

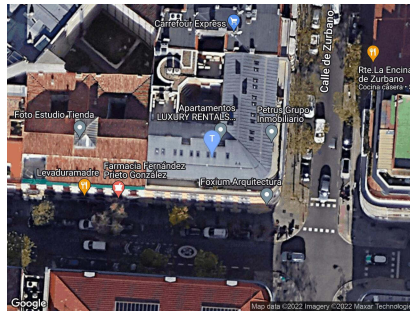
## CERTIFICADO DE TASACIÓN

Andrés Cantero Llorca, Arquitecto Técnico de la Mercantil **ARCO VALORACIONES S.A.**, inscrita en el Banco de España con el nº4416 y fecha 15 de Julio de 1992.

Certifico que la valoración del inmueble situado en Calle Fernando El Santo Nº 7, Planta Quinta, Puerta C, Madrid (Madrid) solicitada a nombre de **Diputación Foral de Gipuzkoa con CIF P2000000F**, para la finalidad de **ASESORAMIENTO PARA DETERMINAR EL VALOR DE MERCADO**, se ha realizado de acuerdo a la Orden del Ministerio de Economía ECO/805/2.003 de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, y tiene un valor de tasación actual, sin considerar cargas hipotecarias que pudieran afectarle, de: **SETECIENTOS VEINTICUATRO MIL SEIS EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS.**

**VALOR DEL INMUEBLE: 724.006,67 €**

Inmueble Valorado: Madrid  
MADRID



### IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

Registro de la Propiedad: MADRID Nº 28, Nº de sección 3

Identificación	Plta.	Ubic.	Titular	Ref. Catastral	Finca	Tomo	Libro	Folio	C.R.U.(IDUFIR)	Est. Ocupación
Piso	5ª	C	LEKIM, REDNA Y ATRAM S.L.	1257305VK4715G0087TE	12798	2886	275	219	28109000515821	Desconocido
Terraza	5ª	C	LEKIM, REDNA Y ATRAM S.L.		12798	2886	275	219	28109000515821	Desconocido

### RESUMEN DE VALORES:

ELEMENTO VALORADO	PISO	TERRAZA
Superficie Adoptada	88,34 m <sup>2</sup>	27,00 m <sup>2</sup>
Número Finca	12798	12798
Valor Suelo	397.097,13 €	121.367,70 €
Valor Reemplazamiento Bruto	476.338,11 €	131.924,70 €
Valor Reemplazamiento Neto	463.659,55 €	130.235,58 €
Valor Comparación	593.771,09 €	-
Valor Comparación Ajustado	593.771,09 €	-
<b>Método Utilizado</b>	Comparación	Coste
<b>Estado Inmueble</b>	Terminado	Terminado
<b>VALOR DEL INMUEBLE</b>	<b>593.771,09 €</b>	<b>130.235,58 €</b>
Valor Mínimo Seguro de Daños Orden ECO/805/2003	79.240,98 €	10.557,00 €
Valor Seguro RD 716/2009 Actual	196.673,96 €	8.867,88 €
<b>VALORES CONJUNTOS</b>	<b>Finca 12798</b>	
Valor Mínimo Seguro de Daños Orden ECO/805/2003	89.797,98 €	
Valor Seguro RD 716/2009 Actual	205.541,84 €	
<b>Valor Tasación</b>	<b>724.006,67 €</b>	

### SUPERFICIES:

TIPO SUPERFICIE	PISO	TERRAZA
Registral Útil	62,57 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Registral Construida	0,00 m <sup>2</sup>	27,00 m <sup>2</sup>
Registral Construida PP.ZZ.CC	88,34 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Catastral Construida	86,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Catastral Construida PP.ZZ.CC	96,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Adoptada Útil	62,57 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Adoptada Construida	71,95 m <sup>2</sup>	27,00 m <sup>2</sup>
Adoptada Construida PP.ZZ.CC	88,34 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Tipo Sup. Adoptada Calculo	Const. PPZZCC	Construida

### LIMITACIÓN AL DOMINIO:



---

# PISO

---

## SOLICITANTE

---

**NOMBRE:** Diputación Foral de Gipuzkoa  
**DNI:** P2000000F  
**DIRECCIÓN:** Paseo Errotaburu 2  
**LOCALIDAD:** DONOSTIA-SAN SEBASTIAN  
**MUNICIPIO:** Donostia-San Sebastián  
**PROVINCIA:** Guipúzcoa  
**CÓDIGO POSTAL:** 20018

## OBJETO DE TASACIÓN

---

Piso que se ubica en Calle Fernando El Santo Nº 7, Planta Quinta, Puerta C - , municipio de Madrid, provincia de Madrid

## FINALIDAD DEL INFORME

---

Asesoramiento para determinar el valor de mercado.

---

**Fecha: 20 de julio de 2022**

## 1 OBJETO DE TASACIÓN

### 1.01 IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO TASADO

**Descripción** ..... **Piso**  
 Calle / Plaza ..... Calle Fernando El Santo Nº 7, Planta Quinta, C  
**Descripción** ..... **Terraza**  
 Calle / Plaza ..... Calle Fernando El Santo Nº 7, Planta Quinta, C  
 Localidad ..... Madrid  
 Municipio ..... Madrid  
 Provincia ..... Madrid  
 Código Postal ..... 28010  
 Coordenadas GPS X ..... -3,6939421  
 Coordenadas GPS Y ..... 40,4283595

## 2 IDENTIFICACIÓN REGISTRAL - CATASTRAL

### 2.01 DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES

Registro de la Propiedad: MADRID Nº 28, Nº de sección 3

Identificación	Pta.	Ubic.	Titular	Ref. Catastral	Finca	Tomo	Libro	Folio	C.R.U.(IDUFIR)	Est. Ocupación
Piso	5ª	C	LEKIM, REDNA Y ATRAM S.L.	1257305VK4715G0087TE	12798	2886	275	219	28109000515821	Desconocido
Terraza	5ª	C	LEKIM, REDNA Y ATRAM S.L.		12798	2886	275	219	28109000515821	Desconocido

Cuota de participación de Piso 1,65%; Terraza 25,00%.

### 2.02 COMPROBACIÓN DE LINDEROS.

Finca Nº 12798: Los linderos comprobados coinciden con los descritos en la nota simple registral

### 2.03 IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE. LOCALIZACIÓN.

Finca Nº 12798: Visita exterior.

La localización del inmueble coincide con la descrita en la nota simple registral y en ficha catastral.

### 2.04 LIMITACIÓN AL DOMINIO.

Finca Nº 12798: Las indicadas en Nota Simple registral

### 2.05 OBSERVACIONES

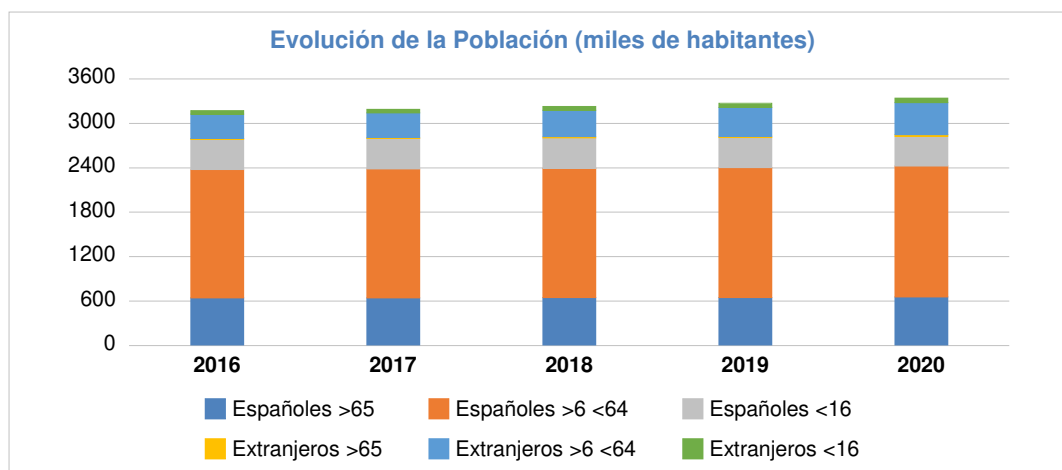
## 3 LOCALIDAD Y ENTORNO

### 3.01 UBICACIÓN

Ubicación Relativa al Municipio ..... Por encima del nivel medio  
 Ubicación Relativa en el Barrio o Zona .. Nivel medio  
 Ubicación Relativa al Inmueble ..... Nivel medio

### 3.02 POBLACIÓN

Tipo de Núcleo ..... Capital de Provincia  
 Número de Habitantes ..... 3.305.408  
 Crecimiento de la Población ..... En aumento  
 Actividad Dominante ..... Residencial  
 Nivel de Renta en la Zona ..... Media



Fuente de los datos: Instituto Nacional de Estadística (INE)

### 3.03 ENTORNO

Rasgos Urbanos de Entorno ..... El bien tasado se encuentra en una zona de viviendas de similar tipología  
 Caracterización del Entorno ..... El bien tasado se encuentra situado en una buena situación respecto a viales principales  
 Antigüedad Media de los Edificios del Entorno ... 60

### 3.04 SIGNIFICACIÓN DE ENTORNO

Tipo de Entorno ..... Urbano  
 Grado de Desarrollo ..... Alto  
 Uso Predominante Principal ..... Residencial  
 Consolidación ..... Alta  
 Renovación ..... Medio  
 Uso Predominante Secundario ... Comercial

### 3.05 INFRAESTRUCTURA EN EL ENTORNO

Luz ..... Suficiente  
 Electricidad ..... Suficiente  
 Asfaltado de calles ..... Suficiente  
 Agua ..... Suficiente  
 Saneamiento ..... Suficiente  
 Encintado de Aceras ..... Suficiente

### 3.06 EQUIPAMIENTOS EN EL ENTORNO

Comercial ..... Suficiente  
 Religioso ..... Suficiente  
 Deportivo ..... Escaso  
 Escolar ..... Suficiente  
 Comunicaciones ..... El bien tasado se encuentra situado en una buena situación respecto a viales principales  
 Aparcamientos ..... El nivel de plazas de aparcamiento público es insuficiente  
 Lúdico ..... Suficiente  
 Asistencial ..... Suficiente  
 Zonas Verdes ..... Escaso

### 3.07 COMENTARIOS SOBRE EL ENTORNO

El bien tasado se encuentra en una zona de viviendas de similar tipología

## 4 CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

### 4.01 DESCRIPCIÓN Y USOS

Plantas Sobre Rasantes ..... 6  
 Plantas Bajo Rasantes ..... 3  
 Tipo de Fachada ..... No protegida  
 Nº de ascensores ..... 1  
 Uso Plantas Sobre Rasante ..... Residencial  
 Uso Plantas Bajo Rasante ..... Garaje  
 Conservación ..... Buena

### 4.02 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación ..... Desconocida  
 Cubierta ..... Inclinada  
 Grado de Conservación ..... No Procede  
 Carpintería exterior ..... Aluminio con acristalamiento doble climalit  
 Estructura ..... Pórticos de Hormigón y Muros  
 Fachada ..... Mortero Monocapa  
 Cerramientos Exteriores ..... Fabrica de ladrillo revestido

#### 4.03 ACABADOS COMUNES

Zona	Pavimentos	Paredes	Techos
Portal	Se desconoce	Se desconoce	Se desconoce
No Procede	No Procede	No Procede	No Procede
No Procede	No Procede	No Procede	No Procede

#### 4.04 INSTALACIONES COMUNITARIAS

Piscina .....	No	Zona Verde .....	No
Baloncesto .....	No	Gimnasio .....	No
Campo de Golf .....	No	Pista Padel .....	No
Pista de Tenis .....	No	Pista de Squash .....	No
Nivel de Calidad .....	Medio	Vallado Perimetral .....	No
Vigilancia (Conserje/Portero/Seguridad Privada) .....			No

#### 4.05 CONTAMINACIÓN

- En el presente informe no se han realizado procedimientos técnicos para el estudio de la posible existencia de contaminación en el inmueble ya que no es el objeto de éste, ni está redactado por un especialista en la materia. No obstante lo anterior, según las comprobaciones visuales realizadas y el conocimiento del entorno del que se dispone, se ha de informar lo siguiente:

Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte al terreno .....	No
Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte a la construcción .....	No
Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte a acústica .....	No
Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte al ambiente .....	No
Existe contaminación relevante a efectos de la valoración que afecte a otras áreas distintas de las anteriores .....	No

## 5 CARACTERÍSTICAS POR TIPO DE INMUEBLE

INMUEBLE	PISO	TERRAZA
Fecha Construcción*	01/01/2005	01/01/2005
Fecha Rehabilitación Integral*	-	-
Fecha Reforma Parcial	-	-
Nivel de Reforma		
Vida Útil	100	100
Uso Polivalente	No	No
Inmueble Singular***	No	No
Licencia	No procede	No procede
Categorización	No Procede	Buen estado
Tipo de Reparación****	-	-
Inversión Mínima****	0,00 €	0,00 €
Estado Actual	Terminado	Terminado
<b>Distribución Funcional del Inmueble</b>		
Nº Habitaciones	0	0
Nº Baños	0	0
Calidad de Construcción	Alta	Media
Estado Conservación	Bueno	Bueno
Armarios Empotrados	No	No
Terraza Tendedero	No	No
Sup. Terraza Descubierta	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Sup. Terraza Cubierta	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
El Inmueble da al Exterior	No	No

Orientación	No influye en el valor	No influye en el valor
Tipo Uso Terraza	-	-
<b>Instalaciones Específicas</b>		
Puerta de Seguridad	No	No
Sistema de Alarma	No	No
Circuito Cerrado de Seg.	No	No
Aire Acondicionado	No	No
Cocina Equipada	No	No
Agua Caliente	No	No
Combustible Agua Caliente	No Procede	No Procede
Tipo Calefacción	No Procede	No Procede

\* Para inmuebles terminados, fecha en que se terminó de construir. Para inmuebles en construcción, fecha de inicio de las obras.

\*\* Para inmuebles terminados, fecha en que se terminó la rehabilitación integral. Para inmuebles en rehabilitación integral, fecha en que se iniciaron las obras.

\*\*\* Indica si el inmueble está catalogado como bien de interés cultural o está sujeto a protección integral dentro de un plan especial.

\*\*\*\* Se indica el tipo de reparaciones que son necesarias en el inmueble y el importe mínimo de las mismas.

## 6 EQUIPAMIENTOS DEL INMUEBLE

### 6.01 CARPINTERÍA

Carpintería exterior ..... Aluminio con acristalamiento doble climalit

Nivel de Calidad ..... Medio

Estado de Conservación . Medio

### 6.02 INSTALACIONES

Nivel de Calidad ..... No Procede

### 6.03 ANEXOS A LA VIVIENDA

Trasteros .....

Plazas de Garaje .....

Otros ..... No Procede

- La distribución, acabados, calidades y mantenimiento del inmueble se desconocen ya que el análisis se ha realizado desde la descripción registral del inmueble y la visita exterior efectuada, al no haberse facilitado el acceso al mismo. En el presente informe se adoptan calidades medias de la zona de situación y mantenimiento estimado según antigüedad y apariencia exterior del mencionado inmueble.

## 7 RESUMEN DE SUPERFICIES

### 7.01 SUPERFICIES

TIPO SUPERFICIE	PISO	TERRAZA
Registral Útil	62,57 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Registral Construida	0,00 m <sup>2</sup>	27,00 m <sup>2</sup>
Registral Construida PP.ZZ.CC	88,34 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Catastral Construida	86,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Catastral Construida PP.ZZ.CC	96,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Adoptada Útil	62,57 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Adoptada Construida	71,95 m <sup>2</sup>	27,00 m <sup>2</sup>
Adoptada Construida PP.ZZ.CC	88,34 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Tipo Sup. Adoptada Calculo	Const. PPZZCC	Construida

Justificación de la superficie adoptada del elemento PISO: Dado que no se ha podido visitar interiormente, adoptamos como superficies las menores entre registrales y catastrales.

Justificación de la superficie adoptada del elemento TERRAZA: Adoptamos la superficie registral de terraza.

## 8 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

### 8.01 ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO

Cumple la Normativa ..... El inmueble cumple con la normativa

### 8.02 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL

Tipología de Planeamiento General ..... Plan General de Ordenación Urbana  
Nombre del Planeamiento General ..... Plan de General de Ordenación Urbana de Madrid  
Fase de aprobación en que se encuentra ..... En vigor  
Observaciones ..... Plan de General de Ordenación Urbana

### 8.03 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Clasificación del suelo ..... Urbano consolidado  
Descripción: Urbano consolidado  
Calificación del suelo ..... Uso residencial  
Descripción:

## 9 TENENCIA Y OCUPACIÓN

### 9.01 DOCUMENTACIÓN LEGAL

Los Datos de la Escritura ..... Si coinciden con los observados en el inmueble  
Diferencias ..... No se ha tenido acceso al inmueble  
Vivienda Protegida ..... No

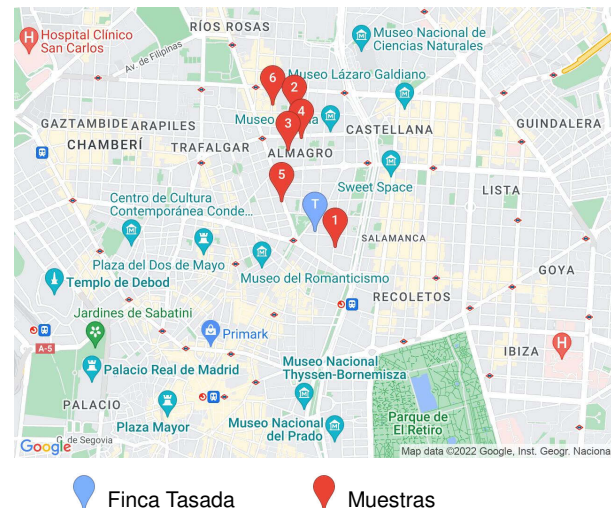
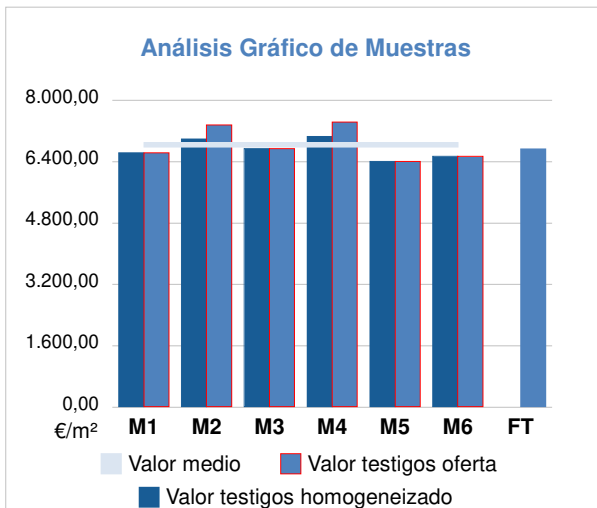
#### 9.01.1 COMPROBACIONES: ESTADO DE OCUPACIÓN Y TENENCIA, VPO, ARRENDAMIENTO Y DATOS REGISTRALES. OBSERVACIONES

### 9.02 ESTADO DE OCUPACIÓN

Inmueble	Estado Ocupación	Ocupante	Título de Ocupación
Piso	Desconocido	Se desconoce	Desconocido
Terraza	Desconocido	Se desconoce	Desconocido

## 10 INFORMACIÓN DE MERCADO

### 10.01 INFORMACIÓN DE MERCADO [PISO]



Datos	Muestra-1	Muestra-2	Muestra-3	Muestra-4	Muestra-5	Muestra-6	Inmueble Tasado
Dirección	Calle Monte Esquina 10, 2º	Calle Garcia de Paredes 62, 1º	Calle Rafael Calvo 7, 3º	Calle General Martinez Campos 20, 8º	Calle Santa Engracia 21, 5º	Calle Alonso Cano 14, Bajo	Calle Fernando El Santo Nº 7, Planta Quinta, Puerta C
Población	Madrid	Madrid	Madrid	Madrid	Madrid	Madrid	Madrid
Código Postal	28010	28010	28010	28010	28010	28010	28010
Fecha Sondeo	19/07/2022	19/07/2022	19/07/2022	19/07/2022	19/07/2022	19/07/2022	19/07/2022



Origen de datos	Datos de oferta	Datos de oferta	Datos de oferta	Datos de oferta	Datos de oferta	Datos de oferta	-
Fuente de la Muestra	API	Particular	Particular	Particular	API	API	-
Estado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	-
Tipo	Piso	Piso	Piso	Piso	Piso	Piso	-
Año Const. [Aprox.]	1926	1960	1984	1970	1984	1950	2005
Año Reha. [Aprox.]	2010	2005					-
Planta	6	5	7	7	8	7	-
Nivel Económico	Alto	Alto	Alto	Alto	Alto	Alto	Alto
Ubicación	Buena	Buena	Buena	Buena	Buena	Buena	Buena
Calidad Edif.	Alta	Alta	Alta	Alta	Alta	Alta	Alta
Sup. Parcela (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Const. PP.ZZ.CC (m²)	74,00	105,00	100,00	92,00	75,00	97,00	88,34
Precio Unitario de Oferta(€/m²)	6.622,30	7.354,29	6.732,00	7.425,00	6.402,00	6.531,96	-

Cálculo	Muestra-1	Muestra-2	Muestra-3	Muestra-4	Muestra-5	Muestra-6	Inmueble Tasado
Ubicación de la Edif.	Igual	Mejor	Igual	Mejor	Igual	Igual	-
Acabados	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	-
Zona - Entorno	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	-
Antigüedad	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	Igual	-
Precio Venta (€)	490.050,00	772.200,00	673.200,00	683.100,00	480.150,00	633.600,00	-
Coef. Homog.	1,0000	0,9500	1,0000	0,9500	1,0000	1,0000	-
Peso Muestra (%)	16,67	16,67	16,67	16,67	16,67	16,67	-
Valor Unitario (€/m²)	6.622,2973	7.354,2857	6.732,0000	7.425,0000	6.402,0000	6.531,9588	-
V. Unit. Homog. (€/m²)	6.622,2973	6.986,5714	6.732,0000	7.053,7500	6.402,0000	6.531,9588	-
Valor en Peso	1.103,72	1.164,43	1.122,00	1.175,63	1.067,00	1.088,66	-

**Porcentaje de Gastos Comerciales:**

**1,00 %**

**Valor Unitario Homogeneizado por Comparación Adoptado: 6.721,43 €/m²**

## 10.02 ANÁLISIS DEL MERCADO Y DEL INMUEBLE

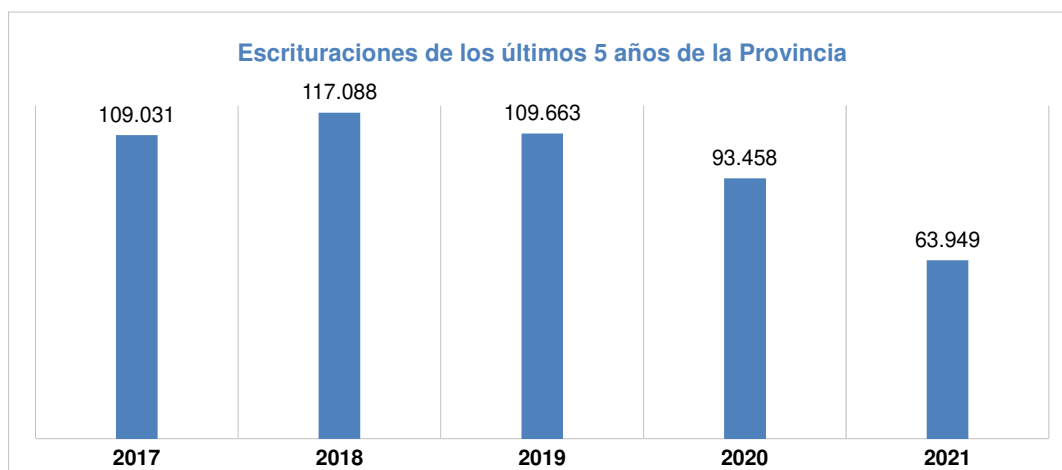
### 10.02.01 OFERTA Y DEMANDA DE INMUEBLES SIMILARES EN LA ZONA

#### Piso:

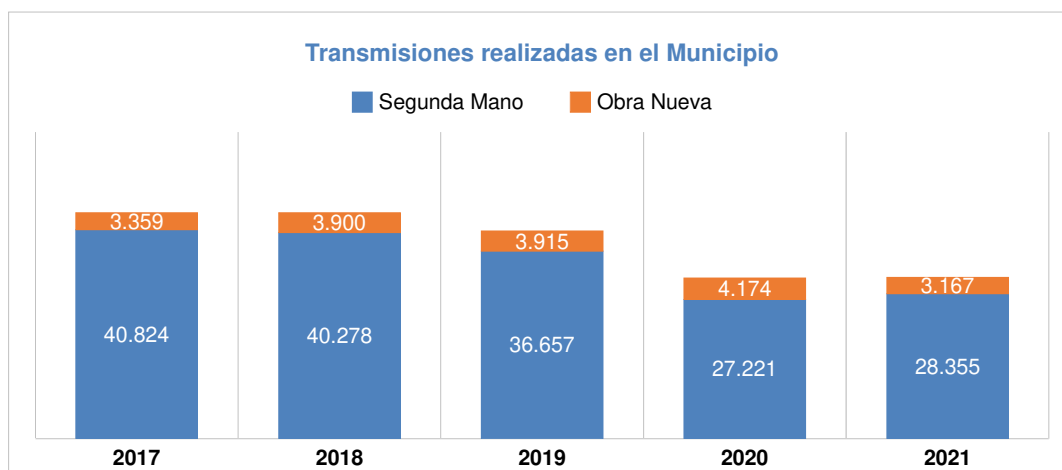
La oferta de inmuebles nuevos o en construcción en venta en la zona es media; siendo la oferta de inmuebles en venta de segunda mano media.

La demanda de inmuebles nuevos o en construcción en la zona es media; siendo la demanda de inmuebles en venta de segunda mano media.

#### GRÁFICAS:



Fuente de los datos: Notarios de España



Fuente de los datos: Ministerio de Fomento

### 10.02.02 ANÁLISIS DEL INMUEBLE TASADO

**Piso:**

El tamaño de inmueble es adecuado, siendo su distribución adecuado para el uso al que está destinado. La situación del mismo es normal y no se observan factores ambientales negativos.

Calificación del inmueble: Buena

### 10.02.03 COMENTARIOS SOBRE EL ENTORNO Y SUS TESTIGOS

**Piso:**

Los testigos obtenidos se ajustan a las características del bien tasado

### 10.02.04 OBSERVACIONES

**Piso:**

Visita exterior.

El bien tasado se encuentra situado en una buena situación respecto a viales principales

## 11 CÁLCULO DEL VALOR DE REPOSICIÓN Y MERCADO

### 11.1 VALORES DE PISO (MÉTODO COMPARACIÓN)

<b>Superficie Adoptada para el cálculo. Const. PPZZCC:</b>		<b>88,34 m<sup>2</sup></b>
Repercusión Suelo*:	4.495,1000 €/m <sup>2</sup>	397.097,13 €
Gastos Generales del Suelo (0,00%):	0,0000 €/m <sup>2</sup>	0,00 €
Coste de Construcción:	780,0000 €/m <sup>2</sup>	68.905,20 €
Gastos Generales Construcción (15,00%):	117,0000 €/m <sup>2</sup>	10.335,78 €
- Impuestos no recuperables y aranceles necesarios:		1,00%
- Honorarios técnicos por proyectos y dirección de obra:		5,50%
- Costes de licencias y tasas de la construcción:		3,50%
- Prima de seguros:		2,00%
- Gastos de administración del promotor:		2,00%
- Otros gastos:		1,00%
<b>Valor de Reemplazamiento Bruto:</b>	<b>5.392,1000 €/m<sup>2</sup></b>	<b>476.338,11 €</b>
Depreciación del Edificio (8,00%):	71,7600 €/m <sup>2</sup>	6.339,28 €
Depreciación del Elemento (8,00%):	71,7600 €/m <sup>2</sup>	6.339,28 €
Depreciación Elem. Recuperables (0,00%):	0,0000 €/m <sup>2</sup>	0,00 €
Depreciación Funcional (0,00%):	0,0000 €/m <sup>2</sup>	0,00 €
<b>Valor de Reemplazamiento Neto:</b>	<b>5.248,5800 €/m<sup>2</sup></b>	<b>463.659,55 €</b>
Coefficiente de Mercado (K):		1,2806186820
<b>Valor de Comparación:</b>	<b>6.721,4296 €/m<sup>2</sup></b>	<b>593.771,09 €</b>
Valor Medio de Mercado a Nuevo:	6.730,0000 €/m <sup>2</sup>	
Coste de Construcción a Nuevo:	890,0000 €/m <sup>2</sup>	

## 11.2 VALORES DE TERRAZA (MÉTODO COSTE)

Superficie Adoptada para el cálculo. Construida:		27,00 m <sup>2</sup>
Repercusión Suelo:	4.495,1000 €/m <sup>2</sup>	121.367,70 €
Gastos Generales del Suelo (0,00%):	0,0000 €/m <sup>2</sup>	0,00 €
Coste de Construcción:	340,0000 €/m <sup>2</sup>	9.180,00 €
Gastos Generales Construcción (15,00%):	51,0000 €/m <sup>2</sup>	1.377,00 €
- Impuestos no recuperables y aranceles necesarios:		1,00%
- Honorarios técnicos por proyectos y dirección de obra:		5,50%
- Costes de licencias y tasas de la construcción:		3,50%
- Prima de seguros:		2,00%
- Gastos de administración del promotor:		2,00%
- Otros gastos:		1,00%
<b>Valor de Reemplazamiento Bruto:</b>	<b>4.886,1000 €/m<sup>2</sup></b>	<b>131.924,70 €</b>
Depreciación del Edificio (8,00%):	31,2800 €/m <sup>2</sup>	844,56 €
Depreciación del Elemento (8,00%):	31,2800 €/m <sup>2</sup>	844,56 €
Depreciación Elem. Recuperables (0,00%):	0,0000 €/m <sup>2</sup>	0,00 €
Depreciación Funcional (0,00%):	0,0000 €/m <sup>2</sup>	0,00 €
<b>Valor de Reemplazamiento Neto:</b>	<b>4.823,5400 €/m<sup>2</sup></b>	<b>130.235,58 €</b>

Para el cálculo del coste de construcción, de la misma forma que en el punto anterior de cálculo de repercusión del suelo, se han utilizado los valores estándares de ejecución material orientativos del Colegio Oficial de Arquitectos, las estimaciones de publicaciones especializadas y la percepción personal del técnico, a los que además, se han sumado los Gastos Generales del mercado.

\* Cálculo del valor del suelo hallado mediante el método residual estático. El resultado se expresa en €/m<sup>2</sup> sobre superficie construida.

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

**F = Valor del Terreno.**

**VM = Valor de Mercado del Inmueble (Valor Medio de Mercado a Nuevo).**

**b = Margen de Beneficios del Promotor: (1.5 \* (PR + TLR)) o mínimo normativa ECO.**

**Ci = Costes Necesarios Considerados (Coste de Construcción a Nuevo + Gastos Generales Construcción).**

**TLR = Tasa Libre de Riesgo.**

**PR = Prima de Riesgo.**

## 12 VALORES TOTALES

<b>VALOR DE REPOSICIÓN Y MERCADO</b>	<b>724.006,67 €</b>
- Valor Piso (C)	593.771,09 €
- Valor Terraza (R)	130.235,58 €
<b>VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN</b>	<b>78.085,20 €</b>
- Valor Piso	68.905,20 €
- Valor Terraza	9.180,00 €
<b>GASTOS DE LA CONSTRUCCIÓN</b>	<b>11.712,78 €</b>
- Valor Piso	10.335,78 €
- Valor Terraza	1.377,00 €

<b>VALOR DE SEGURO DAÑOS MÍNIMOS (Orden ECO/805/2003)</b>	<b>89.797,98 €</b>
- Valor Piso	79.240,98 €
- Valor Terraza	10.557,00 €
<b>VALOR DE SEGURO (Real Decreto 716/2009 artículo 10)</b>	<b>205.541,84 €</b>
- Valor Piso	196.673,96 €
- Valor Terraza	8.867,88 €
<b>VALOR DEL SUELO</b>	<b>518.464,83 €</b>
<b>Valor de Reemplazamiento Bruto (VRB)</b>	<b>608.262,81 €</b>
<b>Valor de Reemplazamiento Neto (VRN)</b>	<b>593.895,13 €</b>

(C) = Se aplico el método de Comparación para calcular su valor.

(R) = Se aplico el método de Coste para calcular su valor.

Resumen de valores y métodos técnicos utilizados:

	Nº de Finca	Método Utilizado	Valor (€)
Piso	12798	Método de Comparación	593.771,09
Terraza	12798	Método de Coste	130.235,58

## 13 RESUMEN DE LA TASACIÓN

### 13.01 VALOR DEL INMUEBLE

**SETECIENTOS VEINTICUATRO MIL SEIS EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS (724.006,67 €)**

Nº Finca	Bienes	Valor Actual (€)
12798	Piso, Terraza	724.006,67

### 13.02 CONDICIONANTES

[CP2][C2] El valor de tasación queda **CONDICIONADO** a que pueda realizarse **VISITA INTERIOR** del inmueble y, con ella, corroborarse la correspondencia entre los datos considerados en el presente informe (relativos a identificación, superficies, calidades, instalaciones, estado de conservación, servidumbres y estado de ocupación), y la realidad física del inmueble.

### 13.03 ADVERTENCIAS GENERALES

Tasación emitida sin advertencias.

### 13.04 OBSERVACIONES

El presente informe de valoración cumple con las disposiciones mínimas exigidas en la orden ECO/805/2003, siendo la finalidad del mismo Asesoramiento para determinar el valor de mercado. No obstante, en el caso de realizarlo con fines hipotecarios podría sufrir alteración de valor.

### 13.05 JUICIO CRÍTICO

**MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE:**

Se desconoce ya que no se ha tenido acceso al mismo

**EXPECTATIVAS DE VENTA:**

Medias

**CONSIDERACIONES RESPECTO DEL INMUEBLE:**

Vivienda ubicada en barrio céntrico consolidado, bien comunicado y con buen nivel de servicios y equipamientos



## 14 COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN FACILITADA

### 14.01 COMPROBACIONES REALIZADAS

Inspección Ocular Interior del Inmueble .....	No	Descripción Registral .....	Si
Superficie .....	No	Estado de Conservación .....	No
Estado de Ocupación y Tenencia .....	No	Régimen de Protección .....	No
Adecuación Urbanística .....	Si	Consulta a la Documentación de Planeamiento .....	No

### 14.02 DOCUMENTACIÓN FACILITADA

Proyecto Visado .....	No	Licencia de Obra .....	No
Cédula Urbanística .....	No	Calificación Provisional .....	No
Calificación Definitiva .....	No	Contrato de Arrendamiento .....	No
Escritura .....	No	Nota Simple .....	Si
Estatuto de la Comunidad .....	No	Recibo última Renta .....	No
Certificado Catastral .....	No	Certificado del régimen de ocupación y tenencia .....	No
Certificado del Registro de la Propiedad .....	No	Certificado de las reformas realizadas en el inmueble	No
Derechos de Riego .....	No	Certificado Final de Obra .....	No
Otros .....	Si		

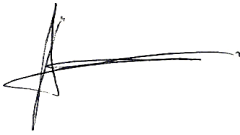
## 15 FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

Fecha de la Visita: 19/07/2022

Fecha de caducidad del informe: 20/01/2023

#### POR LA SOCIEDAD

Arco Valoraciones S.A.



Antonio Amat Reyero

#### Departamento de Control

Arquitecto Técnico



Ana Barea Rodríguez

#### Tasador

Arquitecto Técnico



Andrés Cantero Llorca

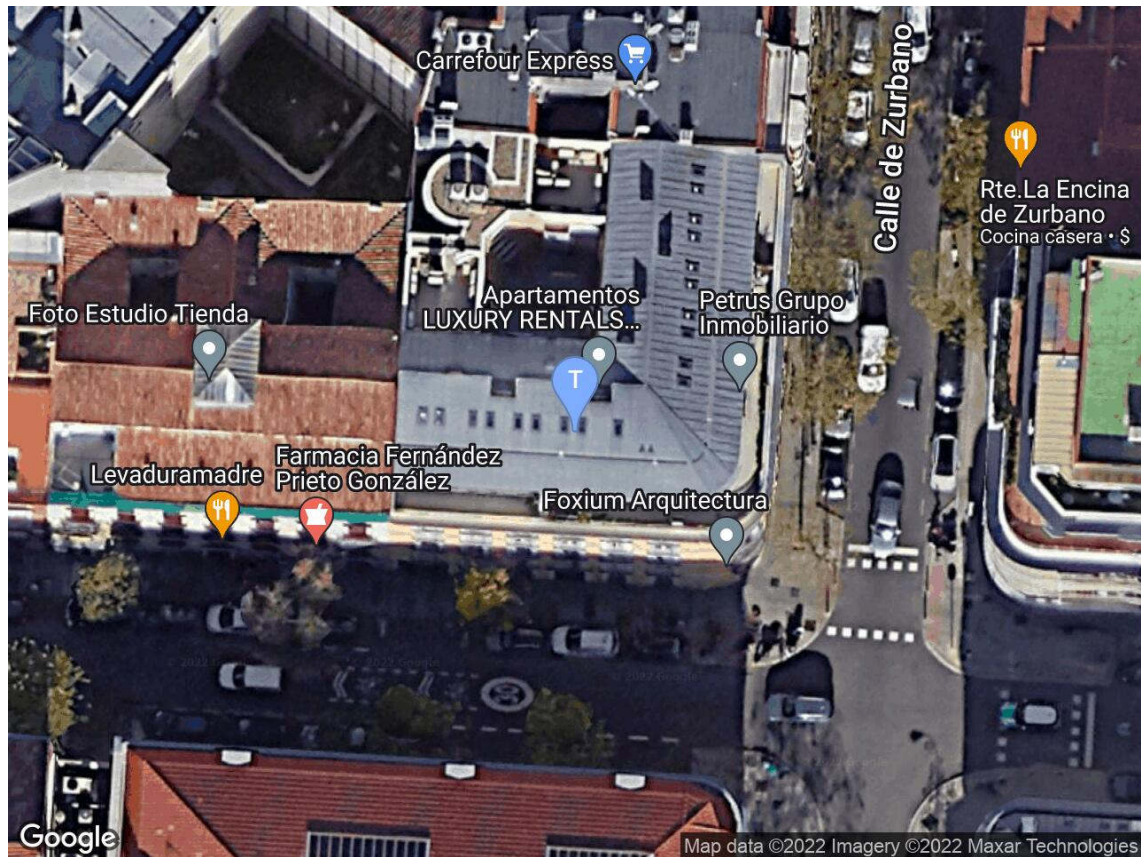
20 de Julio de 2022







ANEXO-1.2  
PLANO DE SITUACIÓN







ANEXO-3.1  
FOTOGRAFÍAS





ANEXO-3.2  
FOTOGRAFÍAS





ANEXO-3.3  
FOTOGRAFÍAS



ANEXO-3.4  
FOTOGRAFÍAS





ANEXO-3.5  
FOTOGRAFÍAS



ANEXO-4.1  
DOCUMENTACIÓN REGISTRAL - NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

**MARIA DEL CARMEN IGLESIAS MAYORALGO**

Registrador de la Propiedad de MADRID 28

Alcalá, 540 - Edif. B - planta 2ª - MADRID

tlfno: 0034 91 1774828

correspondiente a la solicitud formulada por

**DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA - DEPARTAMENTO DE  
HACIENDA**

con DNI/CIF: P2000000F



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

Identificador de la solicitud: F29MM30T8

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:E-295394/109-AL

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>

CSV: 9212200129333078

Huella: 1d862951-eac1cf85-ff2693b9-d9128b15-4c85b775-dcfd2835-7fd2fdc3-621fc4e9

ANEXO-4.2  
DOCUMENTACIÓN REGISTRAL - NOTA SIMPLE



## INFORMACIÓN REGISTRAL

## DESCRIPCIÓN DE LA FINCA:

Finca Nº: 12798 Sección 3ª Código Registral único: 28109000515821

URBANA: OCHENTA Y SIETE.- VIVIENDA LETRA C, en PLANTA ÁTICO, del edificio sito en Madrid, calle de FERNANDO EL SANTO, NÚMERO SIETE. Ocupa una superficie Propia de sesenta y dos metros cincuenta y siete decímetros cuadrados, y de ochenta y ocho metros treinta y cuatro decímetros cuadrados con inclusión de la parte proporcional en elementos comunes, distribuida en diversos compartimentos y servicios. Tiene una terraza exterior de aproximadamente veintisiete metros cuadrados. Linda: por su derecha entrando, calle Zurbano; izquierda, patio uno, descansillo de acceso y ascensor; fondo, muro medianero con Zurbano once; y por el frente, con descansillo de acceso, patio uno y vivienda letra B de esta misma planta y escalera uno. CUOTA: un entero seis mil cuatrocientas ochenta y seis diezmilésimas por ciento.

Referencia Catastral: 1257305VK4715G0087TE. La parcela a la que pertenece el edificio en el que se encuentra situada la finca no está coordinada gráficamente con el Catastro.

## TITULARES:

LEKIM, REDNA Y ATRAM SL, C.I.F.: B84199876, al tomo 2886, libro 275, folio 219, titular/es del 100 por ciento en PLENO DOMINIO, por compra, en documento formalizado en Madrid, el dos de marzo de dos mil seis, ante el Notario Don Andres Dominguez Nafria, por la inscripción 4ª, extendida con fecha veintiocho de marzo de dos mil seis.

Sujeta a los estatutos de comunidad, inscritos por la 7ª de origen.

## CARGAS:

Por razón de la matriz 2856 Subf: BIS RESERVA La reserva a favor de Tillfor S.L, del uso de las cubiertas y medianerías ciegas del edificio, para colocar todo tipo de anuncios fijos luminosos o no etc, y antenas de radio, televisión o cualquier otro, así como la utilización de sus accesos y servicios en cualquier momento para la total efectividad de los citados usos. Estos derechos los podrá transmitir a terceros bien a título gratuitos u oneroso sin precisar el consentimiento, ni dar conocimiento, a los propietarios, ocupantes o comunidad de propietarios. Según resulta de la inscripción 7ª de la finca matriz 2.836 bis de la sección 3ª, al folio 60 del tomo 2.461 del archivo, extendida con fecha diecisiete de diciembre de dos mil dos, en virtud de primera copia de la escritura otorgada en Madrid, el quince de Noviembre de dos mil dos, ante el Notario don Gerardo Muñoz de Dios. que ha motivado la inscripción 7ª, extendida con fecha diecisiete de diciembre de dos mil dos, al folio 60 del tomo 2461 del archivo.

HIPOTECA unilateral pendiente de aceptación constituida a favor de DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA, para RESPONDER de: SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CIENTO CINCUENTA Y OCHO EUROS CON VEINTIUN CÉNTIMOS, de los cuales, QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS corresponden al principal de la obligación a que se refiere el acto impugnado, y CIENTO CUARENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS OCHENTA EUROS CON SESENTA Y UN CÉNTIMOS corresponden a los intereses de demora ya generados. Asimismo responderá de VEINTISIETE MIL SETECIENTOS DIECIOCHO EUROS CON CUARENTA Y TRES CÉNTIMOS en concepto de posibles intereses de demora que pudieran generarse por el período en el que la deuda permanecerá suspendida. Por PLAZO de VEINTE AÑOS a contar desde el veinte de julio de dos mil diecisiete, TASADA para subasta en 834.167,72 EUROS. Según resulta de la escritura otorgada en Madrid, el veinte de julio de dos mil diecisiete, ante el notario Miguel Angel Mestanza Iturmendi, que ha motivado la inscripción 5ª, extendida con fecha veinticinco de agosto de dos mil diecisiete, al folio 219 del tomo 2886 del archivo.

ACEPTADA la hipoteca de la inscripción 5ª, según resulta de resolución expedida, por don Mikel Romero Grijalba, El Subdirector General de Recaudación, el 21 de septiembre de 2.017, según consta en nota al margen de la inscripción 5ª de fecha 10 de octubre de 2017.

Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto.

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>

CSV: 9212200129333078

Huella: 1d862951-eac1cf85-f2693b9-d9128b15-4c85b775-dcf2d2835-7fd2f3c-621fc4e9



ANEXO-4.3  
DOCUMENTACIÓN REGISTRAL - NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

MADRID, veintitrés de mayo de dos mil veintidós.

**ADVERTENCIAS**

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases 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. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la 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>.



<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>

CSV: 9212200129333078

Huella: 1d862951-eac1cf85-ff2693b9-d9128b15-4c85b775-dcf2835-7fd2fdc3-621fc4e9