



EXP. Nº:
ENTIDAD SOLICITANTE:
DIRECCIÓN:
COMUNIDAD AUTÓNOMA:

INFORME DE TASACIÓN

Vivienda en edificio

EMPLAZAMIENTO:
TÉRMINO MUNICIPAL:
PROVINCIA:
COMUNIDAD AUTÓNOMA:

INFORME DE TASACIÓN DE ELEMENTO RESIDENCIAL TERMINADO

Nº DE EXPEDIENTE
REFERENCIA

1. SOLICITANTE Y FINALIDAD

1.1.- SOLICITANTE

OVIEDO (Asturias)

1.2.- FINALIDAD

Garantía hipotecaria

1.3.- ENTIDAD SOLICITANTE

La presente tasación se ha realizado de acuerdo con los requisitos 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, publicada en el BOE del 9 de Abril de 2003. Modificada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008.

2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

2.1.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Vivienda en edificio

2.2.- ESTADO DEL INMUEBLE

Terminado

2.3.- DIRECCIÓN

MUNICIPIO

PROVINCIA:

2.4.- DATOS REGISTRALES

REFERENCIA	FINCA REGISTRAL	TOMO LIBRO	FOLIO	INS.	REF. CATASTRAL	OBSERVACIONES
Datos Generales						

2.5.- LINDEROS

Se corresponden con los indicados en la documentación registral aportada.

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

3.1.- COMPROBACIONES REALIZADAS

Correspondencia con finca registral
Régimen protección pública
Comprobación Planeamiento Urbanístico
Servidumbres visibles
Estado de ocupación, uso y explotación
Estado de conservación aparente
Régimen Protección Patrimonio Arquitectónico
Correspondencia con finca catastral
No procedimiento de expropiación
No Plan o Proyecto de expropiación
No Resolución Administrativa que pueda dar lugar a Expropiación
No Incoado Expediente que pueda dar lugar a Expropiación
Identificación física del inmueble
Comprobación de su superficie
Exis.derecho aprovechamiento urbanistiti

3.2.- DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Plano de situación
Reportaje fotográfico
Croquis del inmueble
Nota Simple
Documentación catastral

4. LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

4.1.1.-TIPO DE NÚCLEO

Capital de concejo

4.1.2.-POBLACIÓN

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2011: 277.559 habitantes de derecho.
La tendencia, respecto al padrón de 2010, es: Creciente

4.1.3.-EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

Densidad de la población: Alta
Evolución de la población: La población sufre un aumento durante la época vacacional

4.2.- ENTORNO

4.2.1.-DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

Tipología del entorno: Urbano
Usos dominantes: Primera residencia
Grado de desarrollo: Completo
Grado de consolidación: 100 %
Antigüedad predominante: Entre 25 y 50 años.
Renovación de las edificaciones del entorno: Media
Calidad de las edificaciones: Medio
Homogeneidad arquitectónica: Existe
Nivel de renta: Medio
Ocupación laboral: La población se ocupa mayoritariamente en las labores propias de la actividad del núcleo.
Sociología del entorno: Homogénea

4.2.2.-INFRAESTRUCTURAS Y CONSERVACIÓN

Abastecimiento de agua: Red general
 Red de saneamiento: Red general
 Red de electricidad: Red general
 Alumbrado público: Farola fundición
 Pavimentación: Asfaltado
 Red telefónica: Aérea
 Red de gas: Red general
 Grado de conservación estimado de las infraestructuras: Bueno

4.2.3.-EQUIPAMIENTO

Red asistencial: Centro Hospitalario proximo
 Red comercial: Suficiente
 Equipamiento escolar: Todos los niveles
 Equipamiento lúdico: Suficiente
 Instalaciones deportivas: Suficiente
 Instalaciones religiosas: Suficiente
 Zonas verdes: Suficiente
 Playas cercanas: Si
 Puerto próximo: Si

4.2.4.-COMUNICACIONES

Accesibilidad: Red urbana
 Aparcamientos: Vial insuficiente
 Red de autobus: Urbana e interurbana
 Ferrocarriles: Estación de largo recorrido
 Aeropuerto: A 40 km.

CALIFICACIÓN GENERAL DEL ENTORNO. Bueno

5. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

5.1.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

5.1.1.-CARACTERÍSTICAS GENERALES

Tipología del edificio: Bloque aislado.
 Uso característico: Residencial
 Antigüedad Segun la documentación catastral el edificio tiene 15 años
 Nº de plantas de viviendas: 9
 Nº de viviendas: 78
 Nº de plantas bajo rasante: 1
 Nº de plantas sobre rasante: 10
 Nº de ascensores: 4
 Elementos comunes: Portal, escaleras y ascensor
 Equipamientos y servicios: Ninguno a destacar

5.1.2.-ANTIGÜEDAD

USO CONSIDERADO	AÑO CONSTRUCCIÓN	AÑO REHABILITACIÓN	Uso Ppal./Vida util
(Resumen)	1.999	- - -	Residencial/100

5.1.3.-CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: No se observa
 Estructura: Hormigón armado
 Cubierta: Teja curva
 Cerramiento exterior: Doble fábrica de ladrillo + cámara + aislamiento
 Acabado de fachada: Aplacado cerámico
 Comunicaciones verticales: Atendiendo al nº de componentes del edificio y al nº de ascensores se considera suficiente.
 Grado de conservación: Medio

Calidad del edificio: Atendiendo al nivel de construcción del edificio se considera medio

5.2.- CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

5.2.1.-RESUMEN DISTRIBUCIÓN

Piso 8º L Vestibulo, pasillo, distribuidor, cuatro dormitorios, salón - comedor, dos baños y cocina.

5.2.2.-SUPERFICIES (m2)

USO CONSIDERADO	Util Registral	Constr Registral	Util Comprob.	SZC Comprob.	R Comprob.	SZK Catastral	Adoptada (SZC)
Piso 8º L	123,37	145,50	124,47	150,00	1,21	150,00	150,00 (SZC)

Superficies:

Util Registral: Superficie util registral.

Constr Registral: Superficie construida sin partes comunes registral.

Util Comprob: Superficie util comprobada.

SZC: Superficie construida con partes comunes.

SZK: Superficie construida con partes comunes catastral.

Medición "in situ"

Se adopta como superficie computable la superficie construida con parte proporcional de zonas comunes catastral

5.2.3.-TERMINACIONES

PISO 8º L	PAVIMENTOS	PARAMENTOS VERTICALES	TECHOS
Vestibulo	PARQUET	GOTELET	GOTELET
Pasillo	PARQUET	GOTELET	GOTELET
Distribuidor	PARQUET	GOTELET	GOTELET
Dormitorio	PARQUET	GOTELET	GOTELET
Salón - comedor	PARQUET	GOTELET	ESCAYOLA
Baño	GRES	ALICATADO	PINTURA
Cocina	GRES	ALICATADO	ESCAYOLA

5.2.4.-CARPINTERÍA EXTERIOR

RESIDENCIAL PISO:

Acristalamiento: Doble con cámara

Carpintería exterior: Madera barnizada.

5.2.5.-CARPINTERÍA INTERIOR

RESIDENCIAL PISO: Contrachapado barnizado.

5.3.- INSTALACIONES ESPECÍFICAS

AGUA CALIENTE. Caldera individual de gas - ciudad

CALEFACCIÓN. Caldera individual de gas - ciudad

FONTANERÍA. Empotrada

APARATOS SANITARIOS. Calidad media

PORTERO AUTOMÁTICO. Videoportero

TELÉFONO. Si tiene

SEGURIDAD. Puerta de seguridad de acceso a la vivienda

AIRE ACONDICIONADO. No tiene

DOMÓTICA. No tiene

ARMARIOS EMPOTRADOS. Empotrados en dormitorios

CHIMENEA. No tiene

Calidad interior del inmueble: Media

6. SITUACIÓN ACTUAL, ESTADO DE LA OBRA

6.1.- ESTADO ACTUAL

6.1.1.-SITUACIÓN ACTUAL

Vivienda en buen estado de conservación que hace que sea perfectamente habitable en la actualidad.

7. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA APLICABLE

PLANEAMIENTO VIGENTE. PGO de Gijón

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA. Suelo Urbano

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. Edificación en manzana cerrada

USO CARACTERÍSTICO. Residencial plurifamiliar

¿CUMPLE NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE?.

Los datos urbanísticos especificados se corresponden con el PGO de Gijón de 2011.

Con fecha 28 de febrero de 2013 existe una sentencia por la cual se ha de retrotraer el expediente administrativo de aprobación definitiva de dicho Plan General de Ordenación de Gijón, al momento anterior al trámite de información pública previsto en el artículo 78.2 del Decreto legislativo 1/2004, lo que implicaría volver a la anterior normativa vigente.

De todas formas, según documento emitido por la CUOTA se descarta actualmente la vuelta al PGOU de 1999, ya que lo considera no ajustado a derecho en el momento actual, al no ser firme la sentencia de anulación por estar pendiente del recurso presentado por el Ayuntamiento de Gijón ante el Tribunal Supremo de la anulación del PGO de 2011.

PROTECCIÓN URBANÍSTICA O HISTÓRICA. No

¿ESTÁ FUERA DE ORDENACIÓN?. No

8. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

8.1.- TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio) :	(50 % del pleno dominio y 2/12 partes del usufructo)
	(2/12 partes del pleno dominio y 1/12 parte de la nuda propiedad)
	(2/12 partes del pleno dominio y 1/12 parte de la nuda propiedad)

Título de ocupación : Propietario

8.2.- DERECHOS REALES

DERECHOS REALES. Existen derechos de usufructo y nuda propiedad

SERVIDUMBRES VISIBLES. No se observan

9. ANÁLISIS DE MERCADO

9.1.- OFERTA

El nivel de la oferta de viviendas de similares características ubicadas en inmuebles con diversos grados de antigüedad en el entorno próximo a la vivienda que se valora es de nivel bajo.

9.2.- DEMANDA

El nivel de la demanda de viviendas de similares características ubicadas en el entorno próximo a la vivienda que se valora es de nivel bajo.

9.3.- INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER

La oferta actual de inmuebles comparables utilizados en la homogenización oscila entre 1.394,12 euros/m2 y 2.066,12 euros/m2.

9.4.- EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

La evolución de la oferta y la demanda no prevee una revalorización del inmueble en un futuro cercano

9.5.- DIFERENCIAS ENTRE EL VALOR DE MERCADO Y EL VALOR HIPOTECARIO

El valor de mercado es superior al valor hipotecario.

10. DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

10.1.- CÁLCULO DE REPERCUSIÓN €/M2

10.1.1.-CÁLCULO DE REPERCUSIÓN DEL SUELO POR METODO RESIDUAL ESTÁTICO ABREVIADO NORMATIVA

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

VM = Valor de Mercado a nuevo de la zona.

b = Margen de beneficio del promotor.

Ci = Costes de construcción y otros gastos necesarios considerados.

USO CONSIDERADO	VM (€/m2)	CC (€/m2)	GN (€/m2)	GF (€/m2)	GP (€/m2)	BP (%)	REPERC. (€/m2)
Piso 8º L	1.900,00	622,00	130,62	85,50	85,50	18	634,38

VM: Valor de mercado

CC: Coste de construcción

GN: Gastos necesarios

GF: Gastos financieros

GP: Gastos de la promoción

BP: Beneficio del promotor

REPERC: Repercusión de suelo.

10.2.- CALCULO DEL VALOR DE REEMPLAZAMIENTO (VR) €/M2

10.2.1.-MÉTODO DEL COSTE DE REEMPLAZAMIENTO NETO

USO CONSIDERADO	REPERC(1) (€/m2)	C.CONST. (€/m2)	G.NECES. (€/m2)	%Df+fu (2)	VRBf/VRN (€/m2)
Piso 8º L	634,38	622,00	130,62	15,0	1.274,10

(1) Repercusión del suelo obtenida a través del método Residual Estático abreviado normativa.

(2) % Depreciación Física + Depreciación Funcional

10.3.- MÉTODO DE COMPARACIÓN €/M2

COMPARABLES DE RESIDENCIAL PISO (€/m2)

REFERENCIA FECHA	DIRECCIÓN	C.P.TIPOLOGÍA	O/T	m2	V.VENTA (€/m2)	COEF. (%)	PESO (%)
T01 -19/03/2014		33208 Piso	O	100	1.600,00	0,900	10
T02 -15/07/2014		33205 Piso	O	177	1.480,23	1,050	20
T03 -15/07/2014		33208 Piso	O	158	1.424,05	1,000	10
T04 -15/07/2014		33208 Piso	O	170	1.394,12	1,050	20
T05 -15/07/2014		33205 Piso	O	121	2.066,12	0,900	20
T06 -15/07/2014		33208 Piso	O	130	1.846,15	1,000	20

Precio homogeneizado, Residencial Piso

1.631,16 €/m2

O/T: Oferta / Transacción Real

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	T01	T02	T03	T04	T05	T06
Espacio homogéneo	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95
Antigüedad	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10
Calidad constructiva	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Nivel de terminaciones	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Otros	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Superficie	0,90	1,05	1,00	1,05	0,90	0,95

10.4.- VALOR DE MERCADO (€/M2)

10.4.1.-MÉTODO DE COMPARACIÓN

USO CONSIDERADO	V.HOMOG. (€/m2)	Ke	K	V.MERCADO (€/m2)
Piso 8º L (€/m2)	1.631,16	1	1,280	1.631,16

(Ke): Se aplicará, en su caso, un coeficiente individualizado distinto de uno por cada elemento atendiendo a su situación, conservación, así como su adecuación al uso al que está destinado, respecto al resto del edificio.

(K): Relación existente entre el Valor de Mercado y el Valor de Reposición Neto (VRN) obtenido anteriormente. Dependerá de los valores obtenidos en el estudio de mercado realizado, teniendo en cuenta el grado de similitud entre los inmuebles testados y el inmueble objeto de la tasación.

Incluye gastos de financiación del promotor y beneficio del mismo.

10.5.- VALOR DE COMPARACIÓN AJUSTADO (€/M2)

USO	COMPARACIÓN (1)	Kh	COMPARACIÓN AJUSTADO (2)
Piso 8º L	1.631,16	0,95	1.549,60

(1) Valor de mercado obtenido por el método de comparación.

(2) Valor hipotecario obtenido por el método de comparación ajustado.

(Kh): El coeficiente corrector del valor obtenido mediante la aplicación del Método de Comparación Ajustado, Kh, se ha establecido en base al análisis del mercado inmobiliario local para el uso y tipología del inmueble que se valora, cuyas fuentes son el conocimiento del técnico que realiza el informe y el tratamiento estadístico de las bases de datos de Aesval, en relación con la evolución de los valores históricos, la coyuntura del mercado inmobiliario actual y la proyección a futuro de tendencias previsibles, en base a lo cual, se considera que, si el coeficiente es inferior a 1, el valor del inmueble no es sostenible a medio plazo y existe por tanto la posibilidad, razonablemente establecida, de que el valor de tasación del inmueble experimente una reducción en términos nominales durante los tres próximos años, al apreciarse volatilidad en el precio de sus comparables.

10.6.- RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	VRN COMPARACIÓN (1)	COMPARACIÓN AJUSTADO	SUELO	SEGURO	
19258	Piso 8º L	191.115,00	244.674,00	232.440,30	95.157,00	137.283,30

(1) Valor de Reemplazamiento Neto. (VRN)

11. VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	M	SUPERF. (m2)	V.ADOPTADO (€/m2)	V.UNIDAD (€)	V.AGRUPACIÓN (€)
Piso 8º L	VCR	150,00	1.549,60	232.440,30	232.440,30

(M): Método

(VCR): (Valor comparación Ajustado)

TOTAL

232.440,30 €

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS.

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . 137.283,30 €

12. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

12.1.- CONDICIONANTES

No existen para el caso concreto de este informe

12.2.- ADVERTENCIAS GENERALES

Se advierte que con fecha 28 de febrero de 2013 existe una sentencia por la cual se ha de retrotraer el expediente administrativo de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Gijón, al momento anterior al trámite de información pública previsto en el artículo 78.2 del Decreto legislativo 1/2004, lo que implicaría volver a la anterior normativa. Teniendo en cuenta la tipología y antigüedad del inmueble, actualmente esta sentencia no afectaría al valor de tasación especificado en este informe.

Se advierte que existen derechos reales diversos (usufructo, nuda propiedad, tanteo, opción de compra, etc.) sobre el inmueble objeto de valoración.

Para la utilización de este informe en el mercado hipotecario, la hipoteca se debe extender a todas las personas dueñas de esos privilegios y según los derechos indicados, o a la cancelación de los mismos, al valorarse el inmueble bajo la hipótesis de pleno dominio o propiedad del inmueble.

En el caso de no cumplirse las premisas anteriormente especificadas, el valor de tasación calculado y adoptado en este informe, debería de ser revisado.

Se advierte que para el cálculo del valor de comparación se han tenido en cuenta testigos situados en distintos códigos postales del inmueble a valorar ya que sus condiciones de entorno y económicas son comparables entre si.

12.3.- ADVERTENCIAS ESPECÍFICAS DEL VALOR HIPOTECARIO

Dadas la condiciones económicas como ciclo inmobiliario adverso, donde la oferta supera la demanda en términos absolutos, se ha aplicado un coeficiente hipotecario reductor de ajuste de $K_h = 0,95$ al valor de tasación obtenido por el método de comparación para obtener un nuevo Valor de Tasación por Comparación Ajustado.

13. OBSERVACIONES

13.1.- OBSERVACIONES

La fecha de la nota simple registral aportada es de: 14-07-2014.

14. DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

1. Plano de situación ----- 2 pag.
2. Reportaje fotográfico -----3 pag.
3. Croquis del inmueble -----1 pag.
4. Nota Simple ----- 3 pag.
5. Documentación catastral -----1 pag.

15. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

El presente informe consta de 10 páginas

Fecha límite de validez:

El inmueble ha sido visitado por última vez el 15/07/2014

Tasador

REPRESENTANTE



ARQUITECTO TECNICO

Carlos Rocés Arbesú

Director General

Representante de la sociedad
Aesval, Lógica de valoraciones

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Que, D. _____ ARQUITECTO TECNICO, ha realizado para esta sociedad el informe de tasación solicitado por _____ referenciado con nº _____ cuya redacción se ajusta a la presente normativa de valoración de bienes inmuebles según Orden ECO/805/2003, del 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. del 9 de Abril de 2003. Modificada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008., y obtenido el valor de tasación como resultado de aplicar el método de Comparación establecido en dicha normativa de acuerdo a la finalidad prevista como Garantía hipotecaria del Elemento Residencial Terminado en Calle _____ de _____ y cuyos datos registrales conocidos del Registro de la Propiedad nº 1 _____ son detallados a continuación

REFERENCIA	FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	INS.	REF. CATASTRAL	OBSERVACIONES
------------	-------	------	-------	-------	------	----------------	---------------

Piso 8º L

Visitada el día _____, se encuentra actualmente ocupado y que a fecha de hoy, tienen un valor de tasación que asciende a la cantidad de:

232.440,30 (DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS.)

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	VRN (1)	COMPARACIÓN (1)	COMPARACIÓN AJUSTADO	VALOR DE SEGURO
19258	Piso 8º L	191.115,00	244.674,00	232.440,30	137.283,30

(1) Valor de Reemplazamiento Neto. (VRN)

VALOR DE TASACIÓN

FINCA	DENOMINACIÓN	S.UTIL (m2)	S.ADOPTADA (m2)	VALOR (€)
19258	Piso 8º L	124,47 m2 (SUC)	150 m2 (SZC)	232.440,30

(SUC): Superficie util comprobada.

(SZC): Superficie construida con partes comunes.

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . 137.283,30 €

Limitaciones al dominio:

Derechos reales: Existen derechos de usufructo y nuda propiedad.

Servidumbres visibles: No se observan.

ADVERTENCIAS GENERALES

Se advierte que con fecha _____ existe una sentencia por la cual se ha de retrotraer el expediente administrativo de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Gijón, al momento anterior al trámite de información pública previsto en el artículo 78.2 del Decreto legislativo 1/2004, lo que implicaría volver a la anterior normativa. Teniendo en cuenta la tipología y antigüedad del inmueble, actualmente esta sentencia no afectaría al valor de tasación especificado en este informe.

Se advierte que existen derechos reales diversos (usufructo, nuda propiedad, tanteo, opción de compra, etc.) sobre el inmueble objeto de valoración.

Para la utilización de este informe en el mercado hipotecario, la hipoteca se debe extender a todas las personas dueñas de esos privilegios y según los derechos indicados, o a la cancelación de los mismos, al valorarse el inmueble bajo la hipótesis de pleno dominio o propiedad del inmueble.

En el caso de no cumplirse las premisas anteriormente especificadas, el valor de tasación calculado y adoptado en este informe, debería de ser revisado.

Se advierte que para el cálculo del valor de comparación se han tenido en cuenta testigos situados en distintos códigos postales del inmueble a valorar ya que sus condiciones de entorno y económicas son comparables entre si.

ADVERTENCIAS ESPECÍFICAS DEL VALOR HIPOTECARIO

Dadas la condiciones económicas como ciclo inmobiliario adverso, donde la oferta supera la demanda en términos absolutos, se ha aplicado un coeficiente hipotecario reductor de ajuste de $K_h = 0,95$ al valor de tasación obtenido por el método de comparación para obtener un nuevo Valor de Tasación por Comparación Ajustado.

OBSERVACIONES

La fecha de la nota simple registral aportada es de:

Este certificado consta de 2 páginas numeradas de la 1 a la 2 y no tendrá validez si carece de la firma o sello del técnico facultativo.

Fecha límite de validez:

REPRESENTANTE

Tasador

aesval
V I S A D O

Carlos Rocés Arbesú

Director General

Representante de la sociedad

Aesval, Lógica de valoraciones S.A.

ARQUITECTO TECNICO



Sociedad de Tasación Homologada por
el Banco de España con el código 4499

LÍMITES Y CONDICIONES DE ESTE INFORME

· La valoración se ha elaborado sobre la información documental aportada y la obtenida de la visita de inspección. No se incluyen por tanto los posibles vicios ocultos que pudiera presentar el inmueble, así como las igualmente posibles cargas, gravámenes y limitaciones que no constan en la documentación facilitada.

· Toda la documentación e información utilizada para la realización de este informe, suministrada por el solicitante o terceros, y que se indica en el informe, se considera fidedigna, dado que se aportan en fotocopias no autenticadas, salvo las que expresamente se citan en el informe, por lo que no se asume responsabilidad sobre su veracidad y las consecuencias dimanantes de la misma.

· Todos los datos, características, instalaciones, calidades, etc, se indican solo para que el lector pueda tener una mejor visión de la propiedad. Los valores calculados que se indican en el informe, se refieren al inmueble en su conjunto, y no a partes aisladas del mismo, salvo que se indique expresamente.

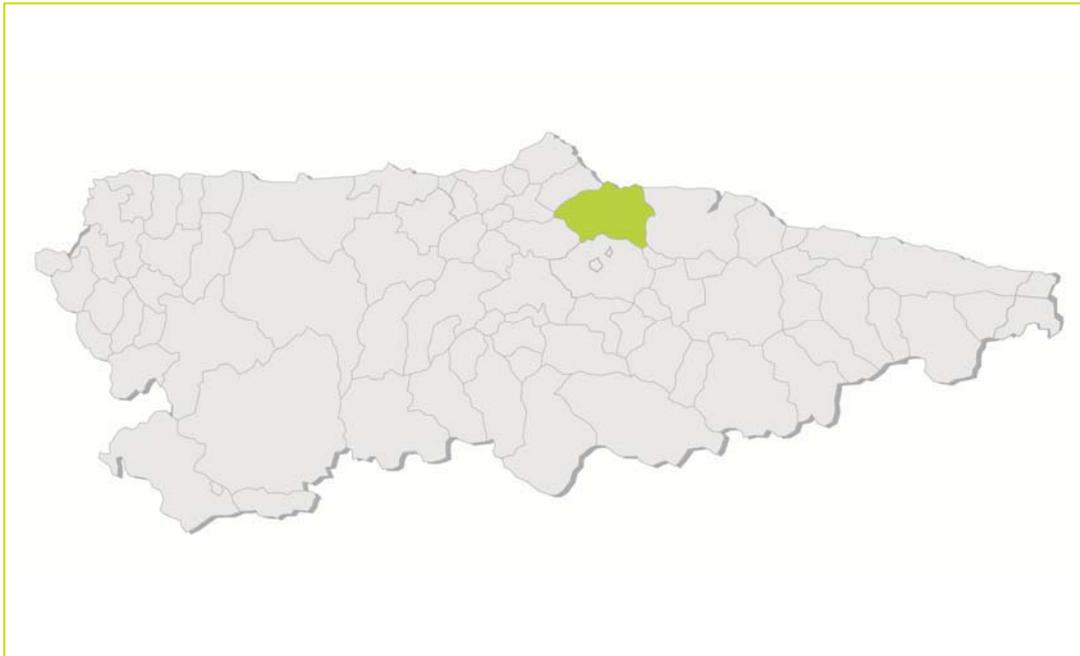
· Este informe es confidencial y su utilización debe enmarcarse sólo dentro del ámbito y finalidad para el que ha sido solicitado. Ello significa que este informe no es válido para finalidades distintas de la indicada en su primera página. Queda absolutamente prohibida su reproducción total o parcial, o cualquier referencia al mismo en documentos, publicaciones, informes o circulares de cualquier tipo, sin la autorización expresa de AESVAL LÓGICA DE VALORACIONES

ANEXOS

DOCUMENTACIÓN MANEJADA

Plano de situación	-----	2 Pag.
Reportaje fotográfico	-----	-3 Pag.
Croquis del inmueble	-----	-1 Pag.
Nota Simple	-----	-3 Pag.
Documentación catastral	-----	-1 Pag.

LOCALIZACIÓN



Concejo de Gijon



Localización en el concejo

DOCUMENTACION MANEJADA



Situación en el entorno

DOCUMENTACION GRAFICA



Vista del dormitorio



Vista del baño

DOCUMENTACION GRAFICA

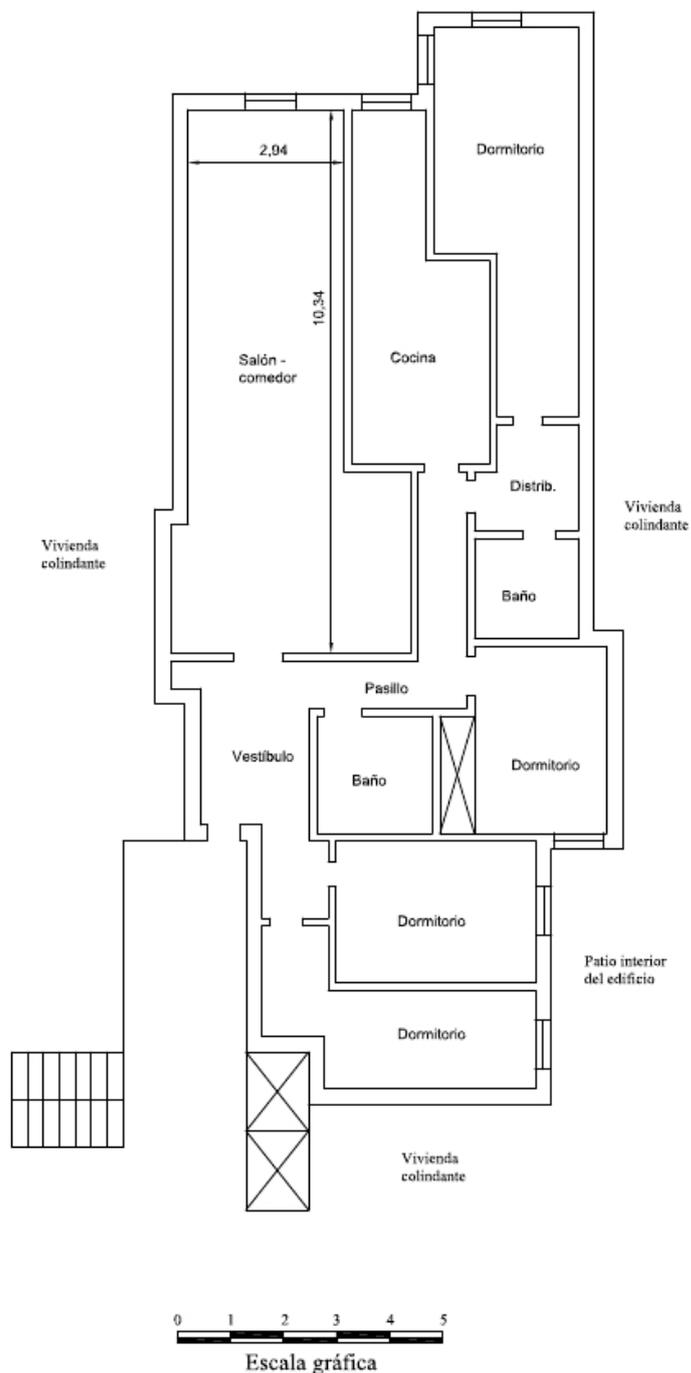


Vista de la cocina



Vista del salón

DOCUMENTACION MANEJADA



Croquis del inmueble

DOCUMENTACION MANEJADA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

La información contenida en la presente nota se refiere a la expedida en Gijón, 11:58 del 14 de Julio de 2014.

FINCA DE Gijón Sección 1ª N°:

Identificador Único de Finca Registral,

DATOS REGISTRALES

DESCRIPCION

URBANA: Departamento numero CIENTO CUARENTA Y CINCO. Piso octavo "L", con acceso por la escalera "dos" o posterior del portal numero uno de la calle al que se accede a través del parque de uso y dominio publico, de un edificio con dos portales, señalados con los numeros cuarenta y cuatro de la Es vivienda situada en la octava planta alta, en la que se señala con dicha letra. Es de tipo "D" de construcción. Ocupa una superficie construida de ciento cuarenta y cinco metros cincuenta decímetros cuadrados y util de ciento veintitres metros treinta y siete decímetros cuadrados, distribuidos en varias dependencias y servicios. Linda: al frente, cubierta del piso primero y esta a su vez con la calle Electra; derecha desde ese frente, hueco de ascensor, rellano de acceso y piso letra K de su planta, escalera y portal; izquierda, patio de luces y piso letra D de su planta y portal pero con acceso por la escalera "uno" o anterior; y espalda, patio de luces, hueco de ascensor y piso letra I de su planta, escalera y portal. REFERENCIA CATASTRAL: Tiene una cuota de QUINIENTAS TRECE MILESIMAS DE ENTERO POR CIENTO.

TITULARES ACTUALES

seis doceavas partes indivisas del pleno dominio con carácter privativo .
TITULO: Adquirida por título de HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario Don el día 14 de Noviembre de 2007, con nº de protocolo 3905/2007.
Inscripción: 4ª Tomo: 2.212 Libro: 580 Folio: 170 Fecha: 4 de Febrero de 2008.

dos doceavas partes indivisas del usufructo con carácter privativo .
TITULO: Adquirida por título de HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario Don el día 14 de Noviembre de 2007, con nº de protocolo 3905/2007.
Inscripción: 4ª Tomo: 2.212 Libro: 580 Folio: 170 Fecha: 4 de Febrero de 2008.

dos doceavas partes indivisas del pleno dominio con carácter privativo .
TITULO: Adquirida por título de HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario Don el

DOCUMENTACION MANEJADA

día 14 de Noviembre de 2007, con nº de protocolo 3905/2007.
Inscripción: 4ª Tomo: 2.212 Libro: 580 Folio: 170 Fecha: 4 de Febrero de 2008.

una doceava parte indivisa de la nuda propiedad con carácter privativo .
TITULO: Adquirida por título de HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario el día 14 de Noviembre de 2007, con nº de protocolo 3905/2007.
Inscripción: 4ª Tomo: 2.212 Libro: 580 Folio: 170 Fecha: 4 de Febrero de 2008.

dos doceavas partes indivisas del pleno dominio con carácter privativo .
TITULO: Adquirida por título de HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario Don el día 14 de Noviembre de 2007, con nº de protocolo 3905/2007.
Inscripción: 4ª Tomo: 2.212 Libro: 580 Folio: 170 Fecha: 4 de Febrero de 2008.

una doceava parte indivisa de la nuda propiedad con carácter privativo .
TITULO: Adquirida por título de HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario Don el día 14 de Noviembre de 2007, con nº de protocolo 3905/2007.
Inscripción: 4ª Tomo: 2.212 Libro: 580 Folio: 170 Fecha: 4 de Febrero de 2008.

CARGAS

-Afección durante el plazo de CINCO años, contados a partir del día cinco de octubre de dos mil seis, al pago de la Liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; habiendo sido declarada EXENTA por autoliquidación; según nota al margen de la inscripción 4ª de la finca nº 19258, al folio 170 del tomo 2212, libro 580. **Afección CADUCADA, pendiente de cancelación.**

-Afección durante el plazo de CINCO años, contados a partir del día cuatro de febrero de dos mil ocho, al pago de la Liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones; n declarado exento por autoliquidación; según nota extendida al margen de la inscripción 4ª de la finca nº 19258, al folio 170 del tomo 2212, libro 580. **Afección CADUCADA, pendiente de cancelación.**

Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

Es **NOTA INFORMATIVA** conforme al Artº. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario.

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).

DOCUMENTACION MANEJADA



FIN DE LA NOTA INFORMATIVA

ADVERTENCIAS

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la base del Registro.

Documentación registral

DOCUMENTACION MANEJADA

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**

INFORMACIÓN GRÁFICA

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 2014

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:

USO LOCAL PRINCIPAL: **Residencial**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN:

AÑO CONSTRUCCIÓN:

SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN (D):

Sede Electrónica del Catastro

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:

SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN (D):

SUPERFICIE (ASLUBD):

TIPO DE FINCA:

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Espaldura	Puerta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	2	08	0L	138
ELEMENTOS COMUNES				12

304.830 Coordenadas U.T.M. Zona 30 E 1983M

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y accesos
- Límite zona verde
- Hidrografía

Ficha catastral