

315.10

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 1 DE LAREDO

**PROCEDIMIENTO ORDINARIO 630/2007
SOBRE OTRAS MATERIAS**

LUGAR: C/ MENÉNDEZ PELAYO

LAREDO – T.M. DE LAREDO

CANTABRIA

ARQUITECTO TÉCNICO: JULIO GUTIÉRREZ COBO
Colegiado nº 503

FECHA: 27 DE MAYO DE 2010

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento

Código Seguro de Validación 29e741ed9b2d4e69aa856da82cad4ae9001

Url de validación <https://sede.laredo.es>

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



INFORME PERICIAL SOBRE FINCAS CONTENIDAS
EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 8
DEL PLAN ESPECIAL DE LA PUEBLA VIEJA DE LAREDO
(CASA DE LOS HIERROS)

-TÉRMINO MUNICIPAL DE LAREDO-

-COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANTABRIA-

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

Se realiza El presente Informe Pericial por el Arquitecto Técnico Julio Gutiérrez Cobo, colegiado adscrito con el nº 503 al Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos de Cantabria, a petición del **JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 1 DE LAREDO**, para **EL PROCEDIMIENTO ORDINARIO 630/2007 Sobre otras materias.**

2.- FINALIDAD DEL INFORME

La finalidad de este Informe Pericial es dar respuesta a **los tres extremos planteados** en las periciales propuestas por los Señores Procuradores D. Fernando Iñigo Cuevas en nombre de D. José Manuel Fernández Martínez y otros; D. José María López de la Calzada en nombre de Promociones Inmobiliarias Nates S.A. y el Actor: Manuel Fernández Cano S.L., extremos que se resumen según sigue:

- 1º.- Indivisibilidad material de la “finca” (según uno) o “solar” (según otros) (entendiendo que tales expresiones se refieren a la finca registral nº 405 del Término Municipal de Laredo, incluida en la parcela de la Unidad de Ejecución nº 8.)
- 2º.- Cuotas de participación en la finca registral 405 del Término de Laredo de cada uno de los comuneros que dentro de la Unidad de Ejecución nº 8 poseen una parte de esa antigua finca registral nº 405 en virtud de ser propietarios de las fincas registrales que sucesivamente se fueron segregando de la misma y de la cual hoy son copropietarios debido al derribo por ruina de las edificaciones que se describen en las respectivas fincas registrales de cada comunero.
- 3º.- Valor de Tasación del solar que representa la finca matriz nº 405 del Término Municipal de Laredo.

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento

Código Seguro de Validación 29e741ed9b2d4e69aa856da82cad4ae9001

Url de validación <https://sede.laredo.es>

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



3.- RESPUESTA AL EXTREMO 1º PLANTEADO EN LAS PERICIALES PROPUESTAS

Extremo 1º:

“Indivisibilidad material de la “finca” (según uno) o “solar” (según otros) (entendiendo que tales expresiones se refieren a la finca registral nº 405 del Término Municipal de Laredo, incluida en la parcela de la Unidad de Ejecución nº 8.)”.

Respuesta:

Aunque los conceptos jurídicos no debieran ser competencia de este Perito, la indivisibilidad de la finca registral nº 405 del Término Municipal de Laredo no debiera admitirse, pues:

- Contraviene el contenido del artículo 17.2 de la Ley del Suelo, Ley 8/2007 de 28 de mayo.
- La superficie de la finca registral 405 ya es inferior a la superficie de la parcela de la Unidad de Ejecución (equivalente a parcela mínima), según queda reflejado en el Informe Pericial que para el Recurso 975/2003 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria confeccionó el Arquitecto D. Javier Illera Palazuelo.
- No facilitaría el desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución.

4.- RESPUESTA AL EXTREMO 2º PLANTEADO EN LAS PERICIALES PROPUESTAS

Extremo 2º:

“Cuotas de participación en la finca registral 405 del Término de Laredo de cada uno de los comuneros que dentro de la Unidad de Ejecución nº 8 poseen una parte de la antigua finca registral nº 405 en virtud de ser propietarios de las fincas registrales que sucesivamente se fueron segregando de la misma y de la cual hoy son copropietarios debido al derribo por ruina de las edificaciones que se describen en las respectivas fincas registrales de cada comunero”.

Respuesta:

Respecto a este apartado del Informe Pericial, este Perito entiende que conviene hacer las siguientes consideraciones:

- 1ª.- Que la desaparición física del edificio impide realizar la medición real de cada una de las fincas registrales de cada comunero, todas obrantes en el expediente.
- 2ª.- Que ante esta situación, para la determinación de las cuotas de participación de cada comunero en la propiedad de la finca registral nº 405 del Término Municipal de Laredo se utilizarán la superficies catastrales de las fincas registrales de cada



comunero por ser estas más fiables que las superficies escriturales y además provenir de croquis acotados obrantes en la Gerencia Regional del Catastro, área de Urbana.

- 3ª.- Que para la determinación de estas cuotas de participación de cada comunero en la finca registral nº 405 se parte de las superficies catastrales obrantes en el expediente judicial de este Procedimiento y cuyas certificaciones por parte del Servicio de Gestión de la Gerencia Regional del Catastro constan en el Informe Pericial que para el Recurso 975/2003 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria confeccionó el Arquitecto D. Javier Illera Palazuelo (Págs. 63 y siguientes).
- 4ª.- Que según se desprende de los datos obrantes en el expediente judicial de este Procedimiento, tanto el nombre de la calle como el número de portal en el que se encontraban las fincas registrales provenientes de la finca matriz nº 405 han cambiado varias veces desde el inicio de las inscripciones registrales de las fincas del expediente judicial hasta el día de hoy.
- 5ª.- Para atenernos a las superficies catastrales reflejadas en las certificaciones del Servicio de Gestión de la Gerencia Regional del Catastro y a sus descripciones literales y gráfica consideramos que todas las fincas registrales de este Procedimiento se encontraban ubicadas en los números 20, 22, 24, 26 y 26 A de la calle Menéndez Pelayo de Laredo, como reflejan sus certificaciones; además, que el número 18, del que repetidamente se habla en el expediente judicial, y que en las certificaciones catastrales no existe, se corresponde con la mano derecha del número 20.

Este Perito, además, considera oportuno precisar lo siguiente:

- a).- Se considera que los demandados D. Luis Riego Expósito, ya fallecido, y su esposa Doña Esperanza Fuente Gala (19) ya no son propietarios de la finca registral **10.719**, pues esta fue vendida, según consta en escritura obrante en el expediente, con nº de protocolo 43/1978 del Notario D. César Gutiérrez Herrero, a Doña Francisca Iturbe Zarandona casada con D. Enrique Fernández Machuca (14), a quienes se adjudica la propiedad de esta finca registral.
- b).- Que existen dos errores en la Demanda, pues la finca registral **6.344** se adjudica simultáneamente a la parte actora, Manuel Fernández Cano S.L (1) y a D. Enrique Fernández Machuca y su esposa Doña Francisca Iturbe Zarandona (14), perteneciendo esta finca registral a la parte actora. **Además**, en la Demanda existe otro error, pues a D. Enrique Fernández Machuca y su esposa Doña Francisca Iturbe Zarandona (14) debieron haberles adjudicado la finca registral **5.986**, finca que les pertenece según fotocopia de inscripción y certificación del Registro de la Propiedad y que sin embargo, en la Demanda no consta.
- c).- Que en el Hecho 2º de la Contestación a la Demanda de Promociones Inmobiliarias Nates de 5 de febrero de 2008, se dice “que su finca según el Registro de la Propiedad mide 90 m2”, cosa cierta según la certificación. Pero si nos atenemos a lo que refleja la fotocopia de la inscripción registral 1ª, en esta se dice: que mide “**unos 90 m2**”.

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento

Código Seguro de Validación 29e741ed9b2d4e69aa856da82cad4ae9001

Url de validación <https://sede.laredo.es>

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



PROPORCIONES DE PROPIEDAD:

PROPORCIONES PROPIEDAD SOBRE UNA SUPERFICIE CATASTRAL CONSTRUIDA DE 1.156 M2												
Nº de Orden según Demanda	Propietario	Nº de finca registral	Nº de Orden según Identif. Registral	Identificación de la finca en el inmueble			Proporción en la propiedad de la finca	Superficie catastral de la finca (m2)	Superficie catastral del propietario (m2)	Superficie catastral total del propietario (m2)	% de Propiedad por superficie construida (1.156 m2) en finca F.R.- 405	
				Nº	Piso	Mano						
1	Fernández Cano S.L.	20.982	14ª	20	1º	Dcha.	1/1	51,00	51,00	350,00	30,2768	
		19.046	22ª	22	1º	Dcha.		35,00	35,00			
		6.344	23ª	22	1º	Izda.		42,00	42,00			
		5.490	18ª	22	2º	Izda.		42,00	42,00			
		5.892	3ª	24	1º	Dcha.		44,00	88,00			
		5.655	19ª	26	1º	Dcha.		44,00	47,00			
21.797	13ª	26	2º	Dcha.	45,00	45,00						
2	Adelina Govea Villanueva y Alejandro Asensio Ampudia	11.718	10ª	20	Bajo	Dcha.	1/1	32,00	32,00	32,00	2,7682	
3	Agustina Calleja Blanco y Miguel Ángel Gómez López	5.489	4ª	20	2º	Dcha.	1/1	51,00	51,00	58,00	5,0173	
4	Hdros. de Saturnino Revilla Camino y Felisa Rocillo Fernández	13.642	7ª	20	Bajo	Izda.	1/1	46,00	46,00	94,00	8,1315	
		13.644	6ª	26	Bajo	Izda.	1/1	41,00	41,00			
		5.956	17ª	20	1º	Izda.	1/1	39,00	39,00			
5	María Dolores Pérez Iñigo Vidaurreta	5.926	15ª	24	Bajo	Izda.	1/1	41,00	41,00	148,00	12,8027	
		32.049	2ª	26	1º	Izda.	1/1	61,00	61,00			
6	María del Carmen Esteban Lastra	5.654	1ª	20	2º	Izda.	1/3	39,00	16,00	13,00	13,00	1,1245
7	Juana Esteban Lastra								13,00	13,00	1,1245	
8	María de los Angeles Esteban Lastra y Santos Marino Linaje								13,00	13,00	1,1245	

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento

Código Seguro de Validación 29e741ed9b2d4e69aa856da82cad4ae9001

Url de validación <https://sede.laredo.es>

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



9	9-1	Manuel Fernández Martínez y María Luisa Elorriaga Izaguirre	5.805	5ª	26	2º	Izda.	8/9	61,00	54,222	61,222	5,2960
	9-2	Manuel Fernández Martínez						1/9		6,777	6,777	0,5862
10	10-1	María Luz López Buenaga y Javier Bermejo López									7,00	0,6055
	10-2	María Luz López Buenaga	5.240	11ª		26 A		¼	102,00	25,50	25,50	2,2058
12	12-1	Asunción San Emeterio García	6.732	9ª	22	2º	Dcha.	½	35,00	17,50	17,50	1,5138
	12-2	Hnos. Gobantes San Emeterio						½		17,50	17,50	1,5138
13	13	Promociones Inmobiliarias Nates S.A.	32.392	21ª	22	Bajo	Izda.	1/1	42,00	99,00	83,00	7,1799
			5.986	16ª	24	1º	Dcha.		41,00	43,00		
14	14	Enrique Fernández Machuca y Francisca Iturbe Zarandona	10.719	8º	24	2º	Izda.		32,00	32,00	82,00	7,0934
15	15-1	Petra Calle Rasines	5.909	12ª	26	Bajo	Dcha.	¼	58,00	29,00	29,00	2,5086
	15-2	Hnos. Gutiérrez Calle						¼		29,00	29,00	2,5086
16	16	Pilar López Buenaga						¼	102,00	25,50	25,50	2,2058
17	17	Encarnación López Buenaga	5.240	11ª		26 A		¼		25,50	25,50	2,2058
18	18	Antonia López Buenaga						¼		25,50	25,50	2,2058

5.- RESPUESTA AL EXTREMO 3º PLANTEADO EN LAS PERICIALES PROPUESTAS

Extremo 3º:

“Valor de Tasación del solar que representa la finca matriz nº 405 del Término Municipal de Laredo”.

Repuesta:

Se valora toda la Unidad de Ejecución nº 8 de la cual la finca registral nº 405 del Término Municipal de Laredo representa el 93,82 % (614,455 m2/654,93 m2), según determinación que consta en el Informe Pericial que para el Recurso 975/2003 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria confeccionó el Arquitecto D. Javier Illera Palazuelo.

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento

Código Seguro de Validación 29e741ed9b2d4e69aa856da82cad4ae9001

Url de validación <https://sede.laredo.es>

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



PRECIOS DE VENTA Y OFERTAS PRODUCIDOS EN LAS PROXIMIDADES DE LA CASA DE LOS HIERROS DE LAREDO													
n° ref.	Operación	Fecha	Sitio	Estado	Tipo	Superficie (m2)	Valor (€)	Valor unitario (€/m2)	Factor de corrección	Valor estimado (€/m2)	Valor medio estimado (€/m2)	Factor correc. a corto y medio plazo	Valor medio estimado corto y medio plazo (€/m2)
1	Venta	2007	Misma calle	Nuevo	Local	350,00	1.803.036	5.151	0,70 (1)	3.606	3.606		2.524
2	Venta	2007	Misma calle	Nuevo	Piso	70,00	390.658	5.581	0,80 (2)	4.465			
3	Venta	2008	Misma calle	Nuevo	Piso	70,00	390.658	5.581	0,80 (2)	4.465			
4	Venta	2009	Misma calle	Nuevo	Duplex	110,00	480.810	4.371	0,95 (3)	4.152			
5	Oferta	2010	Misma calle	Nuevo	Piso	70,00	348.587	4.980	0,85 (4)	4.233			
6	Oferta	2010	Misma calle	Nuevo	Piso	70,00	360.607	5.152	0,85 (4)	4.379		0,70 (6)	2.985
7	Oferta	2010	Misma calle	Nuevo	Piso	60,00	324.547	5.409	0,80 (4)	4.327			
8	Oferta	2010	Misma calle	Nuevo	Piso	65,00	228.485	4.438	0,85 (4)	3.772			
9	Oferta	2010	Centro	Seminuevo	Piso	110,00	485.000	4.500	1,2x0,8 (5)	4.320			

(1) Se estima que hoy sería imposible vender el local al precio de venta que tuvo por lo que se deprecia el 30 %.

(2) Estas ventas -2 y 3- quedan condicionadas por las ofertas -5 y 6- del mismo edificio; luego su depreciación debiera dar como resultado un precio parjo al de las ofertas rebajadas.

(3) Se estima necesaria una rebaja del 5 % sobre el precio producido pues actualmente no se considera fácil realizar un inmueble de las mismas características al mismo precio.

(4) Se estima que para poder realizar operaciones de venta de estas características, como mínimo, habría que rebajar las ofertas un 15 % en los tres casos, ofertas -5, 6 y 8- y un 20 % en la cuarta, oferta -7-.

(5) Se homogeniza el valor del seminuevo a nuevo y se deprecia el valor de oferta.

(6) Se estima que dada la situación económica y la incertidumbre actual, para tener una cierta, que no total, garantía para llevar a cabo el desarrollo y construcción del Área que nos ocupa, a los precios estimados como realizables en la actualidad habría que depreciarlos en un 30 %.

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento

Código Seguro de Validación 29e741ed9b2d4e69aa856da82cad4ae9001

Url de validación <https://sede.laredo.es>

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



TASACIÓN:

Para el cálculo del valor de la parcela de la Unidad de Ejecución nº 8 se utiliza el método residual estático. El valor residual por el procedimiento estático del objeto de valoración se calculará aplicando la siguiente fórmula:

$$F = VM \times (1-b) - Ci$$

En donde:

F = Valor del terreno.

VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.

b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.

Ci = Cada uno de los pagos necesarios considerados.

Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado:

Según ocupación gráfica y determinaciones del artículo 6.3.4 del P.G.O.U de Laredo, resulta:

Superficie construida de Bajo, piso 1º y piso 2º = 438,72 m2

Superficie construida de piso 3º = 400,08 m2

Superficie construida de Bajo Comercial = 438,72 m2

Superficie construida Vivienda - pisos 1º y 2º 2 x 438,72 m2 = 877,44 m2
- piso 3º 1 x 400,08 m2 = 400,08 m2

Total superficie construida Vivienda 1.277,52 m2

Valor inmueble en la hipótesis de edificio terminado:

Valor superficie construida Bajo Comercial = 438,72 m2 x 2.524 €/m2 1.107.329 €

Valor superficie construida Vivienda = 1.277,52 m2 x 2.985 €/m2 3.813.397 €

VM (valor del edificio terminado) **4.920.726 €**

Beneficio del promotor:

Dada la situación actual del mercado se estima un beneficio para el promotor del 15 por ciento del precio de venta. Luego tendremos que b = 0,15.



Ci. Cada uno de los pagos necesarios considerados:

C1. Construcción:

Se considera que los precios de la edificación que requiere la calidad de la edificación ese lugar el lugar son del orden de 900 €/ m2 el bajo comercial y de 1.200 €/m2 la vivienda, así tendremos:

438,72 m2 de Bajo Comercial x 900 €/m2.....	394.848 €
1.277,52 m2 de Vivienda x 1.200 €/m2.....	1.533.024 €

Total valor construcción.....	1.927.872 €

C2. Honorarios:

Estudio geotécnico, honorarios de arquitecto, honorarios de aparejador, Estudio de Seguridad, control de seguridad, notario, etc, se estiman en un 15 % sobre el valor de la construcción.

15 % s/1.927.872 €.....	289.181 €
-------------------------	------------------

C3. Tasas e impuestos:

En este apartado se incluyen el coste de tasas y licencia municipal, así como el coste de los actos jurídicos documentados, resultando:

8 % s/1.927.872 €.....	154.230 €
------------------------	------------------

C4. Comercialización:

En este apartado se incluyen la publicidad y demás gastos para la comercialización del inmueble, se estiman en un 3 % del coste de la obra, así tendremos:

3 % s/1.927.872 €.....	57.836 €
------------------------	-----------------

C5. Gastos Financieros:

En este apartado se incluyen los costos financieros relacionados con el crédito hipotecario al promotor, tasaciones, intereses, comisiones de apertura, etc, estiman en un 8 % del coste de la obra, así tendremos:

8 % s/1.927.872 €.....	154.230 €
------------------------	------------------

Valor de la parcela de la Unidad de Ejecución nº 8:

$$F = 4.920.726 \text{ €} \times (1-0,15) - (1.927.873 + 289.181 + 154.230 + 57.836 + 154.230) = 1.599.268 \text{ €}$$

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento

Código Seguro de Validación | 29e741ed9b2d4e69aa856da82cad4ae9001

Url de validación | <https://sede.laredo.es>

Metadatos | Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original



Valor del terreno de la finca registral matriz nº 405 del Término Municipal de Laredo:

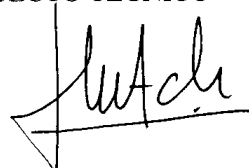
Valor (Finca registral 405) = 1.599.268 € x 614,455 m2 de la finca registral / 654,93 m2 de la Unidad de Ejecución nº 8 = 1.500.432 €

VALOR DE TASACIÓN

Asciende el valor de Tasación de la finca registral 405 del Término Municipal de Laredo, determinado por el método del valor residual estático, a la expresada cantidad de “ UN MILLÓN QUINIENTOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS EUROS” (1.500.432 €).

Este Informe Pericial que consta Memoria de 9 páginas y sus Anexos, se ha realizado en Santander, a veintisiete de mayo de dos mil diez, y para que conste lo firma su autor.

EL ARQUITECTO TÉCNICO



Fdo.- JULIO GITIÉRREZ COBO

Puede comprobar la validez de este documento utilizando el Servicio de Verificación de documentos electrónicos disponible en la sede electrónica de esta entidad. En el Servicio de Verificación debe informar el Código Seguro de Validación de este documento	
Código Seguro de Validación	29e741ed9b2d4e69aa856da82cad4ae9001
Url de validación	https://sede.laredo.es
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2025/12238 - Fecha Registro: 13/10/2025 11:49:00 Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

