desconoce estado ocupación.

8.

ANÁLISIS DE MERCADO

OFERTA

Oferta variada en viviendas en esta zona y de estas características

DEMANDA

La demanda en el momento actual, se sitúa en niveles inferiores a la oferta.

El mercado inmobiliario está presentando algunos síntomas de agotamiento, lo cual se detecta principalmente en la ralentización de la escalada de precios y el aumento de los plazos de venta, que se han alargado bastante respecto de los últimos años.

EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACION

La ralentización del ritmo de ventas ha ocasionado una parada en el aumento de los precios que venía produciéndose en los últimos años. Esta situación presenta una tendencia a prolongarse a corto o medio plazo, por lo que es complicado que pueda producirse una revalorización significativa de los inmuebles.

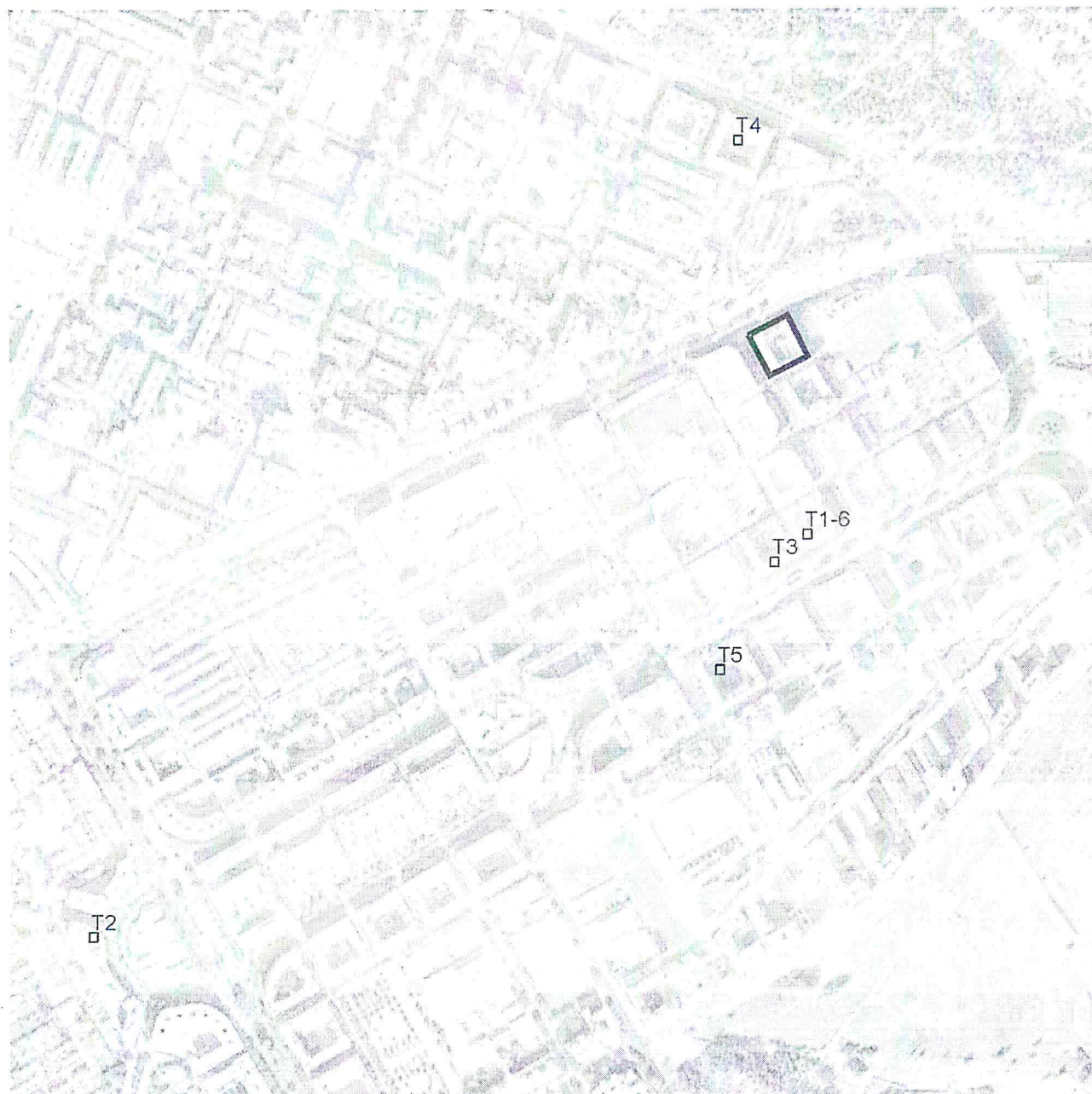
9.

DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TECNICOS

METODO DE COMPARACIÓN

9.1. COMPARABLES

Se ha realizado un estudio del mercado inmobiliario relativo a inmuebles comparables con el que se valora, obteniendo los siguientes resultados:



SITUACIÓN DE COMPARABLES

- T1. Testigo 1: AVENIDA EMILIO LEMOS 51 SEVILLA
- T2. Testigo 2: AVENIDA DE LAS CIENCIAS 53 SEVILLA
- T3. Testigo 3: AVENIDA EMILIO LEMOS 45 SEVILLA
- T4. Testigo 4: CALLE MARIA FULMEN 1 SEVILLA
- T5. Testigo 5: AVENIDA EMILIO LEMOS 30 SEVILLA
- T6. Testigo 6: AVENIDA EMILIO LEMOS 51 SEVILLA

TESTIGO Nº	1	FECHA	03/07/2024		PAIS	ESPAÑA	
PROVINCIA	CP	NUCLEO POSTAL			REFERENCIA FUENTE	TIPO FUENTE	
SEVILLA	41019	SEVILLA			102597794	INTERNET/PARTICULAR	
POBLACION		DISTANCIA AL BIEN A VALORAR			FINCA CATASTRAL	DETALLE FUENTE	
SEVILLA		350 METROS			2040901TG4424S	IDEALISTA / VICTOR MANUEL	
EMPLAZAMIENTO					VPO	TELÉFONO FUENTE	
AVENIDA EMILIO LEMOS, 51					SI	955269692	
TIPO DATO	NºPLANTAS	NºDORM	NºASEOS		ASCENSOR	GARAJE	TRASTERO
Oferta	1	3	2		SI	SI	NO
ORIENTACION	GALERÍA	AÑO	CALEFACCION		CLIMATIZACION	PISCINA	CALIDAD
SUR-ESTE	NO	1996	SI		SI	SI	MEDIA
USO	POSICION	SUP(M2)	VALOR ENCUESTADO		%REDUCCION	VALOR CONSIDERADO	VALOR UNITARIO
RESIDENCIAL	PLANTA 4ª	100	195.000		3,00%	189.150	1891,50
OBSERVACIONES COMPARABLE							

TESTIGO Nº	2	FECHA	03/07/2024		PAIS	ESPAÑA	
PROVINCIA	CP	NUCLEO POSTAL			REFERENCIA FUENTE	TIPO FUENTE	
SEVILLA	41019	SEVILLA			SE-3061-JL	INTERNET/AGENCIA	
POBLACION		DISTANCIA AL BIEN A VALORAR			FINCA CATASTRAL	DETALLE FUENTE	
SEVILLA		1600 METROS			1034001TG4413S	IDEALISTA / INMOBILIARIA COMPOSTELA	
EMPLAZAMIENTO					VPO	TELÉFONO FUENTE	
AVENIDA DE LAS CIENCIAS 53					NO	854780548	
TIPO DATO	NºPLANTAS	NºDORM	NºASEOS		ASCENSOR	GARAJE	TRASTERO
Oferta	1	4	2		SI	SI	NO
ORIENTACION	GALERÍA	AÑO	CALEFACCION		CLIMATIZACION	PISCINA	CALIDAD
SUR-OESTE	SI	1988	SI		SI	SI	MEDIA
USO	POSICION	SUP(M2)	VALOR ENCUESTADO		%REDUCCION	VALOR CONSIDERADO	VALOR UNITARIO
RESIDENCIAL	PLANTA 4ª	100	240.000		3,00%	232.800	2328,00
OBSERVACIONES COMPARABLE							

TESTIGO Nº	3	FECHA	03/07/2024		PAIS	ESPAÑA	
PROVINCIA	CP	NUCLEO POSTAL			REFERENCIA FUENTE	TIPO FUENTE	
SEVILLA	41019	SEVILLA			197	INTERNET/AGENCIA	
POBLACION		DISTANCIA AL BIEN A VALORAR			FINCA CATASTRAL	DETALLE FUENTE	
SEVILLA		500 METROS			1940701TG4414S	IDEALISTA / INMOBILIARIA GIRALSUR	
EMPLAZAMIENTO					VPO	TELÉFONO FUENTE	
AVENIDA EMILIO LEMOS 45					SI	854780713	
TIPO DATO	NºPLANTAS	NºDORM	NºASEOS		ASCENSOR	GARAJE	TRASTERO
Oferta	1	3	2		SI	SI	SI
ORIENTACION	GALERÍA	AÑO	CALEFACCION		CLIMATIZACION	PISCINA	CALIDAD
SUR-OESTE	SI	2002	SI		SI	SI	MEDIA
USO	POSICION	SUP(M2)	VALOR ENCUESTADO		%REDUCCION	VALOR CONSIDERADO	VALOR UNITARIO
RESIDENCIAL	PLANTA 7ª	113	215.000		3,00%	208.550	1845,58
OBSERVACIONES COMPARABLE							

TESTIGO Nº	4	FECHA	03/07/2024		PAIS	ESPAÑA	
PROVINCIA	CP	NUCLEO POSTAL			REFERENCIA FUENTE	TIPO FUENTE	
SEVILLA	41019	SEVILLA			1057	INTERNET/AGENCIA	
POBLACION		DISTANCIA AL BIEN A VALORAR			FINCA CATASTRAL	DETALLE FUENTE	
SEVILLA		650 METROS			1946801TG4414N	DEALISTA / INMOBILIARIA GRUPO TORRES	
EMPLAZAMIENTO					VPO	TELÉFONO FUENTE	
CALLE MARIA FULMEN 1					SI	854786524	
TIPO DATO	NºPLANTAS	NºDORM	NºASEOS		ASCENSOR	GARAJE	TRASTERO
Oferta	1	4	2		SI	SI	SI
ORIENTACION	GALERÍA	AÑO	CALEFACCION		CLIMATIZACION	PISCINA	CALIDAD
SUR-OESTE	SI	2001	SI		SI	SI	MEDIA
USO	POSICION	SUP(M2)	VALOR ENCUESTADO	%REDUCCION	VALOR CONSIDERADO	VALOR UNITARIO	
RESIDENCIAL	PLANTA 2ª	120	198.000	3,00%	192.060	1600,50	
OBSERVACIONES COMPARABLE							

TESTIGO Nº	5	FECHA	04/07/2024		PAIS	ESPAÑA	
PROVINCIA	CP	NUCLEO POSTAL			REFERENCIA FUENTE	TIPO FUENTE	
SEVILLA	41019	SEVILLA			105	INTERNET/AGENCIA	
POBLACION		DISTANCIA AL BIEN A VALORAR			FINCA CATASTRAL	DETALLE FUENTE	
SEVILLA		650 METROS			1938201TG4413N	FOTOCASA / INMOBILIARIA NOVO AIRE	
EMPLAZAMIENTO					VPO	TELÉFONO FUENTE	
AVENIDA EMILIO LEMOS, 30					SI	955530613	
TIPO DATO	NºPLANTAS	NºDORM	NºASEOS		ASCENSOR	GARAJE	TRASTERO
Oferta	1	3	1		SI	SI	SI
ORIENTACION	GALERÍA	AÑO	CALEFACCION		CLIMATIZACION	PISCINA	CALIDAD
NOROESTE	SI	2015	SI		SI	NO	MEDIA-BAJA
USO	POSICION	SUP(M2)	VALOR ENCUESTADO		%REDUCCION	VALOR CONSIDERADO	VALOR UNITARIO
RESIDENCIAL	PLANTA 3ª	71	167.000		3,00%	161.990	2281,55
OBSERVACIONES COMPARABLE							

TESTIGO Nº	6	FECHA	04/07/2024		PAIS	ESPAÑA	
PROVINCIA	CP	NUCLEO POSTAL			REFERENCIA FUENTE	TIPO FUENTE	
SEVILLA	41019	SEVILLA			emilio lemos	INTERNET/AGENCIA	
POBLACION		DISTANCIA AL BIEN A VALORAR			FINCA CATASTRAL	DETALLE FUENTE	
SEVILLA		350 METROS			2040901TG4424S	FOTOCASA / INMOBILIARIA METODOO	
EMPLAZAMIENTO					VPO	TELÉFONO FUENTE	
AVENIDA EMILIO LEMOS, 51					SI	954302563	
TIPO DATO	NºPLANTAS	NºDORM	NºASEOS		ASCENSOR	GARAJE	TRASTERO
Oferta	1	3	2		SI	SI	SI
ORIENTACION	GALERÍA	AÑO	CALEFACCION		CLIMATIZACION	PISCINA	CALIDAD
ESTE	SI	1996	SI		SI	SI	MEDIA
USO	POSICION	SUP(M2)	VALOR ENCUESTADO	%REDUCCION	VALOR CONSIDERADO	VALOR UNITARIO	
RESIDENCIAL	PLANTA 7ª	100	170.000	3,00%	164.900	1649,00	
OBSERVACIONES COMPARABLE							

A continuación se procede a homogeneizar los testigos de mercado para obtener el valor unitario que sirva de base para la determinación del valor de mercado por comparación.

REFERENCIA	USO	DIRECCION	SUPERFICIE	DORMITORIOS	BAÑOS	GARAJE	PISCINA	EDAD	CALIDAD	BAÑOS	CLIMATIZACION	VPO	TRASTERO	POSICION	CONTACTO	PRECIO	UNITARIO
TESTIGO 1	VIVIENDA	AVENIDA EMILIO LEMOS 51, SEVILLA	100	3	2	SI	SI	1996	MEDIA	MEDIA	SUR-ESTE	SI	NO	4ª PLANTA	IDEALISTA/VICTOR MANUEL 955269692	189.150	1891,50
TESTIGO 2	VIVIENDA	AVENIDA DE LAS CIENCIAS 53, SEVILLA	100	4	2	SI	SI	1988	MEDIA	MEDIA	SUR-OESTE	SI	NO	4ª PLANTA	IDEALISTA/INMOBILIARIA COMPOSTELA 854780548	232.800	2328,00
TESTIGO 3	VIVIENDA	AVENIDA EMILIO LEMOS 45, SEVILLA	113	3	2	SI	SI	2002	MEDIA	MEDIA	SUR-OESTE	SI	NO	7ª PLANTA	IDEALISTA/INMOBILIARIA GIRALSUR 854780713	208.550	1845,58
TESTIGO 4	VIVIENDA	CALLE MARIA FULMEN 1, SEVILLA	120	4	2	SI	SI	2001	MEDIA	MEDIA	SUR-OESTE	SI	NO	2ª PLANTA	IDEALISTA/INMOBILIARIA GRUPO TORRES 854786524	192.060	1600,50
TESTIGO 5	VIVIENDA	AVENIDA EMILIO LEMOS 30, SEVILLA	71	3	1	SI	NO	2015	MEDIA	MEDIA	NOROESTE	SI	SI	3ª PLANTA	IDEALISTA/INMOBILIARIA NOVO AIRE 696879354	161.990	2281,55
TESTIGO 6	VIVIENDA	AVENIDA EMILIO LEMOS 51, SEVILLA	100	3	2	SI	SI	1996	MEDIA	MEDIA	ESTE	SI	SI	7ª PLANTA	IDEALISTA/INMOBILIARIA METODOO 954302563	164.900	1649,00

REFERENCIA	USO	DIRECCION	SUPERFICIE	DORMITORIOS	BAÑOS	GARAJE	PISCINA	EDAD	CALIDAD	BAÑOS	CLIMATIZACION	VPO	TRASTERO	POSICION	COMPARABLE	GLOBAL	UNITARIO
TESTIGO 1	VIVIENDA	AVENIDA EMILIO LEMOS 51, SEVILLA	1,00 0,98 -2,00%	0,98 -2,00%	1,00 0,00%	1,00 0,00%	1,00 0,00%	1,01 1,00%	1,00 0,00%	1,00 0,00%	1,00 0,00%	1,00 0,00%	1,02 2,00%	0,97 -3,00%	185.367	0,98 -2,00%	1853,67
TESTIGO 2	VIVIENDA	AVENIDA DE LAS CIENCIAS 53, SEVILLA	1,00 0,98 -2,00%	1,00 0,00%	1,00 0,00%	1,00 0,00%	1,00 0,00%	1,02 2,00%	1,00 0,00%	1,00 0,00%	1,00 0,00%	0,90 -10,00%	1,02 2,00%	0,97 -3,00%	207.192	0,98 -11,00%	2071,92
TESTIGO 3	VIVIENDA	AVENIDA EMILIO LEMOS 45, SEVILLA	0,98 -2,00%	0,98 -2,00%	1,00 0,00%	1,00 0,00%	1,00 0,00%	1,00 0,00%	1,00 0,00%	1,00 0,00%	1,00 0,00%	1,00 0,00%	1,02 2,00%	0,94 -6,00%	191.866	0,92 -8,00%	1697,93
TESTIGO 4	VIVIENDA	CALLE MARIA FULMEN 1, SEVILLA	1,06 6,00%	1,00 0,00%	1,00 0,00%	1,00 0,00%	1,00 0,00%	1,00 0,00%	1,00 0,00%	1,00 0,00%	1,00 0,00%	1,00 0,00%	1,02 2,00%	0,99 -1,00%	205.504	1,07 7,00%	1712,54
TESTIGO 5	VIVIENDA	AVENIDA EMILIO LEMOS 30, SEVILLA	1,06 6,00%	1,00 0,00%	1,00 0,00%	1,05 5,00%	0,97 -3,00%	0,97 -3,00%	1,00 0,00%	1,02 2,00%	1,00 0,00%	1,00 0,00%	1,00 0,00%	0,98 -2,00%	174.949	1,08 8,00%	2464,07
TESTIGO 6	VIVIENDA	AVENIDA EMILIO LEMOS 51, SEVILLA	1,00 0,00%	1,00 0,00%	1,00 0,00%	1,00 0,00%	1,00 0,00%	1,02 2,00%	1,00 0,00%	1,00 0,00%	1,00 0,00%	1,00 0,00%	1,00 0,00%	0,94 -6,00%	158.304	0,96 -4,00%	1583,04
VALOR HOMOGENEIZADO																1897,19	

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION

Superficie: Por cada 5 m2 mas que el bien : Reduce 1%

Dormitorios: Por cada dormitorio menos que el bien: Aumenta 2%

Garaje: Sino dispone: Aumento 10%

Piscina: Sino dispone: Aumento 5%

Edad por cada 5 años menos que el bien: Aumento 1%

Calidad: calidad alta : Reducción 5%

calidad baja: Aumento 5%

calidad media-baja: Aumento 3%

calidad media-alta: Reducción 3%

VPO: si no es reduce 10%

Climatizacion: Sino dispone: Aumento: 2%

Trastero: Si no dispone: aumenta 2%

Posicion: Planta más que el bien: Reducción 1%

Planta menos que el bien: Reducción 1%

9.2. VALOR DE MERCADO

METODO DE COMPARACIÓN

Permite determinar el valor de mercado de un inmueble analizando el segmento del mercado inmobiliario mediante la obtención de ofertas o transacciones reales comparables, homogeneizándolas atendiendo a las diferencias o analogías observadas con el bien objeto de valoración.

Superficie computable= 100 m²

Valor homogeneizado= 1.897,19 euros/m²

$VV = 1.897,19 \times 100 = 189.719$ euros

VALOR DE MERCADO 189.719 euros

9.3 VALOR DE REEMPLAZAMIENTO

MÉTODO DEL COSTE

Determina el valor de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, un inmueble por otro nuevo de las mismas características, deduciendo las depreciaciones física y funcional cuando proceda atendiendo a su antigüedad y defectuosa adaptación a la función a que se destina.

A los efectos de este cálculo consideramos que el edificio tiene una edad de **24 años**.

USO	REPERC(1)	COSTE CONSTR	%Df+fu	%D ER	VALOR UNIT	VRN TOTAL
VIVIENDA	668,27	1.145,37	10		1.450,92	163.222,22
APARC+TRASTERO		818,12	10		736,31	19.217,70

(1) Repercusión del suelo obtenida a través del método Residual estático simplificado.

Df+fu: Depreciación física más funcional

D.ER.: Depreciación Elementos Recuperables

VRBf: Valor Reemplazamiento Bruto Final

VRN: Valor Reemplazamiento Neto

COSTE CONSTRUCCION: PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA+OTROS GASTOS

PEC= PEM+BI+GG

PEM: PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL

BI: BENEFICIO INDUSTRIAL 6%

GG: GASTOS GENERALES 13%

OTROS GASTOS = H + L + I + G

1.- H: HONORARIOS TECNICOS:	7-15%
1.1.- ARQUITECTO	
1.2.- ARQUITECTO TECNICO	
1.3.- INGENIERIA	
1.4.- LETRADOS EN PROCESOS URBANISTICOS	
1.5.- ESTUDIOS ACUSTICOS	
1.6.- SEGURIDAD Y SALUD / CALIDAD	
1.7.- ARQUEOLOGIA	
2.- L: COSTE DE LICENCIAS	5-8%
2.1.- TASAS, OCUP VIA PUBLICA	
2.2.- IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES	
3.- I: IMPUESTOS NO RECUPERABLES	
3.1.- IMPUESTO TRANS PATRIMONIALES -IVA-NO	7%
3.2.- ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS	1%
3.3.- IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES	0,5-1,20%
3.4.- NOTARIA Y REGISTRO (DH, DON,...)	0,4-2%
DECLARACION OBRA NUEVA	
DIVISION HORIZONTAL	
COMPRA-VENTA	
4.- G: GASTOS PROPIOS PROMOTOR	2-12%
5.- OTROS (SEGURO DECENAL, OCT, GEOTECNICO)	0,5-3%

El PEM se obtiene de los costes de referencias publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla para 2024, para vivienda en bloque aislado: 770 euros/m²

PEC = 770+46,2+100,1 = 916,3 euros/m².

OTROS GASTOS 25% = 229,07 euros/m².

PEC GARAJE = 550+33+71,5 = 654,5 euros/m².

OTROS GASTOS GARAJE 25% = 163,62 euros/m².

COSTE CONSTRUCCIÓN CC = PEC + OTROS GASTOS = 916,3 + 229,07 = 1.145,37 euros/m².

COSTE CONSTRUCCIÓN CC = PEC + OTROS GASTOS = 654,5 + 163,62 = 818,12 euros/m².

VALOR DEL SUELO

Cálculo del Valor de repercusión del suelo según el Artículo 42 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, Residual estático simplificado.

Valor de mercado: 1.897,19 euros/m²

Coste construcción: 770 euros/m²

Gastos construcción: 154 euros

Gastos financieros: 3,00%

Gastos comercialización: 2,00 %

Beneficios promotor: 8%

K (coeficiente para pasar a nuevo): 1,20

Precio por m2: 1.228,92 euros/m2

Precio suelo m2 = $1.897,19 - 1.228,92 = 668,27$ euros

9.4 RESUMEN DE VALORES Y METODOS

FINCA	USO CONSIDERADO	COSTE	COMPARACION
368	VIVIENDA	182.439,92 euros	189.719 euros

ORDEN ECO/805/2003 ... "f) Principio de prudencia, según el cual, ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se elegirá el que dé como resultado un menor valor de tasación."

Como indica la nota simple: Esta finca está calificada como **Vivienda de Protección Oficial**. Según Cedula expedida en Sevilla el día 24 de noviembre de 2.000. Expediente 41-PO-G-00- 0069/98. Mediante tabla de cálculo de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda se obtiene un valor máximo de venta de **247.506,30 euros**

Cálculo de precio/renta máxima de viviendas protegidas para segundas o posteriores transmisiones

Fecha de cálculo: 04/07/2024

Municipio: SEVILLA (SEVILLA)

Ámbito: Grupo 1

Régimen: General

Superficie vivienda: 90,00 m² útiles

Superficie garaje vinculado: 10,00 m² útiles

Superficie trastero vinculado: 3,50 m² útiles

Superficie otros anejos vinculados: 0,00 m² útiles

A continuación se muestra información sobre su consulta:



Precio máximo de venta en segunda o posterior transmisión: **247.506,30 €**

- Con fecha **24/11/2000** la vivienda obtuvo la calificación definitiva
- La valoración del m² útil de garaje vinculado, trastero vinculado y otros anejos vinculados es de un 60% del precio máximo por m² útil de vivienda
- La superficie útil de vivienda a tener en cuenta debe ser la que figure en la calificación definitiva. En el caso de garajes, trastero u otros anejos vinculados, dicha superficie tendrá, a efectos de calculo del precio máximo, un máximo de 25 m², 8 m² y 25 m² útiles respectivamente.
- La cuota indivisa que se transmite de la vivienda es de un **100%**
- No se aplica porcentaje por mejoras en la vivienda
- El coeficiente que corresponde en función del régimen es de **2,00**
- El coeficiente que corresponde en función del ámbito territorial es de **1,45**
- Precio máximo por m² útil de vivienda: **2.523,00 €**
- Precio máximo de la vivienda: **247.506,30 €**

Cuando la vivienda hubiese experimentado mejoras que por su naturaleza puedan significar un aumento de valor de la misma, el precio de venta se podrá incrementar por un importe máximo del 10%, debiendo acreditar esta circunstancia ante la Delegación Territorial correspondiente.

10. VALOR DE TASACION

EL VALOR DE MERCADO DE LA FINCA INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 14 DE SEVILLA NÚMERO: 368, situado en la Calle Pakistán 7, Bloque 1 piso 1° 3, Sevilla, es de CIENTO OCHENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE EUROS CON NOVENTA Y DOS CENTIMOS (182.439,92 euros), supuesta libre de cargas y gravámenes, correspondiendo deducir de dicho valor, en su caso, cuantas cargas y gravámenes pudieran afectar al valor del bien tasado.

11. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

ADVERTENCIAS GENERALES

Se ADVIERTE que la dirección actual del inmueble es la que consta en el presente informe, no existiendo dudas acerca de la identificación del mismo.

Se ADVIERTE que la referencia catastral del inmueble valorado así como la información Catastral descriptiva y gráfica del mismo se han obtenido de la OVC (Oficina Virtual del Catastro) por la dirección del inmueble.

Se ADVIERTE que la presente valoración se ha realizado bajo el supuesto de que el inmueble se encuentre libre de arrendatarios, servidumbres y cualquier tipo de cargas que puedan afectar a su valor.

12. OBSERVACIONES

La finalidad de la tasación no está incluida dentro de las finalidades que se integran como obligatorias en ámbito de aplicación de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo (BOE num.85 de 9 de Abril), modificada la EHA/3011/2007 de 4 de octubre y EHA/564/2008, de 28 de febrero. No obstante para la realización de la presente tasación se han aplicado los principios, comprobaciones, métodos, procedimientos y demás disposiciones que se incluyen en la citada Orden y sean de aplicación en función de la naturaleza del bien objeto de tasación.

Del valor de tasación habría que deducir, en su caso, las posibles cargas y gravámenes que no estén contempladas en este informe.

Rosa María Palacios Garrido, Perito Tasador Judicial, colegiada número 4.975 del COASEVILLA, manifiesta bajo juramento decir la verdad, así como que ha actuado con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de

causar perjuicio a parte alguna, conociendo las sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliere su deber como perito.

13. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMA

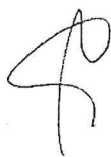
El inmueble ha sido visitado por última vez el 12 de Junio de 2024

El plazo de validez de este informe es de seis meses a partir de la fecha de su emisión.

Fecha límite de validez: 3 de Enero de 2025

EN SEVILLA, a 3 de Julio de 2024

PERITO TASADOR



ROSA MARÍA PALACIOS GARRIDO

ARQUITECTO COLEGIADO N°4.975 COASEVILLA

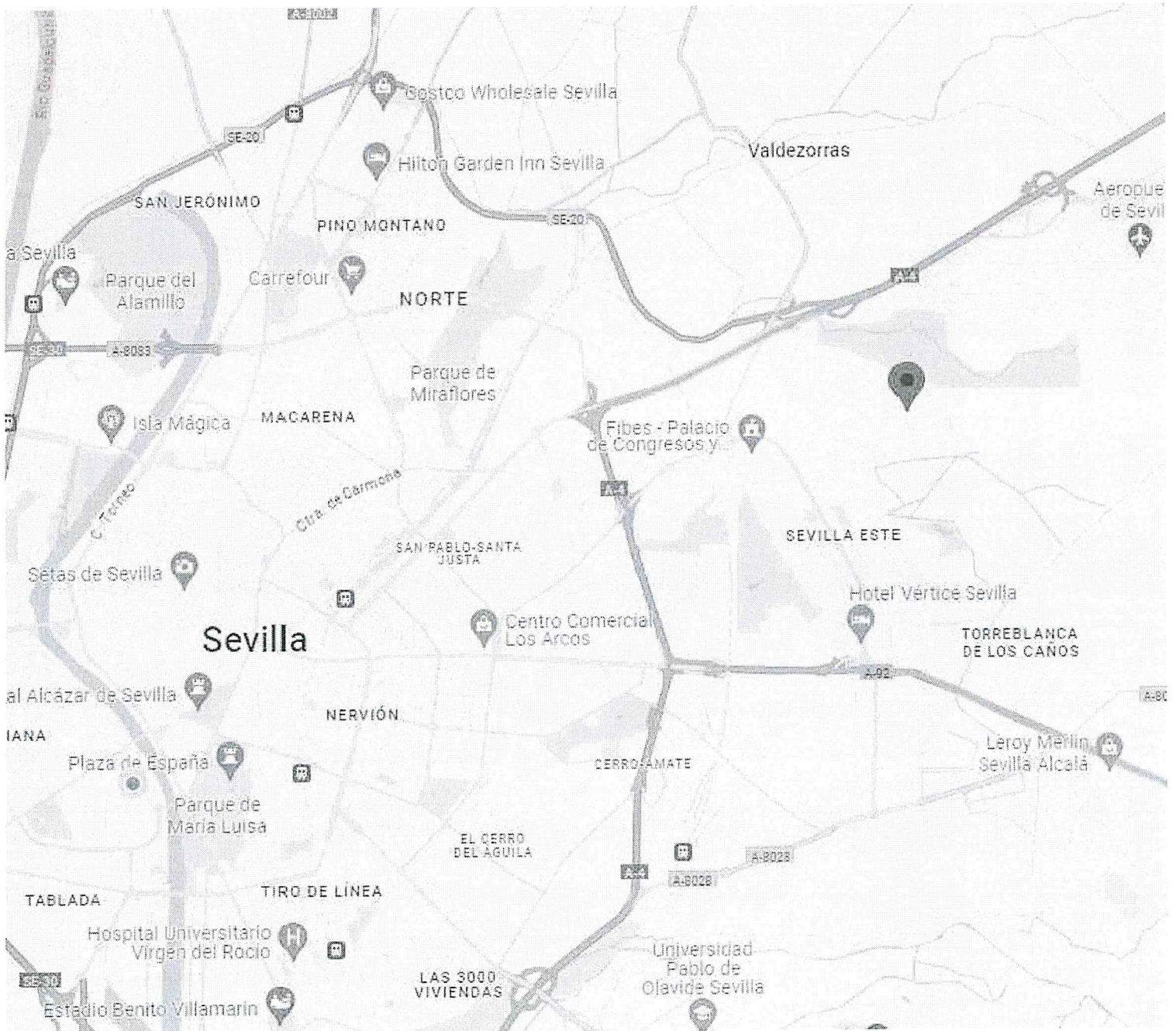
14.

DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

DOCUMENTACION APORTADA

PLANOS

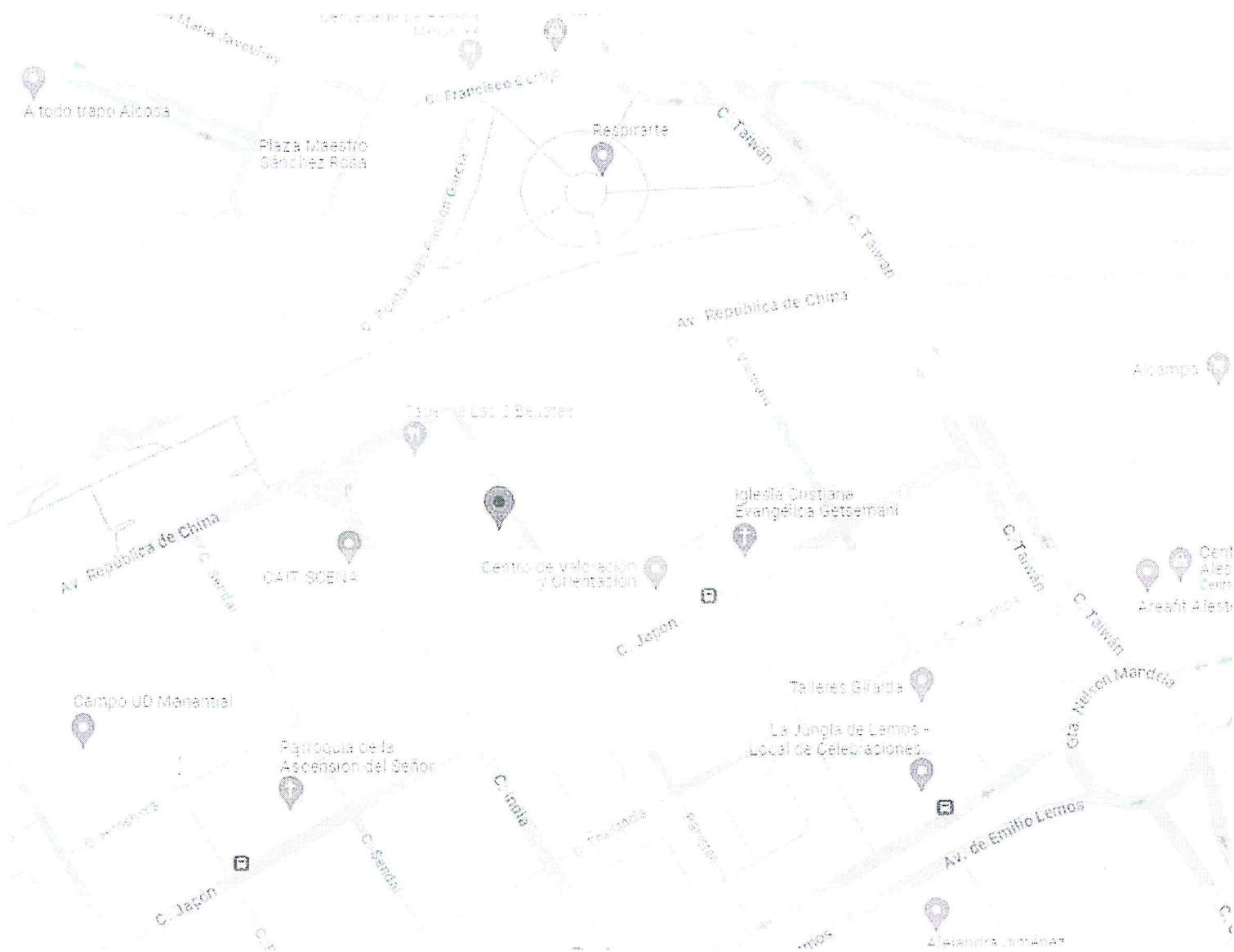
14. DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME
DOCUMENTACION APORTADA PLANOS



SITUACIÓN. INMUEBLE CALLE PAKISTAN 7 SEVILLA

VALORACION
FINCA 368 REGISTRO PROPIEDAD DE SEVILLA 14

PLANO:
SITUACION



EMPLAZAMIENTO. INMUEBLE CALLE PAKISTAN 7 SEVILLA

VALORACION
FINCA 368 REGISTRO PROPIEDAD DE SEVILLA 14

PLANO:
EMPLAZAMIENTO

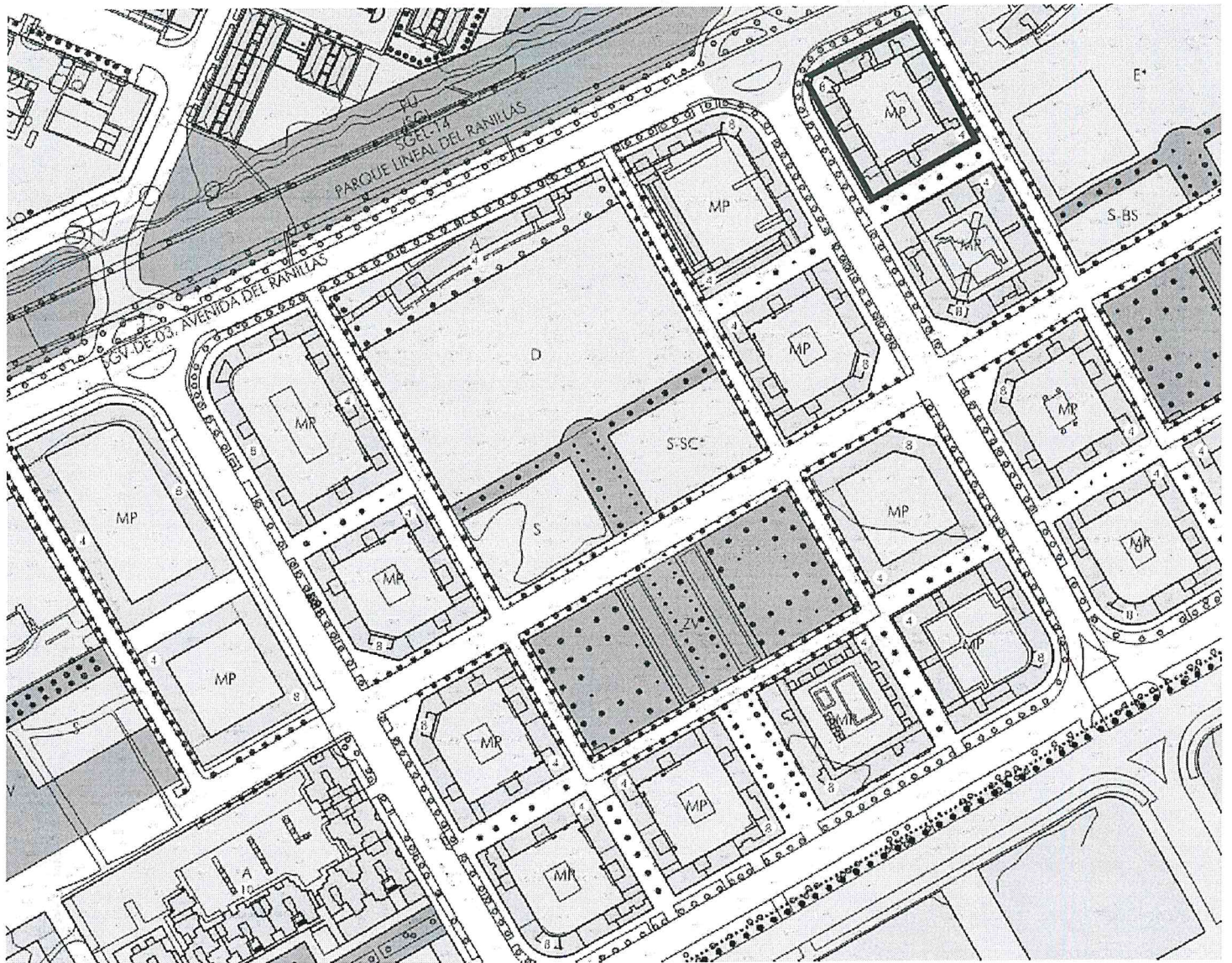


EMPLAZAMIENTO. INMUEBLE CALLE PAKISTAN 7 SEVILLA



VALORACION
FINCA 368 REGISTRO PROPIEDAD DE SEVILLA 14

PLANO:
EMPLAZAMIENTO SATÉLITE



SOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL

FINCA



COMERCIO

OFICIOS
COMERCIALES



GRAN SUPERFICIE
COMERCIAL



ESTACIÓN
DE SERVICIO



ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

OFICIOS
AVANZADOS



INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO



ZONAS DE ORDENANZAS DEL SUELO URBANO

CH	CENTRO HISTÓRICO
M	EDIFICACIÓN EN MANZANA
MP	EDIFICACIÓN EN MANZANA CON ALINEACIÓN INTERIOR OBLIGATORIA O MÁXIMA
A	EDIFICACIÓN ABIERTA
SB	SUBURBANA
CJ	CIUDAD JARDÍN
AD	UNIFAMILIAR ADOSADA
UA	UNIFAMILIAR AISLADA Y/O AGLUPADA
CT	CONSERVACIÓN TIPOLOGICA
IS	INDUSTRIA SINGULAR
IA	INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN ABIERTA
IC	INDUSTRIA EN EDIFICACIÓN COMPACTA
SA	SERVICIOS AVANZADOS
ST-A	SERVICIOS TERCIARIOS EN EDIFICACIÓN ABIERTA
ST-C	SERVICIOS TERCIARIOS EN EDIFICACIÓN COMPACTA

ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA

escala 1:2.000

OPS

OFICINA DE URBANISMO - EXCMO. AYUNTAMIENTO - NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA - SEVILLA

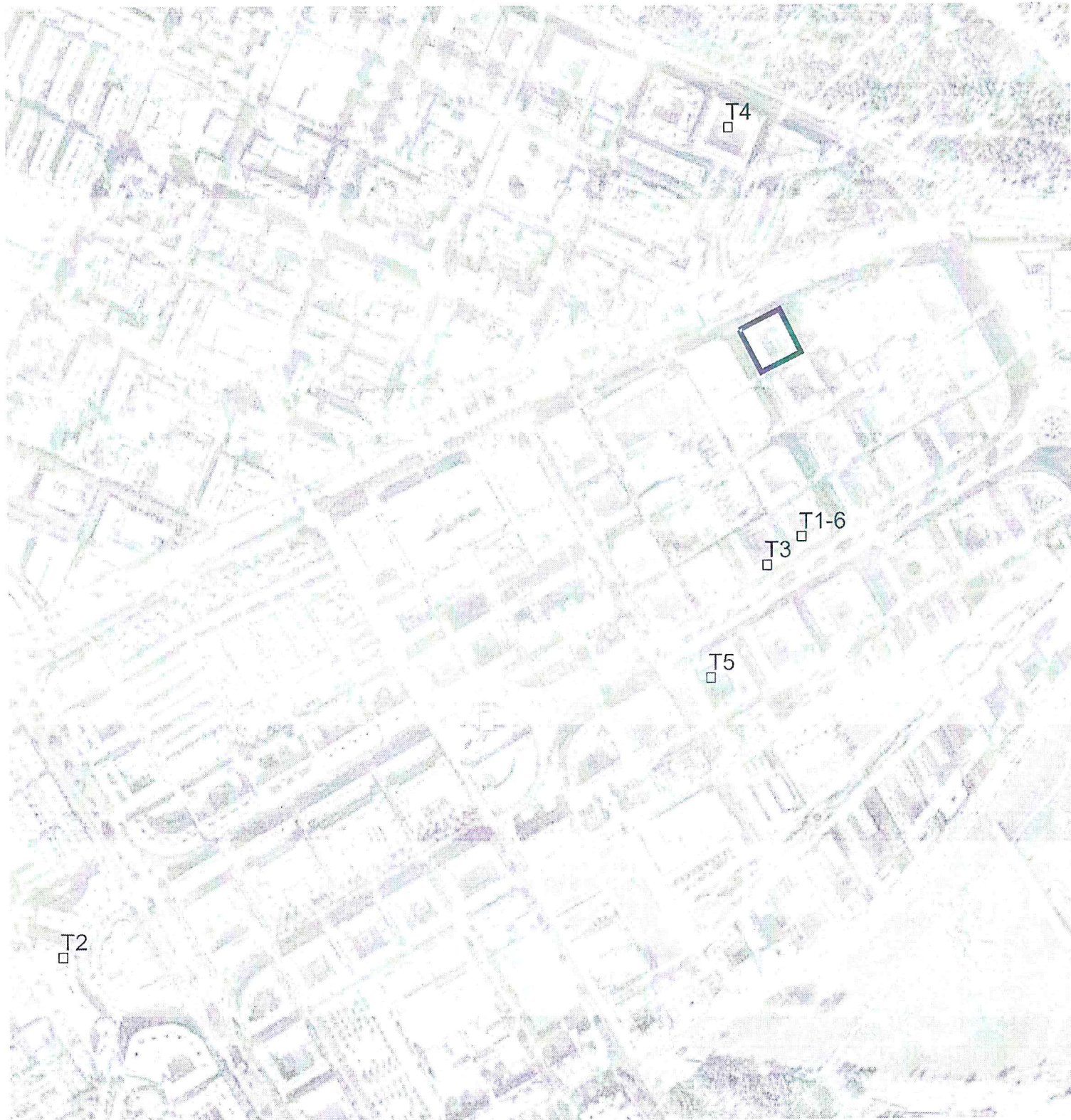
PLANO URBANÍSTICO. INMUEBLE CALLE PAKISTAN 7 SEVILLA

VALORACION

FINCA 368 REGISTRO PROPIEDAD DE SEVILLA 14

PLANO:

EMPLAZAMIENTO PLANO URBANÍSTICO

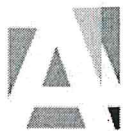


SITUACIÓN DE COMPARABLES

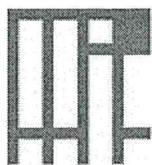
- T1. Testigo 1: AVENIDA EMILIO LEMOS 51 SEVILLA
- T2. Testigo 2: AVENIDA DE LAS CIENCIAS 53 SEVILLA
- T3. Testigo 3: AVENIDA EMILIO LEMOS 45 SEVILLA
- T4. Testigo 4: CALLE MARIA FULMEN 1 SEVILLA
- T5. Testigo 5: AVENIDA EMILIO LEMOS 30 SEVILLA
- T6. Testigo 6: AVENIDA EMILIO LEMOS 51 SEVILLA

VALORACION
FINCA 368 REGISTRO PROPIEDAD DE SEVILLA 14

PLANO:
LOCALIZACION DE COMPARABLES



UNIÓN DE ARQUITECTOS
PERITOS Y FORENSES DE ESPAÑA



DOCUMENTACION APORTADA

FOTOGRAFÍAS



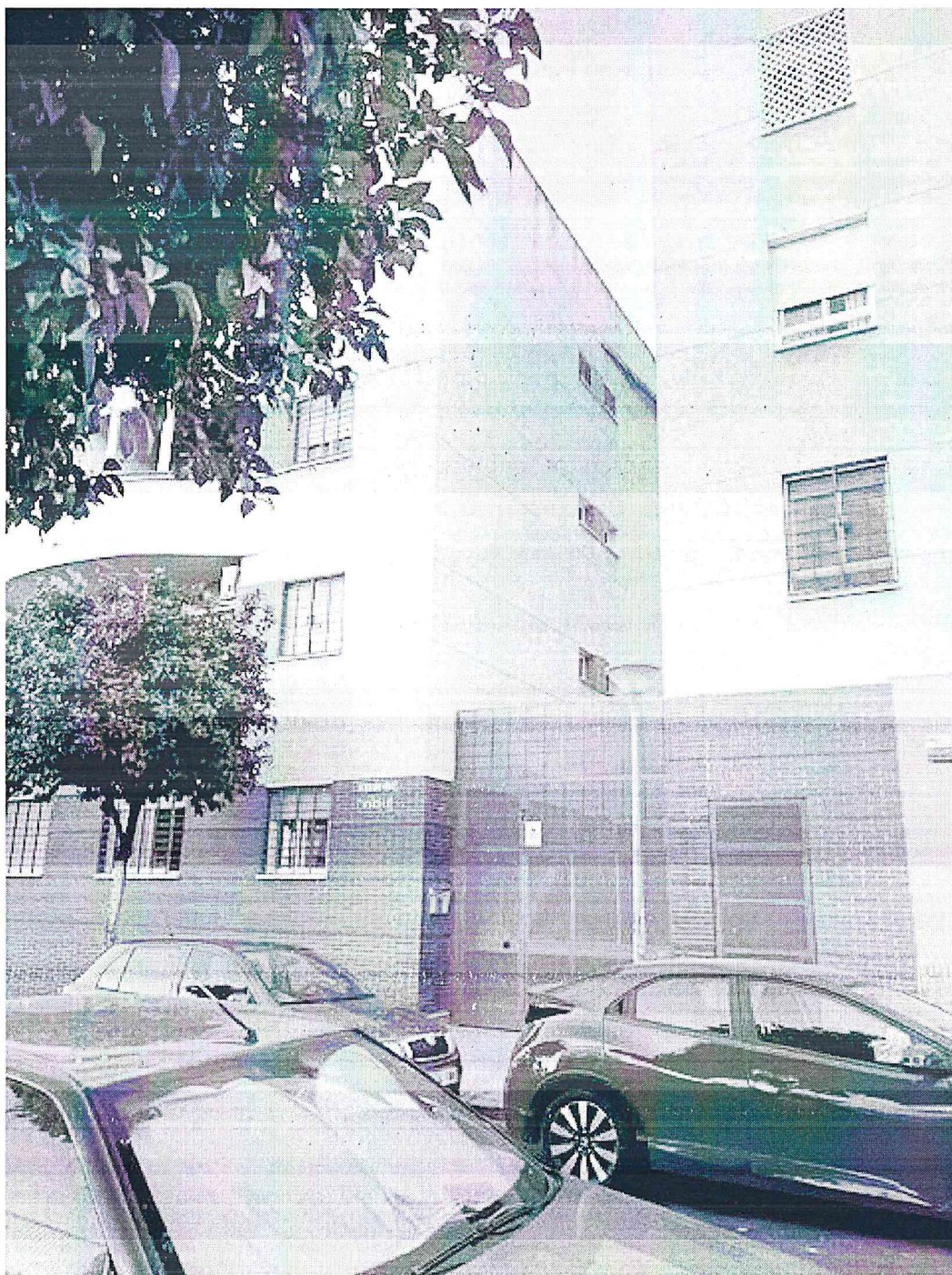
VISTA AEREA DEL ENTORNO

SEVILLA



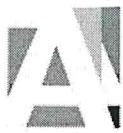
+estudio arquitectos
ROSA PALACIOS GARRIDO arquitectura

C/Virgen de la Victoria nº14, 3-2 41011 Sevilla
tel-fax: 955469192 estudio@rosapalacios.com

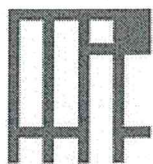


Fachada Calle Pakistán

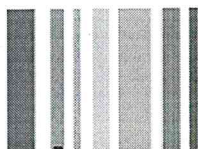
Acceso peatonal



UNIÓN DE ARQUITECTOS
PERITOS Y FORENSES DE ESPAÑA



Fachada Calle Pakistán _____plazas aparcamiento



+estudio arquitectos
ROSA PALACIOS GARRIDO arquitecta

C/Virgen de la Victoria nº14, 3-2 41011 Sevilla
tel. fono. 955169102 estudio@rosapalacios.com

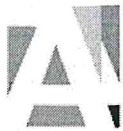


Fachada Calle Pakistán

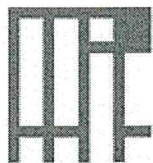
esquina Avenida República de China



Nombre de la calle



UNIÓN DE ARQUITECTOS
PERITOS Y FORENSES DE ESPAÑA

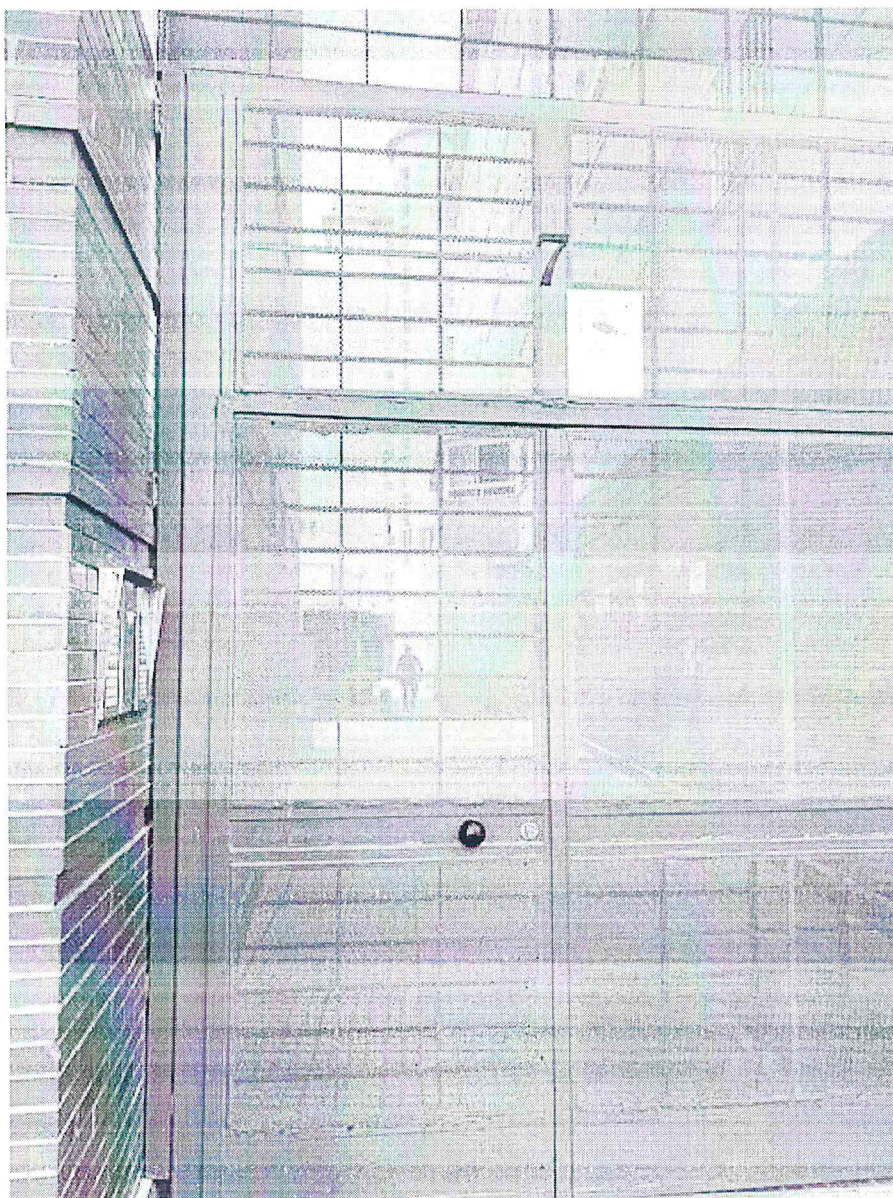


Vista desde Avenida República de China



+estudio arquitectos
ROSA PALACIOS GARRIDO arquitecta

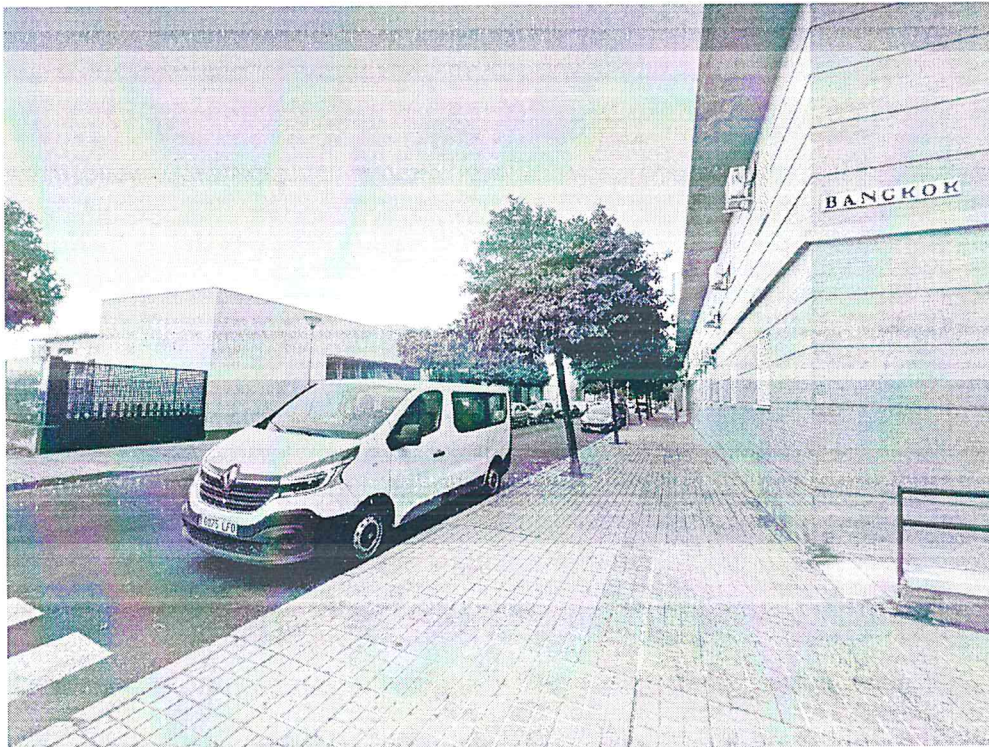
C/Virgen de la Victoria nº14, 3-2 41011 Sevilla
tlf-fax: 955469192 estudio@rosapalacios.com



Detalle acceso a la vivienda



Vista zonas comunes



Entorno: vista desde Calle Pakistán esquina calle Bangkok



DOCUMENTACION APORTADA

NOTA SIMPLE REGISTRO PROPIEDAD



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

MIGUEL ANGEL MANZANO FERNANDEZ

Registrador de la Propiedad de SEVILLA CATORCE

AVDA. DE LA BUHAIRA, 15
41018 - SEVILLA (SEVILLA)
Teléfono: 954536125

Fax: 954533587

Correo electrónico: sevilla14@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

ROSA MARIA PALACIOS GARRIDO

con DNI/CIF: 25334084K

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

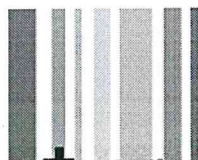
IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **H96HQ61H**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:*


C.S.V.: 2410382875DA3BC2

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 5



+estudio arquitectos

ROSA PALACIOS GARRIDO arquitecta

C/Virgen de la Victoria nº14, 3-2 41011 Sevilla
tlf-fax: 955469192 estudio@rosapalacios.com



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SEVILLA NÚMERO CATORCE

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Municipio: SEVILLA C.R.U.: 41038000138703
FINCA DE SEVILLA SECCION 11 N°: 368

URBANA. NUMERO DIECISEIS. Piso vivienda TIPO A., NUMERO tres Situado en primera planta en alto, con acceso por el Portal número uno, del CONJUNTO URBANIZADO con fachada a la Avenida República China y a la» calles India, Bangkok y Pakistán, que se encuentra ubicado en la Parcela UE QUINCE I del Sector Quince del Plan Parcial número cuatro del Polígono Aeropuerto de Sevilla. Ocupa una superficie útil de noventa astros cuadrados. Linda visto desde la 3 Avenida República China, por la derecha, con el piso vivienda tipo C, número dos, el pasillo de acceso a las viviendas y hueco de escalera por la izquierda, con la calle Pakistán, a la que hace esquina, y por el fondo, con resto de la parcela no ocupada por la edificación, en su parte destinada a zonas peatonales de tránsito. Consta de vestíbulo, estar comedor con terraza exterior recayente a la Avenida República China, distribuidor, cuatro dormitorios, cocina y dos cuartos de baño. Se le vinculan a este piso vivienda a: LA PLAZA DE APARCA MIENTO NUMERO treinta y cuatro, situada en planta do sótano de éste mismo edificio, que ocupa una superficie útil, con inclusión de su participación en los elementos comunes, de veintidós metros sesenta decímetros cuadrados. Linda por su frente, con calle de circulación ,i y maniobras; por la derecha, entrando, con la plaza de aparcamiento número treinta y cinco; y por la izquierda, con la plaza de aparcamiento número treinta y tres, y por el fondo, con los trasteros números treinta y nueve y cuarenta, y b. EL TRASTERO NUKERO CUARENTA, situado n planta de sótano do este mismo edificio, que ocupe una superficie útil de tres metros cincuenta decímetros cuadrados, y que linda por tu frente, con la plaza de aparcamiento número treinta y cuatro, por la que tiene tu entrada y con la plaza de aparcamiento número treinta y cinco; por la derecha, entrando, con el trastero número cuarenta y uno; por la izquierda, con el trastero número treinta y nueve, y por el fondo, con zona de cimentación del edificio. A la finca acabada do describir le corresponde una cuota de participación en el valor total del conjunto urbanizado y elementos comunes del mismo, de ocho mil setecientos dieciséis diezmilésimas por ciento. En cuanto al piso vivienda, le corresponde una cuota do ocho entero treinta centésimas por ciento en los gastos del portal donde está ubicado y elementos comunes de éste, y en cuanto a la plaza do aparcamiento y trastero que tiene vinculados, le corresponde una cuota de siete mil ciento cincuenta y seis diezmilésimas por ciento en los gastos de la planta de sótano y elementos comunes de éste. Por creación de un nuevo Registro, la anterior finca registral número 32.629, al folio 74, del tomo 3224, libro 729, del Registro número cuatro, ha pasado a ser la finca de este número

R

No está coordinada gráficamente con Catastro a los efectos de la Ley 13/2015 de 24 de Junio

C.S.V.: 2410382875DA3BC2

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 5

TITULARIDADES						
Titular	NIF		Tomo Libro Folio Alta			
JIMENEZ BLANCO, MANUEL	28910901Q	3293 17	43	1		
JIMENEZ GOMEZ, LUZ DIVINA	28.916.721-V	3293 17	43	1		
100,000000% del pleno dominio por título de COMPRA con carácter ganancial. Según resulta de escritura otorgada en Sevilla, el día treinta de noviembre del año dos mil, ante el Notario DON JOAQUIN SERRANO VALVERDE.						

CARGAS

Esta finca esta calificada como Vivienda de Protección Oficial. Segun Cedula expedida en Sevilla el dia 24 de noviembre de 2.000. Expediente 41-PO-G-00-0069/98

Según resulta de la Inscripción: 1ª de fecha 02 de enero de 2001.

Una HIPOTECA a favor de BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA, para responder de 56.947,10 euros de principal; 3.972,06 euros de intereses ordinarios, 25.626,19 euros de intereses de demora y 8.542,06 euros para costas y gastos, por un plazo de amortización de 23 años; fecha de la inscripción once de agosto de mil novecientos noventa y nueve. Según resulta de escritura de fecha veinte de julio de mil novecientos noventa y nueve, otorgada en Córdoba por el Notario Don MANUEL CASTILLA TORRES.

Según resulta de la Inscripción: 1ª de fecha 02 de enero de 2001.

-El EMBARGO objeto de la anotación letra A a favor de DON BALDOMERO ZAPATA PEREZ, contra Doña Luz Divina Giménez Gómez, se tramita en el Juzgado de Primera Instancia Número 18 de los de Sevilla, Ejecución Provisional nº 1400/2020, en reclamación de 15.103,39 EUROS DE PRINCIPAL más 4.500 EUROS de intereses y costas; según resulta de mandamiento expedido en Sevilla el día 24 de Enero de 2.022 por el Letrado de la Administración de Justicia de dicho Juzgado, y de mandamiento de adición expedido en Sevilla el día 21 de Julio de 2.023 por el citado Letrado. Según resulta de la Anotación Letra: A de fecha 09 de agosto de 2023.

Esta finca queda afecta durante el plazo de CINCO AÑOS contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados. De dicha afección esta finca queda liberada por la cantidad de 109,26 euros, satisfechas por autoliquidación, de la que se archiva copia.

Según resulta de Nota al Margen Número: 1 de la Insc/Anot: A de fecha 09 de agosto de 2023.

Expedida Certificación de dominio y cargas, de esta finca para surtir efecto en el procedimiento número 1400/2020 a que se refiere la anotación letra A, en virtud de mandamiento expedido en esta ciudad, el 22 de Noviembre de 2.023, por

el Letrado de la Administración de Justicia del **Juzgado de primera Instancia Número 18 de Sevilla**.

Según resulta de Nota al Margen Número: 3 de la Insc/Anot: A de fecha 27 de diciembre de 2023.

DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de TRES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO, antes de la apertura del diario.

Honorarios: 3,64 Euros. Arancel Nro.4

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).

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


C.S.V.: 2410382875DR3BC2

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 5

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

-El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de Política de privacidad expresadas en la Web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SEVILLA 14 a día cuatro de julio del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 2410382875DA3BC2

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.).

DOCUMENTACION APORTADA

FICHA CATASTRAL

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

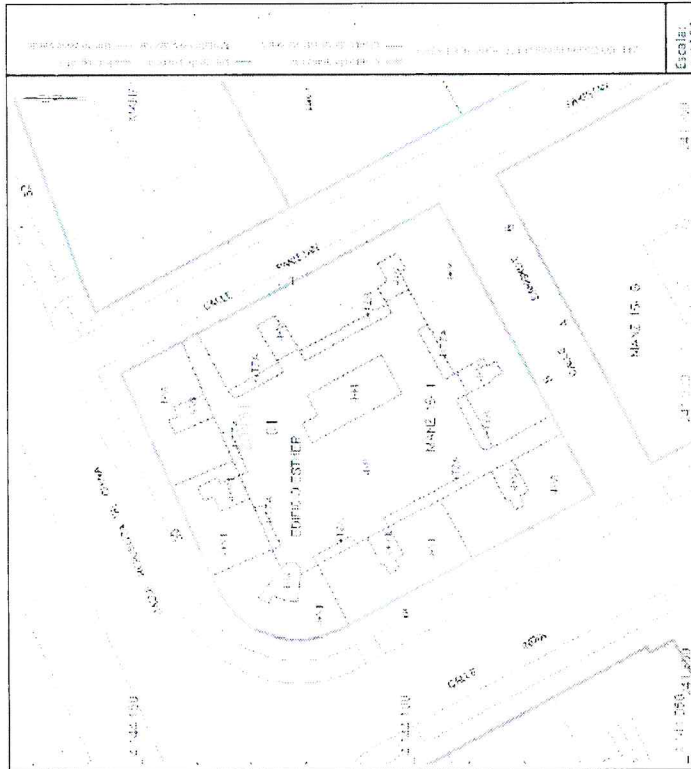
Referencia catastral: 2043101TG4424S00170E

PARCELA

Superficie gráfica: 4.121 m²

Participación del inmueble: 65

Tipo: Parcela con bienes inmuebles (división horizontal)



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL PAKISTAN 7 Es:1 Pl:04 PUOS ED ESTHER
41020 SEVILLA (SEVILLA)

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 147 m²

Año construcción: 2000

CONSTRUCCIÓN

Destino:

APARCAMIENTO

ALMACÉN

VIVIENDA

Bienes comunes

Escalera/Planta/Puerta

1/1-1/24

1/1-1/24

1/1-1/24

Superficie m²

10

1

100

61

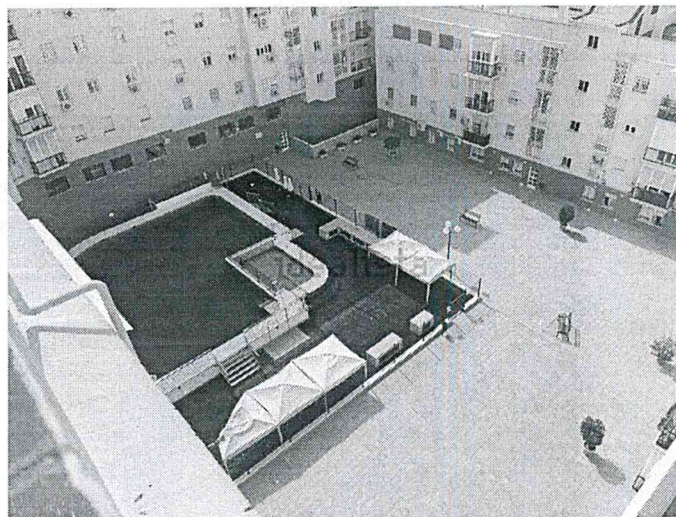
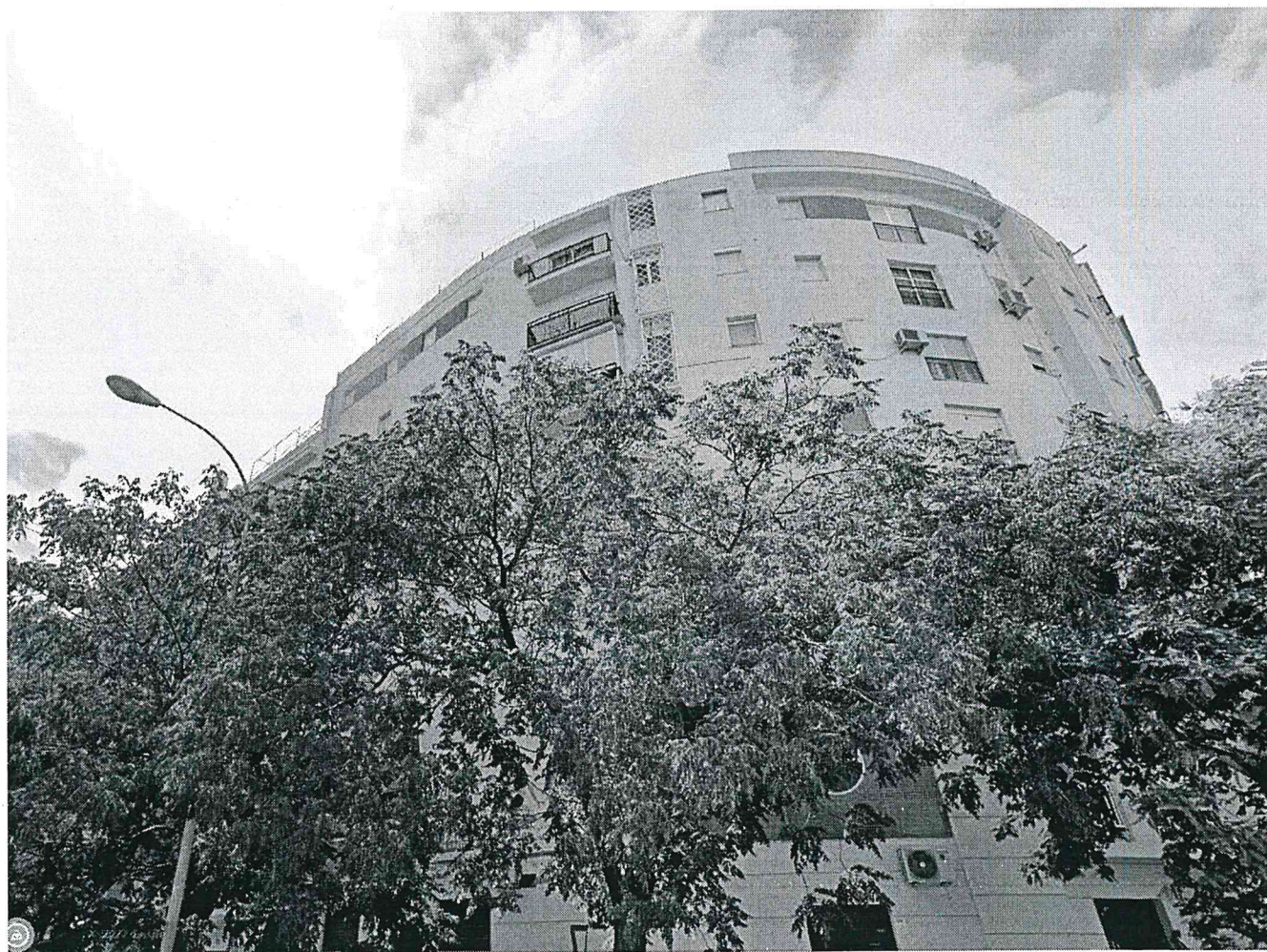
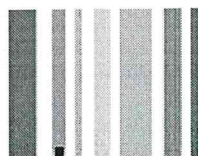
Este documento no es una verificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

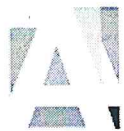
Jueves, 13 de Junio de 2024

DOCUMENTACION APORTADA

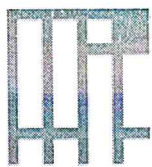
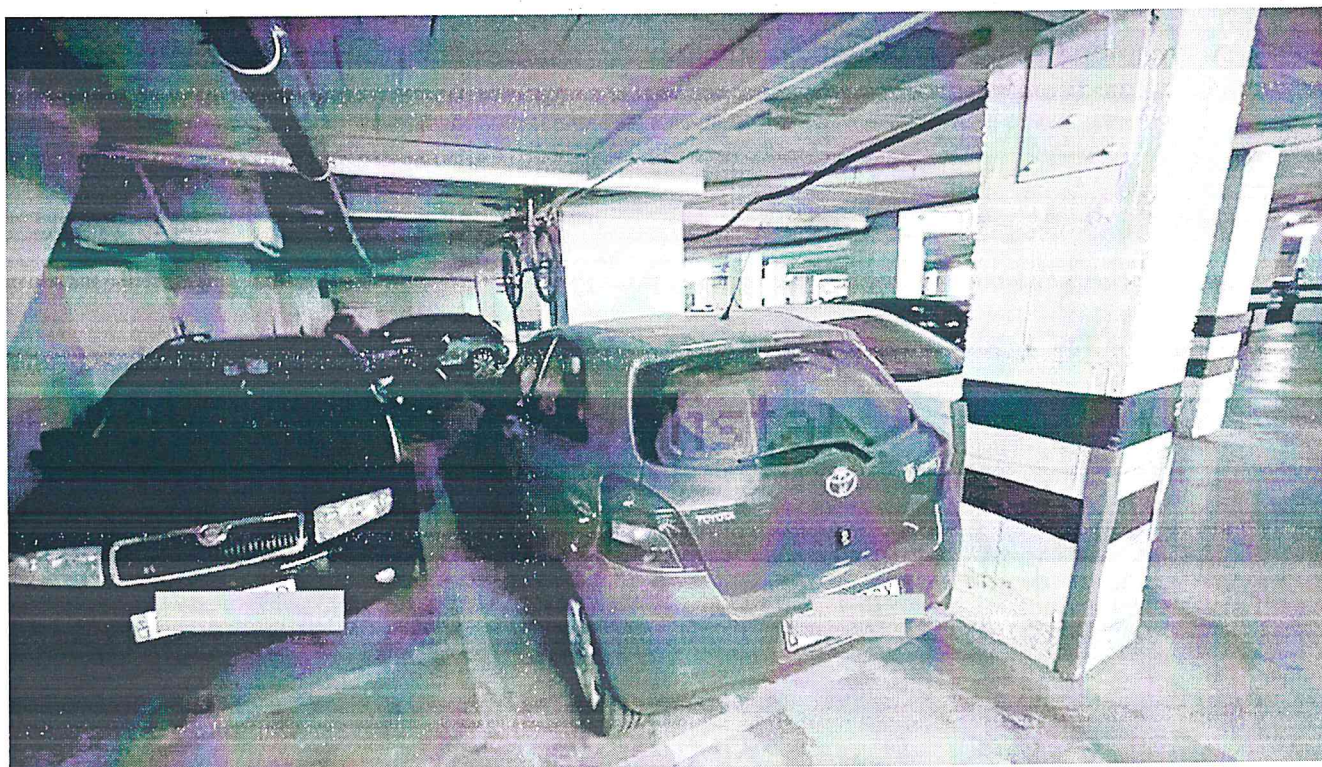
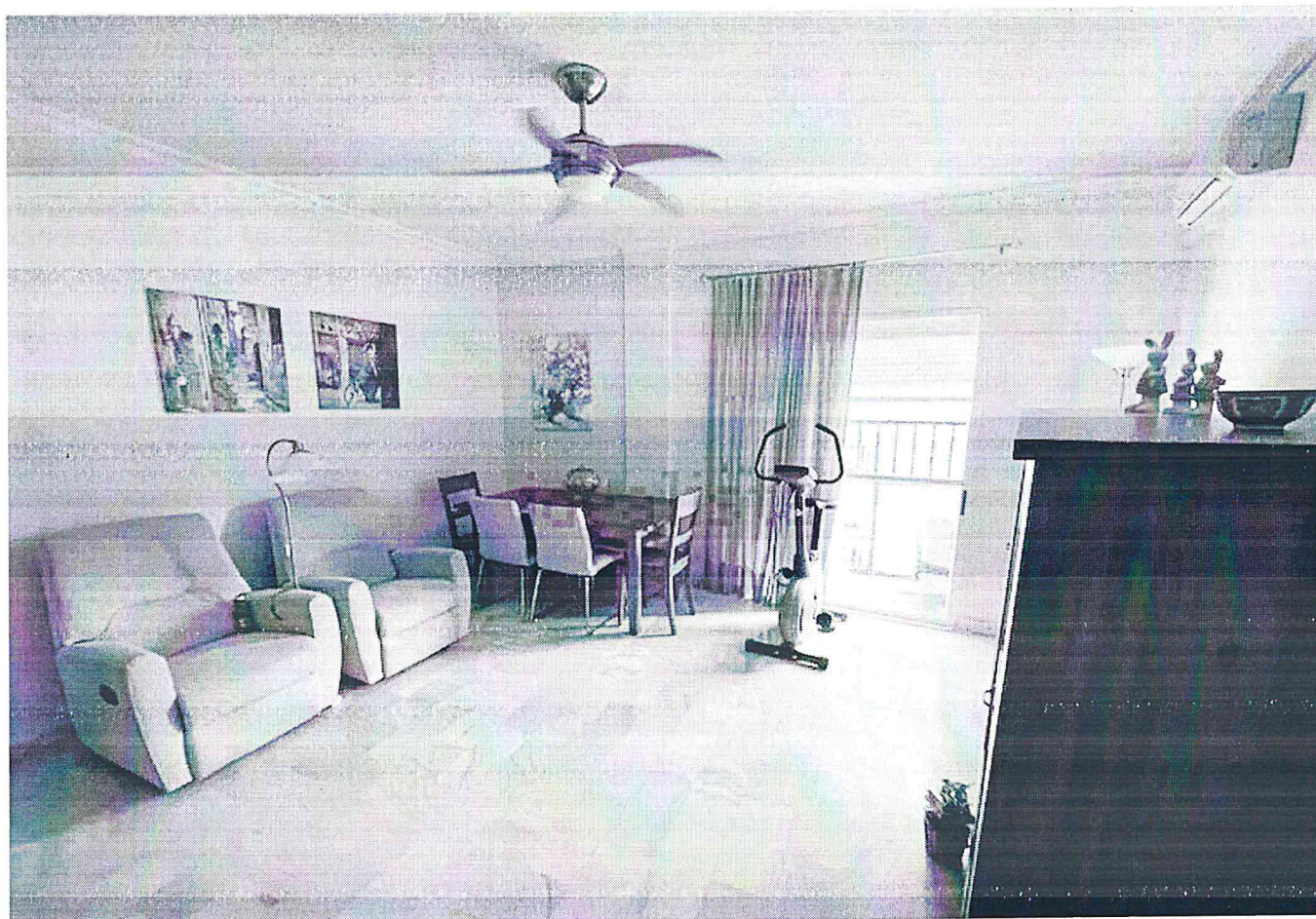
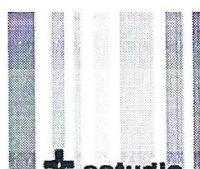
FOTOGRAFÍAS TESTIGOS

TESTIGO 1





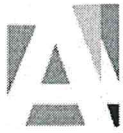
UNION DE ARQUITECTOS
PERITOS Y FORENSES DE ESPAÑA



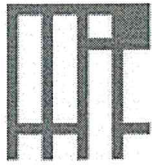
+estudio arquitectos

ROSA PALACIOS GARRIDO arquitecta

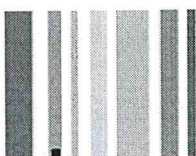
C/Virgen de la Victoria nº14, 3-2 41011 Sevilla
tel-fax: 958469192 estudio@rosapalacios.com
blog: www.muestudioenulla.wordpress.com



UNIÓN DE ARQUITECTOS
PERITOS Y FORENSES DE ESPAÑA



TESTIGO 2

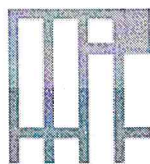
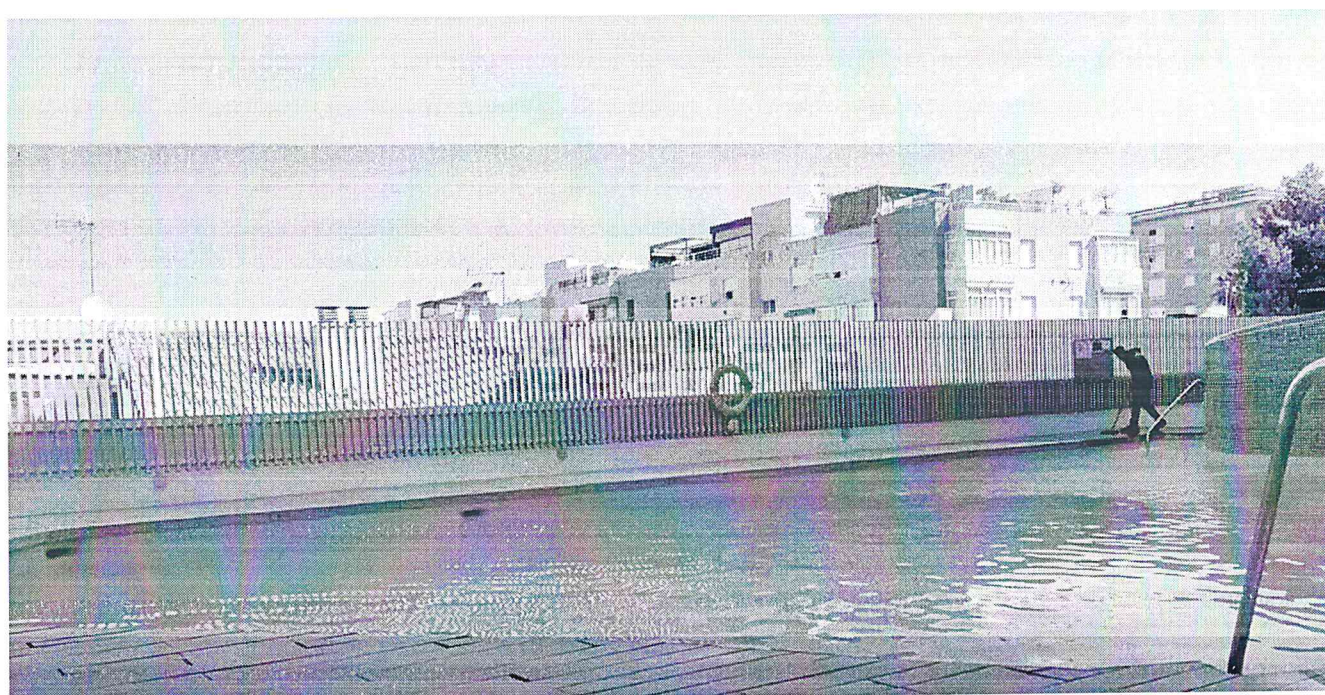
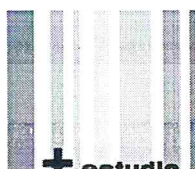


+estudio arquitectos
ROSA PALACIOS GARRIDO arquitecta

C/Virgen de la Victoria nº14, 3-2 41011 Sevilla
tlf-fax: 955469192 estudio@rosapalacios.com



UNION DE ARQUITECTOS
PERITOS Y FORENSES DE ESPAÑA



+estudio arquitectos

ROSA PALACIOS GARRIDO arquitecta

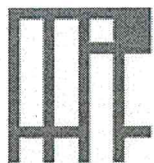
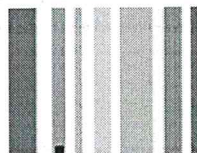
C/Virgen de la Victoria nº14, 3-2 41011 Sevilla
tel-fax: 955469192 estudio@rosapalacios.com
blog: www.morastudiosvilla.wordpress.com

TESTIGO 3





UNIÓN DE ARQUITECTOS
PERITOS Y FORENSES DE ESPAÑA



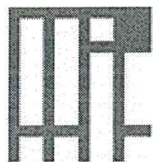
+estudio arquitectos
ROSA PALACIOS GARRIDO arquitecta

C/Virgen de la Victoria nº14, 3-2 41011 Sevilla
tlf-fax: 955469192 estudio@rosapalacios.com





UNIÓN DE ARQUITECTOS
PERITOS Y FORENSES DE ESPAÑA

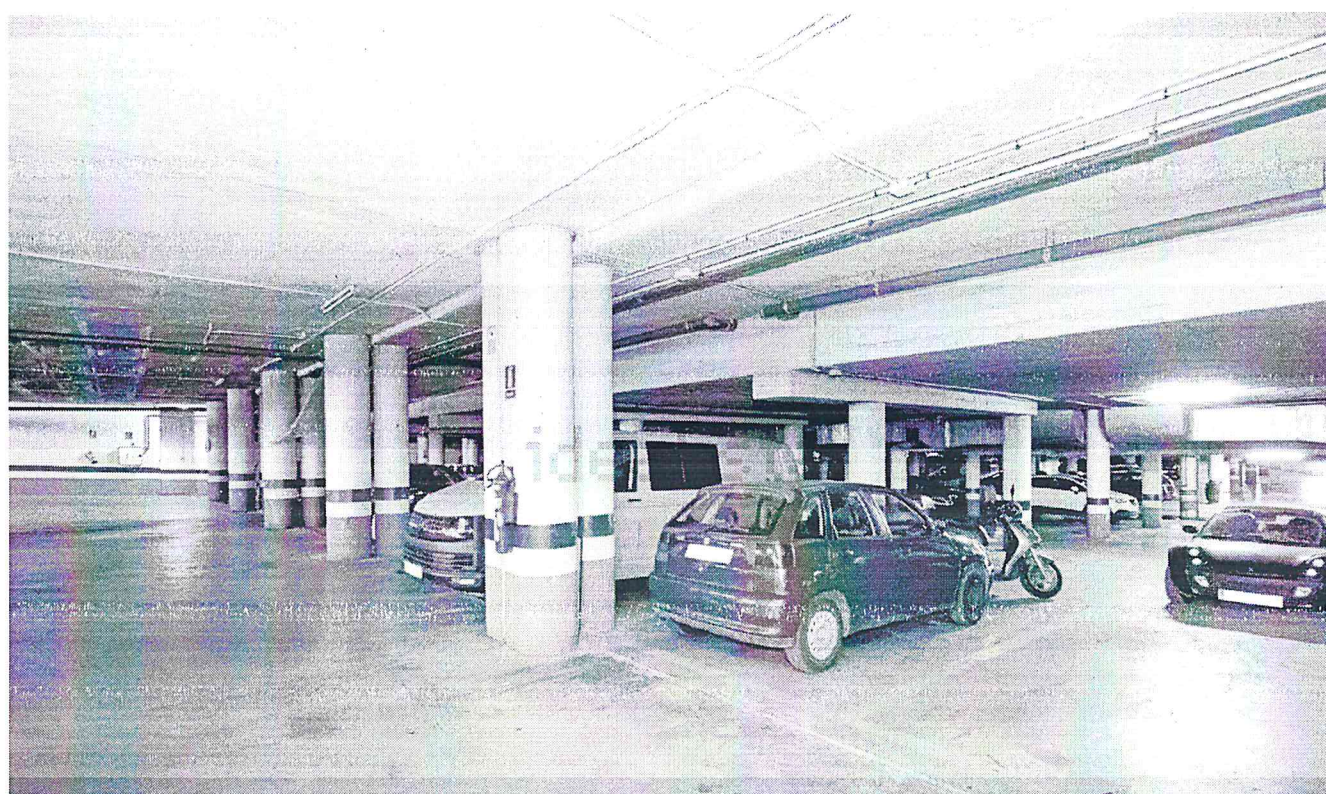


TESTIGO 4

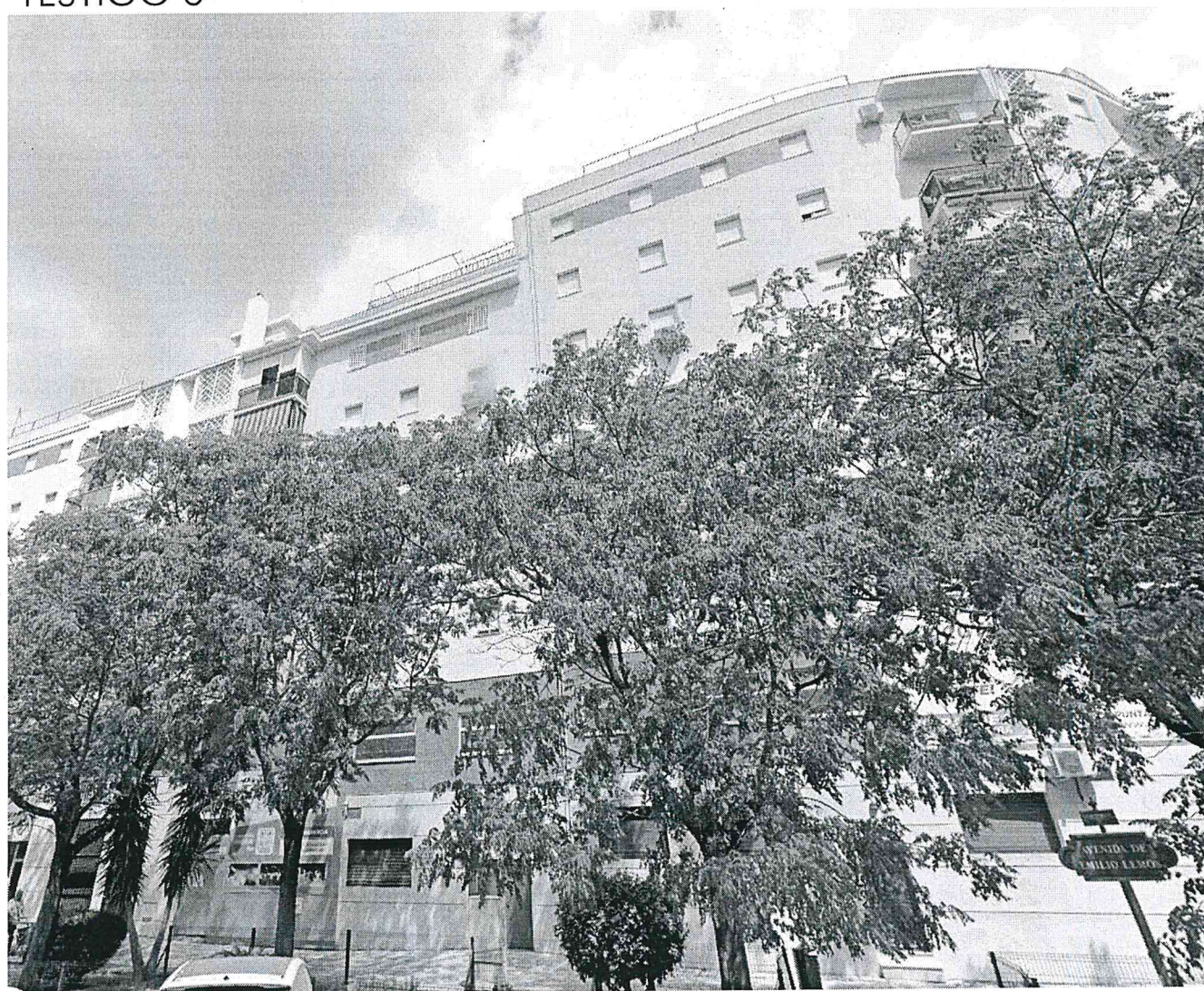


+estudio arquitectos
ROSA PALACIOS GARRIDO arquitecta

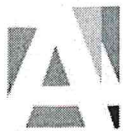
C/Virgen de la Victoria nº14, 3-2 41011 Sevilla
tel. fono: 955469109 estudio@rosapalacios.com



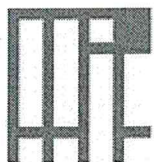
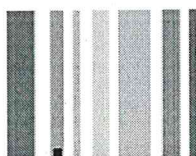
TESTIGO 5





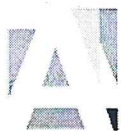


UNIÓN DE ARQUITECTOS
PERITOS Y FORENSES DE ESPAÑA

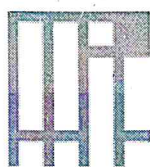


+estudio arquitectos
ROSA PALACIOS GARRIDO arquitecta

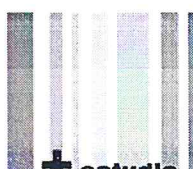
C/Virgen de la Victoria nº14, 3-2 41011 Sevilla
tlf-fax: 955469192 estudio@rosopalacios.com



UNION DE ARQUITECTOS
PERITOS Y FORENSES DE ESPAÑA



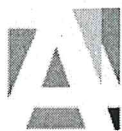
TESTIGO 6



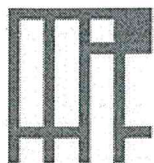
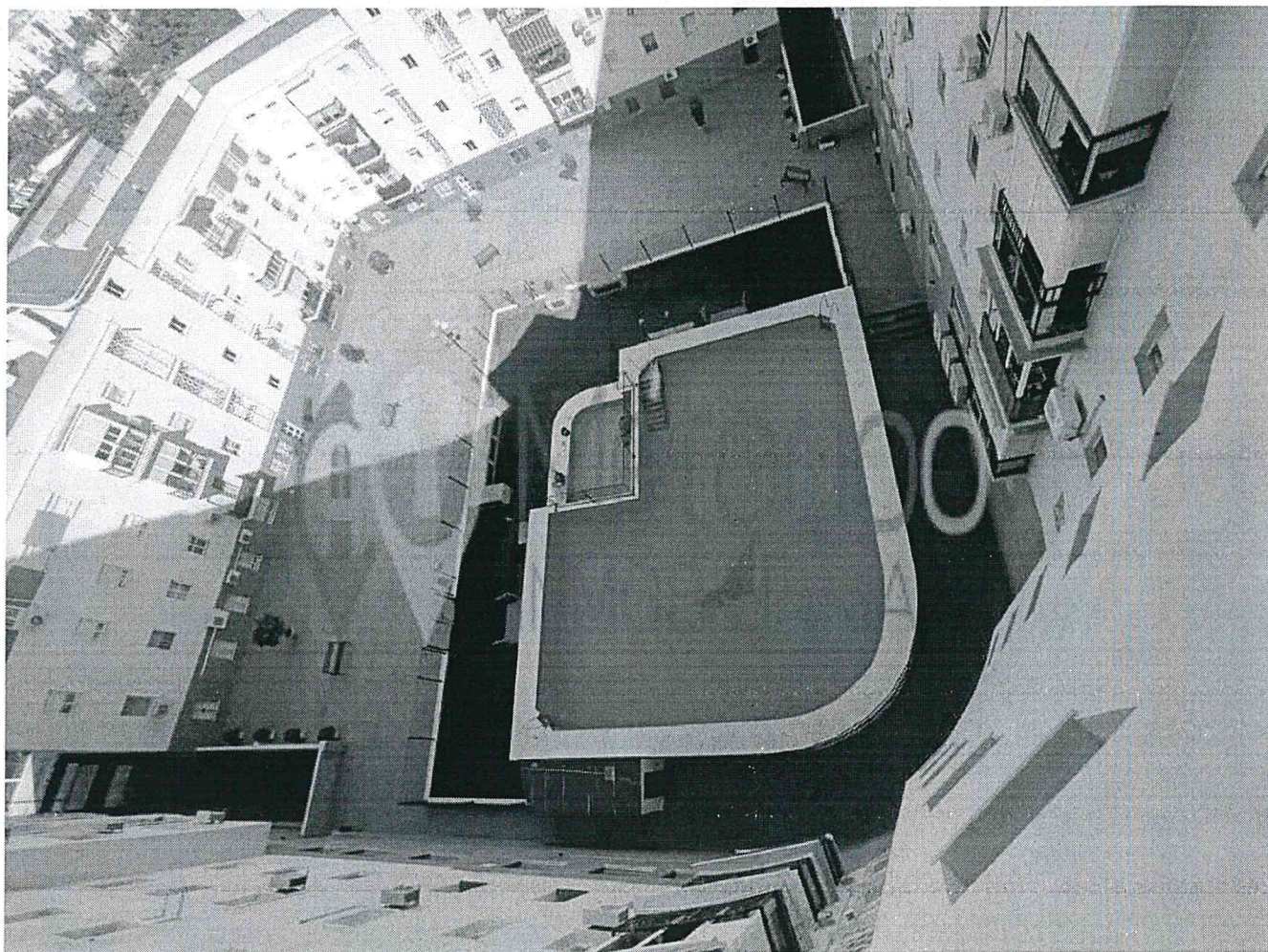
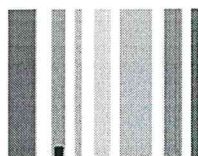
+ estudio arquitectos

ROSA PALACIOS GARRIDO arquitecta

C/Virgen de la Victoria nº14, 3-2 41011 Sevilla
tlf-fax: 955469192 estudio@rosapalacios.com
blog: www.mastudiosevilla.wordpress.com



UNIÓN DE ARQUITECTOS
PERITOS Y FORENSES DE ESPAÑA



+estudio arquitectos
ROSA PALACIOS GARRIDO arquitectura

C/Virgen de la Victoria nº14, 3-2 41011 Sevilla
tlf-fax: 955469192 estudio@rosapalacios.com

