



**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.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Vivienda en edificio

### 2.2.- ESTADO DEL INMUEBLE

Terminado

### 2.3.- DIRECCIÓN

MUNICIPIO

PROVINCIA:

### 2.4.- DATOS REGISTRALES

| REFERENCIA      | FINCA<br>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 urbanísti

#### 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<br>CONSIDERADO | Util<br>Registral | Constr<br>Registral | Util<br>Comprob. | SZC<br>Comprob. | R<br>Comprob. | SZK<br>Catastral | Adoptada        |
|--------------------|-------------------|---------------------|------------------|-----------------|---------------|------------------|-----------------|
| Piso 8º L          | 123,37            | 145,50              | 124,47           | 150,00          | 1,21          | 150,00           | 150,00<br>(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<br>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) :

partes del usufructo) (50 % del pleno dominio y 2/12  
(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 ESTATICO 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<br>(€/m2) | CC<br>(€/m2) | GN<br>(€/m2) | GF<br>(€/m2) | GP<br>(€/m2) | BP<br>(%) | REPERC.<br>(€/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)<br>(€/m2) | C.CONST.<br>(€/m2) | G.NECES.<br>(€/m2) | %Df+fu<br>(2) | VRBf/VRN<br>(€/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<br>FECHA | DIRECCIÓN | C.P. TIPOLOGÍA | O/T | m2  | V.VENTA<br>(€/m2) | COEF.<br>(%) | PESO<br>(%) |
|---------------------|-----------|----------------|-----|-----|-------------------|--------------|-------------|
| 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.<br>(€/m2) | Ke | K     | V.MERCADO<br>(€/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<br>(1) | Kh   | COMPARACIÓN<br>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 previsible, 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<br>(1) | COMPARACIÓN<br>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.<br>(m2) | V.ADOPTADO<br>(€/m2) | V.UNIDAD<br>(€) | V.AGRUPACIÓN<br>(€) |
|-----------------|-----|-----------------|----------------------|-----------------|---------------------|
| 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 las 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 AJUSTADO | VALOR DE SEGURO |
|-------|-----------------|------------|----------------------|-----------------|
| 19258 | Piso 8º L       | 191.115,00 | 244.674,00           | 232.440,30      |

(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



**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 Gijón



Localización en el concejo



## DOCUMENTACION MANEJADA



Situación en el entorno



## DOCUMENTACION GRAFICA



Vista del dormitorio



Vista del baño

## DOCUMENTACION GRAFICA

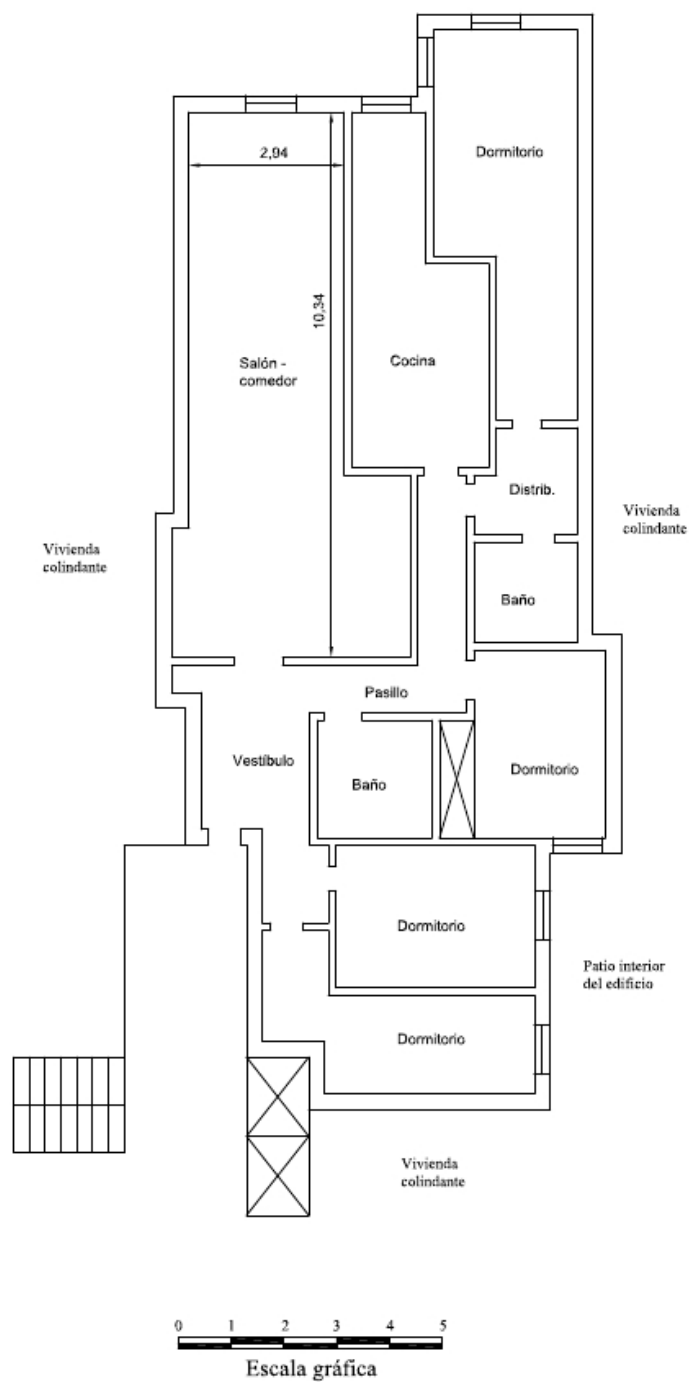


Vista de la cocina



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

Documentación registral

## 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).**

Documentación registral



## 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**

**LEYENDA**

- 204.750 Coordenadas U.T.M. Zona 30 e H30N
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y accesos
- Límite zona verde
- Hidrografía

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

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN: \_\_\_\_\_

USO LOCAL PRINCIPAL: **Residencial**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **0.513000**

AÑO CONSTRUCCIÓN: **1999**

SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN (m²): **150**

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN: \_\_\_\_\_

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **32.174**

SUPERFICIE BASCULANTE: **4.329**

TIPO DE FINCA: **[division horizontal]**

**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

| Uso               | Edificios | Puerta | Puerta | Superficie m² |
|-------------------|-----------|--------|--------|---------------|
| VIVIENDA          | 2         | 68     | 9L     | 138           |
| ELEMENTOS COMUNES |           |        |        | 12            |

Ficha catastral