

## CERTIFICADO DE VALORACIÓN

# --- DATO OMITIDO ---

## COMPañIA HISPANIA DE TASACIONES Y VALORACIONES, S.A. CERTIFICA QUE:

Como resumen al informe de tasación al que sintetiza emitido el 19/06/2023 para --- DATO OMITIDO ---. NIF/CIF: --- DATO OMITIDO --- y que corresponde al expediente con n° --- DATO OMITIDO --- con n° de Referencia --- DATO OMITIDO --- y a petición de --- DATO OMITIDO --- Oficina N° 9064, se ha efectuado el día 14 de Junio de 2023, la visita ocular al inmueble VIVIENDA ADOSADA TERMINADO sito en Calle DONANTES DE SANGRE, N° 36, de la Localidad de BAILEN, Provincia de Jaen y Código Postal 23710, cuyo N° de Ref. Catastral Unitaria es: 1266709VH3116N0001WE, y cuyos datos registrales facilitados son los siguientes:

Titular Registral: DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: --- DATO OMITIDO --- Propietario: --- DATO OMITIDO ---, --- DATO OMITIDO ---

Tipo de Propiedad: Pleno Dominio

% Propiedad real: 100,00

% Propiedad: 100,00. Pleno Dominio (Pleno Dominio)

Estado de ocupación: El inmueble se encuentra actualmente en uso por: --- DATO OMITIDO --- ocupación según convenio de divorcio aportado

--- DATO OMITIDO ---

Título de ocupación: Otros

Registro de la Propiedad CAROLINA (LA)

Denominación	Sección	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscripción
Adosado	-	488	1447	203	28189	3

### CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO

DENOMINACIÓN	C.R.U
Adosado	23004000198355

### REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Adosado	1266709VH3116N0001WE

#### REFERENCIA CATASTRAL DEL TERRENO

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Finca 1	1266709VH3116N0001WE

Conforme a la finalidad, criterios y métodos de valoración indicados en el informe así como a la documentación facilitada y las comprobaciones realizadas en la visita y sobre dicha información, consideramos que el inmueble descrito tiene un valor de tasación que asciende a:

**CIENTO CINCO MIL NOVENTA Y DOS EUROS CON UN CENT. (105.092,01€)**

DENOMINACION	FINCA	S.UTIL	S.ADOPTAD A	V.UNIDAD	VALOR
Adosado	28189	125 m <sup>2</sup> (SUC)	150,02 m <sup>2</sup> (SPC)	105.092,01	105.092,01
<b>TOTAL REDONDEADO</b>		125 m <sup>2</sup>	150,02 m <sup>2</sup>		105.092,01 €

(SUC): Superficie util comprobada.

Valor del Seguro ..... 85.233,86 €

Compañía Hispania de Tasaciones y Valoraciones, S.A. no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del valor de tasación, en su caso, habría que deducir, caso de no haberlo hecho en este Certificado y si procediera, cuantas cargas y gravámenes pudieran recaer sobre el inmueble (aquellas que no sean responsabilidad de la sociedad de tasación, deberán ser supervisadas, según directrices establecidas en la O.M. 27/03/2003 y demás Normativa revisada y actualizada.)

#### RESUMEN DE VALORES Y METODOS POR UNIDADES (€)

USO CONSIDERADO	FINCA	M. COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	VUELO	SEGURO
Adosado	28189	91.876,75	105.092,01	19.858,15	85.233,86	85.233,86

Limitaciones al dominio: A favor de --- DATO OMITIDO ---

Embargo ejecutivo a favor de --- DATO OMITIDO ---

#### CONDICIONANTES

El presente informe se emite sin condicionantes.

#### ADVERTENCIAS GENERALES

- Se advierte que, aunque existe identificación, se debería presentar documentación registral donde se indique la dirección actualizada y número de policía o gobierno del inmueble valorado.

-Se advierte que en la nota simple se describe una vivienda con una superficie construida de 150,02m<sup>2</sup> que es prácticamente coincidente con la superficie construida comprobada in situ de 150,65m<sup>2</sup> (sin considerar la superficie de la ampliación posterior realizada en salón hacia el patio trasero con 2,66m<sup>2</sup> construidos, que como se ha comentado anteriormente en el apartado de urbanismo no cumpliría con la dimensión mínima de patio), la superficie construida catastral de 158m<sup>2</sup> es superior a ambas. Para la valoración se ha adoptado la superficie construida registral.

-Se advierte que en la nota simple no se describe la referencia catastral, que ha sido identificada en la Sede Electrónica del Catastro por dirección y correspondencia entre titular registral/catastral. La finca no está coordinada gráficamente con el catastro, a los efectos de la ley 13/2015 de 24 de junio, se aconseja su

#### ADVERTENCIAS GENERALES

correcta inscripción en el registro de la propiedad correspondiente.

El presente certificado se ha realizado para la finalidad de DACION EN PAGO

#### NORMATIVA DE APLICACIÓN

La presente tasación se ha realizado de acuerdo con la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de Marzo de 2.003 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. Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y la Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008.

#### VIGENCIA DE LA VALORACIÓN

El presente informe de tasación no podrá utilizarse transcurridos seis meses de la fecha de emisión del informe.

Para que conste y surta los efectos oportunos, se firma el presente certificado en Madrid, y se emite el día 19/06/2023. Fecha límite de validez: 19 de Diciembre de 2023.



FIRMADO POR EL TÉCNICO VALORADOR

FIRMADO POR LA SOCIEDAD

## INFORME DE TASACIÓN

### Nº EXPEDIENTE DE TASACIÓN

30-2023-103958-30 / 000165715

### SOLICITANTE

N.I.F.

--- DATO OMITIDO ---

--- DATO

### ENTIDAD PETICIONARIA

--- DATO OMITIDO ---

### FINALIDAD

DACION EN PAGO

### TIPO DE INMUEBLE:

VIVIENDA ADOSADA TERMINADO

### UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

Calle DONANTES DE SANGRE, Nº 36  
23710 BAILEN  
Jaen

### FECHA DE VISITA

14 de Junio de 2023

### FECHA DE INFORME

19 de Junio de 2023

## 1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

### SOLICITANTE

--- DATO OMITIDO ---23710 - Jaen

(BAILEN)

NIF/CIF: --- DATO OMITIDO ---

### FINALIDAD

DACION EN PAGO

### NORMATIVA DE APLICACIÓN

La presente tasación se ha realizado de acuerdo con la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de Marzo de 2.003 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. Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y la Orden 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.- IDENTIFICACIÓN FÍSICA

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	VIVIENDA ADOSADA
ESTADO DEL INMUEBLE	Terminado
DIRECCIÓN:	Calle DONANTES DE SANGRE, Nº 36
MUNICIPIO:	BAILEN
PROVINCIA:	Jaen
C.P.:	23710

#### OTROS DATOS:

Se han observado discrepancias entre las direcciones registral, catastral y física. En la nota simple se identifica la vivienda como número dos duplex, sobre la parcela B, ubicada en C/ Donantes de Sangre, situada en la calle centro derecha, según se mira desde la calle de situación. Actualmente la vivienda se encuentra rotulada con el nº 36 de la C/ Donantes de Sangre (aunque en la calle se ha comprobado que existen reenumeraciones, la vivienda contigua a la derecha está rotulada con el nº 26 y la de la izquierda con el n 38) y se sitúa en la zona centro derecha de la manzana mirando desde la calla de situación (tal y como se define en nota simple). Se ha comprobado en la Sede Electrónica del Catastro que existe correspondencia entre los titulares registral y catastral, también se ha comprobado que existe correspondencia entre la descripción registral de la distribución por plantas y la comprobada. En la documentación catastral se identifica la finca como nº 14 de la C/ Donantes de Sangre.

La referencia catastral del inmueble, según se ha podido comprobar en la Sede Electrónica del Catastro por dirección y por correspondencia entre titulares registral y catastral, es: 1266709VH3116N0001WE.

No han podido comprobarse los linderos registrales al referirse éstos ha una denominación anterior de las fincas contiguas.

## 2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

COORDENADAS GPS: LATITUD 38.092690000 y LONGITUD -3.785470000

### 2.2.- IDENTIFICACION REGISTRAL

Los Datos Registrales que figuran en la documentación facilitada y que han sido aportados como correspondientes al inmueble del que es objeto el presente informe son los siguientes:

Registro de la Propiedad de CAROLINA (LA).

Denominación	Sección	Libro	Tomo	Folio	Finca Registral	Inscripción
Adosado	---	488	1447	203	28189	3

TITULAR REGISTRAL: DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: --- DATO OMITIDO ---

Propietario: --- DATO OMITIDO ---, --- DATO OMITIDO ---

Tipo de Propiedad: Pleno Dominio

% Propiedad real: 100,00

% Propiedad: 100,00. Pleno Dominio

### 2.3.- CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO

Denominación	C.R.U
Adosado	23004000198355

### 2.4.- IDENTIFICACION CATASTRAL UNITARIA

Denominación	Referencia Catastral
Adosado	1266709VH31 16N0001WE

### 2.5.- IDENTIFICACION CATASTRAL DEL TERRENO

Denominación	Referencia Catastral
Finca 1	1266709VH31 16N0001WE

## 3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

### 3.1.- COMPROBACIONES REALIZADAS

Inspección ocular del exterior  
 Inspección ocular del interior  
 Identificación Registral  
 Leves discrepancias entre Registro e Inmueble  
 Discrepancias pero hay identificación  
 Determinación del estado ocupación  
 Determinación del uso del inmueble  
 Cumplimiento Planteamiento Urbanístico  
 Régimen Protección Patrimonio Arquitectónico  
 Correspondencia con finca catastral  
 No existe procedimiento de expropiación  
 No existe Plan o Proyecto de expropiación

### 3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

No existe Resolución Administrativa que pueda dar lugar a Expropiación  
No hay incoado Expediente que pueda dar lugar a Expropiación

#### 3.2.- DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Certificación Registral, Nota Simple o Escrituras  
Son validos por los plazos indicados  
Reportaje fotográfico  
Documentación catastral

### 4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

#### 4.1.- LOCALIDAD

##### TIPO DE NÚCLEO

DESCRIPCION: Municipio autónomo situado al norte de la provincia de Jaén a unos 40km de la capital.

ACTIVIDAD PRINCIPAL: Su actividad se desarrolla en diversos sectores con predominio de la agricultura y el sector servicios, en donde destaca el sector de los productos derivados de la cerámica.

TIPO CARACTERISTICO: Urbano.

##### OCUPACIÓN LABORAL

CIÓN: La población se ocupa mayoritariamente en las labores propias de la actividad del núcleo.

NIVEL DE RENTA: El nivel de renta de los residentes en este entorno puede considerarse medio.

##### POBLACIÓN DE DERECHO

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2021: 17.498 habitantes de derecho.

La tendencia, respecto al padrón de 2020, es: Decreciente

##### EVOLUCIÓN RECIENTE

IONES: La población de hecho no experimenta variaciones temporales destacables.

DENSIDAD: La densidad de población en el entorno es media.

#### 4.2.- ENTORNO

CARACTERISTICAS TERRITORIALES: El inmueble se encuentra ubicado en una zona de la periferia de la población.

CARACTER PREDOMINANTE: El uso predominante en el entorno es el residencial.

ORDENACION: Edificaciones unifamiliares y plurfamiliares entre medianeras.

DESARROLLO: El nivel de desarrollo se considera de tipo medio.

CONSOLIDACION: El grado de consolidación es medio.

DENSIDAD: La densidad de las edificaciones es media.

NIVEL DE OCUPACION: El nivel de ocupación se considera medio.

CALIDAD DE LAS EDIFICACIONES: La calidad de las edificaciones del entorno se considera media.

#### 4.3.- INFRAESTRUCTURAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN:

ABASTECIMIENTO DE AGUA: Existen tuberías de polietileno de alta densidad, sectorizada mediante válvulas de corte. Es suficiente.

RED DE SANEAMIENTO: Existen tuberías de PVC con pozos de registro en intersecciones y acometidas. Es suficiente.

ALUMBRADO PUBLICO: Existe mediante farolas con báculo y brazo desde la acera. Es suficiente.

SUMINISTRO ELECTRICO: Existe y se distribuye por canalización enterrada. Es suficiente.

RED DE TELEFONIA: Existe y se distribuye con canalización subterránea. Es suficiente.

RED DE GAS CANALIZADO: No existe.

## 4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

PAVIMENTACION: Acerado de terrazo de pastillas.

### 4.4.- EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES

#### EQUIPAMIENTOS

ASISTENCIAL: Es suficiente existe cercano un centro de salud, así como el complejo hospitalario de Linares y Jaén.

ESCOLAR: Son suficientes ya que existen a escasos metros varios centros de enseñanza y varias guarderías.

ZONAS VERDES: Son suficientes ya que existen varias zonas cercanas al inmueble tasado

DEPORTIVO: Existe pabellón deportivo y piscina municipal cubierta muy cercanos a la vivienda, siendo por tanto suficiente.

LUDICO: Existe ofertas de ocio en la localidad.

#### COMUNICACIONES

ACCESIBILIDAD: El acceso al municipio es muy bueno, dispone de autovía muy cercana (A-44 y A-4)

TRAFICO: Nivel medio.

ESTACIONAMIENTO: Aparcamiento en superficie suficiente.

PARKING PUBLICO: No existen estacionamientos públicos en el entorno.

AUTOBUS: Existen líneas regulares de autobuses urbanos que conectan Bailén con otras localidades.

## 5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

DESCRIPCIÓN	MEDICIÓN	REGISTRAL	CATASTRAL	PROYECTO	COMP BRUTA	COMP NETA	ADOPTADA
Finca 1	---	107,2	109	---	107,22	---	107,2

### 5.1.- DESCRIPCIÓN

COMENTARIOS SOBRE LA SUPERFICIE: La superficie de parcela comprobada (107,22m<sup>2</sup>) es prácticamente coincidente con la registral (107,20m<sup>2</sup>), la superficie de parcela catastral (109m<sup>2</sup>) es superior a ambas. Para la valoración se ha adoptado la superficie de parcela registral.

MORFOLOGÍA: Parcela de forma rectangular.

TOPOGRAFÍA: No existe desnivel apreciable en fachada.

### 5.2.- INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES: El terreno cuenta con todas las infraestructuras necesarias para que pueda ser considerado como suelo urbano, que son: alumbrado público, red de saneamiento, abastecimiento de agua potable, encintado de aceras, las cuales aparentemente se encuentran en buen estado de conservación.

## 6.- DATOS DEL EDIFICIO

Calle DONANTES DE SANGRE, N° 36

Se han observado discrepancias entre las direcciones registral, catastral y física. En la nota simple se identifica la vivienda como número dos duplex, sobre la parcela B, ubicada en C/ Donantes de Sangre, situada en la calle centro derecha, según se mira desde la calle de situación. Actualmente la vivienda se encuentra rotulada con el n° 36 de la C/ Donantes de Sangre (aunque en la calle se ha comprobado que existen reenumeraciones, la vivienda contigua a la derecha está rotulada con el n° 26 y la de la izquierda con el n 38) y se sitúa en la zona centro derecha de la manzana mirando desde la calle de situación (tal y como se define en nota simple). Se ha comprobado en la Sede Electrónica del Catastro que existe correspondencia entre los titulares registral y catastral, también se ha comprobado que existe correspondencia entre la descripción registral de la distribución por plantas y la comprobada. En la documentación catastral se identifica la finca como n° 14 de la C/ Donantes de Sangre.

La referencia catastral del inmueble, según se ha podido comprobar en la Sede Electrónica del Catastro por dirección y por

## 6.- DATOS DEL EDIFICIO

correspondencia entre titulares registral y catastral, es: 1266709VH3116N0001WE.

No han podido comprobarse los linderos registrales al referirse éstos ha una denominación anterior de las fincas contiguas.

23710 - BAILEN

JAEN

ESTADO ACTUAL	CATEGORIA CALLE	CALIDAD EDIFICIO	PORTERIA
De Origen	Secundaria	Media	No
ZONAS COMUNES	AÑO CONSTRUCCION	AÑO REHABILITACION	PLANTA BAJO RASANTE
No	1995	0	0
ANTIGÜEDAD	ASCENSORES	COORDENADAS UTM	PLAN. SOBRE RASANTE
DE 20 A 30 AÑOS	0	x: -3.785470000 y: 38.092690000	3

## 7.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

### 7.1.- DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO

Vivienda unifamiliar entre medianeras de dos plantas de altura y ático. La vivienda cuenta con un patio delantero-jardín, garaje y patio trasero. En planta ático existe terraza en la parte trasera de la vivienda.

USO CONSIDERADO	S/B RASANTE	INTERIO/EXTERIOR	CALIDAD
Adosado	Sobre rasante	Exterior	Media

### 7.2.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE. CARACTERÍSTICAS GENERALES

PROGRAMA FUNCIONAL: Vivienda unifamiliar de dos plantas de altura y ático. En planta baja se distribuye la zona diurna de la vivienda con salón, cocina y aseo, además de dos patios y garaje semicubierto. En planta primera se sitúan tres dormitorios y baño y en planta ático distribuidor, estudio y terraza.

### 7.3.- DISTRIBUCIÓN

Planta Baja	Patio-jardín, vestíbulo, salón, aseo, cocina, garaje y patio.
Planta Primera	Distribuidor, tres dormitorios y baño.
Planta Ático	Distribuidor, estudio y terraza.

### 7.4.- SUPERFICIES (M<sup>2</sup>)

USO CONSIDERADO	Parcela Registral	Constru Registral	Parcela Comprob.	Util Comprob.	Constru Comprob.	CCC Comprob.	R Comprob.	Parcela Catastral
Adosado	107,20	150,02	107,20	125,00	150,02	150,02	1,20	109,00

## 7.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

USO CONSIDERADO	Constru Catastral	Adoptada
Adosado	158,00	150,02 (SPC)

En la nota simple se describe una vivienda con una superficie construida de 150,02m<sup>2</sup> que es prácticamente coincidente con la superficie construida comprobada in situ de 150,65m<sup>2</sup> (sin considerar la superficie de la ampliación posterior realizada en salón hacia el patio trasero con 2,66m<sup>2</sup> construidos, que como se ha comentado anteriormente en el apartado de urbanismo no cumpliría con la dimensión mínima de patio), la superficie construida catastral de 158m<sup>2</sup> es superior a ambas. Para la valoración se ha adoptado la superficie construida registral.

Las superficies comprobadas en la visita por planta son las siguientes:

### SUPERFICIE ÚTIL

- .Planta baja: 51,49m<sup>2</sup>
- .Planta primera: 43,66m<sup>2</sup>
- .Planta ático: 31,29m<sup>2</sup>

### SUPERFICIE CONSTRUIDA

- .Planta baja: 59,51m<sup>2</sup>
- .Planta primera: 51,02m<sup>2</sup>
- .Planta ático: 40,12m<sup>2</sup>

(No se ha tenido en cuenta la superficie de la ampliación posterior realizada en salón hacia el patio trasero con 2,66m<sup>2</sup> construidos, que como se ha comentado anteriormente en el apartado de urbanismo no cumpliría con la dimensión mínima de patio).

### 7.5.- ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN

CIMENTACION: Se desconoce.

ESTRUCTURA: Pórticos de hormigón armado y fojado de viguetas semirresistentes de hormigón y bovedillas de hormigón.

CERRAMIENTO: Fábrica de ladrillo a la capuchina con aislamiento interior, acabada con enfoscado de mortero pintado y recercado de huecos con ladrillo.

CUBIERTA: Cubierta de teja árabe en general y plana transitable en terraza.

### 7.6.- TERMINACIONES

#### RESIDENCIAL ADOSADO

PLANTA BAJA	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Patio-jardín	Baldosa cerámica	Enfoscado y pintado	
Vestíbulo	Microterrazo	Enlucido y pintado	Enlucido y pintado
Salón	Microterrazo	Enlucido y pintado	Enlucido y pintado
Aseo	Gres	Alicatado	Enlucido y pintado
Cocina	Gres	Alicatado	Enlucido y pintado
Garaje	Baldosa cerámica	Enfoscado y pintado	Enfoscado y pintado
Patio	Baldosa cerámica	Enfoscado/aplacado	

## 7.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

PLANTA PRIMERA	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Distribuidor	Microterrazo	Enlucido y pintado	Enlucido y pintado
Dormitorios	Microterrazo	Enlucido y pintado	Enlucido y pintado
Baño	Gres	Alicatado	Enlucido y pintado
PLANTA ÁTICO			
Distribuidor	Microterrazo	Enlucido y pintado	Enlucido y pintado
Estudio	Microterrazo	Enlucido y pintado	Enlucido y pintado
Terraza	Baldosa cerámica	Enfoscado y pintado	Chapa de acero

### 7.7.- CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería exterior de aluminio anodizado en tono bronce con simple acristalamiento.

### 7.8.- CARPINTERÍA INTERIOR

Puertas interiores de madera barnizada.

### 7.9.- INSTALACIONES ESPECÍFICAS

PORTERO AUTOMÁTICO: Sí.

ASCENSOR/MONTACARGAS: No.

TELEFONO: Sí.

CLIMATIZACION: Consolas con bomba de calor en salón, dos dormitorios y estudio de planta ático.

FONTANERIA: Fontanería empotrada de cobre y aparatos sanitarios de gama media.

SANITARIOS: De gama media.

ARMARIOS EMPOTRADOS: No.

SANEAMIENTOS: Sistema mixto de evacuación de aguas con tuberías de PVC.

### 7.10.- SITUACIÓN ACTUAL

En la actualidad la vivienda se encuentra ocupado y en un estado de conservación acorde con su antigüedad. Se han observado en la visita problemas de humedad en el aseo de planta baja provenientes del desagüe de la bañera de planta primera y algunas manchas de humedad en el techo de la planta ático (cubrición de teja árabe en mal estado).

### 7.11.- ANTIGÜEDAD

USO CONSIDERADO	AÑO CONSTRUCCIÓN	AÑO REHABILITACIÓN	Uso Ppal./Vida útil
Adosado	1.995	---	Residencial/100

## 8.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan General de Ordenación Urbana de Bailén con fecha de aprobación definitiva 05/06/1992 y posterior Adaptación Parcial a la L.O.U.A. con fecha de aprobación definitiva 26/112009.

CLASIFICACION DE SUELO: Suelo urbano consolidado.

CALIFICACION DE SUELO: Suelo residencial al que le es de aplicación la ordenanza 2 Grado 1º A

ADECUACION AL PLANEAMIENTO: No se han encontrado indicios de incumplimiento de la normativa urbanística vigente, tal y como puede comprobarse en la documentación urbanística adjunta, a excepción de la ampliación del salón realizada posteriormente hacia el patio trasero (donde se sitúan las ventanas del salón al patio), que incumpliría con la distancia mínima libre del patio y cuya superficie (2,66m2) no ha sido considerado en la presente valoración.

## 9.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

### 9.1.- TENENCIA Y LIMITACIONES

PROPIETARIO:

(Pleno Dominio) DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: --- DATO OMITIDO ---Propietario: --- DATO OMITIDO ---, --- DATO OMITIDO ---

Tipo de Propiedad: Pleno Dominio

% Propiedad real: 100,00

% Propiedad: 100,00. Pleno Dominio

OCUPANTE:

divorcio aportado

--- DATO OMITIDO ----- DATO OMITIDO --- --- DATO OMITIDO ---ocupación según convenio de

TÍTULO DE OCUPACIÓN :

Otros

CARGAS	IMPORTE	NIF
A favor de BANKINTER SA	120.000,00	
Embargo ejecutivo a favor de BANCO SANTADER SA	180.601,57	

## 10.- ANÁLISIS DE MERCADO

### 10.1.- OFERTA

CANTIDAD: El volumen ofertado de inmuebles de similares características al que se valora, se considera medio.

TIPO DE OFERTA: Predomina los inmuebles ofertados en venta sobre los ofertados en renta.

CARACTERÍSTICAS: Predominan las viviendas de tipología plurifamiliar en las zonas centro de la ciudad, aumentando la unifamiliar hacia el extrarradio.

CALIDAD: Los inmuebles que actualmente se encuentran ofertados en el mercado son de calidad media.

### 10.2.- DEMANDA

CARACTERÍSTICAS: La demanda de inmuebles es de nivel medio orientada a la población con un nivel adquisitivo medio.

NIVEL DE RENTA: El nivel de renta de la población demandante es de tipo medio.

INTENSIDAD: Para inmuebles de similares características al tasado se considera que la intensidad de la demanda es media.

## 10.- ANÁLISIS DE MERCADO

### 10.3.- INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER

Los inmuebles ofertados en el entorno, con características similares al valorado, oscilan entre 650 €/m<sup>2</sup> y 800 €/m<sup>2</sup>.

### 10.4.- EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

RELACION OFERTA/DEMANDA: Tal y como se deduce de los párrafos anteriores, existe un equilibrio entre Oferta y Demanda, con absorción por parte de los demandantes de los inmuebles que salen a mercado, de forma ordenada

POSIBLE REVALORIZACION: Las expectativas de revalorización del inmueble se consideran medias.

## 11.- DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

### 11.1.- MÉTODO DEL COSTE

USO CONSIDERADO	REPERC(1)	E.RECUP.	C.CONST.	G.NECES.	%Df+fu	%D ER	VRBf/VRN
Adosado	132,37	---	600,00	126,00	33,9	---	612,43

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

Como se ha comentado anteriormente en el apartado de estado actual, la vivienda cuenta con manchas de humedad por fallo de la cubrición de cubierta y por fugas de la bañera del baño. Se ha considerado una depreciación funcional por los costes de reparación de estas humedades detectadas que se han estimado en 6.400 euros.

### 11.2.- MÉTODO DE COMPARACIÓN

PRECIO DE LOS COMPARABLES(€/m<sup>2</sup>)

DATOS DE MERCADO PARA RESIDENCIAL ADOSADO

Nº	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m <sup>2</sup>	V.VENTA €/m <sup>2</sup>	FECHA
1	CALLE HISTORIADOR JESUS DE HA, BAILEN	23710	Adosado	O	181	718,23	16/06/2023
2	CALLE DONANTES DE SANGRE, BAILEN	23710	Adosado	O	210	761,90	16/06/2023
3	CALLE RAMON LOPEZ, BAILEN	23710	Adosado	O	155	748,39	16/06/2023
4	CALLE SALVADOR ORTIZ BARRAGAN, BAILEN	23710	Adosado	O	140	700,00	16/06/2023
5	CALLE EUSEBIO MARTIN, BAILEN	23710	Adosado	O	170	652,94	16/06/2023
6	PRAZA BLAS INFANTE, BAILEN	23710	Adosado	O	195	758,97	16/06/2023

Los datos de mercado seleccionados se han homogeneizado teniéndose en cuenta los siguientes aspectos o características:

- Entorno
- Programa
- Servicios Comunes
- Conservación
- Superficie
- Acabados-Instalaciones

## 11.- DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

Nº	DIRECCIÓN	V.VENTA ADOPTADO	HOMOG (%)	V. HOMOG.	PESO (%)	V. POND.
1	HISTORIADOR JESUS DE HA	718,23 €	1,040	746,96 €	16,67	124,49 €
2	DONANTES DE SANGRE	761,90 €	0,980	746,66 €	16,67	124,44 €
3	RAMON LOPEZ	748,39 €	1,000	748,39 €	16,67	124,73 €
4	SALVADOR ORTIZ BARRAGAN	700,00 €	1,060	742,00 €	16,67	123,67 €
5	EUSEBIO MARTIN	652,94 €	1,120	731,29 €	16,67	121,88 €
6	BLAS INFANTE	758,97 €	0,980	743,79 €	16,67	123,97 €

Valor homogeneizado y ponderado por m<sup>2</sup>, Residencial Adosado . . . . 743,18 €

### 11.3.- MÉTODO DE COMPARACIÓN. CUADRO DEL VALOR POR COMPARACIÓN

USO CONSIDERADO	V.HOMOG.	D.REALES	E.RECUP.	D.FUNCI.	K	V.MERCADO
Adosado	743,18	---	---	42,66	1,144	700,52

## 12.- RESUMEN DE VALORES Y MÉTODOS POR UNIDADES

### 12.1.- RESUMEN DE VALORES Y METODOS POR UNIDADES (€)

USO CONSIDERADO	FINCA	COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	VUELO	SEGURO
Adosado	28189	91.876,75	105.092,01	19.858,15	85.233,86	85.233,86

USO CONSIDERADO	FINCA	V. TASACION
Adosado	28189	105.092,01

## 13.- VALOR DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	Met	SUPERF. (m <sup>2</sup> )	V.ADOPTADO (€/m <sup>2</sup> )	V.UNIDAD (€)	V. TASACIÓN (€)
Adosado	M	150,02 (SPC)	700,52	105.092,01	105.092,01
TOTAL VALOR TASACIÓN					105.092,01

Método (MET):

(M) : (Coste y Comparación)

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de CIENTO CINCO MIL NOVENTA Y DOS EUROS CON UN CENT.

### 13.- VALOR DE TASACIÓN

Valor del Seguro..... 85.233,86 €

### 14.- CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

#### 14.1.- ADVERTENCIAS GENERALES

- Se advierte que, aunque existe identificación, se debería presentar documentación registral donde se indique la dirección actualizada y número de policía o gobierno del inmueble valorado.

-Se advierte que en la nota simple se describe una vivienda con una superficie construida de 150,02m2 que es prácticamente coincidente con la superficie construida comprobada in situ de 150,65m2 (sin considerar la superficie de la ampliación posterior realizada en salón hacia el patio trasero con 2,66m2 construidos, que como se ha comentado anteriormente en el apartado de urbanismo no cumpliría con la dimensión mínima de patio), la superficie construida catastral de 158m2 es superior a ambas.la Para valoración se ha adoptado la supeficie construida registral.

-Se advierte que en la nota simple no se describe la referencia catastral, que ha sido identificada en la Sede Electrónica del Catastro por dirección y correspondencia entre titular registral/catastral. La finca no está coordinada gráficamente con el catastro, a los efectos de la ley 13/2015 de 24 de junio, se aconseja su correcta inscripción en el registro de la propiedad correspondiente.

### 15.- OBSERVACIONES

#### 15.1.- RATIO DE CALIFICACIÓN A FUTURO

La siguiente ratio/calificación del Valor futuro del inmueble ha de considerarse como una opción de la posible evolución del mercado y no debe tomarse como una recomendación para la toma de decisiones financieras o jurídicas y con la siguiente nomenclatura de calificación:

A = Muy Buena: las expectativas futuras del inmueble son superiores al resto de sus competidores

B = Buena: el inmueble tiene unas expectativas futuras mejores que el resto de sus competidores

C = Media: el inmueble tiene unas expectativas futuras similares al resto de sus competidores

D = Mala: el inmueble tiene unas expectativas futuras peores que el resto de sus competidores

Ratio/Calificación del Valor Futuro del Inmueble	C	C	C
--	---	---	---

Evolución del mercado competitivo

(Primer Ratio C = Media: el inmueble tiene unas expectativas futuras similares al resto de sus competidores):

- Evolucion de los precios en el plazo anterior de 6 meses : Medio (igual o similar a la media del sector)
- Ritmo de las Ventas
- Relación Oferta/Demanda : Equilibrio entre oferta y demanda
- Prevision de entrada de nuevos competidores para los proximos 6 meses : Escasa

## 15.- OBSERVACIONES

Evolución del entorno y ubicación inmediatas	(Segundo Ratio C = Media: el inmueble tiene unas expectativas futuras similares al resto de sus competidores):
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evolución del entorno inmediato al inmueble : Evolución normal</li> <li>• Efectos de las situaciones anteriores sobre las ventas inmobiliarias : Influencia neutra</li> <li>• Efectos del Urbanismo previstos por el planeamiento : Acciones urbanísticas sin transcendencia</li> </ul>	
Situación de la calidad y tipología del bien	(Segundo Ratio C = Media: el inmueble tiene unas expectativas futuras similares al resto de sus competidores):
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Relación a los competidores : Calidad y tipologías semejantes a la de los competidores</li> <li>• Efecto sobre las ventas : Situación neutra sobre las ventas</li> </ul>	

## 16.FECHA Y FIRMA

FIRMADO POR EL TÉCNICO VALORADOR      FECHA EMISIÓN 19/06/2023      FIRMADO POR LA SOCIEDAD

### NOMBRE DEL TASADOR

--- DATO OMITIDO ---Nº de Colegiado:

230

### LIMITE Y CONDICIONES DE ESTE INFORME:

- En esta valoración no se han considerado las posibles cargas, gravámenes, limitaciones o vicios ocultos del inmueble. En el caso de existir, alguno de estos, se deberán deducir del Valor de Tasación.
- De la documentación aportada por el cliente o terceros y con la que se ha contado para realizar esta valoración, se considera fidedigna, no obstante --- DATO OMITIDO ---, no asume responsabilidad sobre la veracidad de sus consecuencias datos y las que se dimanen de esta.
- Este Informe de Valoración es confidencial y está enmarcado dentro de la finalidad para la cual ha sido solicitado. Queda absolutamente prohibida su reproducción total o parcial por cualquier medio manual, mecánico o informático, o cualquier referencia al mismo, en documentos, publicaciones, informes o circulares de cualquier tipo, sin expresa autorización de --- DATO OMITIDO ---.

El presente informe se ha realizado para la finalidad de DACION EN PAGOy no podrá utilizarse transcurridos seis meses de la fecha de emisión del informe. Para que conste y surta los efectos oportunos, se firma el presente informe en Madrid, y se emite el día 19/06/2023.

## ANEXOS

- 1 - PLANO SITUACION
- 2 - PLANO LOCALIDAD
- 3 - PLANO UBICACION
- 4 - ENTORNO CATASTRAL
- 5 - CALLE DE SITUACION
- 6 - FACHADA
- 7 - FACHADA VIVIENDA
- 8 - ROTULACION VIVIENDA
- 9 - COCINA
- 10 - CALENTADOR
- 11 - PATIO TRASERO
- 12 - AMPLIACION A PATIO
- 13 - SALON
- 14 - VESTIBULO
- 15 - ASEO P. BAJA
- 16 - PATIO-JARDIN DELANTERO
- 17 - GARAJE
- 18 - HUMEDADES ASEO
- 19 - HUMEDADES ASEO
- 20 - BAÑO P. PRIMERA
- 21 - MAL ESTADO DESGÜE BAÑERA
- 22 - DORMITORIO
- 23 - DORMITORIO
- 24 - DORMITORIO
- 25 - ESTUDIO
- 26 - HUMEDADES CUBIERTA
- 27 - TERRAZA
- 28 - ESTADO CUBIERTA

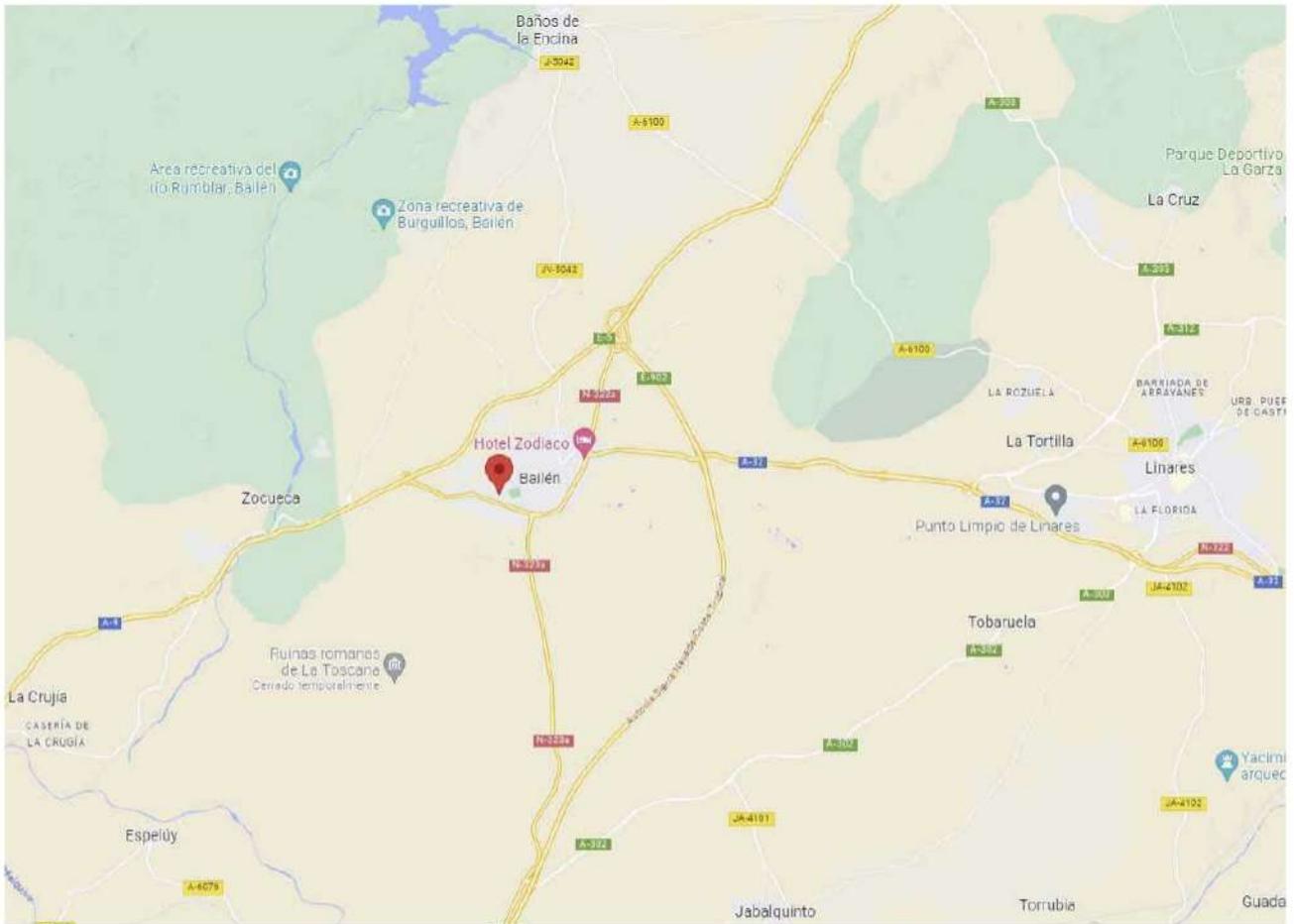
## ANEXOS

- 29 - ROTULACION VIVIEND CONTIGUA
- 30 - 30 - CROQUIS P. BAJA
- 31 - 31 - CROQUIS P. PRIMERA
- 32 - 32 - CROQUIS P. ATICO
- 33 - 37 - NOTA SIMPLE
- 38 - 38 - DOCUMENTACION CATASTRAL
- 39 - 41 - ORDENANZA
- 42 - 43 - ORDENANZA PATIOS
- 44 - 44 - PLANO SITUACION URBANISTICA
- 45 - 52 - CONVENIO DIVORCIO PAGINA 5

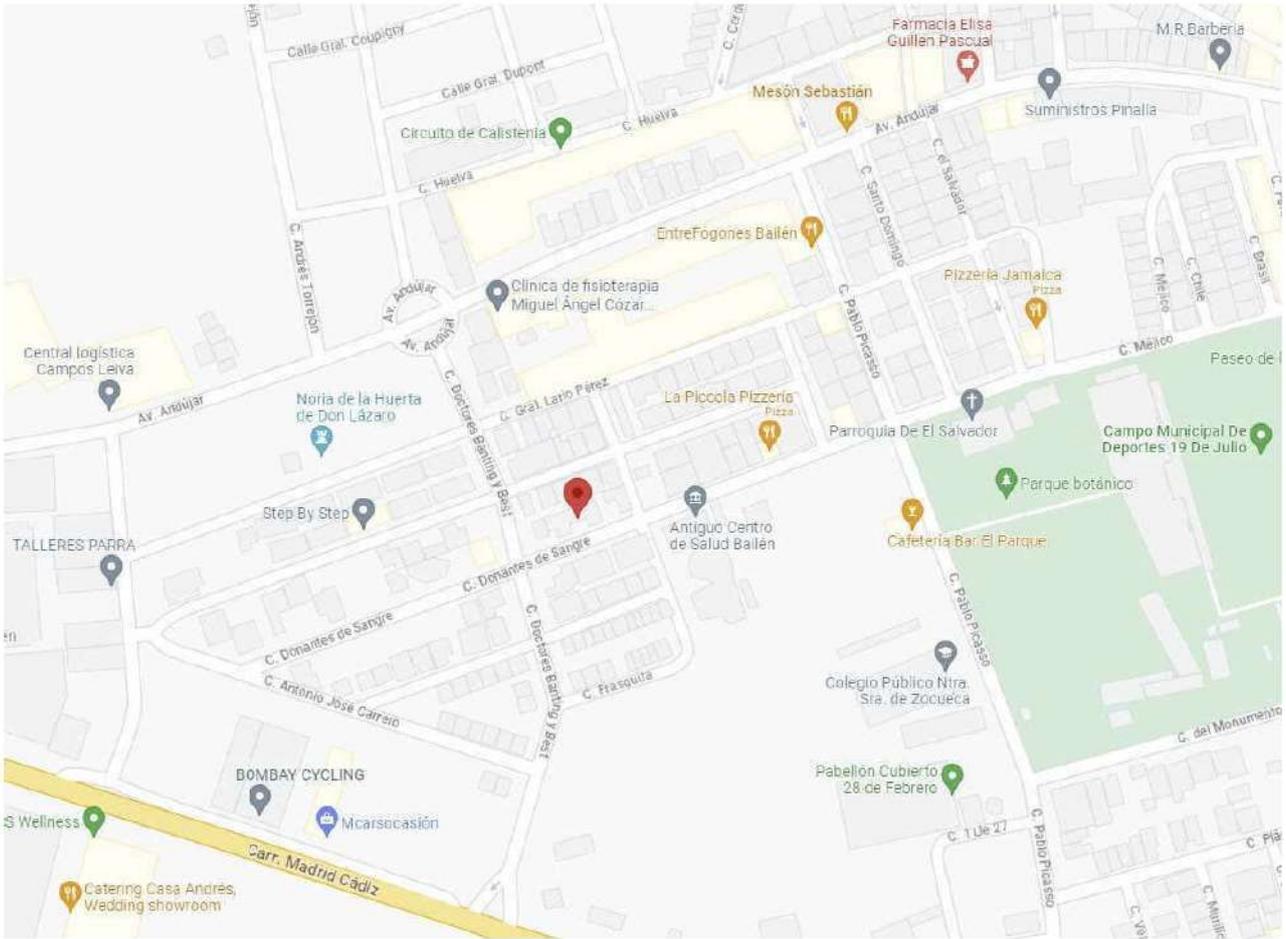
EXPEDIENTE N°

30-2023-103958-30 / --- DATO OMITIDO ---

PLANO LOCALIDAD



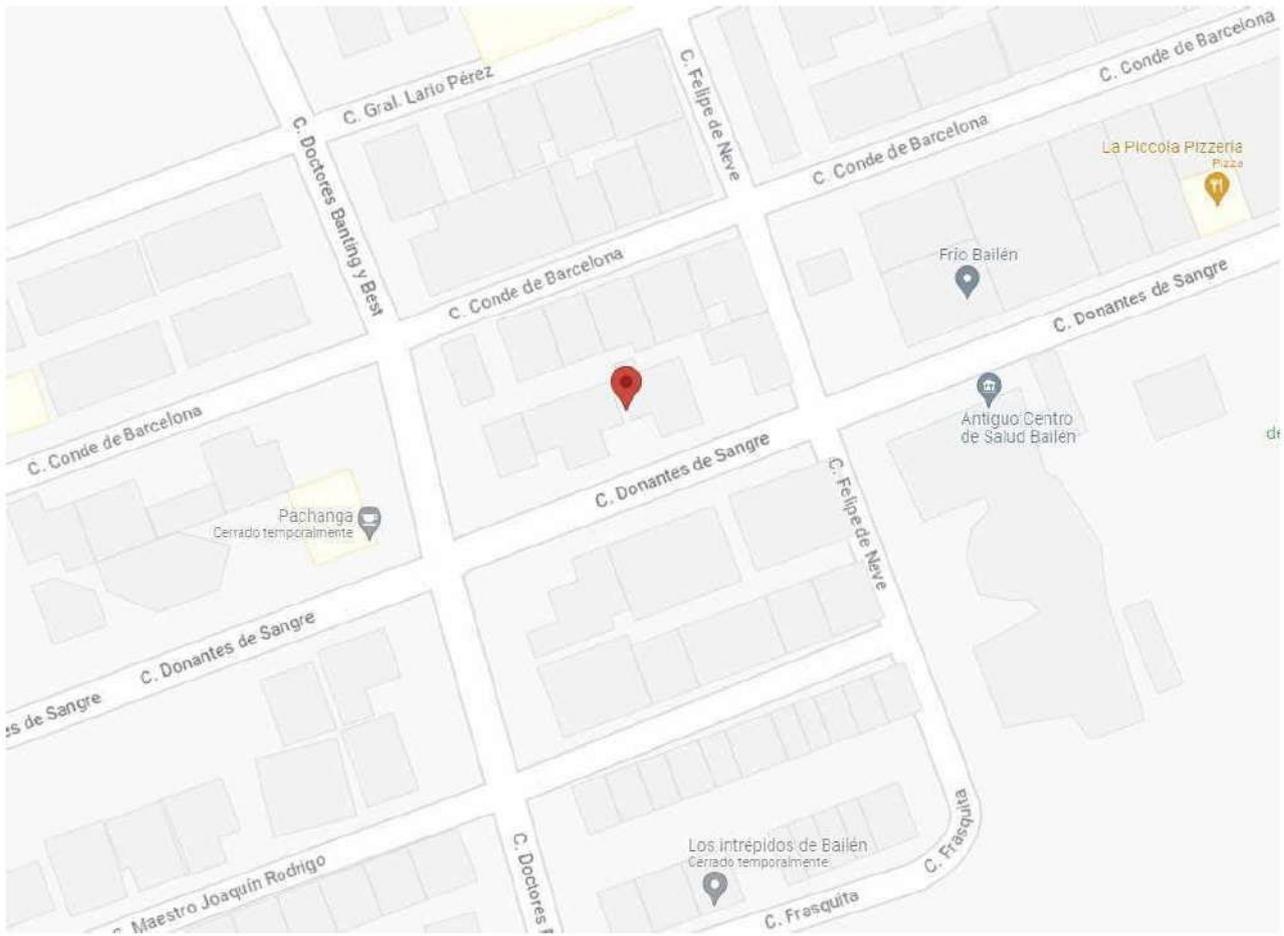
PLANO UBICACION



EXPEDIENTE Nº

30-2023-103958-30 / --- DATO OMITIDO ---

PLANO SITUACION



ENTORNO CATASTRAL



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### CALLE DE SITUACION



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### FACHADA VIVIENDA



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### FACHADA



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### ROTULACION VIVIENDA



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### ROTULACION VIVIEND CONTIGUA



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### VESTIBULO



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### SALON



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### COCINA



## REPORTE FOTOGRÁFICO

ASEO P. BAJA



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### CALENTADOR



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### PATIO TRASERO



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### PATIO-JARDIN DELANTERO



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### GARAJE

COMPANÍA HISPANIA DE TASACIONES Y VALORACIONES, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 5018, Libro 0, Sección 8, Hoja M-82371 - C.I.F. A-79199287  
Sociedad Autorizada e inscrita en el Registro Oficial de Entidades especializadas en tasación del Banco de España con el nº 4369 el día 7 de Septiembre de 1999



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### DORMITORIO



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### DORMITORIO

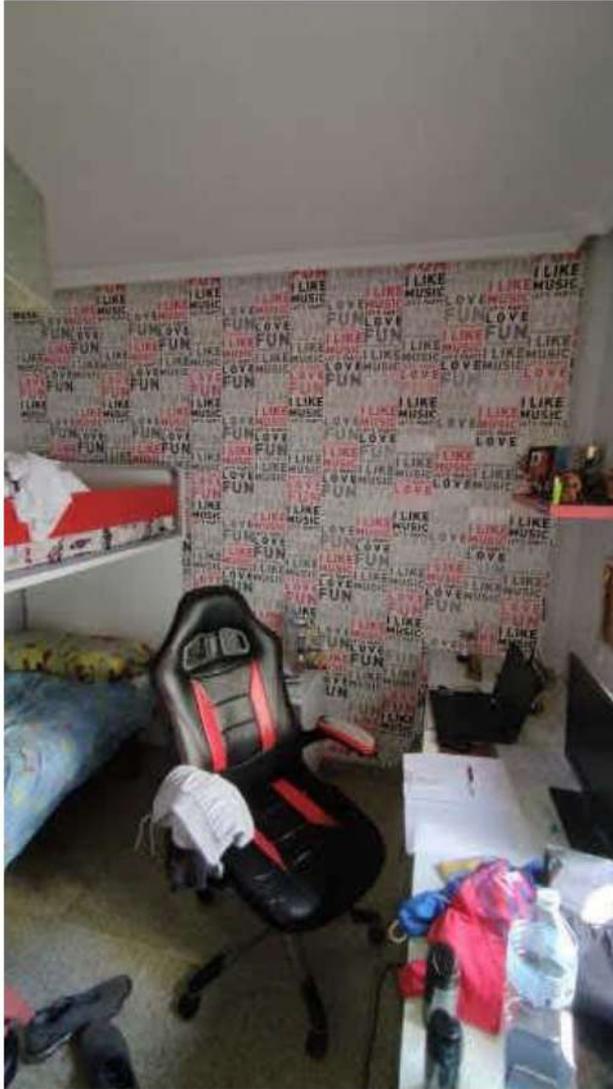
COMPANIA HISPANIA DE TASACIONES Y VALORACIONES, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 5018, Libro 0, Sección 8, Hoja M-82371 - C.I.F. A-79199287  
Sociedad Autorizada e inscrita en el Registro Oficial de Entidades especializadas en tasación del Banco de España con el nº 4369 el día 7 de Septiembre de 1999



# REPORTE FOTOGRÁFICO

## DORMITORIO

COMPANÍA HISPANIA DE TASACIONES Y VALORACIONES, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 5018, Libro 0, Sección 8, Hoja M-82371 - C.I.F. A-79199287  
Sociedad Autorizada e inscrita en el Registro Oficial de Entidades especializadas en tasación del Banco de España con el nº 4369 el día 7 de Septiembre de 1999



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### BAÑO P. PRIMERA



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### ESTUDIO



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### TERRAZA



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### HUMEDADES CUBIERTA



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### ESTADO CUBIERTA



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### MAL ESTADO DESGÜE BAÑERA



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### HUMEDADES ASEO



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### HUMEDADES ASEO



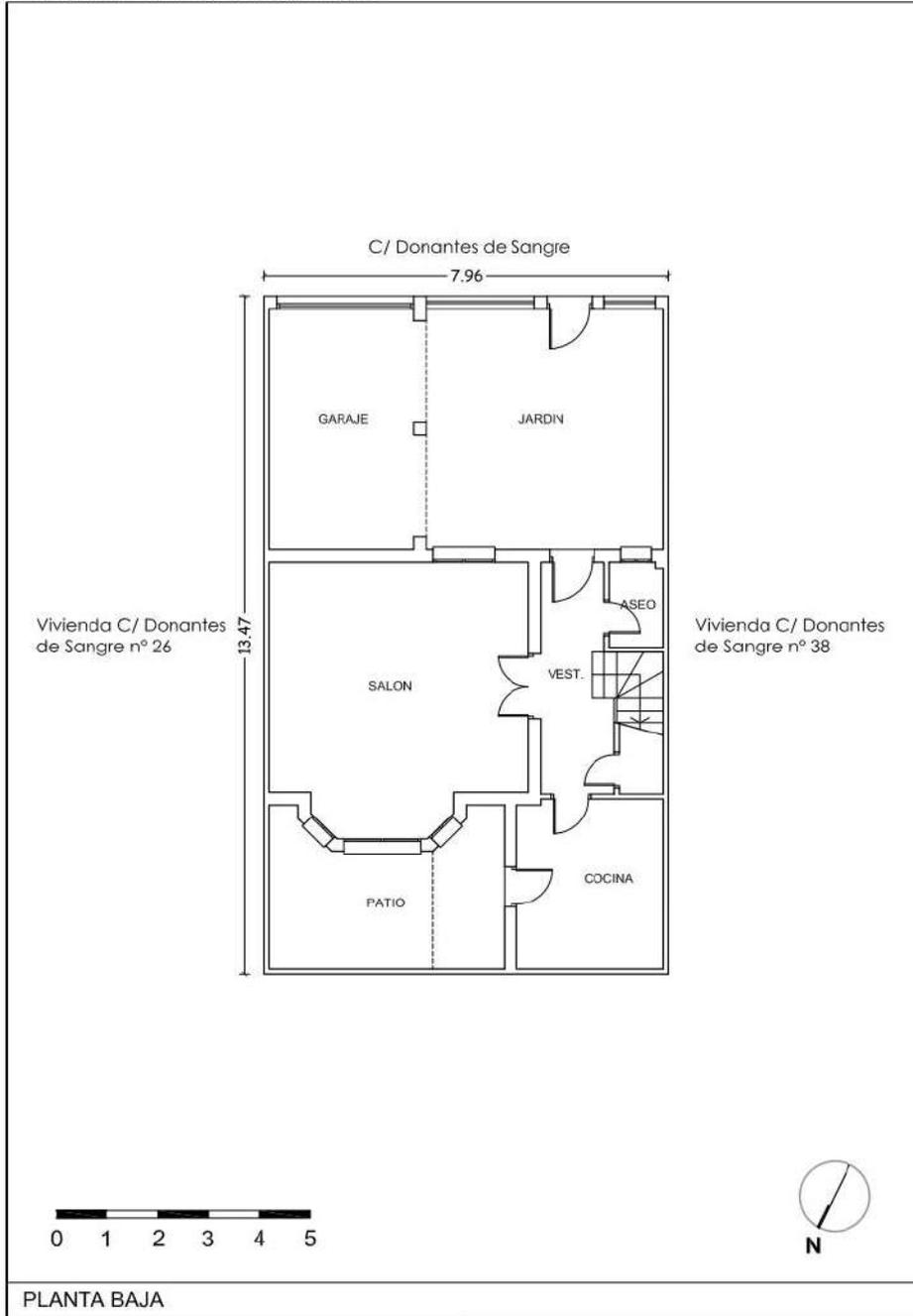
## REPORTE FOTOGRÁFICO

### AMPLIACION A PATIO



CROQUIS P. BAJA

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

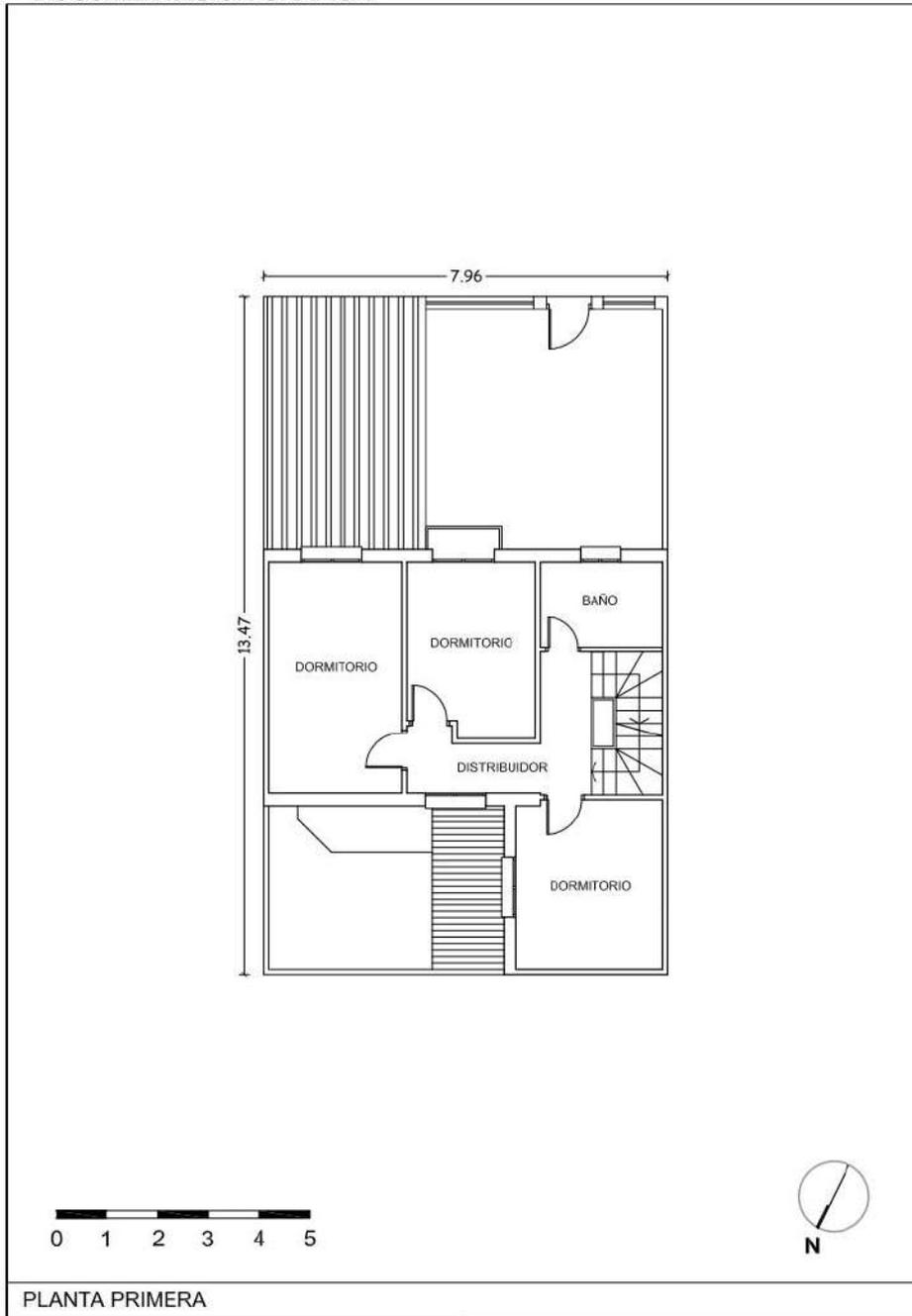


EXPEDIENTE Nº

30-2023-103958-30 / --- DATO OMITIDO ---

CROQUIS P. PRIMERA

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



COMPANÍA HISPANIA DE TASACIONES Y VALORACIONES, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 5018, Libro 0, Sección 8, Hoja M-82371, - C.I.F. A-79198287  
Sociedad Autorizada e inscrita en el Registro Oficial de Entidades especializadas en tasación del Banco de España con el nº 4369 el día 7 de Septiembre de 1989

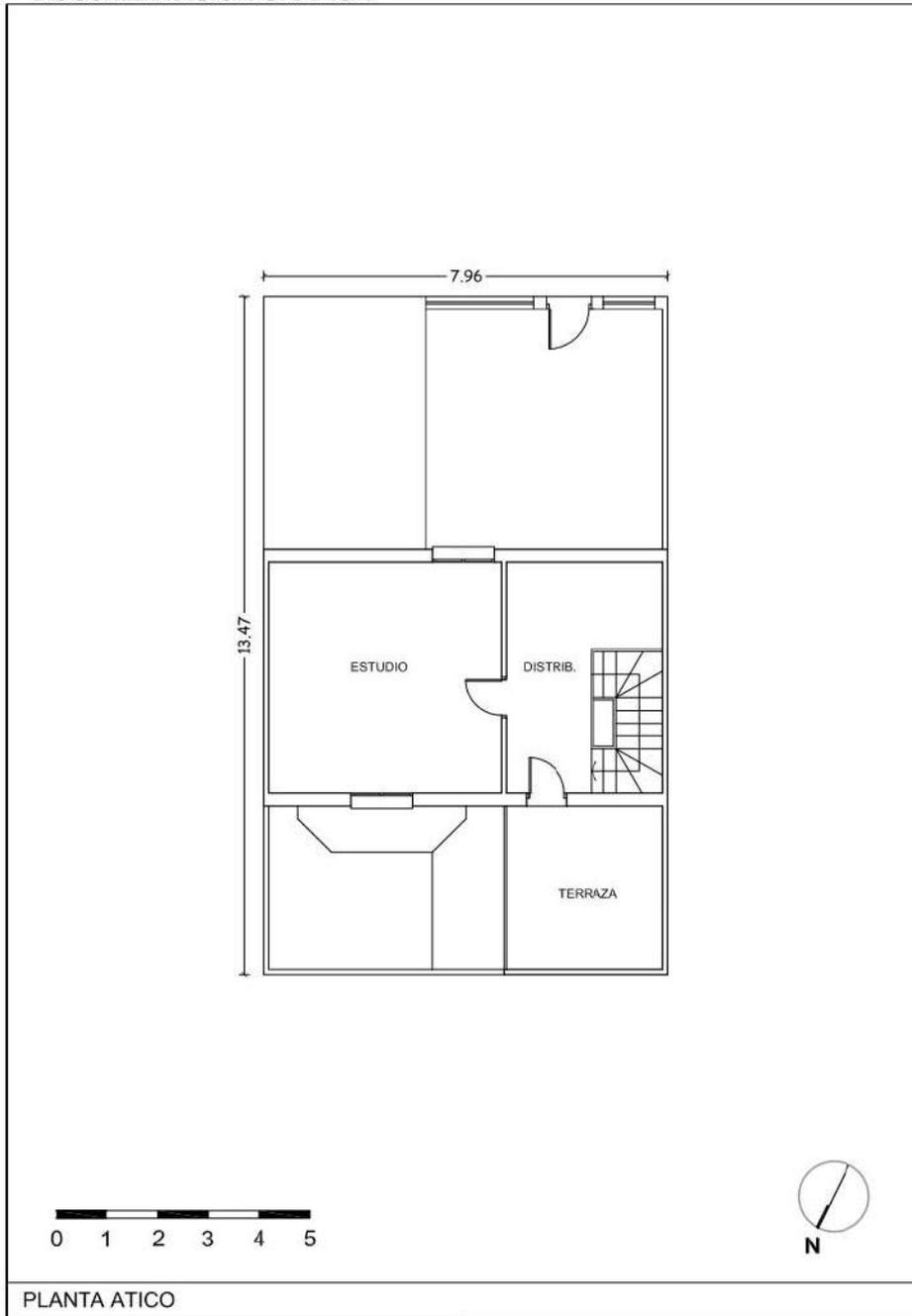
PLANTA PRIMERA

EXPEDIENTE Nº

30-2023-103958-30 / --- DATO OMITIDO ---

CROQUIS P. ATICO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



COMPANIA HISPANIA DE TASACIONES Y VALORACIONES, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 5018, Libro 0, Sección 8, Hoja M-82371, - C.I.F. A-79198287  
Sociedad Autorizada e inscrita en el Registro Oficial de Entidades especializadas en tasación del Banco de España con el nº 4369 el día 7 de Septiembre de 1989

PLANTA ATICO

EXPEDIENTE Nº

30-2023-103958-30 / --- DATO OMITIDO ---

NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL



## NOTA SIMPLE



## INFORMACIÓN REGISTRAL

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa**, se hace con los efectos que expresa el artículo 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según disponer el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.-

## REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA CAROLINA

FECHA DE EMISION: TREINTA DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINITRÉS

## DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE BAILEN Nº:  
IDUFIR: 230040000198355

REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA

URBANA: VIVIENDA UNIFAMILIAR NUMERO DOS DUPLEX, sobre la parcela letra B), ubicada en el calle Donantes de Sangre, en Bailén, ocupa la zona de la centro-derecha, según se mira la calle de su situación, con una superficie total de ciento siete metros y veinte decímetros cuadrados, teniendo su fachada principal a la calle Donantes de Sangre.- Está marcada como tipo B), con una superficie construida de unos ciento cincuenta metros y dos decímetros cuadrados.- Se compone de planta baja, planta alta y planta de ático, con cubierta de teja.- La planta baja se distribuye en: cochera, jardín, vestíbulo, salón-estar, aseo, cocina y patio de luces al fondo, según se mira desde la calle de su situación.- La planta alta se distribuye en: rellano de escaleras y distribuidor, tres dormitorios, baño y balcón.- Y, la planta ático, se distribuye en: rellano de escaleras, pasillo distribuidor, baño, estudio, y azotea al patio de luces.- Linda la parcela donde se ubica, mirando desde la calle de su situación, derecha, con la parcela A); izquierda, la parcela C.1; y frente, con la calle de su situación.

ESTA FINCA NO SE ENCUENTRA COORDINADA GRÁFICAMENTE CON CATASTRO en los términos de la Ley 13/2015 de 24 de junio.-

## TITULARIDADES

TITULAR	N. I. F./N. I. P.	TOMO	LIBRO
FOLIO ALTA			

100,000000% del pleno dominio con carácter privativo.  
Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario de JAÉN, Don/ña JUAN LOZANO LÓPEZ, el día 12/06/96; inscrita el 03/07/96.



C. S. V.: 22300428526062B3

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 5

## NOTA SIMPLE



## INFORMACIÓN REGISTRAL

## CARGAS

HIPOTECA: a favor de la entidad BANKINTER SA, para responder de 120.000,00 euros de principal; intereses ordinarios durante 36 meses al 2,95% anual, por un total de 8.172,00 euros; intereses de demora con un tipo máximo del 9,5% anual, por un total de 22.800,00 euros; unas costas y gastos judiciales de 14.424,29 euros con un plazo de amortización de 360 meses, respondiendo la finca de un total de 165.396,29 euros..

AUTORIZANTE: DON ALFONSO ARGÜELLES LUIS, JAÉN  
 N° PROTOCOLO: 890 DE FECHA: 07/06/05  
 INSCRIPCIÓN: 6ª TOMO: 1.447 LIBRO: 498 FOLIO: 206 FECHA: 29/07/05

- ANOTACIÓN DE EMBARGO: EMBARGO EJECUTIVO.

ANOTACIÓN A FAVOR DE: BANCO SANTANDER SA  
 PARTICIPACIÓN: TOTALIDAD  
 FECHA DE JUICIO: 15 de febrero de 2019.  
 PRINCIPAL: 180.601,87 EUROS  
 INTERESES Y COSTAS: 50.000,00 EUROS  
 TOTAL: 230.601,87 EUROS  
 AUTORIZANTE: JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION Nº 2 DE LINARES, LINARES  
 N° JUICIO: 766 DE FECHA: 2018  
 CLASE DE PROCEDIMIENTO: Ejecución de título no judicial 766/18  
 ANOTACION LETRA: A TOMO: 1.850 LIBRO: 640 FOLIO: 76 FECHA: 28/05/19

AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Esta finca queda afecta durante 5 años, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación que en su caso pueda girarse por el ITPAJD y queda liberada, por MIL CIENTO CINCUENTA Y TRES EUROS CON UN CÉNTIMO, presentándose el documento el trece de mayo del año dos mil diecinueve, con número EH2305-2019/500363.

NOTA NUMERO: 1 MARGEN: A TOMO: 1.850 LIBRO: 640 FOLIO: 76 FECHA: 28/05/19

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE ACUERDO EXTRAJUDICIAL DE PAGOS DE MANUEL GUILLERMO GÁMEZ LARA Y SU ESPOSA FRANCISCA FRUTOS RODRÍGUEZ Y NOMBRAMIENTO DE MEDIADOR CONCURSAL SOBRE ESTA FINCA.

AUTORIZANTE: ESPERANZA MÉNDEZ VILCHEZ, BAILÉN  
 N° EXPEDIENTE: 1197 DE FECHA: 2019  
 ANOTACION LETRA: B TOMO: 1.850 LIBRO: 640 FOLIO: 76 FECHA: 07/01/20

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

No hay documentos pendientes de despacho.-



C.S.V.: 22300428526062B3

## NOTA SIMPLE



## INFORMACIÓN REGISTRAL

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día TREINTA DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS, antes de la apertura del Diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información ( B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado,



C.S.V.: 22300428526062B3

## NOTA SIMPLE



## INFORMACIÓN REGISTRAL

pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [qpo@corpma.es](mailto:qpo@corpma.es)

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE LA CAROLINA a día treinta de mayo del dos mil veintitres.



(\*) C.S.V. : 22300428526062B3

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 22300428526062B3

**ORDENANZA****CAPITULO 3. ORDENANZA Nº 2.- EDIFICACION UNIFAMILIAR****X.3.1. Ambito y tipología**

- 1.Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos nº 4 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.
- 2.Su tipología responde a la edificación unifamiliar aislada, pareada o en hilera.

**SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO****X.3.2. Uso característico**

El uso característico es el de la vivienda en edificación unifamiliar.

**X.3.3. Usos compatibles**

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

## a)Productivo:

- Industrial en categoría I y situación A.
- Comercial en categoría I y situación de planta baja.
- Oficinas.

b)Equipamientos y Servicios Públicos: todos sus usos pormenorizados excepto servicios urbanos e infraestructurales.

**SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION****X.3.4. Clasificación en grados**

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona, se distinguen dos (2) grados, que corresponden, cada uno de ellos, a los terrenos señalados con su grafismo correspondiente en la serie de planos nº 4 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con los códigos 1º y 2º a continuación del número 2 correspondiente a la Ordenanza.

**X.3.5. Condiciones de la parcela**

No cabra efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

## a)Longitud mínima del lindero frontal:

- Grado 1: seis (6) metros.
- Grado 2: quince (15) metros.

## b)Superficie mínima de parcela:

- Grado 1: cien (100) metros cuadrados.

SECRETARÍA DE LA C.P.U.  
EL SECRETARIO DE LA C.P.U.

**ORDENANZA**

- Grado 2: trescientos (300) metros cuadrados.

c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

**X.3.6. Posición de la edificación**

1. La línea frontal de la edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a la alineación exterior según se determina para cada grado:

- Grado 1: No se establece retranqueo salvo que las edificaciones colindantes estén retranqueadas en cuyo caso la nueva edificación deberá ajustarse al de estas, sin dejar medianeras vistas. También se permitirán retranqueos en actuaciones completas sobre manzana o entre dos calles adyacentes. En este caso el retranqueo mínimo será de tres (3) metros.

- Grado 2: Se establece un retranqueo mínimo de tres (3) metros.

2. La separación de la edificación a los linderos laterales y testero, será igual o superior a la mitad de la altura de la cornisa del plano de fachada correspondiente, con un mínimo de tres (3) metros. En el grado 1, la edificación podrá adosarse a los linderos cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que se trate de edificaciones pareadas o en hilera de proyecto unitario.
- b) Cuando la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una o las dos construcciones colindantes sean ya medianeras.
- c) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las parcelas colindantes para adosarse a la medianera, aún no estando edificada alguna de ellas.

**X.3.7. Ocupación de la parcela**

1. Los coeficientes de ocupación asignados a cada grado son:

- Grado 1: noventa por ciento (90%).
- Grado 2: cincuenta por ciento (50%).

2. La limitación de ocupación afecta a las plantas sobre rasante pudiendo ocupar la totalidad de la parcela las plantas sótano siempre que se garantice el cumplimiento del artículo X.3.10..

**X.3.8. Coeficiente de edificabilidad**

1. El coeficiente de edificabilidad bruto máximo por parcela para cada grado es el siguiente:

- Grado 1: uno con seis (1,6) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.
- Grado 2: cero con ocho (0,8) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.



2023-10-30 10:00:00



**ORDENANZA PATIOS**

3. Se autoriza la ventilación forzada de locales no vivideros situados en planta baja o sobre rasante.
4. Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

**SECCION 3ª: CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS EDIFICIOS****VIII.3.9. Patios de luces**

1. Se entenderá por patio el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación o en el interior de la parcela, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio o a crear en el interior espacios libres privados con jardinería.
2. Los patios de luces pueden ser interiores o cerrados y exteriores o abiertos. Se entenderá por patio abierto el que se abre a un espacio libre o a una vía. En caso contrario, se denominará patio cerrado.
3. Los patios en edificación de vivienda colectiva deberán contar con acceso desde el portal, caja de escalera u otro espacio de uso común, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos. Previa justificación razonada podrá exonerarse del cumplimiento de dicha obligación, en cuyo caso deberán tener acceso desde la vivienda que tenga derecho a su uso.
4. El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable que dicha mancomunidad de patio se establezca por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad; esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar las dimensiones mínimas que rigen para los patios interiores o cerrados.
5. Los patios mancomunados podrán separarse mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica y la diferencia de cota entre los pavimentos del suelo no podrá ser superior a un metro.

**VIII.3.10. Dimensiones de los patios de luces abiertos**

Se considerarán patios de luces abiertos a los entrantes en fachada en los que la relación de forma, siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada y F la longitud del frente que abre a la misma sea  $F > 1,5 P$ .

Para que el entrante tenga el carácter de patio abierto, el valor de su profundidad en cualquier punto deberá ser mayor o igual a uno con cinco (1,5) metros.

El frente mínimo no podrá ser inferior a tres (3) metros, si ambos testeros son ciegos, ni a seis (6) metros si los testeros cuentan con huecos.

**VIII.3.11. Dimensiones de los patios de luces cerrados**

1. La anchura de los patios de luces cerrados se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura H del patio, medida desde la cota del piso del local de cota

SECRETARÍA DE AYUDANCIAS  
SECRETARÍA DE AYUDANCIAS  
D.º  
p.º  
A.º  
EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

**ORDENANZA PATIOS**

más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a la que sirva, exceptuando las cajas de escaleras y casetas de ascensores siempre que ocupen solamente uno de los lados del patio.

2.El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

USO DEL LOCAL	LUCES RECTAS
Piezas habitables (excepto cocina)	1:3 H y 3,00 metros
Cocina, Piezas no habitables, escaleras y paramentos ciegos	1.5 H y 3,00 metros

3.La forma de los patios será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor establecida en el punto anterior para las luces rectas, con una superficie no inferior a los doce (12) metros cuadrados. A estos efectos, se entiende por luz recta a la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior, medido en el eje del hueco considerado desde dicho paramento hasta el muro o linderero más próximo.

4.Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, atendiéndose a lo establecido en el artículo VIII.3.9.

**VIII.3.12. Cubrición de patios**

1.La superficie mínima de los patios no podrá reducirse con galerías, terrazas en voladizo ni salientes de cualquier tipo, excepto cornisas cuyo vuelo no supere los veinticinco (25) centímetros.

2.Los patios de luces podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio periférico libre sin cierre de ningún tipo entre los muros del patio y el elemento de protección, con una superficie de ventilación igual a dos tercios (2/3) de la del patio de dimensiones mínimas que cumplan las condiciones del artículo anterior.

**SECCION 4ª: CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS****VIII.3.13. Dotación de agua**

1.Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación para las necesidades propias del uso.

2.No se podrán otorgar licencias para construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, acreditándose en este caso la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979 de 16 de Marzo.

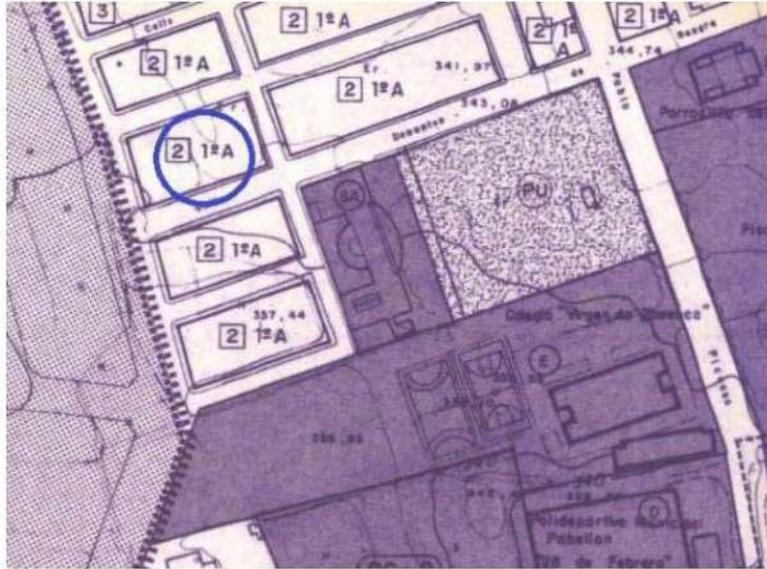
3.Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán las siguientes condiciones:

UNIDAD DE ATENCIÓN  
 DEPARTAMENTO DE SERVICIOS  
 (C) 2023  
 DIRECCIÓN GENERAL DE SERVICIOS  
 PREVENCIÓN DE RIESGOS  
 AL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

EXPEDIENTE Nº

30-2023-103958-30 / --- DATO OMITIDO ---

PLANO SITUACION URBANISTICA



SUELO URBANO		*****	
1.- MANZANA CERRADA	GRADO 1	3 PLANTAS (B+2)	1 1ª
		4 PLANTAS (B+3)	1 1ª (V)
		5 PLANTAS (B+4)	1 1ª (V)
(SE PERMITE PLANTA ATICO O BAJA SOBRESTA)	GRADO 2	2 PLANTAS (B+1)	1 2ª
2.- EDIFICACION UNIFAMILIAR	GRADO 1		2 1ª
	GRADO 2		2 2ª
(SE PERMITE PLANTA ATICO EN LAS MANZANAS SEÑALADAS CON "A")			
3.- ORDENACION EXISTENTE			3
4.- INDUSTRIAL DE TRANSFORMACION			4
5.- INDUSTRIAL	GRADO 1		5 1ª
	GRADO 2		5 2ª
	GRADO 3		5 3ª
6.- TERCARIO (I, II, III, IV + NUMERO MAXIMO DE PLANTAS INCLUIDA PLANTA BAJA)			6
7.- EQUIPAMIENTO	EDUCATIVO		6
	SOCIOCULTURAL		6S
	RELIGIOSO		6R
	SANTARIO-ASISTENCIAL		6SA
	DEPORTIVO		6D
	PUBLICO-ADMINISTRATIVO		6PA
	SERVICIOS URBANOS		6U
	SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES		6I

## CONVENIO DIVORCIO PAGINA 5

CONVENIO REGULADOR DE DIVORCIO

En Bailén (Jaén), a tres de abril de dos mil veintitrés.

REUNIDOS

Ambas partes actúan en su propio nombre y derecho, se reconocen capacidad para el otorgamiento del presente convenio regulador de su divorcio y al efecto.

EXPONEN

**PRIMERO.** - Los intervinientes contrajeron matrimonio religioso en Bailén (Jaén) el día 9 de octubre 1.999, siendo el régimen económico del matrimonio el legal de separación de bienes.

**SEGUNDO.** - De dicho matrimonio han nacido y viven dos hijos llamados Guillermo y Andrea Gámez Frutos, respectivamente de 18 y 13 años; nacidos el 1 de junio de 2004 y 7 de agosto de 2009, respectivamente.

**TERCERO.** - El domicilio conyugal está fijado en Bailén (Jaén), en la calle Donantes de Sangre, número 28.

1

Es copia auténtica de documento electrónico

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	8Y12VMJY3HLSW4TNDHV243U6AX7RW9	<b>Fecha</b>	24/05/2023	
<b>Firmado Por</b>	SILVIA VILLALBA REYES	<b>Página</b>	1/8	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadasandalucia.es/verificar/Firma/">https://ws050.juntadasandalucia.es/verificar/Firma/</a>			

## CONVENIO DIVORCIO PAGINA 5

**CUARTO.** – Que, debido a distintas razones, los esposos firmantes aspiran a un divorcio tramitado judicialmente de mutuo acuerdo reconduciendo el iniciado, en base a la Legislación vigente. No obstante, ambos esposos están decididos a mantener un ambiente de mutuo respeto y comprensión, con el fin de garantizar un clima adecuado para la mejor atención y educación de sus hijos, cuyo objetivo consideran prioritario.

Como parte integrante del procedimiento judicial de divorcio, de conformidad con el art. 90 del Código Civil, ambos cónyuges acuerdan la regulación de su divorcio a tenor de las siguientes:

ESTIPULACIONES**I.- PATRIA POTESTAD, GUARDA Y CUSTODIA DE LOS HIJOS:**

A.-) La **PATRIA POTESTAD** quedará compartida por ambos progenitores, precisándose el consentimiento de ambos, o, en su defecto, autorización judicial, para adoptar las decisiones que afecten a los aspectos más trascendentes de la vida, salud, educación y formación de la hija menor.

En particular, quedan sometidas a este régimen y no podrán ser adoptadas unilateralmente por el progenitor custodio, las decisiones relativas a fijación del lugar de residencia de la menor, y los posteriores traslados de domicilio de éste que los aparten de su entorno habitual; las referidas a la elección del centro escolar o institución de enseñanza, pública o privada, y sus cambios ulteriores; las relativas a la orientación educativa, religiosa o laica, y a la realización por los menores de actos de profesión de fe o culto propios de una confesión; el sometimiento de los menores de menos de 16 años, a tratamientos o intervenciones médicas preventivas, curativas o quirúrgicas, incluidas las estéticas, salvo los casos de urgente necesidad; la aplicación de terapias psiquiátricas o psicológicas a los menores y la realización por éstos de actividades extraescolares deportivas, formativas o lúdicas, y, en general, todas aquellas que constituyan gastos extraordinarios que deban satisfacerse por ambos progenitores.

Las decisiones relativas a aspectos o materias de la vida de la menor distintas de las enunciadas, así como las de prestación de asistencia sanitaria en caso de urgente necesidad, corresponde adoptarlas al progenitor que tenga consigo a la menor, en el momento en que la cuestión se suscite.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	8Y12VMJY3HLSW4TNDHV243U6AX7RW9	<b>Fecha:</b>	24/05/2023	
<b>Firmado Por:</b>	SILVIA VILLALBA REYES	<b>Página:</b>	2/8	
<b>Url De Verificación:</b>	<a href="https://ws050.juntadasandalucia.es/verificar/Firma/">https://ws050.juntadasandalucia.es/verificar/Firma/</a>			

## CONVENIO DIVORCIO PAGINA 5

El progenitor con quien la menor conviva habitualmente, vendrá obligado a informar al otro progenitor de todas aquellas cuestiones trascendentales en la vida de la menor, respecto de las cuales no pueda este último obtener directamente información. Igual deber pesa sobre el progenitor con quien no viva habitualmente la hija respecto de iguales cuestiones acaecidas en el tiempo que tenga consigo a la menor.

Los progenitores tienen derecho a solicitar y obtener de terceros, sean personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, cuanta información obre en poder de éstos últimos sobre la evolución escolar y académica de su hija y su estado de salud física o psíquica.

El progenitor custodio tendrá el deber de entregar al otro progenitor, junto con la hija menor, la documentación personal de esta (libro de familia; pasaporte; D.N.I.; tarjeta sanitaria; cartilla de vacunación, etc.), que será devuelta a aquel al reintegrarle a los menores a la finalización de la estancia.

**B.-) Los hijos quedarán bajo LA GUARDA Y CUSTODIA de la madre, con quien convivirá en el domicilio sito en Bailén (Jaén), calle Donantes de Sangre, número 28. Domicilio habitual constante el matrimonio.**

## II.- COMUNICACIONES, VISITAS Y ESTANCIAS:

Los cónyuges deberán mantener como filosofía de este capítulo el que prime por encima de todo el interés de los menores y el que los padres inculquen en aquellos el respeto y cariño hacia ambos.

No obstante, y sin perjuicio de lo anterior, como pauta a seguir y como criterio ordenador y para el caso de desacuerdo entre los progenitores, el padre tendrá derecho a visitar y comunicarse con su hija, se hará siempre atendiendo a la voluntad de la menor, estableciendo del modo siguiente:

**a) Los fines de semana alternos del viernes a las 18:00 horas hasta las 20:00 horas (21:00 horas en verano) del domingo, por norma general.**

**b) El padre podrá, igualmente, tener consigo a los menores los miércoles de cada semana desde las 18:00 horas hasta las 20:00 horas en invierno y las 21:00 horas en verano (iniciando el cambio horario cuando se determine legalmente). Y los lunes alternos, es decir, cuando el fin de semana inmediatamente anterior no le haya correspondido al padre, de 17:30 horas a 20:00 horas, Sin perjuicio que por**

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	8Y12VMJY3HLSW4TNDHV243U6AX7RW9	<b>Fecha</b>	24/05/2023
<b>Firmado Por</b>	SILVIA VILLALBA REYES		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadasandalucia.es/verificar/Firma/">https://ws050.juntadasandalucia.es/verificar/Firma/</a>		<b>Página</b>

## CONVENIO DIVORCIO PAGINA 5

motivos laborales del padre tenga que cambiar los días intersemanales previa comunicación a la madre y en igual horario, siempre respetando el horario escolar, así como el horario de cualquiera de las actividades extraescolares y similares que tengan asignado la menor.

e) Para el caso de que hubiese puente o festivo unido a fin de semana, los menores estarán en compañía de aquel progenitor a quien correspondiese tenerlo en su compañía ese fin de semana. Sin perjuicio que por motivos laborales del padre no pueda disfrutar íntegramente del puente, hecho que pondrá en conocimiento a la madre.

d) El padre tendrá consigo a los menores durante la mitad de las VACACIONES DE SEMANA SANTA, primera o segunda mitad, que abarcarán desde las 18:00 horas del viernes de Dolores hasta las 20:00 horas del Miércoles Santo la primera, y desde las 20:01 horas del Miércoles Santo a las 20:00 horas del día anterior al comienzo de las clases escolares la segunda, correspondiéndole a la madre elegir en los años pares y al padre en los impares.

e) Para las VACACIONES DE NAVIDAD se fijan dos periodos que comenzarán desde las 18:00 horas del día que finalicen las clases escolares hasta las 20:00 horas del día 30 del mismo mes, el primero, y desde las 20:00 horas del día 30 de diciembre hasta las 20,00 horas del día inmediatamente anterior a aquel en que comiencen las clases, el segundo. Correspondiéndole a la madre elegir en los años pares y al padre en los impares

f) Las VACACIONES DE VERANO. Durante el periodo vacacional escolar de verano, las vacaciones estivales, que coincidirán en su duración con el calendario escolar del domicilio de los menores los periodos vacacionales se distribuirán en periodos quincenales alternos en los meses de julio y agosto. La elección de cada periodo. Corresponderá al padre los años impares y a la madre los años pares.

Los periodos quincenales serán los siguientes:

- 1.- Del 1 de julio hasta 15 de julio.
- 2.- Desde el 15 de julio hasta el 31 de julio.
- 3.- Desde el 31 de julio hasta 15 de agosto.
- 4.- Desde el 15 de agosto hasta el 31 de agosto.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	8Y12VMJY3HLSW4TNDHV243U6AX7RW9	<b>Fecha</b>	24/05/2023
<b>Firmado Por</b>	SILVIA VILLALBA REYES	<b>Página</b>	4/8
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadasandalucia.es/verificar/Firma/">https://ws050.juntadasandalucia.es/verificar/Firma/</a>		

## CONVENIO DIVORCIO PAGINA 5

g) Por el interés y bienestar de los menores todas las entregas y recogidas se harán en el domicilio familiar sito en Bailén (Jaén) en calle Donantes de Sangre, número 28; salvo que los progenitores de mutuo acuerdo establezcan otro distinto.

h) Del mismo modo podrán tanto el padre como la madre, en su caso, podrán comunicarse con sus hijos a través de conferencias telefónicas, correspondencia postal, correo electrónico, etc., cuya intimidad y efectividad de ambos progenitores se comprometen y obligan a respetar.

i) Durante los periodos vacacionales, quedarán en suspenso las visitas y compañías establecidos en el apartado a), b) y c).

j) Siempre que la menor, en compañía de alguno de los progenitores, o por orden de estos, abandonen la localidad de Bailén (Jaén), o en su caso Jaén, sea por la razón que fuere, deberá ponerlo en conocimiento del otro progenitor indicando el lugar de destino, así como la duración de la estancia y señas exactas del lugar donde residirá temporalmente con indicación de un teléfono de contacto.

k) La entrega y reintegro de la menor tendrán lugar en el domicilio materno, (salvo que los padres de común acuerdo establezcan otro distinto) por el padre, familiar o persona de confianza.

### III.- RESPECTO AL DOMICILIO CONYUGAL Y AL AJUAR FAMILIAR.

Los cónyuges gozan de plena capacidad para decidir con toda libertad su residencia y domicilios que regirán con la más absoluta independencia, si bien que, el guardador de los menores deberá comunicar al otro cónyuge, de modo que permita su constancia en derecho, el nuevo domicilio en su caso.

La esposa y los hijos confiado a su guarda y custodia, fijan su domicilio en el que ha constituido el domicilio conyugal en Bailén (Jaén), en la calle Donantes de Sangre, número 28, (vivienda propiedad de Don Manuel Guillermo Gámez Lara), cuyo uso se les atribuye a los menores y al progenitor custodio hasta que alcance la hija la mayoría de edad, junto con el mobiliario y enseres que existen en el interior de la misma.

Con respecto a la hipoteca que grava la vivienda sita en calle Donantes de Sangre, 28 de Bailén (Jaén) dicho importe será abonado al 50 % por ambos progenitores.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	8Y12VMJY3HLSW4TNDHV243U6AX7RW9	<b>Fecha</b>	24/05/2023
<b>Firmado Por</b>	SILVIA VILLALBA REYES		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadasandalucia.es/verificar/Firma/">https://ws050.juntadasandalucia.es/verificar/Firma/</a>		

## CONVENIO DIVORCIO PAGINA 5

Los gastos de la vivienda que deriven de consumos que puedan individualizarse por periodos conforme a contador (luz, agua, teléfono, etc.), serán abonados por la Sra. Frutos Rodríguez.

El esposo deberá haber retirado previamente del domicilio los enseres, ropas y demás elementos de su uso personal y profesional, fijando su domicilio en la localidad de Bailén (Jaén), Calle Iglesia, número 5.

**IV.- RESPECTO A LA CONTRIBUCIÓN DEL PADRE A LAS CARGAS FAMILIARES Y ALIMENTOS DE LOS MENORES.**

Respecto de la **PENSIÓN DE ALIMENTOS**; el padre, abonará a la madre, en concepto de alimentos para los hijos del matrimonio (dado que Guillermo, pese a ser mayor de edad, aún es económicamente dependiente), y responsabilidades inherentes, una cantidad que se fija en la suma de **DOSCIENTOS EUROS (200,00.-) AL MES** por cada uno de los hijos, es decir cuatrocientos euros mensuales, cantidad que ingresará dentro de los cinco primeros días de cada mes en la cuenta que la señora Frutos designe. La pensión de alimentos se mantendrá hasta que los hijos alcancen plena independencia económica.

Dicha cantidad será actualizada anualmente de conformidad con las variaciones que experimente el Índice General de Precios al Consumo que publique oficialmente el Instituto Nacional de Estadística u otro Órgano que lo sustituya.

Los **GASTOS EXTRAORDINARIOS** que se produzcan hasta que Guillermo y Andrea Gámez Lara, respectivamente; alcancen la independencia económica (independencia económica que deberá ser comunicada por la Sra. Frutos) se sufragarán por mitad entre los dos progenitores en los siguientes términos:

a) Los que tengan un origen médico o farmacéutico no cubiertos por la seguridad social, y los que, teniéndolo lúdico o académico hubiera sido acordada su realización por ambos progenitores o –en su defecto- hubiesen sido autorizados judicialmente, por mitad e iguales partes.

Asimismo, el padre soportará la mitad (50%) de los gastos extraordinarios que conlleve el desarrollo de los hijos, y que a título de ejemplo y no limitativo, serían, libros no cubiertos por el Sistema Público, ortodoncia, oftalmología, etc., cuya necesidad y exigibilidad se derivarán de la presentación de la correspondiente factura o presupuesto, así como por la prescripción facultativa en caso de asistencia médica general o especializada.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	8Y12VMJY3HLSW4TNDHV243U6AX7RW9	<b>Fecha</b>	24/05/2023
<b>Firmado Por</b>	SILVIA VILLALBA REYES		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadasandalucia.es/verificar/Firma/">https://ws050.juntadasandalucia.es/verificar/Firma/</a>		<b>Página</b>

## CONVENIO DIVORCIO PAGINA 5

b) Los que tengan un origen lúdico y académico y no cuenten para su realización con el acuerdo de ambos progenitores o con la autorización judicial supletoria, será sufragado por aquel que determine su realización, si el gasto llegara a producirse.

En cuanto a los centros de educación y formación de los hijos, primará la titularidad pública; para el caso de que los estudios sean realizados en centros privados se requerirá el consentimiento de ambos progenitores acordado previamente por escrito.

Los progenitores deberán notificarse previamente por cualquier medio suficiente por escrito incluido correo electrónico, mensaje de texto, etc., el hecho que motiva el gasto y el importe del mismo antes de su aprobación por ambos, a fin de poder ofrecer soluciones y/o presupuestos alternativos por ambos progenitores. Dichos gastos deberán quedar debidamente justificados y documentados para poder presentarlos a la otra parte si así lo reclamara.

La falta de contestación del progenitor a la notificación de que un gasto extraordinario realice el otro progenitor en plazo máximo de 20 días naturales desde su notificación, implica la conformidad del mismo.

La mitad de los gastos extraordinarios serán mantenidos por ambos progenitores pese a que los hijos alcancen la mayoría de edad, y siempre y según el supuesto previsto en el artículo 93 del Código Civil, si los hijos continuaran su formación académica y/o universitaria y obtuviera rendimiento en dichas actividades.

Con respecto a la **HIPOTECA** que grava la vivienda sita en calle Donantes de Sangre, 28 de Bailén (Jaén) dicho importe será abonado al 50 % por ambos progenitores.

No se establece **PENSIÓN COMPENSATORIA** para ninguno de los cónyuges al contar ambos con recursos económicos propios y tratarse de régimen económico de separación de bienes, por lo que renuncian a reclamarse cualquier derecho de pensión entre ambos.

#### V.- OTROS EVENTOS FAMILIARES DE INTERÉS:

Deberá facilitarse por ambos progenitores la presencia de la menor, en celebraciones familiares, bodas, bautizos, comuniones y cumpleaños de familiares directos, abuelos, tíos, primos hermanos etc., para lo cual en caso de no corresponder al progenitor que tenga esa celebración disfrutar de la compañía de la menor, el otro progenitor permitirá su asistencia.

Si algún día o fin de semana necesitara algún progenitor de la compañía de la menor para asistir a algún acto familiar de celebración, siempre que esté debidamente acreditado y

Código Seguro De Verificación:	8Y12VMJY3HLSW4TNDHV243U6AX7RW9	Fecha	24/05/2023
Firmado Por	SILVIA VILLALBA REYES	Página	7/8
Url De Verificación	<a href="https://ws050.juntadasandalucia.es/verificar/Firma/">https://ws050.juntadasandalucia.es/verificar/Firma/</a>		



## CONVENIO DIVORCIO PAGINA 5

comunicado previamente, al menos con 10 días naturales de antelación a la celebración del acto, se recogerán a los menores una hora antes al comienzo de la misma hasta su finalización debiendo reintegrarlos en el domicilio en el que se encuentren. Si el acto finalizase por la noche pernoctará con dicho progenitor que deberá reintegrarlos a las 12:00 horas del día siguiente. Si coincidiesen dos eventos familiares de ambos progenitores los menores asistirán al evento de la familia del progenitor con el que ese fin de semana o día festivo le corresponda estar. Las vestimentas de los menores y el regalo o presente para asistir a dichos actos correrán de cuenta del progenitor con quienes asistan a dicho acto, si fuere un compromiso particular del/a progenitor/a.

**VI.- INDIVISIBILIDAD DE LAS DISPOSICIONES DEL PRESENTE CONVENIO.**

Todas las disposiciones del presente convenio constituyen un conjunto negocial indivisible, por lo que ambos cónyuges se comprometen a observarlo fielmente, obligándose a no interferir ni perturbar el libre y satisfactorio desarrollo de sus respectivas vidas privadas ni las posibles actividades personales y profesionales que ambos pudieran desarrollar.

**VII.- DE LAS CUESTIONES FORMALES.**

Los cónyuges se obligan a firmar la documentación que sea necesaria para el fiel cumplimiento de lo pactado en este contrato, así como a efectuar las comparecencias ante oficinas públicas y privadas a las que sean requeridos para dicho fin.

Asimismo, las partes se someten a la aprobación judicial los pactos precedentes quedando obligados a su ratificación ante la Autoridad Judicial competente.

Y en prueba de conformidad firman los intervinientes en el lugar y fecha que aparece en el encabezamiento.



Francisca Frutos Rodriguez



Manuel Guillermo Gámez Lara

8

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	8Y12VMJY3HLSW4TNDHV243U6AX7RW9	<b>Fecha</b>	24/05/2023
<b>Firmado Por</b>	SILVIA VILLALBA REYES	<b>Página</b>	8/8
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadasandalucia.es/verificar/Firma/">https://ws050.juntadasandalucia.es/verificar/Firma/</a>		



## INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS

Responsable	Compañía Hispania de Tasaciones y Valoraciones, S.A (COHISPANIA)
Finalidad	Gestión de datos de Clientes para la realización de tasaciones de bienes inmuebles, así como para cuestiones administrativas, fiscales y contables propias de la actividad.
Legitimación	Ejecución de un Contrato o encargo de servicios.
Destinatarios	Banco de <u>España</u> , <u>Administración Tributaria</u> , Ministerio de Fomento, Economía y Hacienda, Bancos/Cajas de Ahorro/Entidades Financieras, Comisión nacional del Mercado de Valores y la Dirección General de Seguros siempre y cuando sea para cumplir con las finalidades descritas o con otras obligaciones legales.
Plazos de conservación	Los datos proporcionados serán conservados mientras subsista la relación vinculante y durante un plazo máximo de 6 años al finalizar la misma.
Derechos	Tiene derecho a acceso, rectificación, supresión, portabilidad y oposición, como se explica en la información adicional.
Info adicional	Puede consultar la información adicional y detallada sobre Protección de Datos a continuación.

## INFORMACION AMPLIADA:

### 1. Datos del Responsable:

Razón social: Compañía Hispania de Tasaciones y Valoraciones, S.A (--- DATO OMITIDO ---)

Dirección: AVE. EUROPA, 34, EDIF. B, ESC IZQ, 3º IZQ, 28023, MADRID

C.I.F: A79199287

Teléfono: +34 91 307 00 35

Correo electrónico [servicios\\_centrales@--- DATO OMITIDO ---.com](mailto:servicios_centrales@--- DATO OMITIDO ---.com)

Delegado de Protección de Datos: ATEA COMPLIANCE, S.L

Contacto: [y.darias@ateacompliance.com](mailto:y.darias@ateacompliance.com)

Telef. 911610310

En **COHISPANIA** nos comprometemos a conservar la información que nos facilite en la más estricta confidencialidad evitando accesos no autorizados, manipulación de información, la pérdida, destrucción o robo de información. Para ello, aplicaremos las medidas de seguridad que establece la normativa de aplicación y todas aquellas que nuestros recursos y la tecnología moderna nos permita. Tenga en cuenta que en muchos casos, resulta indispensable que facilite la información que le solicitamos para poder prestarle los servicios solicitados.

### 2. Finalidad del tratamiento:

Las finalidades con las que recabamos la información solicitada no es más que la realización de tasaciones de bienes inmuebles solicitadas por el Cliente o por un Banco, así como para la correcta gestión administrativa, fiscal y contable derivada de nuestra actividad

### 3. Plazos de conservación:

Los datos proporcionados serán conservados mientras subsista la relación vinculante y al finalizar la misma los conservaremos durante 6 años a efectos mercantiles y porexigencias del Banco de España y 4 a efectos fiscales.

### 4. Legitimación:

La causa de que nos legitima a tratar sus datos viene derivada de la relación contractual vinculante. El tratamiento es necesario para llevar a cabo dicha actividad, así como para el cumplimiento de las obligaciones legales derivadas de la actividad y a efectos mercantiles y fiscales.

## 5. Destinatarios:

Sus datos serán cedidos a Banco de España, Administración Tributaria, Ministerio de Fomento, Economía y Hacienda, Bancos/Cajas de Ahorro, Entidades Financieras a través de las cuales se tramiten las gestiones financieras, Comisión nacional del Mercado de Valores y la Dirección General de Seguros para el ejercicio de sus funciones de supervisión y para la elaboración y publicación de estadísticas relacionadas con sus funciones, y en general para cumplir con las finalidades descritas o con otras obligaciones legales.

## 6. Obligaciones de los Clientes:

En caso de facilitarnos datos de terceros (Ej. Datos de otros propietarios del inmueble) que nos el Cliente asume la responsabilidad de informarles previamente de todo lo previsto en el artículo 14 del RGPD en las condiciones establecidas en dicho precepto.

## 7. Derechos de los Clientes:

El RGPD recoge una serie de derechos fundamentales en favor de las personas cuyos datos se tratan. En esta sección se ofrece información sobre cómo ejercer los derechos que le asisten como Cliente, respecto a sus datos personales. Todos los derechos mencionados a continuación, podrá ejercitarlos remitiendo su solicitud por correo electrónico según se indica en el apartado 1, acompañando copia de su documento de identidad. Tenga en cuenta que podríamos solicitarle información adicional para comprobar su identidad antes de proceder con su solicitud.

### I. Derecho de acceso:

El derecho de acceso permite al Cliente conocer y obtener gratuitamente información sobre sus datos de carácter personal sometidos a tratamiento. Podrá solicitarnos que le indiquemos la información que conservamos sobre Usted.

### II. Derecho de rectificación:

Este derecho se caracteriza porque permite corregir errores, modificar los datos que resulten ser inexactos o incompletos y garantizar la certeza de la información objeto de tratamiento. Usted deberá informarnos sobre cualquier cambio en sus datos y será responsable de actualizar su información.

### III. Derecho de cancelación/supresión/olvido:

Este derecho se caracteriza porque permite corregir errores, modificar los datos que resulten ser inexactos o incompletos y garantizar la certeza de la información objeto de tratamiento. Usted deberá informarnos sobre cualquier cambio en sus datos y será responsable de actualizar su información.

### IV. Derecho de oposición:

El derecho de oposición es el derecho del Cliente a que no se lleve a cabo el tratamiento de sus datos de carácter personal o se cese en el mismo para determinadas finalidades. Podrá oponerse al tratamiento de sus datos indicando las finalidades concretas objeto de

IV. Derecho de oposición:  
oposición.

V. Derecho de Portabilidad:

El derecho a la portabilidad le permitirá solicitarnos una copia en un formato estructurado, de uso común y lectura mecánica de sus datos personales.

8. Medidas de seguridad:

En el tratamiento de su información personal aplicamos medidas de seguridad adecuadas según el tipo de datos y los avances de la técnica, nuestros medios físicos y legales. Nuestro objetivo es evitar el acceso de terceros no autorizados, el robo, la pérdida o divulgación de su información.

9. Reclamaciones:

Los interesados podrán interponer reclamaciones relacionadas con la protección de datos ante la Agencia Española de Protección de Datos. Puede acceder a información detallada sobre este órgano de control y gestionar su reclamación en: [www.agpd.es](http://www.agpd.es)