

# CERTIFICADO DE TASACIÓN

A petición de **ABANCA CORPORACION BANCARIA, S.A.** se emite el presente certificado de tasación para la finalidad de determinación del valor hipotecario del bien inmueble a efectos de lo establecido en el Anejo 9 de la Circular 4/2017 de 27 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros, para garantías inmobiliarias.

La finalidad de la presente tasación no está incluida en el ámbito de aplicación de la Orden ECO 805/2003.

La presente tasación se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003, aplicando la metodología prevista para la finalidad indicada en su artículo 2.a) tal y como establece el párrafo 78. a) del Anejo 9 de la Circular 4/2017, de 27 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros.

No se ha realizado visita interior del inmueble por no haber resultado posible. En virtud del punto 78. a) ii), basta con el cumplimiento de los demás requisitos exigidos en la Orden ECO/805/2003 para que la garantía no pierda su eficacia.

El uso del presente certificado queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado.

En los anexos adjuntos al informe de tasación se detallan las definiciones y alcance de nuestro trabajo.

Clasificación de Activo (CBE4/2017)..... **GARANTÍA INMOBILIARIA-ACTIVO FINANCIERO**  
 Tipo de inmueble tasado ..... **VIVIENDA AISLADA, DE PRIMERA RESIDENCIA**  
 Estado de ocupación..... **SE DESCONOCE**  
 Localización ..... **AVENIDA EDUARDO Y FELIPE DE OSBORNE Nº68, COSTA OESTE,  
 MUNICIPIO PUERTO DE SANTA MARIA (EL) (11500-CÁDIZ)**  
 Registro de la propiedad..... **EL PUERTO DE SANTA MARIA 1**

## Correspondencia real-registral

Identificación	Bloq	Esc	NºPlta	Nom.Plta	Puerta	Finca reg	Inscr.	Libro	Tomo	Folio	CRU / IDUFIR	% Finca valorada
1)Vivienda	--	--	--	--	--	32565	6ª	1704	2362	133	11021000492110	100,00

## Titularidad registral

Finca reg. / IDUFIR	Titular	NIF/CIF	Participación	% partic.
32565	--- OMISSIS ---	--- OMISSIS -	--	50,00%
	--- OMISSIS ---	--- OMISSIS -	--	50,00%

## Correspondencia real-catastral

Identificación	Bloq	Esc	NºPlta	Nom.Plta	Puerta	Referencia Catastral	Valor catastral	% participación
1)Vivienda	--	--	--	--	--	4833914QA4543D0001FS	--	--

**VALOR DE TASACIÓN - HIPOTECARIO del inmueble al 03/03/2023**

**1.621.123,61 €**

## HIPÓTESIS DE VALORACIÓN SIN VISITA INTERIOR

El inmueble no se ha visitado interiormente.

Salvo que se indique lo contrario, en el informe se ha adoptado la hipótesis de que las calidades, estado de conservación, funcionalidad, son acordes con la visita exterior realizada.

No se han efectuado descuentos adicionales derivados de posibles cesiones de uso, deterioros u otras circunstancias no comprobadas.

## MÉTODOS UTILIZADOS VALORES AL 03/03/2023:

Elemento valorado	1)Viv
Superficie (m²)	647,68
Finca registral / IDUFIR	32565
Valor del suelo (€)	1.215.000,00
Valor terreno ajustado (3)	--
Coste reemplazamiento actual (€)	1.543.397,76
Valor por comparación ajustado(€)	1.621.123,61
Valor por comparación ajustado(€/m²)	2.502,97
VAL.TASAC. HIPOTECARIO (€)	1.621.123,61
V.mínimo seguro daños(€) (1)	656.795,52
V.mínimo seguro daños(€) (2)	406.123,61

NOTA: (1) Valor para el seguro contra daños calculado según ECO 805/2003 (Vseguro = VRemBruto - Vsuelo); (2) Valor para el seguro contra daños calculado según RD 716/2009 (Vseguro = Vtas - Vsuelo); (3) Valor terreno ajustado según CIRBE 1/2013.

# CERTIFICADO DE TASACIÓN

## CONDICIONANTES:

Código ST: CI.07

Código Estándar AEV: [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.

## ADVERTENCIAS:

Código ST: AI.50

Código Estándar AEV: [DIF1] [A1]

La descripción registral aportada se corresponde aparentemente con el inmueble valorado, aunque hay algunas discrepancias que no inducen a dudas sobre su identificación, ni influyen previsiblemente sobre su valor. La identificación se ha realizado sobre la base de otras comprobaciones adicionales. Se advierte que esta identificación no sustituye a la coordinación registral establecida en los Arts.9 y 10 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de Junio.

## OBSERVACIONES:

Código ST: OU.04

La comprobación de la situación urbanística del inmueble se ha realizado sobre la información que ha sido facilitada por consulta telemática del planeamiento municipal (registro electrónico) el día 03/03/23 .

Código ST: OU.M14

El Plan (PGOU El Puerto de Santa Maria, fecha de aprobación 21/02/2012), ha sido anulado por sentencia (sentencia de la sección segunda de la Sala Contencioso Administrativo de tribunal superior de justicia de Andalucía del día 27 de septiembre de 2019). El inmueble valorado se ajusta a las determinaciones urbanísticas del anterior Plan (Revisión de PGMO de el Puerto de Santa Maria de 18/12/1991 y adaptación a la loua pgou 1992 de 10/03/2009), actualmente vigente.

Código ST: OV.98

El cliente nos aporta un precedente de valoración del inmueble tasado emitido en la fecha 08/10/2021 (visita 08/09/2021), y realizado por la sociedad de valoración TINSA (CA-03470/21). Dicho expediente ha servido de base para la elaboración del presente informe de valoración.

Código ST: OI.06

Profesional que realizó la visita al inmueble con fecha 03/03/23: MANUEL GONZALEZ GUERRERO

Código ST: OV.03

El Valor mínimo del Seguro de daños (1) que figura en las tablas de nuestros informes y certificados de tasación se ha calculado según los criterios establecidos en la ECO 805/2003, la suma asegurada no será inferior a la cantidad resultante de restar del valor de reemplazamiento bruto del inmueble objeto de valoración, el valor del terreno en que se encuentra. El Valor mínimo del Seguro de daños (2) que figura en las tablas de nuestros informes y certificados de tasación se ha calculado según los criterios establecidos por el RD 716/2009, la suma asegurada debería coincidir con el valor de tasación del bien asegurado excluido el valor de los bienes no asegurables por naturaleza, en particular el valor del suelo.

Código ST: OV.06

La legislación reguladora no exige Cédula de Habitabilidad.

Código ST: OR.08

Se ha dispuesto de la documentación registral correspondiente a las obras terminadas

Código ST: OU.05

Para la elaboración de este informe no se ha dispuesto de la licencia de primera ocupación, declaración responsable o comunicación previa que acredite el cumplimiento de los requisitos impuestos por la legislación aplicable para la entrega de la obra en su caso, para su destino al uso previsto y de eficiencia energética.

# CERTIFICADO DE TASACIÓN

Código ST: OV.M06

Se valora superficie construida segun precednte aportado, la cual es mayor a la registral y segun se indica cumple con normativa vigente

Código ST: OI.22

No es posible establecer el análisis de la coincidencia entre la superficie registral y la superficie comprobada puesto que no consta alguna de ellas.

Código ST: OF.07

Se ha calculado el valor de tasación del inmueble de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Circular 4/2017 del Banco de España sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros de las Entidades de Crédito, y según lo establecido en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo para la finalidad señalada en su artículo 2.a., Garantía Hipotecaria, excepto lo referente a la inspección física a la que se refiere el artículo 13, careciendo por tanto de validez a efectos de esta última finalidad.



# CERTIFICADO DE TASACIÓN

## ANEXO - VALORES DE VENTA RÁPIDA

El valor de venta rápida, incluido a petición de la entidad solicitante, es una estimación del precio que podría alcanzar el bien tasado en el caso de una hipotética venta inmediata. Para calcularlo se ha considerado una reducción sobre el valor de mercado, bajo la premisa de que por las circunstancias particulares del cliente el tiempo para su comercialización fuese muy inferior a los plazos normales de mercado en la fecha del informe, lo que probablemente afectaría negativamente a su precio.

El valor de venta rápida es una opinión basada en factores comerciales que no cumplen con los criterios y metodología de la Orden ECO 805/2003. Este valor no constituye un valor de mercado ni garantiza que sea posible vender el inmueble en la fecha de valoración por ese importe.

VALOR DE TASACIÓN - HIPOTECARIO del inmueble al 03/03/2023	1.621.123,61 €
Valor de venta rápida del inmueble 03/03/2023 es:	1.377.955,07 €

### VALORES TÉCNICOS POR ELEMENTOS al 03/03/2023:

Elemento valorado	1)Viv
Finca registral / IDUFIR	32565
VAL.TASAC. HIPOTECARIO (€)	1.621.123,61
Minoración del Valor por finalidad (%)	15%
Valor venta rápida (€)	1.377.955,07

# CERTIFICADO DE TASACIÓN

## ANEXOS - VALORES DE RENTA ÓPTIMA DE MERCADO

El valor de renta óptima de mercado, incluido a petición de la entidad solicitante es una estimación de la renta de mercado que podría corresponder al inmueble en el caso de destinarse al alquiler.

La renta óptima de mercado estimada es una opinión del tasador basada en factores comerciales del momento, de la zona y en las características del inmueble. Su cálculo no se ha realizado de acuerdo con los criterios, métodos y procedimientos contenidos en la Orden ECO 805/2003.

Este valor no debe ser considerado como una recomendación para la toma de decisiones comerciales ni constituye garantía de que sea posible establecer el alquiler del inmueble en la fecha de valoración por este importe.

Finca registral / IDUFIR	1)Viv 32565
Elemento valorado	Viv
Superficie (m <sup>2</sup> )	647,68
Valor de renta óptima (€/m <sup>2</sup> mes)	6,80
Valor de renta óptima (€ mes)	4.404,22

# CERTIFICADO DE TASACIÓN

## CLÁUSULAS

### Documento Electrónico/Verificación

El presente Certificado de Tasación es un documento originado electrónicamente, que se encuentra firmado mediante firma electrónica reconocida, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. El contenido, autenticidad y validez del Certificado de Tasación puede comprobarse, mediante conexión con la página [www.st-tasacion.es](http://www.st-tasacion.es), de Sociedad de tasación S.A., utilizando para ello el número de informe de ST y el código verificador que figura en la zona de firmas del documento. La copia completa de los mismos, obra en nuestros archivos, en forma electrónica, de acuerdo con la Disposición Adicional Cuarta de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

### Solicitud de Aclaraciones o Revisiones

Si el encargo de valoración hubiese sido solicitado por mediación de un tercero, este último deberá acreditar su condición de mandatario para efectuar, en su nombre, cualquier consulta o reclamación, y para la recepción de toda información que solicite al Grupo ST.

En el caso de que el mandatario sea una Entidad Financiera se entenderá que ésta dispone de la autorización del cliente, tanto para solicitar al Grupo ST cualquier aclaración o revisión de la valoración como para recibir del Grupo ST la correspondiente respuesta. Se entenderá también que la Entidad Financiera informará puntual y suficientemente de ello a su cliente.

### Confidencialidad y protección de datos de carácter personal

De conformidad con el Reglamento 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 y legislación concordante, el Grupo Sociedad de Tasación (<https://www.grupo-st.es/es/organizacion-interna.php> en adelante, Grupo ST), actúa como responsable del tratamiento de los datos de carácter personal (identificativos y de circunstancias sociales), necesarios para la realización del presente certificado, y obtenidos del informe de tasación del que este certificado trae causa.

El Grupo ST informa de que los datos de carácter personal recogidos en este documento figuran en ficheros titularidad del Grupo, con el fin exclusivo de soportar el contenido del presente certificado y del informe de tasación contratado.

En todo caso, el titular de los datos puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, oposición, supresión, limitación del tratamiento y portabilidad, mediante escrito dirigido a Grupo Sociedad de Tasación y enviado a C/ Príncipe de Vergara nº 43, planta 7ª, CP 28001 de Madrid, o enviando un email a [dpo@st-tasacion.es](mailto:dpo@st-tasacion.es).

Igualmente, el titular de los datos personales recogidos en el mismo podrá presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos si considerase producida una vulneración de sus datos personales.

Los datos personales objeto del presente certificado no serán comunicados a terceros, salvo en los casos previstos legalmente, y serán conservados durante el tiempo preciso para cumplir el encargo contratado y durante los plazos establecidos por la legislación aplicable a las sociedades de tasación, y en tanto no prescriban las eventuales responsabilidades derivadas del encargo profesional.

Fecha de visita: Arquitecto/a que realiza el informe:  
03 de marzo de 2023

Fecha emisión:  
06 de marzo de 2023  
Fecha límite de validez:  
06 de septiembre de 2023

(C.v.f.: 1990180626)