



Informe de Valoración

Informe-valoración de elemento residencial terminado en Calle DON PEDRO, N° 6, Piso BAJO, Puerta INTERIOR DRCHA, en el municipio de Madrid, provincia de Madrid.

N° Referencia: 19287-2021

N° Expediente: 020072-18/21-V01

Valor de Tasación: 111.011,99 €

Consulte la información básica sobre protección de datos en el cuerpo del documento, apartado de Observaciones.

Expediente Nº: 020072-18/21-V01

Referencia Nº: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

Javier Anaya Mohino, representante de**Manifiesta:**

Que se ha realizado la inspección y valoración del siguiente inmueble, de acuerdo a los archivos de esta sociedad:

VIVIENDA INTERIOR en Calle DON PEDRO, Nº 6, Piso BAJO, Puerta INTERIOR DRCHA

Coordenadas GPS: latitud 40.411679800 y longitud -3.712058100

Término municipal: MADRID, CP:28005

Provincia: Madrid

Datos registrales

Registro / Sección	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscripción
MADRID 4	-	2665	161	39832	5

Referencia Catastral Unitaria

Denominación	Referencia Catastral
Residencial Piso	
Bajo interior	9639808VK3793H0002EY
	9639808VK3793H0004TI

Comprobaciones

Visitado el día: 03/03/2021

Estado del inmueble: Actualmente desocupado

Titular: DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN:

Propietario:

% Propiedad: 100,00, según relación aportada por la propiedad y que se incluye en el Informe-Valoración, junto con los anexos que forman parte del mismo, y de acuerdo a la documentación aportada.

Solicitante y finalidad

Este informe-Valoración se emite a solicitud de _____, con la finalidad de Determinación del valor de mercado.

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

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

La presente tasación NO se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la Orden

Valor Tasación: 111.011,99€ Fecha Tasación: 16.03.2021

Expediente Nº: 020072-18/21-V01

Referencia Nº: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

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.

Certifica:

Que el Valor del citado inmueble, al día de hoy, obtenido por el método de Comparación, asciende a la cantidad de:

VALOR DE TASACIÓN
111.011,99.- €
CIENTO ONCE MIL ONCE EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CENT.

Siendo el valor del seguro del inmueble

Valor del seguro según el RD 716/2009: 37.423,49.- €

Valor del seguro según ECO/805/2003: 42.318,72.- €

De acuerdo a los observado en el transcurso de la inspección y la documentación aportada

Resumen de valores y metodos (€)

Finca	C.R.U			M. Coste	Comparación	Suelo	Vuelo
39832		Uso	Bajo interior	92.020,18	111.011,99	73.588,50	37.423,49
		Sup. util	32,82 m ²				
		Sup. adoptada	42,66 m ²				

Valores y seguro de la totalidad de las fincas valoradas

Finca	Denominación	C.R.U	Valor de Tasación Unidad	Valor de Tasación Adoptado	Valor del Seguro (1)	Valor del Seguro (2)
39832	Bajo interior		111.011,99 €	111.011,99 €	37.423,49 €	42.318,72 €

(1) Valor del seguro según el RD 716/2009 (VT-Vsuelo).

(2) Valor del seguro según Orden ECO/805/2003 (VRB-Vsuelo).

Limitaciones al dominio:

Cargas: En su caso, las que consten en la documentación aportada.

VPP: No consta.

Expediente Nº: 020072-18/21-V01

Referencia Nº: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

CALIFICACIÓN INMUEBLE: 3

CALIFICACIÓN ENTORNO: 3

(1.- Muy bueno, 2.- Bueno, 3.- Normal buena 4.- Normal mala 5.- Mala 6.- Muy mala)

Advertencias

[[DIF1][A1]] Se ADVIERTE que existen discrepancias entre la [dirección / superficie / realidad física] del inmueble y su descripción registral o catastral que no inducen a dudas sobre su identificación ni valor. Se recomienda su correcta inscripción.

[[OTRX][A2]] Otras advertencias. Efecto no cuantificable. Según el catastro la referencia catastral 9639808VK3793H0002EY, se corresponde con dos fincas registrales, la de local comercial y esta vivienda.

La ficha catastral hace referencia al local comercial, y no aparece reflejada la vivienda. Se recomienda su correcta inscripción en Catastro.

El inmueble objeto de valoración se utiliza y se encuentra acondicionado con uso local y se valora con el uso inscrito puesto que no se ha dispuesto de documentación de autorización municipal de cambio de uso.

A.8.3. [MER3-A1]Se ADVIERTE que el presente informe se emite bajo la afeción de circunstancias excepcionales, derivadas de la crisis originada por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios.

Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe.

Y para que conste esta opinión de valor, firmo la presente Certificación en Madrid, a 16 de Marzo de 2021.

Consulte la información básica sobre protección de datos en el cuerpo del documento, apartado de Observaciones.

Valor Tasación: 111.011,99€ Fecha Tasación: 16.03.2021

Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

Este certificado consta de 4 páginas, se ha realizado conforme a las instrucciones básicas del mandato y conforme al informe de tasación y anexos, con expediente n° 020072-18/21-V01

Consulte la información básica sobre protección de datos en el cuerpo del documento, apartado de Observaciones.

Valor Tasación: 111.011,99€ Fecha Tasación: 16.03.2021

Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

Indice de contenidos

CERTIFICADO DE TASACION

- 1.- OBJETO DEL INFORME
 - 2.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD
 - 3.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN
 - 4.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN
 - 5.- LOCALIDAD Y ENTORNO
 - 6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO
 - 7.- DATOS DEL EDIFICIO
 - 8.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN
 - 9.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA
 - 10.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN
 - 11.- ANÁLISIS DE MERCADO
 - 12.- DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS
 - 13.- VALORES DE TASACIÓN
 - 14.- CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS
 - 15.- OBSERVACIONES
 - 16.-FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS
- + ANEXOS NO GRÁFICOS
- + ANEXOS GRÁFICOS

Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

1.- Objeto del Informe.

El objeto de la presente tasación es determinar el valor de mercado, al día de hoy, de ELEMENTO RESIDENCIAL TERMINADO, en Calle DON PEDRO, N° 6, Piso BAJO, Puerta INTERIOR DRCHA, en el municipio de MADRID, provincia de Madrid, por petición realizada a Krata S.A. Sociedad de Tasación, Inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, Tomo 819, Libro 560, Sección 3° de Sociedades, Folio 71, Hoja 12.340, y en el Banco de España con el n° 43-23.

2.- Solicitante de la Tasación y Finalidad.

- Solicitante o Cliente de la Entidad Financiera:

CIF: B81916769

Dirección: CI/DON PEDRO.NR 6
28005 - Madrid

- Finalidad:

Determinación del valor de mercado.

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

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

- Normativa:

La presente tasación NO 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.

3.- Identificación y Localización.

Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

3.1.- Dirección

La identificación y localización del inmueble objeto de este informe, ha sido realizada a través de la documentación aportada y la visita ocular, sin que se hayan apreciado elemento/s que pudiesen indicar la falta de correspondencia física y registral.

Descripción del inmueble: VIVIENDA INTERIOR

Estado del inmueble: Terminado

Calle DON PEDRO, N° 6, Piso BAJO, Puerta INTERIOR DRCHA

1.- Se valora en el presente informe la finca registral n° 39832, vivienda interior derecha en planta baja perteneciente al edificio sito en la calle calle Don Pedro n° 6, en el distrito de Centro, en el barrio de Palacio, de Madrid.

2.- El inmueble valorado tiene fachada y acceso desde las zonas comunes del edificio a través del patio interior tal y como se especifica en la documentación registral, no existiendo dudas en su identificación.

3.- En la actualidad el inmueble tasado está unido física y funcionalmente a la finca registral n° 39.828 local comercial derecha. El deslinde de las diferentes fincas registrales se ha realizado de forma aproximada según las descripciones de las notas simples registrales

4.- Según el catastro la referencia catastral 9639808VK3793H0002EY, se corresponde con las dos fincas registrales. La ficha catastral hace referencia al local comercial, y no aparece reflejada la vivienda. Se recomienda su correcta inscripción en Catastro.

Con coordenadas GPS latitud 40.411679800 y longitud -3.712058100

Municipio: 28005 MADRID

Provincia: Madrid

Uso Considerado	Ubicación Municipio	Ubicación Zona	Ubicación Inmueble
Residencial Piso			
Bajo interior	Nivel medio	Nivel medio	Nivel medio

3.2.- Datos Registrales Aportados

Registro de la Propiedad n° 4 de MADRID

Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Residencial Piso					
Bajo interior	39832	---	2665	161	5

3.3.- Identificación Catastral Unitaria Aportada

Denominación	Finca Registral	Referencia Catastral
Residencial Piso		
Bajo interior	39832	9639808VK3793H0002EY
		9639808VK3793H0004TI

Se adjunta, como anexo a este informe, la Nota Simple y la ficha catastrales, 9639808VK3793H0002EY, 9639808VK3793H0004TI del inmueble tasado.

La comprobación ocular de los linderos registrales no nos ha permitido la exacta correlación física entendiéndose adecuados, salvo opinión en contrario.

4.- Comprobaciones y Documentación.

4.1.- Comprobaciones Realizadas

No existe Plan o Proyecto de expropiación.

No existe Resolución Administrativa que pueda dar lugar a Expropiación.

No hay incoado Expediente que pueda dar lugar a Expropiación.

Identificación física inspección ocular.

Comprobación de superficies.

Comprobación ocular de la finca registral con la tasada.

Régimen protección pública.

Comprobación Planeamiento Urbanístico.

Servidumbres visibles.

Estado de ocupación, uso y explotación visibles.

Estado de conservación aparente.

Régimen Protección Patrimonio Arquitectónico.

Correspondencia con finca catastral.

No existe procedimiento de expropiación.

La comprobación ocular del inmueble se ha limitado a comprobar en lo posible las medidas superficies y el aspecto general del inmueble, sin haber realizado ningún ensayo levantamiento exacto, cata y/o trabajo específico que tenga por objeto determinar el estado de la estructura o los vicios ocultos.

Se ha visitado el inmueble comprobando su identificación física, se han recogido las características físicas

Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

del edificio y/o el inmueble, comprobando sus calidades y estado de conservación.

El tasador no ha detectado en la documentación registral aportada ni en la visita, signos externos que permitan deducir la existencia de Derechos o Servidumbres, que el inmueble pudiera estar acogido a Protección Pública, ni que existan discrepancias entre la documentación registral y física distintas a las enunciadas en el presente informe.

4.2.- Documentación Utilizada

Certificación Registral
Planeamiento urbanístico vigente
Plano de situación
Plano urbanístico
Croquis del inmueble
Reportaje fotográfico
Documentación catastral

5.- Localidad y Entorno.

5.1.- Tipo de Núcleo

CAPITAL DE PROVINCIA: Madrid es capital de comunidad autónoma uniprovincial y capital del Estado español, siendo un núcleo de primer orden en todos los aspectos, administrativo, comercial, económico, de servicios, cultural, lúdico, político, etc.

DISTRITO CENTRO: El distrito Centro, es el llamado corazón de Madrid y kilómetro cero, el distrito centro guarda los más bellos y antiguos monumentos de la ciudad, las más comerciales de las calles, así como los más importantes órganos del poder municipal, regional y nacional. Está delimitado en gran parte por las llamadas Rondas, o primer anillo. Limita por el sur con los distritos de Arganzuela y Latina; al este con los distritos de Retiro y Salamanca; por el norte con el distrito de Chamberí y por el oeste con el distrito de Moncloa-Aravaca. Su superficie es de 523,73 hectáreas y cuenta con seis barrios: Palacio, Embajadores, Cortes, Justicia, Universidad y Sol.

BARRIO DE PALACIO: Este barrio cargado de historia comprende calles amplias llenas de tráfico, comercios y oficinas como la Gran Vía, así como calles tranquilas y espléndidas del Madrid de los Austrias. Su zona más noble, la que rodea al Palacio Real -de donde este barrio recibe su nombre- ha sido objeto de muchas obras de rehabilitación en los últimos tiempos, que la han hecho más habitable y peatonal. Allí están algunas de las construcciones más emblemáticas de Madrid: el Palacio Real y la Catedral de la Almudena. Jovenes profesionales e intelectuales se han refugiado en las calles más tranquilas del barrio y han provocado un aumento notable del precio de las viviendas. Estos jóvenes profesionales sin hijos se han dejado encandilar por una ubicación privilegiada, espectaculares edificios y fachadas, monumentos históricos de excepción y toda la oferta posible de restaurantes, cafés y cines. Su superficie es de 147,11 hectáreas.

Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

5.2.- Ocupación Laboral y Nivel de Renta

OCUPACION LABORAL: Es múltiple, predominando la actividad de servicios. Como capital del Estado se concentran en ella todas las principales actividades administrativas. Está rodeada por un cordón industrial en las poblaciones periféricas.

NIVEL DE RENTA: El nivel de renta de Madrid, es superior a la media nacional. El inmueble se encuentra en una zona de rentas medias - altas.

5.3.- Población

POBLACION: Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de diciembre de 2020 es de 3.331.050 habitantes de derecho.

5.4.- Evolución y Densidad de la Población

DENSIDAD DE POBLACION EN EL MUNICIPIO: El entorno tiene una alta densidad de población, lo que lo convierte en comercialmente atractivo.

EVOLUCION DE LA POBLACION: Ligera tendencia creciente.

5.5.- Rasgos Urbanos

DELIMITACION DEL ENTORNO: Urbano residencial y terciario de alta densidad. Se encuentra situado en el distrito Centro, barrio de Palacio, en la calle Don Pedro.

ORDENACION: Entorno urbano consolidado de carácter residencial, con tipología de viviendas en manzana cerrada. El uso dominante en planta baja es comercial. En plantas alzadas el uso dominante es el residencial aunque existen inmuebles que han sido convertidos en oficinas, sobre todo en las primeras plantas. También existen edificaciones con uso exclusivo administrativo y de servicios. La edificación del entorno tiene una altura predominante de planta baja más cuatro ó cinco plantas sobre rasante.

GRADO DE CONSOLIDACION: Completo. No existen solares en el entorno próximo.

NIVEL DE DESARROLLO: Terminado. Tejido urbano con actividad residual al haberse agotado la mayoría del suelo urbano disponible.

RENOVACION: Se observa un proceso generalizado de renovación urbana mediante rehabilitación de edificaciones antiguas, así como algún caso de sustitución edificatoria reciente.

ANTIGUEDAD CARACTERISTICA: La antigüedad de la edificación del entorno oscila en torno a los cien años.

TIPIFICACION COMERCIAL: El comercio existente en la zona es de todo tipo, entidades bancarias, servicios, alimentación, hostelería, moda,... etc. Todo el entorno de esta zona tiene una gran actividad comercial.

Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

5.6.- Conservación de la Infraestructura

PAVIMENTACION: Asfaltado de viales y pavimentado de aceras con baldosa/loseta hidráulica.

ABASTECIMIENTO DE AGUA: Red general de abastecimiento de agua.

SUMINISTRO ELECTRICO: Red general de suministro eléctrico.

SANEAMIENTO: Red general de alcantarillado.

SUMINISTRO DE GAS: Red de suministro de gas natural.

ESTADO DE CONSERVACION: Normal.

5.7.- Equipamiento

ASISTENCIAL: Ambulatorio de la Seguridad Social.

COMERCIAL: Suficiente. Equipamiento básico de todo tipo.

DEPORTIVO: Insuficientes.

ESCOLAR/EDUCATIVO: Centros de enseñanza primaria y secundaria.

LUDICO: Suficiente. Teatro Real.

ZONAS VERDES: Suficientes. "Parque de Las Vistillas".

APARCAMIENTO: Insuficiente a nivel de superficie.

5.8.- Comunicaciones

AUTOBUSES: Autobuses urbanos e interurbanos de línea regular.

METROPOLITANO: Estaciones más próximas "La Latina".

FERROCARRIL: Estación de Cercanías y de largo recorrido. "Estación de Atocha".

RED VIARIA: c/ Segovia, c/ Toledo y c/ Bailen.

6.- Descripción y Superficie del Terreno.

6.1.- Descripción

OBSERVACIONES GENERALES. Por tratarse de elementos de edificio, se prescinde de este apartado.

6.2.- Infraestructuras

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

Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

7.- Datos del Edificio.

Calle DON PEDRO, N° 6, Piso BAJO, Puerta INTERIOR DRCHA

1.- Se valora en el presente informe la finca registral n° 39832, vivienda interior derecha en planta baja perteneciente al edificio sito en la calle calle Don Pedro n° 6, en el distrito de Centro, en el barrio de Palacio, de Madrid.

2.- El inmueble valorado tiene fachada y acceso desde las zonas comunes del edificio a través del patio interior tal y como se especifica en la documentación registral, no existiendo dudas en su identificación.

3.- En la actualidad el inmueble tasado está unido física y funcionalmente a la finca registral n° 39.828 local comercial derecha. El deslinde de las diferentes fincas registrales se ha realizado de forma aproximada según las descripciones de las notas simples registrales

4.- Según el catastro la referencia catastral 9639808VK3793H0002EY, se corresponde con las dos fincas registrales. La ficha catastral hace referencia al local comercial, y no aparece reflejada la vivienda. Se recomienda su correcta inscripción en Catastro.

Municipio: 28005 MADRID

Provincia: Madrid

7.1.- Características del Edificio

Estado Actual	Categoría Calle	Calidad Edificio	Portería
De Origen	Secundaria	Media	No

Zonas Comunes	Año Construcción	Año Rehabilitación	Planta Bajo Rasante
No	1870	2000	1

Antigüedad	Ascensores	Coordenadas Utm	Plan. Sobre Rasante
DE 20 A 30 AÑOS	0	x: -3.712058100 y: 40.411679800	7

Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

8.- Descripción y Superficie de la Edificación.

8.1.- Descripción del Conjunto o Edificio

El uso principal del edificio es Residencial, cuya vida útil es de 100 años.

TIPOLOGIA: Edificación de viviendas colectivas en bloque entre medianeras.

N° DE PLANTAS SOBRE RASANTE: Baja + 6.

N° DE PLANTAS BAJO RASANTE: Una planta.

USO PREDOMINANTE: Residencial.

N° DE ESCALERAS: 1.

N° DE VIVIENDAS POR PLANTA: 2

CALIDAD CONST. GENERAL: Media.

Uso Considerado	Estado Conservaci	Vigilancia	Exterior	Orientacion	Plantas
Residencial Piso					
Bajo interior	MEDIA	No	Si	No influye en el valor	8

	Tipo Fachada	Tipo Calefaccion	Puertas Planta	Ascensor	Armarios Empotrados
Residencial Piso					
Bajo interior	Protegida	Electricidad individual	2	0	No

	Puerta Seguridad	Alarma	Cocina Equipada	Aire Acondicionado	Circuito Cerrado
Residencial Piso					
Bajo interior	No	No	No	No	No

	Tendedero	Agua Caliente	Piscina	Zona Verde	Balconesto
Residencial Piso					
Bajo interior	No	Electricidad individual	No	No	No

Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

Uso Considerado	Gimnasio	Golf	Padel	Squash	Tenis
Residencial Piso					
Bajo interior	No	No	No	No	No

Uso Considerado	Contamina. Aparente Terreno	Contamina. Aparente Construc.	Contamina. Aparente Acustica	Contamina. Aparente Ambiental	Contamina. Aparente Otras
Residencial Piso					
Bajo interior	No	No	No	No	No

8.2.- Descripción del Inmueble. Características Generales

IDENTIFICACION: Vivienda interior derecha en planta baja perteneciente al edificio sito en la calle calle Don Pedro nº 6, en el distrito de Centro, en el barrio de Palacio, de Madrid.

ACCESIBILIDAD EXTERIOR: Acceso desde las zonas comunes del edificio.

UBICACIÓN/ORIENTACIÓN: Interior, con fachada a patio interior.

CONTAMINACIÓN ACÚSTICA: Baja.

ILUMINACION NATURAL: Baja.

CALIDAD DE VISTAS: Malas.

CALIDAD GENERAL: Calidad baja.

SOLEAMIENTO: Bajo.

Uso Considerado	Tipo Vivienda Unifamiliar	Ligado Actividad Economica	Potencialidad Cambio Uso
Residencial Piso			
Bajo interior	No procede	No	No

	Licencia Actividad	Uso Polivalente	Calidad Construcción
Residencial Piso			
Bajo interior	No	No	Media

Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

Uso Considerado	Singularidad	Vivienda Prestatario
Residencial Piso		
Bajo interior	No	No

8.3.- Distribución

Planta Baja	En la actualidad el inmueble tasado esta unido física y funcionalmente a la finca registral n° 39.828 local comercial derecha.
-------------	--

Finca	Denominación	Habitaciones	Baños
	Residencial Piso		
39832	Bajo interior	1	2
TOTAL		1	2

8.4.- Superficies Aportadas (m²)

Uso Considerado	Comprobada				Registral				Adoptada (m ²)
	Parcela (m ²)	Util (m ²)	Construida (m ²)	Ccc (m ²)	Parcela (m ²)	Util (m ²)	Construida (m ²)	Ccc (m ²)	
Residencial Piso									
Bajo interior	---	32,82	37,75	42,66	---	---	---	---	42,66

Uso Considerado	Catastral		
	Construida (m ²)	Ccc (m ²)	
Residencial Piso			
Bajo interior	156,00	168,00	

Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

1.- La superficie descrita en la Nota Simple facilitada (se considera superficie útil):

Superficie vivienda: 37,75 m².

2.- Superficie útil comprobada:

Superficie útil vivienda = 32,82m²

3.- Se adopta a efectos valorativos la superficie construida con comunes comprobada.

Respecto a su superficie, se ha verificado la adecuación a la normativa urbanística mediante la consulta verbal al organismo correspondiente.

8.5.- Elementos Fundamentales de la Edificación

CIMENTACION: Se desconoce.

ESTRUCTURA: Muro de carga.

CERRAMIENTOS: Fábrica de ladrillo enfoscado.

CUBIERTA: Inclinada de teja cerámica

8.6.- Terminaciones

RESIDENCIAL PISO

Planta Baja	Pavimentos	Paredes	Techos
Local	Gres	Pintura plastica	Pintura plástica
Despacho	Gres	Pintura plastica	Pintura plástica
Aseo	Gres	Alicatado	Pintura plastica

8.7.- Carpintería Exterior

RESIDENCIAL PISO

CARPINTERIA EXTERIOR: Metalica pintada.

ACRISTALAMIENTO: No dispone.

Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

8.8.- Carpintería Interior**RESIDENCIAL PISO**

CARPINTERIA INTERIOR: Madera pintada.

8.9.- Instalaciones Específicas

ASCENSORES. No dispone de ascensor

PORTERO FISICO. No dispone de portero físico

Tiene portero automático.

TELÉFONO. No dispone

CLIMATIZACIÓN. Bomba de calor y A/A por conductos bajo techo

AGUA CALIENTE. Mediante termo eléctrico

FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS. Aparatos y grifería de calidad media, en normal estado de conservación.

SEGURIDAD. No dispone de alarma y ni de puerta de seguridad.

OTRAS. Local insonorizado.

8.10.- Situación Actual

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Estado de conservación general medio acorde a la antigüedad edificatoria. Se aprecian reformas puntuales.

Observaciones: La comprobación del estado del inmueble se ha limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o vicios ocultos.

Uso Considerado	Categorización	Mantenimiento / Reparación	Inversión Mínima
Residencial Piso			
Bajo interior	Buen Estado	No procede	---

8.11.- Antigüedad

Uso Considerado	Año Construcción	Año Rehabilitación	Uso Ppal./vida Util
Residencial Piso			
Bajo interior	1.870	2.000	21% (Residencial/100)

Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

- 1.- Se ha comprobado la antigüedad del inmueble en función de la inspección visual y las características constructivas, verificándose mediante la referencia catastral.
- 2.- Se corrige la antigüedad por la edad efectiva en consonancia al estado de conservación del inmueble.

9.- Descripción Urbanística.

PLANEAMIENTO VIGENTE. Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

1997.

CLASIFICACIÓN. Suelo Urbano.

CALIFICACIÓN. Residencial.

ORDENANZA APLICABLE. Norma Zonal 1, Grado 4. Nivel A

OBSERVACIONES GENERALES. Se adjunta plano de calificación urbanística como anexo a este informe.

PROTECCIÓN PATRIMONIO ARQUITECTONICO. Grado de protección - Parcial

10.- Régimen de Protección, Tenencia y Ocupación.

10.1.- Tenencia y Limitaciones

Propietario (Pleno Dominio) :	100% de propiedad.
Ocupado:	No
Destino previsto:	Desconocido

Cargas: En su caso, las que consten en la documentación aportada.

VPP: No consta.

11.- Análisis de Mercado.

11.1.- Oferta

CONCORDANCIA OFERTA/INMUEBLE VALORADO: Media.

EVOLUCIÓN DE LA OFERTA: Tendencia estable.

TIPO DE OFERTA EXISTENTE: Mercado primario y secundario.

VOLUMEN DE LA OFERTA: Media en el entorno próximo.

Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

11.2.- Demanda

EVOLUCION DE LA DEMANDA. RITMO DE VENTAS: Tendencia estable.

TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN: Se estima medio.

TIPO DE DEMANDA EXISTENTE: Mercado primario y secundario.

CONCORDANCIA DEMANDA/INMUEBLE VALORADO: Media.

VOLUMEN DE LA DEMANDA: Media en el entorno próximo.

11.3.- Intervalos de Precios Actuales de Venta Al Contado o de Alquiler

INTERVALOS DE PRECIOS UNITARIOS VENTA: 2.700 - 3.800 €/m²

11.4.- Revalorización

De forma estructurada, se informa de las expectativas de revalorización y/o depreciación de los mismos en un periodo de 24 meses de acuerdo a:

Solar o inmueble	2	Capacidad de revalorización no significativa.
Entorno	2	Capacidad de revalorización no significativa.
Mercado	2	Capacidad de revalorización no significativa.

4.- Capacidad de revalorización favorable y cierta, basada en el entorno o mercado actual.

3.- Capacidad de revalorización favorable, basada en expectativas conocidas o esperadas.

2.- Capacidad de revalorización no significativa.

1.- Capacidad de revalorización nula o negativa.

RELACIÓN OFERTA/DEMANDA: Actualmente equilibrada.

REVALORIZACION: Expectativa media.

12.- Datos y Cálculo de los Valores Técnicos.

12.1.- Método del Coste

El valor de reemplazamiento bruto es el valor requerido para reemplazar una propiedad por otra nueva y moderna, que utilice la tecnología y materiales de construcción más actuales, reproduciendo la capacidad y utilidad de la propiedad existente. Este valor incluye tanto el valor del terreno sobre el que está edificado, como cada uno de los gastos necesarios para edificar.

La depreciación física es la pérdida de valor por el deterioro físico resultante del uso y desgaste de un bien,

Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

estando sometido a un proceso de producción y expuesto a los elementos externos. De acuerdo con este método de valoración, hacemos una investigación del valor de reposición a nuevo y una vez calculado este valor, calcularemos la depreciación resultante del deterioro físico. A todos estos cálculos le añadiremos el valor del terreno.

Uso Considerado	Reperc(1)	Gastos Suelo	E.Recup.	C.Const.	G.Neces.	%df+fu	%d Er	VRBf/VRN
Residencial Piso								
Bajo interior	1.725,00	---	---	800,00	192,00	56,4	---	2.157,06

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

Valor de Construcción en €/m2. Obtenido de la referencia de costes de construcción de la Agenda de la Construcción eme-dos corregido en función de las particularidades del inmueble estudiado.

Desglose de gastos necesarios de construcción:

- Coste de Construcción: PEC
- Impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble: 1,50% PEC
- Honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios: 9% PEC
- Coste de licencias y tasas de la construcción: 4% PEC
- Importe de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y de los honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas: 0,5% PEC
- Gastos de administración del promotor: 7% PEC
- Gastos debidos a otros estudios necesarios: 2% PEC
- Total de gastos de construcción: 24% PEC

Se aplica una depreciación funcional a la vivienda para su adaptación al uso de vivienda, actualmente local, e independización del local comercial derecha, estimada en los costes de realización de la separación material entre ambos inmuebles y adaptación al uso residencial.(Hacer la cocina, baño completo, abrir ventanas etc.)

12.2.- Observaciones Sobre la Antigüedad y Conservación

Reforma media estimada la realización en el año 2000

Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

12.3.- Comparables Metodo de Comparación (€/m²)**RESIDENCIAL PISO**

Referencia	Dirección Y Fuente	Fecha	ANTI.	C.P.	Tipología	V/r	Sc	Sp	V.Venta	Coef.
5050221W0044 5	Calle AMPARO, N° 91, Planta BAJA API (912189736)	Feb-21	141	28012	Piso	V	35	---	3.256,33	0,900
5050221W0044 6	Calle FRAY CEFERINO GONZALEZ, N° 7, Planta BAJA Particular (655913633)	Feb-21	141	28012	Piso	V	30	---	2.918,08	1,000
5050221W0044 7	Calle SANTA ISABEL, N° 35, Planta 1 API (932888594)	Feb-21	131	28012	Piso	V	27	---	3.239,50	0,920
5050221W0044 8	Calle ZURITA, N° 40, Planta 2 Particular (617646305)	Feb-21	121	28012	Piso	V	30	---	3.532,42	0,840
C100321W0003 1	Calle ANGEL, N° 2, Planta baja int API (912188643)	Mar-21	9	28005	Piso	V	42	---	3.071,67	0,970
C100321W0003 3	Calle HUMILLADERO, N° 12, Planta bajo interior API (912172853)	Mar-21	171	28005	Piso	V	32	---	3.311,64	0,890

Precio homogeneizado por m², Residencial Piso

2.953,87 €

Se ha ampliado el radio de búsqueda de los testigos al ser escasa la oferta en el área objeto de esta tasación.

Algunos testigos tienen un coeficiente de homogeneización inferior a 0,90 debido a las diferentes características con el inmueble a valorar (superficies.....)

12.4.- Criterios de Homogeneización

Concepto	5050221w00445	5050221w00446	5050221w00447	5050221w00448	C100321w00031	C100321w0003 3
Superficie	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Situación	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Antigüedad / Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Calidad del inmueble	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Ubicación / Orientación	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Anexos / Terrazas	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Otros	0,90	1,00	0,92	0,84	0,97	0,89

Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

COEF: Criterios utilizados para homogeneizar los testigos en función de las siguientes características, calidades del inmueble, antigüedad, conservación, situación, superficie y otros (en función del bien a tasar).

MÉTODO DE COMPARACIÓN

Según Artº 21, ECO 805/2003, Requisitos para la utilización del Método de Comparación:

- La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.
- Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.
- Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación de dicho mercado.

12.5.- Método de Comparación (€/m²)

De acuerdo con este método, comparamos la propiedad objeto de valoración con otras de similares características, recientemente vendidas o que se hallen en venta actualmente en el mercado, haciendo un análisis comparativo de las mismas y teniendo en cuenta factores que pueden producir diferencias, tales como antigüedad, situación, acabados finales, deterioro, etc.

En la homogeneización de los datos obtenidos se ha utilizado un un coeficiente de mercado K (VRM/VRN) que se muestra en la tabla.

Como consecuencia de la investigación realizada, es nuestra opinión que el justo valor unitario (V. Adoptado), aplicable al objeto de estudio es el siguiente:

Uso Considerado	V.Homog.	D.Reales	E.Recup.	D.Funci.	K	V.Mercado
Residencial Piso						
Bajo interior	2.953,87	---	---	351,62	1,206	2.602,25

El coeficiente de Mercado queda determinado por el análisis de inmuebles testigos existentes actualmente en la zona conjuntamente comparados con información estadística, teniendo en cuenta que, para la homogeneización de los precios obtenidos han incidido las características particulares de cada caso. Consecuentemente, el coeficiente de mercado K es superior a 1,20.

Expediente Nº: 020072-18/21-V01

Referencia Nº: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

12.6.- Resumen de Valores y Metodos (€)

Finca	Uso Considerado	Coste	Comparación	Suelo	Seguro (1)	Seguro (2)
	Residencial Piso					
39832	Bajo interior	92.020,18	111.011,99	73.588,50	37.423,49	42.318,72
TOTAL		92.020,18	111.011,99	73.588,50	37.423,49	42.318,72

(1) Valor del seguro según el RD 716/2009 (VT-Vsuelo).

(2) Valor del seguro según Orden ECO/805/2003 (VRB-Vsuelo).

13.- Valores de Tasación.

Uso Considerado	Met	Superf. (m²)	V.Adoptado (€/m²)	V.Unidad (€)	V. Tasación (€)
Residencial Piso					
Bajo interior	M	42,66	2.602,25	111.011,99	111.011,99

TOTAL**111.011,99 €**

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de CIENTO ONCE MIL ONCE EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CENT.

Valor mínimo a cubrir por el seguro según el RD 716/2009 (1): 37.423,49 €

Valor mínimo a cubrir por el seguro según ECO/805/2003 (2): 42.318,72 €

(1) Valor del seguro según el RD 716/2009 (VT-Vsuelo)

(2) Valor del seguro según Orden ECO/805/2003 (VRB-Vsuelo)

14.- Condicionantes y Advertencias.**14.1.- Advertencias**

[[DIF1][A1]] Se **ADVIERTE** que existen discrepancias entre la [dirección / superficie / realidad física] del inmueble y su descripción registral o catastral que no inducen a dudas sobre su identificación ni valor. Se recomienda su correcta inscripción.

[[OTRX][A2]] Otras advertencias. Efecto no cuantificable. Según el catastro la referencia catastral

Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

9639808VK3793H0002EY, se corresponde con dos fincas registrales, la de local comercial y esta vivienda. La ficha catastral hace referencia al local comercial, y no aparece reflejada la vivienda. Se recomienda su correcta inscripción en Catastro.

El inmueble objeto de valoración se utiliza y se encuentra acondicionado con uso local y se valora con el uso inscrito puesto que no se ha dispuesto de documentación de autorización municipal de cambio de uso.

A.8.3. [MER3-A1]Se ADVIERTE que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, derivadas de la crisis originada por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios.

Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe.

15.- Observaciones.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS	
Responsable	KRATA SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.
Finalidad	La realización de los servicios de tasación.
Legitimación	Ejecución de un contrato.
Destinatarios	Los datos se comunicarán a su entidad bancaria y a las Administraciones públicas que estipule la Ley.
Derechos	Tiene derecho a acceder, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos, como se explica en la información adicional.
Información adicional	Puede consultar la información adicional y detallada sobre Protección de Datos en nuestra página web https://www.krata.com/transparencia-y-rsc/politica-de-privacidad.html

15.1.- Observaciones del Informe

Observaciones: No se ha facilitado el Certificado Energético.

Las medidas de confinamiento, la limitación de movimientos y actividad económica como consecuencia de la pandemia de la Covid-19, han generado una drástica caída de las transacciones inmobiliarias, que ha producido una ruptura del mercado y una elevada incertidumbre respecto a los precios.

En este momento y en base a lo anteriormente expuesto se añaden en la valoración métodos alternativos al método de comparación, aplicando los siguientes factores correctores para tener en cuenta la situación

Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

actual:

En el método de comparación y/o actualización empleados se han seleccionado comparables recientes, homogeneizados y negociados convenientemente para que reflejen la situación actual de mercado. Los inmuebles cuyo destino probable es la gestión mediante alquileres se valoran por el método de actualización considerando un tipo de actualización, ocupación y morosidad acorde al riesgo de la tipología que se valora.

15.2.- Observaciones Generales

, Sociedad de Tasación, no se hace responsable de los posibles vicios ocultos que pudiesen existir. Del valor de tasación habrá que deducir cuantas cargas y gravámenes pudieran recaer sobre el inmueble.

La localización del bien tasado se ha realizado de acuerdo con la documentación aportada y el acompañamiento del contacto, sin que se hayan apreciado en la inspección ocular realizada, elemento/s que se pudiese indicar que dicho bien no es el descrito en la documentación aportada.

El informe ha sido realizado a instancias de un solicitante y para la finalidad indicada, sin que se responsabilice del uso – total o parcial – para una finalidad, un solicitante o una entidad financiera no incluida/s en el informe, salvo autorización previa y por escrito de nuestros servicios centrales.

El alcance de la tasación es el indicado en la normativa específica para tasaciones inmobiliarias, sin que el informe y el certificado constituyan un informe pericial sobre los elementos reflejados en el mismo, y particularmente sobre los estructurales, instalaciones, linderos físicos y registrales y demás elementos no visibles en la inspección ocular, salvo expresa mención en el informe correspondiente.

Krata, S.A. no se responsabiliza de la veracidad de la documentación aportada por el solicitante de la tasación o por terceros, y hace especial mención en que si se hubieren detectado discrepancias entre la realidad y algunos documentos, o entre estos, se han aceptado los que se han considerado mas ajustados a la finalidad del informe.

En el estudio realizado, el tasador ha realizado su trabajo conforme a lo determinado en la normativa aplicable y en cualquier caso, no habiéndose realizado, como ya se ha comentado anteriormente, ninguna comprobación del estado y/o capacidad de la estructura y/o instalaciones y/o impermeabilizaciones y otros elementos no visibles en la inspección ocular, sin que se haya detectado indicios que supongan la existencia de inadecuación a la reglamentación sobre conservación y mantenimiento de edificios.

Las superficies se comprueban de acuerdo a la documentación aportada y definido en la normativa, sin que el croquis realizado implique en ningún caso un levantamiento topográfico o planimétrico del inmueble estudiado, no responsabilizándose Krata de la diferencia de valor que pudiera existir por el cómputo utilizado en el informe de las distintas superficies que la normativa exige, bien sea registral, catastral, o real comprobada, pudiéndose incluir en el caso de elementos de edificios la parte proporcional de elementos contruidos.

La tasación se ha realizado entendiéndose apto el inmueble al destino previsto, salvo que expresamente se indique lo contrario. En ningún caso se entenderá que el informe es un análisis jurídico de situaciones distintas a la contemplada en la normativa específica para valoraciones destinadas a la finalidad indica en

Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

el informe.

Respecto a los valores consignados, los mismos han sido calculados conforme a los criterios reflejados en la propia normativa y son el resultado de la misma, recomendándose en el caso de Protección Pública la obtención del certificado acreditativo del organismo correspondiente que determine y asegure el cumplimiento de los valores obtenidos, y siendo su desglose - o agrupación - una aplicación matemática de las distintas partes que componen el inmueble - o de los distintos inmuebles - sin que las mismas tengan significado si se emplean por separado, salvo que así se haya hecho constar en el informe, y sin que este implique la existencia de una presente o futura transmisión del inmueble en los importes obtenidos.

En el informe se han reflejado las distintas cargas y/o limitaciones que se ha detectado, afectan al inmueble y la normativa exige, por lo que, caso de existir alguna más, debería reconsiderarse el valor obtenido.

Krata, S.A. no asume responsabilidad alguna por las consecuencias que puedan resultar de las adopciones de decisiones, con o sin alcance económico, basados en los datos y conclusiones obtenidas.

Krata, S.A. no se responsabiliza de las distintas normativas urbanísticas aplicables a los inmuebles cuando las mismas no hayan sido obtenidas mediante Cedula Urbanística, y en este caso, la interpretación a la misma será aquella que se entienda más razonable a la finalidad del inmueble, sin que el informe constituya un informe de índole jurídico-urbanístico, realizándose el mismo para el cálculo del valor probable de tasación del inmueble.

De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, Vd. queda informado y presta su consentimiento para que los datos suministrados sean conservados y tratados según establece el art. 5 de dicha Ley Orgánica.

Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

16.- Fecha de emisión, caducidad y firmas

El presente informe consta de 23 páginas

Fecha de emisión: 16 de Marzo de 2021

Fecha de la visita: 3 de Marzo de 2021

Fecha límite de validez: 16 de Septiembre de 2021

Y para que conste esta opinión de valor, firmo el presente Informe en Madrid, a 16 de Marzo de 2021.

El tasador

17.- Documentación anexa al informe

Ver anexos aportados en la documentación.

Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

ANEXOS

Certificación Registral	6 Pag.
Planeamiento urbanístico vigente	1 Pag.
Plano de situación	3 Pag.
Plano urbanístico	1 Pag.
Croquis del inmueble	1 Pag.
Reportaje fotográfico	12 Pag.
Documentación catastral	1 Pag.

Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

VISTA EXTERIOR DEL INMUEBLE



Calle DON PEDRO, N° 6, Piso BAJO, Puerta INTERIOR DRCHA

Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

VISTA EXTERIOR DEL INMUEBLE



Calle DON PEDRO, N° 6, Piso BAJO, Puerta INTERIOR DRCHA

Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

VISTA EXTERIOR DEL INMUEBLE



Calle DON PEDRO, N° 6, Piso BAJO, Puerta INTERIOR DRCHA

Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

VISTA EXTERIOR DEL INMUEBLE



Calle DON PEDRO, N° 6, Piso BAJO, Puerta INTERIOR DRCHA

Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

VISTA EXTERIOR DEL INMUEBLE



Calle DON PEDRO, N° 6, Piso BAJO, Puerta INTERIOR DRCHA

Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

VISTA EXTERIOR DEL INMUEBLE



Calle DON PEDRO, N° 6, Piso BAJO, Puerta INTERIOR DRCHA

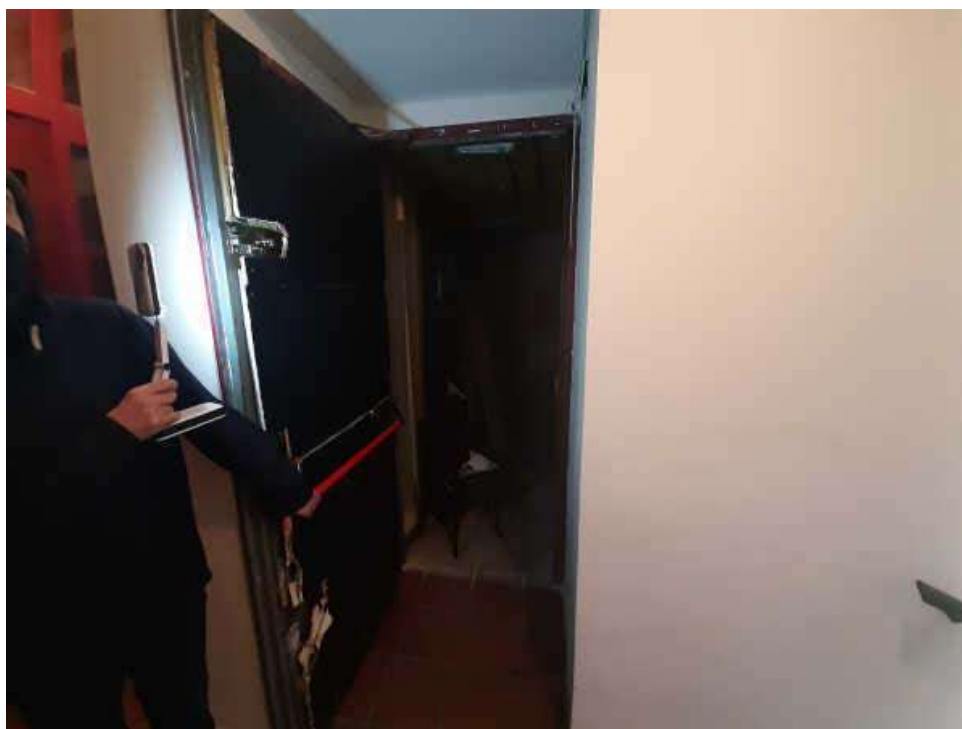
Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

LOCAL



Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

LOCAL



Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

LOCAL



Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

LOCAL



Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

VISTA AEREA



Calle DON PEDRO, N° 6, Piso BAJO, Puerta INTERIOR DRCHA

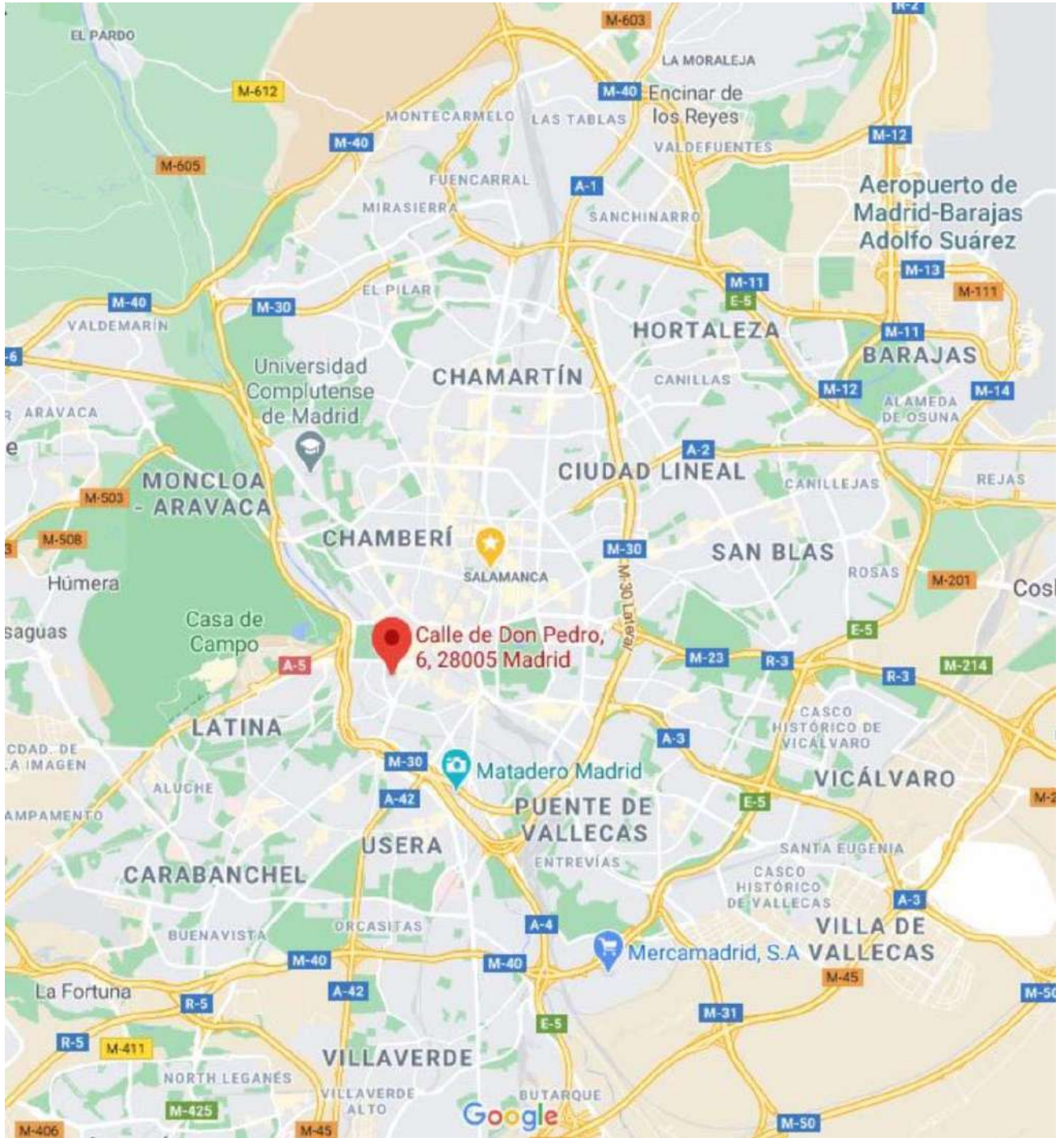
Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

PLANO DE UBICACION GEOGRAFICA



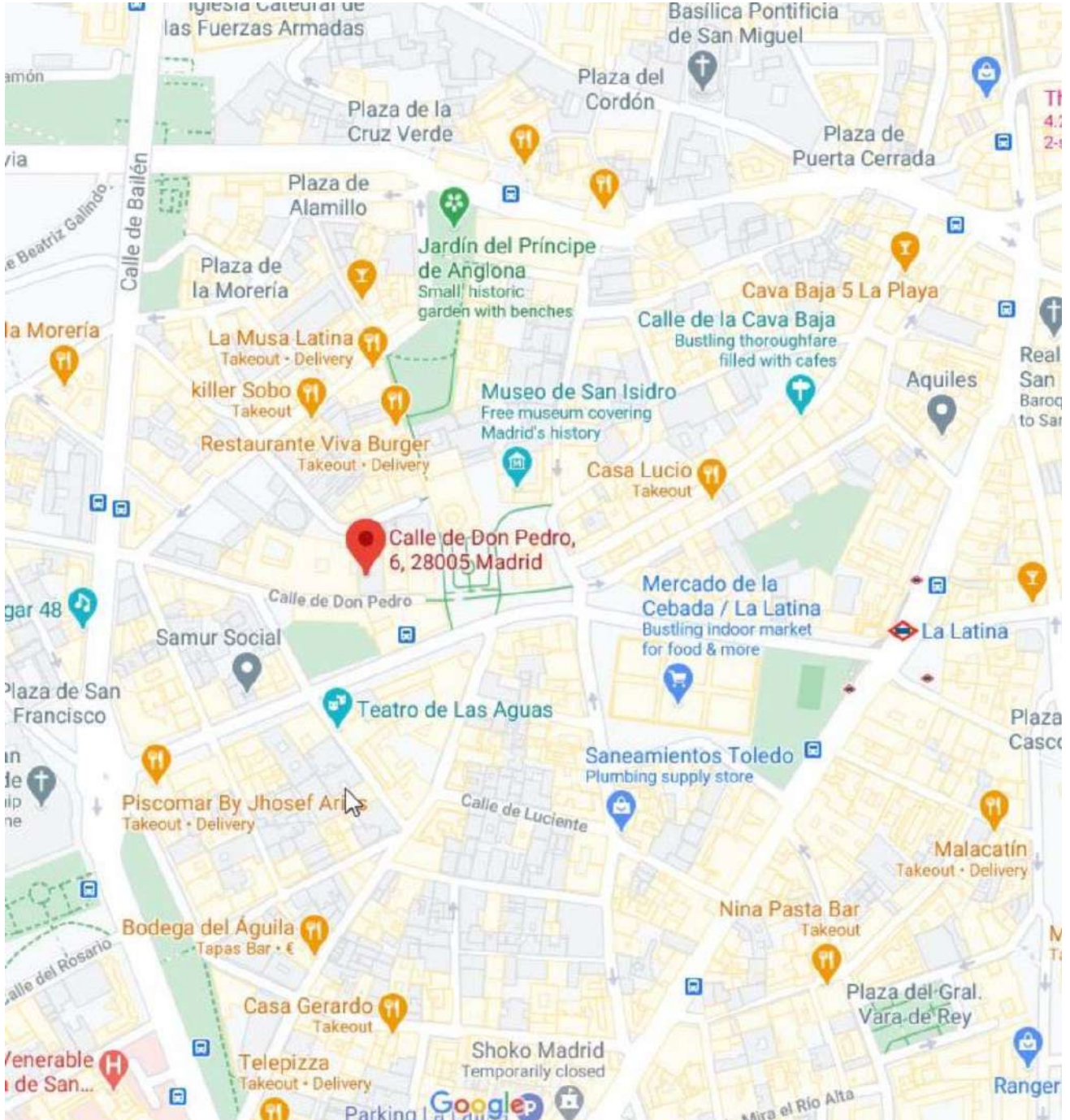
Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

PLANO DE SITUACION EN EL ENTORNO PROXIMO



Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

NOTA SIMPLE



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Certificación Registral expedida por:

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD NÚMERO CUATRO DE MADRID

Calle Alcalá, nº 540. Edificio B, planta Baja
28027 - MADRID (M)
Teléfono: 911774804
Fax: 917427527
Correo electrónico: madrid4@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: F19QN94F6

*(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta certificación)
Su referencia:*



Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

NOTA SIMPLE



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

EUGENIO MARIA GOMEZA ELEIZALDE, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NÚMERO CUATRO DE MADRID

C E R T I F I C O: Que cumplimentando la solicitud formulada por Fortuny Advisors SL, en la que se solicita certificación de dominio y cargas de la finca 39.832 -inscrita al folio 161 del tomo 2665-, cuya instancia se acompaña como complemento a la presente certificación y de la que resulta que el interés o motivo de la solicitud es "Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones". He examinado los libros del archivo de mi cargo, de los cuales resulta:

DESCRIPCIÓN Y ORIGEN

PRIMERO.- Que la finca 39.832 a que se refiere dicha instancia, se describe en su inscripción 5ª -al folio 161 del tomo 2665- como sigue: **CUATRO.- PISO BAJO INTERIO DERECHA** de la casa en Madrid, calle de DON PEDRO número seis. Situado en la planta baja a nivel de calle al fondo a la derecha entrando por el portal. Tiene una **superficie** de TRIENTA Y SIETE METROS SETENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS. Linda. por el frente, con rellano de escalera interior, por donde tiene su acceso; y patio interior; por la derecha entrando, con el local comercial derecha; por la izquierda, con la finca número tres de la calle de los Mancebos; y por el fondo, con finca número cuatro de la calle de San Eugenia. **Cuota:** su cuota de participación es de UN ENTERO OCHENTA Y OCHO CENTESIMAS POR CIENTO.

Es la entidad número cuatro de la total casa señalada con el número seis de la calle Don Pedro, que es la finca registral número 116 constando el Régimen de Propiedad Horizontal en su inscripción 22ª al folio 17 del tomo 783, de fecha 9 de Junio de 1.980.

OBSERVACIONES: Conforme establece el artículo 10.4 de la Ley Hipotecaria se hace constar que la finca de este número, a fecha de hoy, no está coordinada gráficamente con Catastro.

TITULARIDAD

SEGUNDO.- Que el dominio de la finca 39.832 consta inscrito a favor de por compra, en escritura otorgada en Majadahonda, el veintitres de Marzo del dos mil cuatro ante el Notario Don José María Suárez Sánchez-Ventura, según resulta de la inscripción 5ª al folio 161 del tomo 2665, de fecha 21 de Julio del 2.004.

La relacionada inscripción 5ª es la de dominio



C.S.V. : 228091271E060E65

Expediente Nº: 020072-18/21-V01

Referencia Nº: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

NOTA SIMPLE



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

vigente.

CARGAS

TERCERO.- Sin perjuicio del Régimen de Propiedad Horizontal del edificio al que pertenece, previa cancelación por caducidad de la anotación preventiva letra E de declaración de concurso voluntario, de conformidad con lo establecido en el art. 353.3 del Reglamento Hipotecario, la finca de que se certifica se encuentra GRAVADA CON LAS SIGUIENTES CARGAS:

COMO PERTENECIENTE AL EDIFICIO SEÑALADO CON EL NÚMERO SEIS DE LA CALLE DON PEDRO, FINCA REGISTRAL 116:

1.- CENSO de FAROL y SERENO inscripción 16ª -al folio 106 del tomo 139- de MIL PESETAS O SEIS EUROS Y UN CENTIMO DE EURO de capital, a favor de Don Luis, Don José María, Doña María Isabel, Doña María Pilar, Doña María Teresa, Doña María Dolores y Don Alfonso de Urquijo y Landecho, por iguales partes y proindiviso entre ellos, por título de herencia al fallecimiento de su padre Don Estanislao Urquijo y Ussia, en virtud de la escritura otorgada en Llodio, el 15 de Septiembre de 1.948 ante el Notario de Amurrio Don Gerardo Arriola y Aguirre; de escritura de subsanación otorgada en Madrid, el 5 de Julio de 1.949 ante el Notario Don José Gastálver Gimeno; y de otra escritura de subsanación otorgada en Madrid, el 24 de Abril de 1.950, ante el Notario Don Julio Albi Agero como sustituto del citado señor Gastálver, según resulta de dicha inscripción 16ª de fecha 15 de Noviembre de 1.950.

POR SÍ -constituidas directamente sobre la finca de que se certifica-

2.- HIPOTECA de la inscripción 6ª -al folio 151 del tomo 2665- formalizada en escritura otorgada en Majadahonda, el veintitrés de Marzo del dos mil cuatro ante el Notario Don José María Suarez Sánchez-Ventura, inscrita con fecha 10 de Agosto del 2.004. Dicha hipoteca fue constituida sobre esta finca y otra finca más, a favor de "CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID", en garantía de un préstamo de doscientos ochenta y cuatro mil trescientos treinta y tres euros con veinte céntimos de capital, que fue recibido por la parte prestataria, **RESPONDIENDO la finca de que se certifica de:** OCHENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CATORCE EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS de principal; de veinticuatro meses de intereses remuneratorios al tipo del tres coma cuatrocientos sesenta y seis milésimas por



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

NOTA SIMPLE



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

ciento, salvo modificación pactada, de acuerdo con los términos del contrato; y de treinta y seis meses de intereses moratorios al tipo que resulta establecido para su cálculo en la cláusula financiera sexta, sin que en ninguno de ambos casos pueda sobrepasarse el límite del quince enteros por ciento; y de la cantidad de DIECISÉIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS que se estipulan para costas y gastos. **PLAZO:** ciento veinte meses, contados desde la fecha de la escritura. **RESOLUCIÓN:** Procederá por la falta de pago de una cuota cualquiera de amortización. **TASACIÓN:** ciento cuarenta y dos mil trescientos setenta y cuatro euros con setenta y tres céntimos. **DOMICILIO:** la finca sita en Madrid, calle Don Pedro número seis, piso bajo interior derecha.

Al margen de la hipoteca de la inscripción 6ª consta nota de haberse expedido **certificación** a que se refiere el art. 688 LEC con fecha 28 de Septiembre de 2.010.

3.- La hipoteca de la inscripción 6ª ha sido objeto de **CESIÓN** por la inscripción 7ª a favor de la sociedad ALKALI EUROPE III, S.À.R.L., en virtud de escritura otorgada el 20 de septiembre de 2017, ante el Notario de Madrid don Manuel Richi Alberti, número 3172 de protocolo, según resulta de dicha inscripción 7ª de fecha cinco de enero de dos mil dieciocho.

4.- AFECCION FISCAL por plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación complementaria que en su caso se gire por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, con una cantidad pagada de 2.243,91 euros, según nota de fecha cinco de Enero del año dos mil dieciocho al margen de la Inscripción 7.

Así resulta de los libros del archivo a que me remito.

LIBRO DIARIO DE PRESENTACIÓN: Respecto a la finca de que se certifica, no aparece presentado ni pendiente de despacho en el libro diario, documento alguno.

Y PARA QUE CONSTE, expido la certificación en folios de papel del Colegio de Registradores que firmo electrónicamente en Madrid.



Expediente Nº: 020072-18/21-V01

Referencia Nº: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

NOTA SIMPLE



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

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:

I. 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



C.S.V. : 228091271E060E65

Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

NOTA SIMPLE



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

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 RGD citado, 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. 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 dpo@corpme.es.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por EUGENIO MARÍA GÓMEZ ELEIZALDE registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE MADRID 4 a día veintidós de Febrero del año dos mil veintiuno.

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.



(*) C.S.V.: 228091271E060E65

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



C.S.V.: 228091271E060E65



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 020072-18/21-V01

Referencia Nº: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

PLANO URBANISTICO



Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

PLANO DE ORDENACION

Ayuntamiento de Madrid
Gestión Municipal de Urbanismo

Plan General de Ordenación Urbana
1997

Ordenación

559.4-S/2

O-73/2

CONDICIONES	
Zonas verdes	Aparcamiento público
U1	Servicios Urbanísticos
U2	Equipamiento
U3	Equipamiento deportivo
U4	Equipamiento cultural
U5	Equipamiento social
U6	Equipamiento sanitario
U7	Equipamiento educativo
U8	Equipamiento religioso
U9	Equipamiento cívico
U10	Equipamiento de ocio
U11	Equipamiento de servicios
U12	Equipamiento de transporte
U13	Equipamiento de seguridad
U14	Equipamiento de defensa
U15	Equipamiento de protección civil
U16	Equipamiento de protección ambiental
U17	Equipamiento de protección patrimonial
U18	Equipamiento de protección social
U19	Equipamiento de protección de la salud
U20	Equipamiento de protección de la infancia
U21	Equipamiento de protección de la vejez
U22	Equipamiento de protección de la discapacidad
U23	Equipamiento de protección de la igualdad
U24	Equipamiento de protección de la diversidad
U25	Equipamiento de protección de la sostenibilidad
U26	Equipamiento de protección de la energía
U27	Equipamiento de protección de la biodiversidad
U28	Equipamiento de protección de la cultura
U29	Equipamiento de protección de la ciencia
U30	Equipamiento de protección de la tecnología
U31	Equipamiento de protección de la innovación
U32	Equipamiento de protección de la competitividad
U33	Equipamiento de protección de la productividad
U34	Equipamiento de protección de la eficiencia
U35	Equipamiento de protección de la calidad
U36	Equipamiento de protección de la excelencia
U37	Equipamiento de protección de la transparencia
U38	Equipamiento de protección de la integridad
U39	Equipamiento de protección de la confianza
U40	Equipamiento de protección de la reputación
U41	Equipamiento de protección de la imagen
U42	Equipamiento de protección de la marca
U43	Equipamiento de protección de la identidad
U44	Equipamiento de protección de la cohesión
U45	Equipamiento de protección de la armonía
U46	Equipamiento de protección de la belleza
U47	Equipamiento de protección de la salud pública
U48	Equipamiento de protección de la seguridad ciudadana
U49	Equipamiento de protección de la seguridad nacional
U50	Equipamiento de protección de la seguridad internacional
U51	Equipamiento de protección de la seguridad global
U52	Equipamiento de protección de la seguridad humana
U53	Equipamiento de protección de la seguridad planetaria
U54	Equipamiento de protección de la seguridad universal
U55	Equipamiento de protección de la seguridad común
U56	Equipamiento de protección de la seguridad colectiva
U57	Equipamiento de protección de la seguridad mutua
U58	Equipamiento de protección de la seguridad cooperativa
U59	Equipamiento de protección de la seguridad dialéctica
U60	Equipamiento de protección de la seguridad estratégica
U61	Equipamiento de protección de la seguridad operativa
U62	Equipamiento de protección de la seguridad táctica
U63	Equipamiento de protección de la seguridad estratégica
U64	Equipamiento de protección de la seguridad operativa
U65	Equipamiento de protección de la seguridad táctica
U66	Equipamiento de protección de la seguridad estratégica
U67	Equipamiento de protección de la seguridad operativa
U68	Equipamiento de protección de la seguridad táctica
U69	Equipamiento de protección de la seguridad estratégica
U70	Equipamiento de protección de la seguridad operativa
U71	Equipamiento de protección de la seguridad táctica
U72	Equipamiento de protección de la seguridad estratégica
U73	Equipamiento de protección de la seguridad operativa
U74	Equipamiento de protección de la seguridad táctica
U75	Equipamiento de protección de la seguridad estratégica
U76	Equipamiento de protección de la seguridad operativa
U77	Equipamiento de protección de la seguridad táctica
U78	Equipamiento de protección de la seguridad estratégica
U79	Equipamiento de protección de la seguridad operativa
U80	Equipamiento de protección de la seguridad táctica
U81	Equipamiento de protección de la seguridad estratégica
U82	Equipamiento de protección de la seguridad operativa
U83	Equipamiento de protección de la seguridad táctica
U84	Equipamiento de protección de la seguridad estratégica
U85	Equipamiento de protección de la seguridad operativa
U86	Equipamiento de protección de la seguridad táctica
U87	Equipamiento de protección de la seguridad estratégica
U88	Equipamiento de protección de la seguridad operativa
U89	Equipamiento de protección de la seguridad táctica
U90	Equipamiento de protección de la seguridad estratégica
U91	Equipamiento de protección de la seguridad operativa
U92	Equipamiento de protección de la seguridad táctica
U93	Equipamiento de protección de la seguridad estratégica
U94	Equipamiento de protección de la seguridad operativa
U95	Equipamiento de protección de la seguridad táctica
U96	Equipamiento de protección de la seguridad estratégica
U97	Equipamiento de protección de la seguridad operativa
U98	Equipamiento de protección de la seguridad táctica
U99	Equipamiento de protección de la seguridad estratégica
U100	Equipamiento de protección de la seguridad operativa

Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

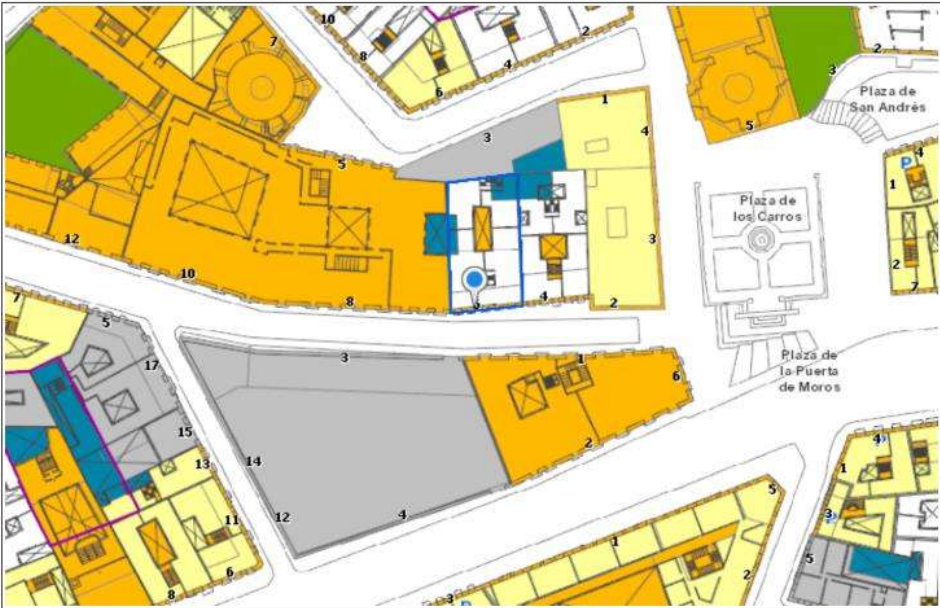
Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

FICHA URBANISTICA

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

Este documento no sustituye a la Cédula Urbanística contemplada en la Ley del Suelo ya que solamente resume, a efectos informativos y sin carácter vinculante, las disposiciones que sobre la finca de referencia establece el nuevo P.G.O.U.M. obtenidas de la documentación aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 17 de diciembre de 1996. Son obligatorias las condiciones específicas de planeamiento y las especiales de catalogación, conforme a lo regulado en los artículos 4.3.3 y 4.3.18 de las normas Urbanísticas.

IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA			
Nombre:	--	N° de Catálogo:	03550
Dirección Principal:	CALLE DON PEDRO 6	N° de Manzana:	0101081
			
Escala 1:1000			
Hoja Plan General:	073/2 (559/4-5/2)	Hoja-Cuarto Plano Parcelario:	85C
CONDICIONES DE CATALOGACIÓN			
Catalogación:	Parcial	Conjunto Homogéneo:	Cerca y Arrabal de Felipe II
Protecciones en otros Catálogos:			
Establecimientos comerciales:	Nivel 2		
Elementos singulares:			
Parques y Jardines:			
CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN			
<small>Los datos que se facilitan a continuación han sido obtenidos mediante procesos automatizados de cálculo sobre la base del Parcelario Municipal, por lo que pueden contener errores con respecto a la superficie real de las propiedades u otros datos análogos.</small>			
NORMATIVA			
Normativa:	NZ 1 Grado 2°	Superficie Estimada de la Parcela:	409,14 m ²
Nivel:	Nivel A	Área de reparto:	AUC 01-3/1
		Aprovechamiento Tipo:	2,97 m ² c.u.c./m ² s
		Uso y Tipología Característica:	Residencial Norma Zonal I
		Constante de Asunción de Cargas:	0,95
CONDICIONES DE VOLUMEN			
Coefficiente Z:	5		
Coefficiente C:	0,66		
Occupación Máxima:	S= 306,86 m ² , correspondientes al 75% de la Superficie Estimada de Parcela.		
APROVECHAMIENTOS			
		Total	Coefficiente
Aprovechamiento real Superficie Máx. Edificable:	1.350,17 m ²	1.350,17 m ²	3,30 m ² /m ²
Aprovechamiento Patrimonializable:	1.284,71 m ²	1.284,71 m ²	-
Observaciones			

Expediente Nº: 020072-18/21-V01

Referencia Nº: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

IBIS DEKONYA

CÓDIGOS DE USOS

(A) Almacén estacionamiento (V) Residencial (I) Industrial (O) Oficinas (C) Comercial (K) Deportivo (T) Espectáculos (G) Ocio y Hostelería (Y) Sanidad y Beneficencia (E) Cultural (R) Religioso (M) Obras de urbanización y jardinería, suelos sin edificar (P) Edificio singular.

LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO

1) BASE IMPONIBLE*

Es el valor catastral asignado a cada inmueble por el Catastro Inmobiliario, el cual podrá ser objeto de actualización mediante la aplicación de coeficientes establecidos por las sucesivas leyes de presupuestos generales del Estado.

2) REDUCCIÓN APLICABLE*

Como consecuencia de los procedimientos de valoración colectiva realizados en Madrid (de carácter general en todo el municipio en el año 2011, con efectos desde el 1 de enero de 2012, y de carácter parcial en determinadas zonas en el año 2016, con efectos desde el 1 de enero de 2017), se han fijado nuevos valores catastrales para los bienes inmuebles urbanos. En los supuestos en los que la nueva base imponible (valor catastral) sea superior a la anteriormente fijada a dichos procedimientos de valoración, se aplicará una reducción cuya cuantía irá variando anualmente conforme a lo dispuesto en el artículo 67 y siguientes del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, al objeto de atenuar el incremento del impuesto que supondría tributar directamente sobre la misma.

3) (4) (5) BASE LIQUIDABLE, TIPO DE GRAVAMEN, CUOTA ÍNTEGRA*

La Base liquidable es el resultado de aplicar sobre la base imponible la reducción anteriormente citada. Sobre la misma se aplicará el tipo de gravamen correspondiente al objeto de practicar el cálculo de la cuota íntegra del impuesto.

6) BENEFICIOS FISCALES*

Los beneficios fiscales serán compatibles entre sí, y se aplicarán en el orden establecido en este documento sobre la cuota íntegra o, en su caso, sobre la resultante de aplicar los que procedan.

CUOTA LÍQUIDA*

Es el resultado de minorar de la cuota íntegra el importe de los beneficios fiscales anteriormente citados.

*Más información en www.madrid.es/ibi en el teléfono 010 y en las Oficinas de Atención Integral al Contribuyente.

RECURSOS Y RECLAMACIONES.

De no encontrar conforme la liquidación podrá interponer ante el órgano que dictó el acto (Director de la Agencia Tributaria Madrid), en el plazo de UN MES, a contar desde el día siguiente a la finalización del período voluntario, recurso de reposición potestativo, previo a la reclamación económico-administrativa, o bien, directamente, reclamación económico-administrativa, previa al contencioso-administrativo, que resolverá el Tribunal Económico-Administrativo Municipal de Madrid.

AGENCIA TRIBUTARIA MADRID

Atención al público:

• Oficinas de Atención a la Ciudadanía (Lineamadrid) situadas en cada Distrito*

• Oficinas de Atención Integral al Contribuyente:

c/ de Ramón Power, n.º 24

c/ del Sacramento, n.º 3

c/ del Hierro, n.º 27

c/ de Raimundo Fernández Villaverde, n.º 32

c/ de Alcalá, n.º 45

Lunes a jueves de 9:30 a 17 horas, viernes de 8:30 a 14 horas

010

91 529 82 10 (llamadas desde fuera del municipio de Madrid)

Servicio 24 horas (incluidos sábados, domingos y festivos)

www.madrid.es/ibi

* Para la emisión de duplicados y recogida de domiciliaciones. Consulta la lista de las Oficinas de Atención a la Ciudadanía en www.madrid.es/lineamadrid

FORMA DE REALIZAR EL PAGO

• En cualquier oficina de las entidades bancarias autorizadas. En caso de extravío de la documentación, puede dirigirse a las oficinas de atención al público indicadas anteriormente, para emisión de un duplicado.

• Pago por Internet (www.madrid.es/ibi) hasta las 20:00 horas del último día del período voluntario mediante tarjeta de débito o crédito, certificado digital o banca electrónica.

• A través de los teléfonos de información, mediante tarjeta de débito o crédito, hasta las 20:00 horas del último día del período voluntario.

• Si es cliente de banca telefónica de algunas de las entidades autorizadas, podrá realizar el pago a través del teléfono habilitado para el mencionado servicio en cada una de ellas hasta las 20:00 horas del último día del período voluntario.

• Mediante domiciliación bancaria, si se realiza el alta de la domiciliación durante el período voluntario de pago, a través de los teléfonos de información, presencialmente en las oficinas de atención al público indicadas anteriormente y a través de Internet (www.madrid.es/domiciliaciones). La domiciliación tendrá efectos tanto para este año como para años sucesivos. El importe de este año se cargará en la cuenta bancaria el 15 de diciembre, y en años sucesivos el cargo se producirá el último día del período voluntario de pago.

PLAZOS

Dos meses desde la apertura del período de recaudación. Finalizado este plazo comenzará el período ejecutivo de pago y podrá hacer efectivo el importe de la deuda con el recargo ejecutivo del 5%, antes de que le sea notificada la providencia de apremio. Posteriormente a la misma se exigirá un recargo de apremio acorde con lo dispuesto en el art. 28 de la Ley General Tributaria.

RELACIÓN DE ENTIDADES BANCARIAS AUTORIZADAS

BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (BBVA)

BANCO SANTANDER

BANCO POPULAR ESPAÑOL

CAIXABANK

BANCO SABADELL

IBERCAJA BANCO

Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021



Fecha valoración: 16/03/2021

IBIS DEKONYA

		IDENTIFICADOR 462 1193502399 17 98	IMPORTE EURS 39,22	FECHA PERÍODO DE PAGO 01-10-2017 AL 30-11-2017	IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (URBANA) CÓDIGO DE MUNICIPIO: 280793
		DNI/NIF/NIE/CIF B81916769	ANUALIDAD 2017		
OBJETO TRIBUTARIO / SITUACIÓN DE LA FINCA CL DON PEDRO NUM 6 PISO PB PTA INDR					
REFERENCIA CATASTRAL 9639808 VK3793H 0004 TI		N.º IBI 00000007048		USO A	
DATOS DEL INMUEBLE		BENEFICIOS FISCALES		LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO	
A	Valor del suelo: 6.986,89	Exención		Base Imponible (Valor Catastral) (1)	8.078,64
B	Valor de construcción: 1.091,75	Empr. Urbanizadoras		Período desde la última revisión catastral de carácter general (año 2011):	6 AÑOS
C	Valor catastral (A+B): 8.078,64	VPO		Reducción aplicable (2)	387,63
		Familia numerosa		Base liquidable (3) = (1) - (2)	7.691,01
		Energía solar		Tipo de gravamen (4)	0,510
		Organismos públicos de investigación		Cuota íntegra (5) = (3) x (4)	39,22
				Total beneficios (6)	0,00
				Cuota líquida a pagar (5)-(6)	39,22

Este documento no será válido sin certificación mecánica o firma autorizada.

EJEMPLAR PARA EL OBLIGADO TRIBUTARIO

		IDENTIFICADOR 462 1193502399 17 98	IMPORTE EURS 39,22	FECHA PERÍODO DE PAGO 01-10-2017 AL 30-11-2017	IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (URBANA) CÓDIGO DE MUNICIPIO: 280793
		DNI/NIF/NIE/CIF B81916769	ANUALIDAD 2017		
DOMICILIACIÓN BANCARIA					
IBAN [E] [S]					
País N.º Control Entidad Sucursal Número de la cuenta					
El titular de la cuenta debe coincidir con el titular del recibo					
Fdo:					
Si desea domiciliar para el próximo año y sucesivos, cumplimente todas las casillas, firme y comuníquelo a su sucursal bancaria.					
sólo puede usarse si el titular de la cuenta coincide con el titular del					

EJEMPLAR PARA LA ENTIDAD COLABORADORA

Expediente Nº: 020072-18/21-V01

Referencia Nº: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

IBIS DEKONYA

CÓDIGOS DE USOS

(A) Almacén estacionamiento (V) Residencial (I) Industrial (O) Oficinas (C) Comercial (K) Deportivo (T) Espectáculos (G) Ocio y Hostelería (Y) Sanidad y Beneficencia (E) Cultural (R) Religioso (M) Obras de urbanización y jardinería, suelos sin edificar (P) Edificio singular.

LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO

(1) BASE IMPONIBLE*

Es el valor catastral asignado a cada inmueble por el Catastro Inmobiliario, el cual podrá ser objeto de actualización mediante la aplicación de coeficientes establecidos por las sucesivas leyes de presupuestos generales del Estado.

(2) REDUCCIÓN APLICABLE*

Como consecuencia de los procedimientos de valoración colectiva realizados en Madrid (de carácter general en todo el municipio en el año 2011, con efectos desde el 1 de enero de 2012, y de carácter parcial en determinadas zonas en el año 2016, con efectos desde el 1 de enero de 2017), se han fijado nuevos valores catastrales para los bienes inmuebles urbanos. En los supuestos en los que la nueva base imponible (valor catastral) sea superior a la anteriormente fijada a dichos procedimientos de valoración, se aplicará una reducción cuya cuantía irá variando anualmente conforme a lo dispuesto en el artículo 67 y siguientes del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, al objeto de atenuar el incremento del impuesto que supondría tributar directamente sobre la misma.

(3) (4) (5) BASE LIQUIDABLE. TIPO DE GRAVAMEN. CUOTA ÍNTEGRA*

La Base liquidable es el resultado de aplicar sobre la base imponible la reducción anteriormente citada. Sobre la misma se aplicará el tipo de gravamen correspondiente al objeto de practicar el cálculo de la cuota íntegra del impuesto.

(6) BENEFICIOS FISCALES*

Los beneficios fiscales serán compatibles entre sí, y se aplicarán en el orden establecido en este documento sobre la cuota íntegra o, en su caso, sobre la resultante de aplicar los que precedan.

CUOTA LÍQUIDA*

Es el resultado de minorar de la cuota íntegra el importe de los beneficios fiscales anteriormente citados.

*Más información en www.madrid.es/ibi, en el teléfono 010 y en las Oficinas de Atención Integral al Contribuyente.

RECURSOS Y RECLAMACIONES.

De no encontrar conforme la liquidación podrá interponer ante el órgano que dictó el acto (Director de la Agencia Tributaria Madrid), en el plazo de UN MES, a contar desde el día siguiente a la finalización del periodo voluntario, recurso de reposición prestativo, previo a la reclamación económico-administrativa, o bien, directamente, reclamación económico-administrativa, previa al contencioso-administrativo, que resolverá el Tribunal Económico-Administrativo Municipal de Madrid.

AGENCIA TRIBUTARIA MADRID

Atención al público:

- Oficinas de Atención a la Ciudadanía (LíneaMadrid) situadas en cada Distrito*
- Oficinas de Atención Integral al Contribuyente:

c/ de Ramón Ponce, n.º 24
c/ del Sacramento, n.º 3
c/ del Hierro, n.º 27
c/ de Raimundo Fernández Villaverde, n.º 32
c/ de Alcalá, n.º 45

Horario de atención:

Lunes a jueves de 9:30 a 17 horas, viernes de 9:30 a 14 horas

Teléfono de información:

010

Horario de atención:

91 529 82 10 (llamadas desde fuera del municipio de Madrid)

Internet:

Servicio 24 horas (incluidos sábados, domingos y festivos)

www.madrid.es/ibi

* Para la emisión de duplicados y recogida de domiciliaciones. Consulte la lista de las Oficinas de Atención a la Ciudadanía en www.madrid.es/linesamadrid

FORMA DE REALIZAR EL PAGO

- En cualquier oficina de las entidades bancarias autorizadas. En caso de extravío de la documentación, puede dirigirse a las oficinas de atención al público indicadas anteriormente, para emisión de un duplicado.
- Pago por Internet (www.madrid.es/ibi) hasta las 20:00 horas del último día del periodo voluntario mediante tarjeta de débito o crédito, certificado digital o banca electrónica.
- A través de los teléfonos de información, mediante tarjeta de débito o crédito, hasta las 20:00 horas del último día del periodo voluntario.
- Si es cliente de banca telefónica de algunas de las entidades autorizadas, podrá realizar el pago a través del teléfono habilitado para el mencionado servicio en cada una de ellas hasta las 20:00 horas del último día del periodo voluntario.
- Mediante domiciliación bancaria, si se realiza el alta de la domiciliación durante el periodo voluntario de pago, a través de los teléfonos de información, presencialmente en las oficinas de atención al público indicadas anteriormente y a través de Internet (www.madrid.es/domiciliaciones). La domiciliación tendrá efectos tanto para este año como para años sucesivos. El importe de este año se cargará en la cuenta bancaria el 15 de diciembre, y en años sucesivos el cargo se producirá el último día del periodo voluntario de pago.

PLAZOS

Dos meses desde la apertura del periodo de recaudación. Finalizado este plazo comenzará el periodo ejecutivo de pago y podrá hacer efectivo el importe de la deuda con el recargo ejecutivo del 5%, antes de que le sea notificada la providencia de apremio. Posteriormente a la misma se exigirá un recargo de apremio acorde con lo dispuesto en el art. 28 de la Ley General Tributaria.

RELACIÓN DE ENTIDADES BANCARIAS AUTORIZADAS

BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (BBVA)

BANCO POPULAR ESPAÑOL

BANCO SABADELL

BANCO SANTANDER

CAIXABANK

IBERCAJA BANCO

Expediente Nº: 020072-18/21-V01

Referencia Nº: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

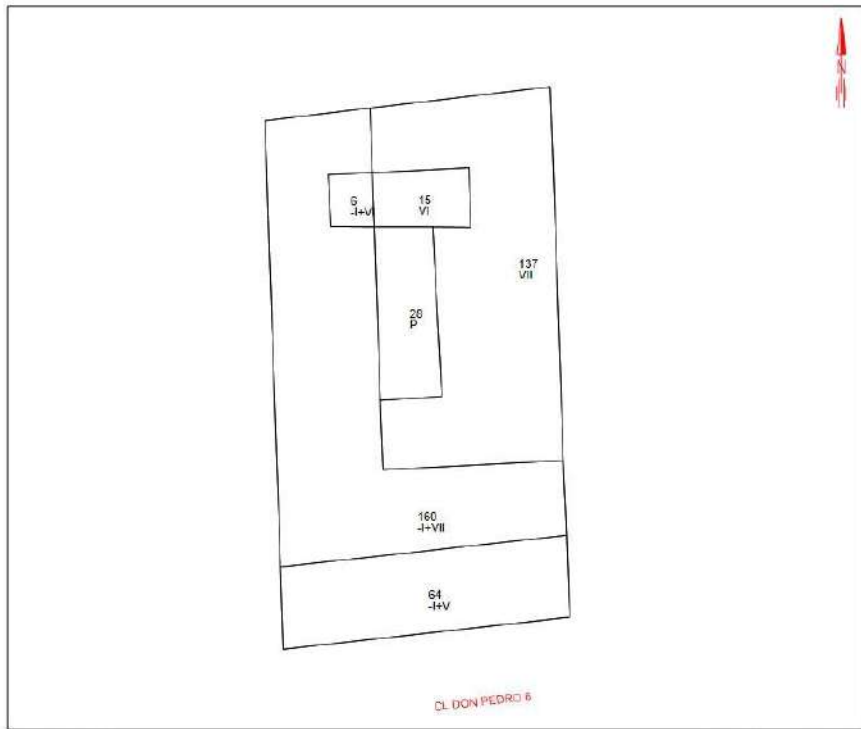
FXCC_9639808VK3793H0001WT



CROQUIS CATASTRAL
PARCELA CATASTRAL 9639808VK3793H

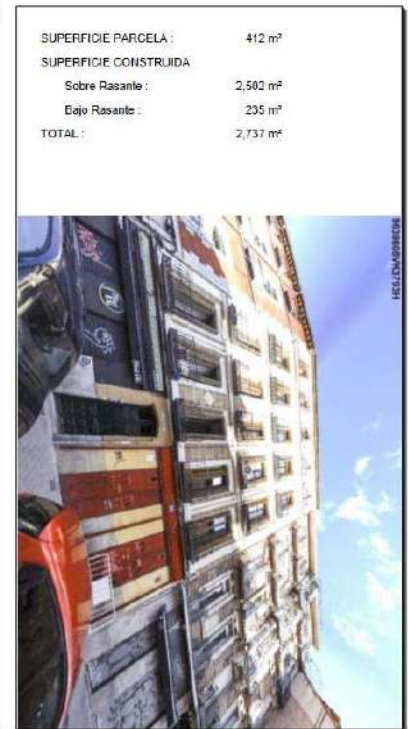
CL DON PEDRO, 0006. MADRID [MADRID-CAPITAL]

15 de marzo de 2021 11:08



PLANTA GENERAL

CROQUIS A ESCALA 1:250



FOTOGRAFÍA

Página 1/7

Expediente Nº: 020072-18/21-V01

Referencia Nº: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

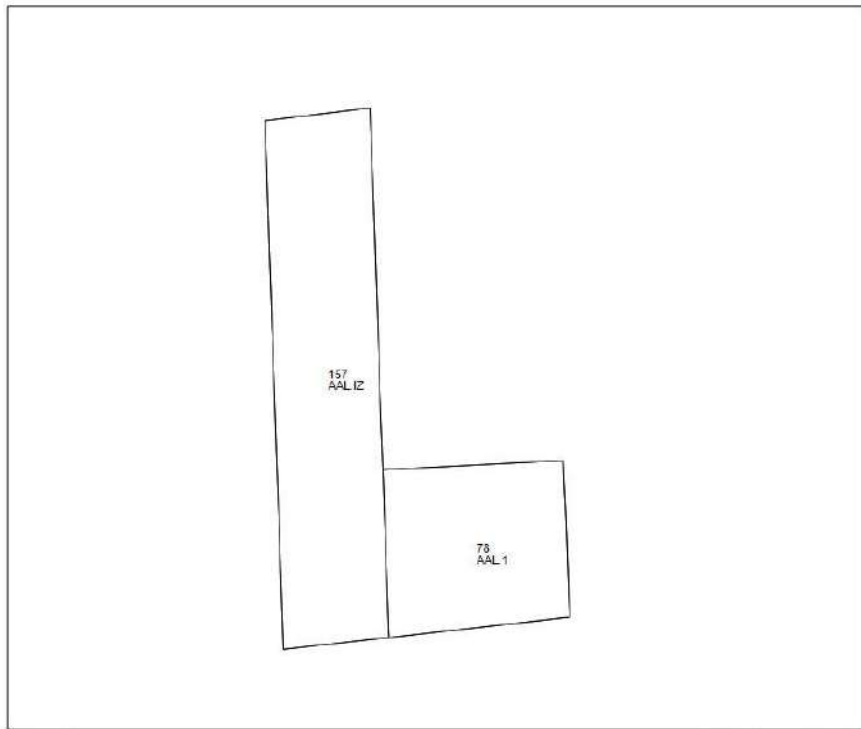
FXCC_9639808VK3793H0001WT



CROQUIS CATASTRAL
PARCELA CATASTRAL 9639808VK3793H

CL DON PEDRO, 0006. MADRID [MADRID-CAPITAL]

15 de marzo de 2021 11:08



SUPERFICIE PARCELA :		412 m²
SUPERFICIES SEGÚN USOS		
Código	Sup. en m²	Descripción
AAL 1	78	ALMACEN
AAL IZ	157	ALMACEN
TOTAL	235	
SUPERFICIES GRÁFICAS		
Código	Sup. en m²	Descripción
AAL IZ	157	ALMACEN
AAL 1	78	ALMACEN
TOTAL	235	

Expediente Nº: 020072-18/21-V01

Referencia Nº: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

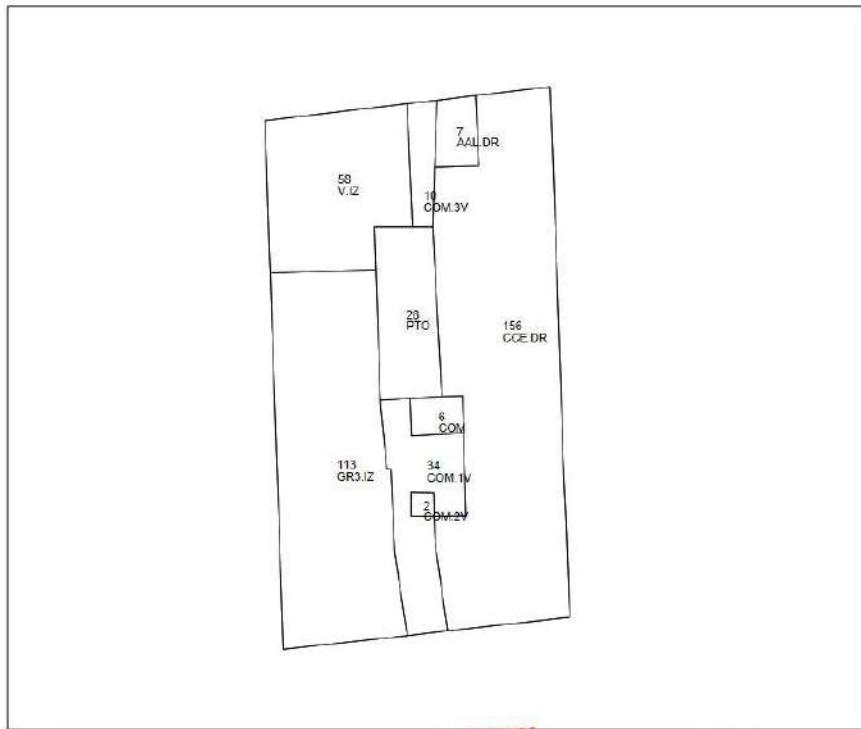
FXCC_9639808VK3793H0001WT



CROQUIS CATASTRAL
PARCELA CATASTRAL 9639808VK3793H

CL DON PEDRO, 0006. MADRID [MADRID-CAPITAL]

15 de marzo de 2021 11:08



SUPERFICIE PARCELA :		412 m²
SUPERFICIES SEGÚN USOS		
Código	Sup. en m²	Descripción
AALDR	7	ALMACEN
CCE DR	156	CCE
COM	8	ELEMENTOS COMUNES
COM.1V	34	ELEMENTOS COMUNES
COM.2V	2	ELEMENTOS COMUNES
COM.3V	10	ELEMENTOS COMUNES
GR3.IZ	113	GR3
VIZ	58	RESIDENCIAL USO PROPIO
TOTAL	386	
SUPERFICIES GRÁFICAS		
Código	Sup. en m²	Descripción
AALDR	7	ALMACEN
COM.1V	34	ELEMENTOS COMUNES
COM.3V	10	ELEMENTOS COMUNES
COM	6	ELEMENTOS COMUNES
COM.2V	2	ELEMENTOS COMUNES
CCE DR	156	CCE
GR3.IZ	113	GR3
PTO	23	PATIO
VIZ	58	RESIDENCIAL USO PROPIO
TOTAL	414	

BAJA 00

CL DON PEDRO 0

CROQUIS A ESCALA 1:250

Página 3/7

Expediente Nº: 020072-18/21-V01

Referencia Nº: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

FXCC_9639808VK3793H0001WT



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

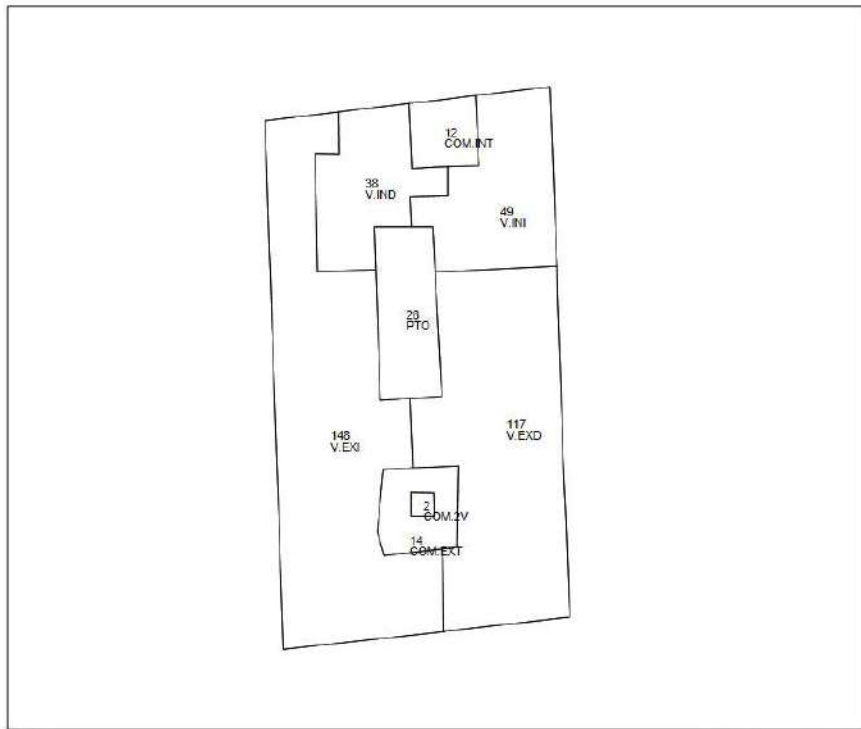
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



CROQUIS CATASTRAL
PARCELA CATASTRAL 9639808VK3793H

CL DON PEDRO, 0006. MADRID [MADRID-CAPITAL]

15 de marzo de 2021 11:08



SUPERFICIE PARCELA : 412 m²		
SUPERFICIES SEGÚN USOS		
Código	Sup. en m²	Descripción
COM.2V	2	ELEMENTOS COMUNES
COM.EXT	14	ELEMENTOS COMUNES
COM.INT	12	ELEMENTOS COMUNES
V.EXD	117	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.EXI	148	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.IND	38	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.INI	49	RESIDENCIAL USO PROPIO
TOTAL	300	
SUPERFICIES GRÁFICAS		
Código	Sup. en m²	Descripción
COM.EXT	14	ELEMENTOS COMUNES
COM.INT	12	ELEMENTOS COMUNES
COM.2V	2	ELEMENTOS COMUNES
PTO	23	PATIO
V.EXI	148	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.IND	38	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.EXD	117	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.INI	49	RESIDENCIAL USO PROPIO
TOTAL	408	

Expediente N°: 020072-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

FXCC_9639808VK3793H0001WT



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



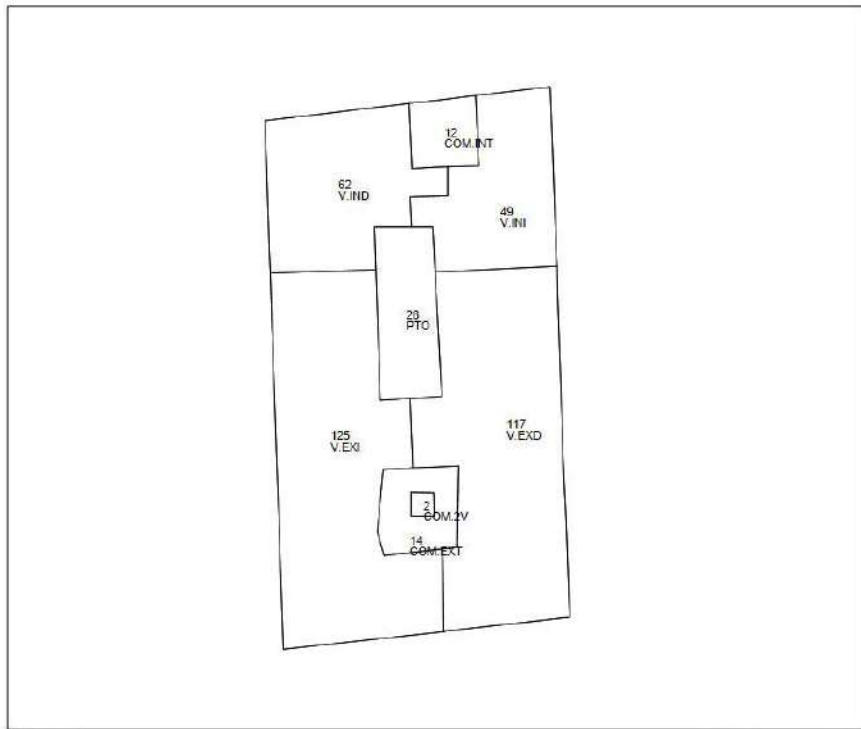
Sede Electrónica del Catastro

CROQUIS CATASTRAL

PARCELA CATASTRAL 9639808VK3793H

CL DON PEDRO, 0006. MADRID [MADRID-CAPITAL]

15 de marzo de 2021 11:08



SUPERFICIE PARCELA :		412 m ²
SUPERFICIES SEGÚN USOS		
Código	Sup. en m ²	Descripción
COM.2V	2	ELEMENTOS COMUNES
COM.EXT	14	ELEMENTOS COMUNES
COM.INT	12	ELEMENTOS COMUNES
V.EXD	117	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.EXI	125	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.IND	62	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.INI	49	RESIDENCIAL USO PROPIO
TOTAL	381	
SUPERFICIES GRÁFICAS		
Código	Sup. en m ²	Descripción
COM.EXT	14	ELEMENTOS COMUNES
COM.INT	12	ELEMENTOS COMUNES
COM.2V	2	ELEMENTOS COMUNES
PTO	28	PATIO
V.IND	62	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.EXI	125	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.EXD	117	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.INI	49	RESIDENCIAL USO PROPIO
TOTAL	409	

Expediente Nº: 020072-18/21-V01

Referencia Nº: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

FXCC_9639808VK3793H0001WT



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



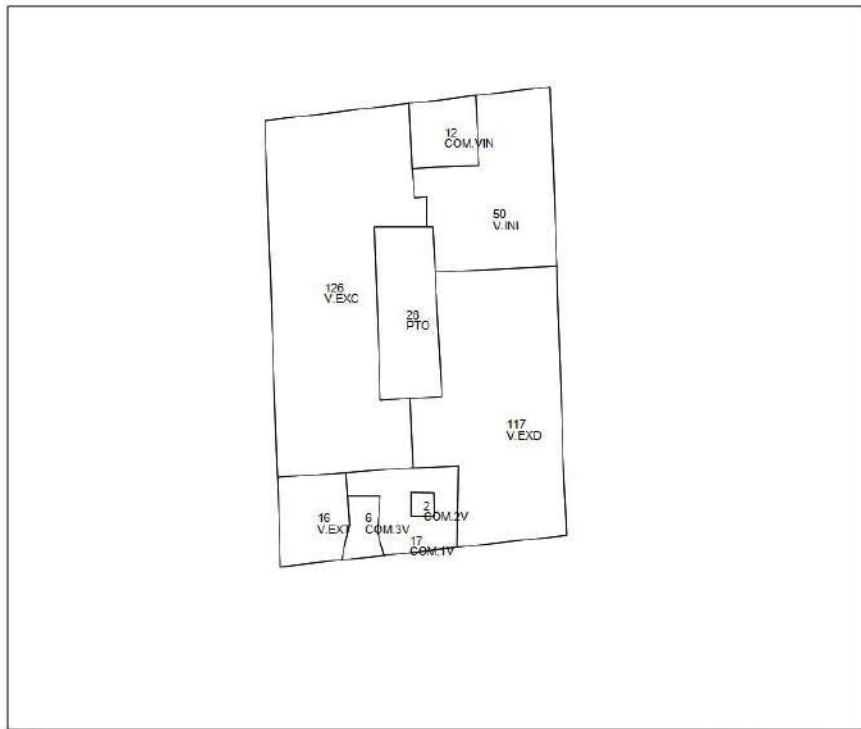
Sede Electrónica del Catastro

CROQUIS CATASTRAL

PARCELA CATASTRAL 9639808VK3793H

CL DON PEDRO, 0006. MADRID [MADRID-CAPITAL]

15 de marzo de 2021 11:08



SUPERFICIE PARCELA : 412 m²

SUPERFICIES SEGÚN USOS

Código	Sup. en m²	Descripción
COM.1V	17	ELEMENTOS COMUNES
COM.2V	2	ELEMENTOS COMUNES
COM.3V	6	ELEMENTOS COMUNES
COM.VIN	12	ELEMENTOS COMUNES
V.EXC	126	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.EXD	117	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.EXI	16	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.INI	50	RESIDENCIAL USO PROPIO
TOTAL	348	

SUPERFICIES GRÁFICAS

Código	Sup. en m²	Descripción
COM.3V	6	ELEMENTOS COMUNES
COM.1V	17	ELEMENTOS COMUNES
COM.VIN	12	ELEMENTOS COMUNES
COM.2V	2	ELEMENTOS COMUNES
PTO	23	PÁTIO
V.EXC	126	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.EXI	16	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.EXD	117	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.INI	50	RESIDENCIAL USO PROPIO
TOTAL	374	

PISO 05

CROQUIS A ESCALA 1:250

Página 6/7

Expediente Nº: 020072-18/21-V01

Referencia Nº: 19287-2021

Caduca: 16/09/2021

Fecha valoración: 16/03/2021

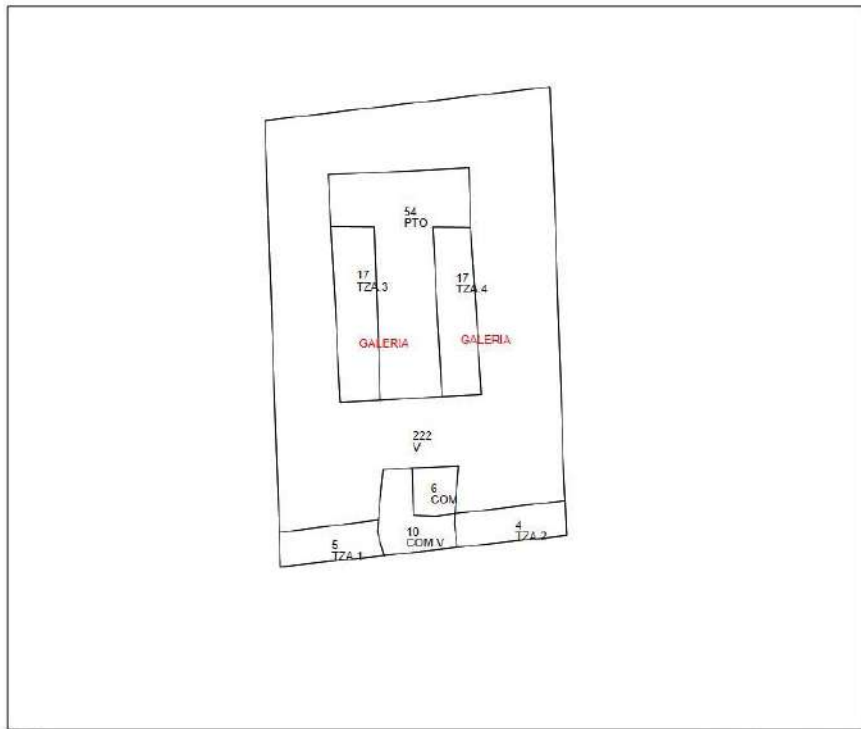
FXCC_9639808VK3793H0001WT



CROQUIS CATASTRAL
PARCELA CATASTRAL 9639808VK3793H

CL DON PEDRO, 0006. MADRID [MADRID-CAPITAL]

15 de marzo de 2021 11:08



SUPERFICIE PARCELA :		412 m²
SUPERFICIES SEGÚN USOS		
Código	Sup. en m²	Descripción
COM	6	ELEMENTOS COMUNES
COM.V	10	ELEMENTOS COMUNES
TZA 1	5	TERRAZA
TZA 2	4	TERRAZA
TZA 3	17	TERRAZA
TZA 4	17	TERRAZA
V	222	RESIDENCIAL USO PROPIO
TOTAL	281	
SUPERFICIES GRÁFICAS		
Código	Sup. en m²	Descripción
COM.V	10	ELEMENTOS COMUNES
COM	6	ELEMENTOS COMUNES
PTO	54	PATIO
TZA 1	5	TERRAZA
TZA 3	17	TERRAZA
TZA 4	17	TERRAZA
TZA 2	4	TERRAZA
V	222	RESIDENCIAL USO PROPIO
TOTAL	335	



Informe de Valoración

Informe-valoración de elemento comercial terminado en Calle DON PEDRO, N° 6, Local BAJO, Puerta DERECHA, en el municipio de Madrid, provincia de Madrid.

N° Referencia: 19287-2021

N° Expediente: 020071-18/21-V01

Valor de Tasación: 347.480,63 €

Consulte la información básica sobre protección de datos en el cuerpo del documento, apartado de Observaciones.

Expediente Nº: 020071-18/21-V01

Referencia Nº: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

Manifiesta:

Que se ha realizado la inspección y valoración del siguiente inmueble, de acuerdo a los archivos de esta sociedad:

LOCAL COMERCIAL en Calle DON PEDRO, Nº 6, Local BAJO, Puerta DERECHA

Coordenadas GPS: latitud 40.411679800 y longitud -3.712058100

Término municipal: MADRID, CP:28005

Provincia: Madrid

Datos registrales

Registro / Sección	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscripción
MADRID 4	591	2665	161	39828	5º

Referencia Catastral Unitaria

Denominación	Referencia Catastral
Comercial Local	
Local	9639808VK3793H0002EY

Comprobaciones

Visitado el día: 03/03/2021

Estado del inmueble: Actualmente desocupado

Titular: DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN:

Propietario:

% Propiedad: 100,00, según relación aportada por la propiedad y que se incluye en el Informe-Valoración, junto con los anexos que forman parte del mismo, y de acuerdo a la documentación aportada.

Solicitante y finalidad

Este informe-Valoración se emite a solicitud de _____ con la finalidad de Determinación del valor de mercado.

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

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

La presente tasación NO 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 9de

Valor Tasación: 347.480,63€ Fecha Tasación: 15.03.2021

Expediente Nº: 020071-18/21-V01

Referencia Nº: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

—

abril de 2003.

Certifica:

Que el Valor del citado inmueble, al día de hoy, obtenido por el método de actualización de mercado de alquileres, asciende a la cantidad de:

VALOR DE TASACIÓN

347.480,63.- €**TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA EUROS CON SESENTA Y TRES CENT.**

Siendo el valor del seguro del inmueble

Valor del seguro según el RD 716/2009: 91.240,34.- €

Valor del seguro según ECO/805/2003: 63.360,53.- €

De acuerdo a los observado en el transcurso de la inspección y la documentación aportada

Resumen de valores y metodos (€)

Finca	C.R.U			M. Coste	Comparación	Actualización (1)	Suelo	Vuelo
39828		Uso	Local	304.928,62	375.384,36	347.480,63	256.240,29	91.240,34
		Sup. util	105,08 m ²					
		Sup. adoptada	121,66 m ²					

(1) Actualización Rentas, inmuebles con mercado de alquileres.

Valores y seguro de la totalidad de las fincas valoradas

Finca	Denominación	C.R.U	Valor de Tasación Unidad	Valor de Tasación Adoptado	Valor del Seguro (1)	Valor del Seguro (2)
39828	Local		347.480,63 €	347.480,63 €	91.240,34 €	63.360,53 €

(1) Valor del seguro según el RD 716/2009 (VT-Vsuelo).

(2) Valor del seguro según Orden ECO/805/2003 (VRB-Vsuelo).

Limitaciones al dominio:

Expediente Nº: 020071-18/21-V01

Referencia Nº: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

Ocupación: Desocupado.

Cargas: En su caso, las que figuren en la documentación aportada.

VPP: No consta.

CALIFICACIÓN INMUEBLE: 3

CALIFICACIÓN ENTORNO: 3

(1.- Muy bueno, 2.- Bueno, 3.- Normal buena 4.- Normal mala 5.- Mala 6.- Muy mala)

Advertencias

[[OTRX][A2]] Otras advertencias. Efecto no cuantificable. Según el catastro la referencia catastral 9639808VK3793H0002EY, se corresponde con las dos fincas registrales. La ficha catastral hace referencia al local comercial, y no aparece reflejada la vivienda. Se recomienda su correcta inscripción en Catastro.

Se ADVIERTE que no se aporta la licencia de apertura y/o actividad al estar el local desocupado.

[[DIF1][A1]] Se ADVIERTE que existen discrepancias entre la [dirección / superficie / realidad física] del inmueble y su descripción registral o catastral que no inducen a dudas sobre su identificación ni valor. Se recomienda su correcta inscripción.

[[DUE5][A2]] Se ADVIERTE que no se ha dispuesto de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios a que pertenece la finca y/o Certificación expedida por el Administrador de la misma, por lo que se desconocen las posibles limitaciones al uso del inmueble que aquellos pudieran haber establecido. Finca:

A.8.3. [MER3-A1]Se ADVIERTE que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, derivadas de la crisis originada por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios.

Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe.

Observaciones

El inmueble que se valora se considera polivalente puesto que sus características constructivas y urbanísticas no limitan el uso.

Expediente Nº: 020071-18/21-V01

Referencia Nº: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

Y para que conste esta opinión de valor, firmo la presente Certificación en Madrid, a 15 de Marzo de 2021.

Este certificado consta de 4 páginas, se ha realizado conforme a las instrucciones básicas del mandato y conforme al informe de tasación y anexos, con expediente nº 020071-18/21-V01

Consulte la información básica sobre protección de datos en el cuerpo del documento, apartado de Observaciones.

Valor Tasación: 347.480,63€ Fecha Tasación: 15.03.2021

Expediente N°: 020071-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

Índice de contenidos

CERTIFICADO DE TASACION

- 1.- OBJETO DEL INFORME
 - 2.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD
 - 3.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN
 - 4.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN
 - 5.- LOCALIDAD Y ENTORNO
 - 6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO
 - 7.- DATOS DEL EDIFICIO
 - 8.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN
 - 9.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA
 - 10.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN
 - 11.- ANÁLISIS DE MERCADO
 - 12.- DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS
 - 13.- VALORES DE TASACIÓN
 - 14.- CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS
 - 15.- OBSERVACIONES
 - 16.- FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS
- + ANEXOS NO GRÁFICOS
- + ANEXOS GRÁFICOS

Expediente N°: 020071-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

1.- Objeto del Informe.

El objeto de la presente tasación es determinar el valor de mercado, al día de hoy, de ELEMENTO COMERCIAL TERMINADO, en Calle DON PEDRO, N° 6, Local BAJO, Puerta DERECHA, en el municipio de MADRID, provincia de Madrid, por petición realizada a Krata S.A. Sociedad de Tasación, Inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, Tomo 819, Libro 560, Sección 3° de Sociedades, Folio 71, Hoja 12.340, y en el Banco de España con el n° 43-23.

2.- Solicitante de la Tasación y Finalidad.

- Solicitante o Cliente de la Entidad Financiera:

Dirección: C/DON PEDRO.NR 6
28005 - Madrid

- Finalidad:

Determinación del valor de mercado.

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

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

- Normativa:

La presente tasación NO 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.

3.- Identificación y Localización.

Expediente N°: 020071-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

3.1.- Dirección

La identificación y localización del inmueble objeto de este informe, ha sido realizada a través de la documentación aportada y la visita ocular, sin que se hayan apreciado elemento/s que pudiesen indicar la falta de correspondencia física y registral.

Descripción del inmueble: LOCAL COMERCIAL

Estado del inmueble: Terminado

Calle DON PEDRO, N° 6, Local BAJO, Puerta DERECHA

1.- Se valora en el presente informe la finca registral n° 39828, local comercial en planta baja y sotano perteneciente al edificio sito en la calle calle Don Pedro n° 6, en el distrito de Centro, en el barrio de Palacio, de Madrid.

2.- El inmueble valorado tiene fachada y acceso desde la calle Don Pedro, tal y como se especifica en la documentación registral, no existiendo dudas en su identificación.

3.- En la actualidad el inmueble tasado esta unido física y funcionalmente a la finca registral n° 39.832 vivienda interior derecha. El deslinde de las diferentes fincas registrales se ha realizado de forma aproximada segun las descripciones de las notas simples registrales

4.- Según el catastro la referencia catastral 9639808VK3793H0002EY, se corresponde con las dos fincas registrales. La ficha catastral hace referencia al local comercial, y no aparece reflejada la vivienda. Se recomienda su correcta inscripción en Catastro.

Con coordenadas GPS latitud 40.411679800 y longitud -3.712058100

Municipio: 28005 MADRID

Provincia: Madrid

Uso Considerado	Ubicación Municipio	Ubicación Zona	Ubicación Inmueble
Comercial Local			
Local	Nivel medio	Nivel medio	Por encima del nivel medio

3.2.- Datos Registrales Aportados

Registro de la Propiedad n° 4 de MADRID

Expediente N°: 020071-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Comercial Local					
Local	39828	591	2665	161	5ª

3.3.- Identificación Catastral Unitaria Aportada

Denominación	Finca Registral	Referencia Catastral
Comercial Local		
Local	39828	9639808VK3793H0002EY

La comprobación ocular de los linderos registrales no nos ha permitido la exacta correlación física entendiéndose adecuados, salvo opinión en contrario.

4.- Comprobaciones y Documentación.

4.1.- Comprobaciones Realizadas

Correspondencia con finca catastral.

Estado de conservación aparente.

Régimen Protección Patrimonio Arquitectónico.

Régimen protección pública.

Comprobación Planeamiento Urbanístico.

Servidumbres visibles.

Estado de ocupación, uso y explotación visibles.

Comprobación ocular de la finca registral con la tasada.

No existe procedimiento de expropiación.

No existe Plan o Proyecto de expropiación.

No existe Resolución Administrativa que pueda dar lugar a Expropiación.

No hay incoado Expediente que pueda dar lugar a Expropiación.

Identificación física inspección ocular.

Comprobación de superficies.

La comprobación ocular del inmueble se ha limitado a comprobar en lo posible las medidas superficies y el aspecto general del inmueble, sin haber realizado ningún ensayo levantamiento exacto, cata y/o trabajo específico que tenga por objeto determinar el estado de la estructura o los vicios ocultos.

Se ha visitado el inmueble comprobando su identificación física, se han recogido las características físicas del edificio y/o el inmueble, comprobando sus calidades y estado de conservación.

El tasador no ha detectado en la documentación registral aportada ni en la visita, signos externos que permitan deducir la existencia de Derechos o Servidumbres, que el inmueble pudiera estar acogido a Protección Pública, ni que existan discrepancias entre la documentación registral y física distintas a las

Expediente Nº: 020071-18/21-V01

Referencia Nº: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

enunciadas en el presente informe.

4.2.- Documentación Utilizada

Reportaje fotográfico
Certificación Registral
Planeamiento urbanístico vigente
Documentación catastral
Plano de situación
Plano urbanístico
Croquis del inmueble

5.- Localidad y Entorno.

5.1.- Tipo de Núcleo

CAPITAL DE PROVINCIA: Madrid es capital de comunidad autónoma uniprovincial y capital del Estado español, siendo un núcleo de primer orden en todos los aspectos, administrativo, comercial, económico, de servicios, cultural, lúdico, político, etc.

DISTRITO CENTRO: El distrito Centro, es el llamado corazón de Madrid y kilómetro cero, el distrito centro guarda los más bellos y antiguos monumentos de la ciudad, las más comerciales de las calles, así como los más importantes órganos del poder municipal, regional y nacional. Está delimitado en gran parte por las llamadas Rondas, o primer anillo. Limita por el sur con los distritos de Arganzuela y Latina; al este con los distritos de Retiro y Salamanca; por el norte con el distrito de Chamberí y por el oeste con el distrito de Moncloa-Aravaca. Su superficie es de 523,73 hectáreas y cuenta con seis barrios: Palacio, Embajadores, Cortes, Justicia, Universidad y Sol.

BARRIO DE PALACIO: Este barrio cargado de historia comprende calles amplias llenas de tráfico, comercios y oficinas como la Gran Vía, así como calles tranquilas y espléndidas del Madrid de los Austrias. Su zona más noble, la que rodea al Palacio Real -de donde este barrio recibe su nombre- ha sido objeto de muchas obras de rehabilitación en los últimos tiempos, que la han hecho más habitable y peatonal. Allí están algunas de las construcciones más emblemáticas de Madrid: el Palacio Real y la Catedral de la Almudena. Jovenes profesionales e intelectuales se han refugiado en las calles más tranquilas del barrio y han provocado un aumento notable del precio de las viviendas. Estos jóvenes profesionales sin hijos se han dejado encandilar por una ubicación privilegiada, espectaculares edificios y fachadas, monumentos históricos de excepción y toda la oferta posible de restaurantes, cafés y cines. Su superficie es de 147,11 hectáreas.

Expediente N°: 020071-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

5.2.- Ocupación Laboral y Nivel de Renta

OCUPACION LABORAL: Es múltiple, predominando la actividad de servicios. Como capital del Estado se concentran en ella todas las principales actividades administrativas. Está rodeada por un cordón industrial en las poblaciones periféricas.

NIVEL DE RENTA: El nivel de renta de Madrid, es superior a la media nacional. El inmueble se encuentra en una zona de rentas medias - altas.

5.3.- Población

POBLACION: Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de diciembre de 2020 es de 3.331.050 habitantes de derecho.

5.4.- Evolución y Densidad de la Población

DENSIDAD DE POBLACION EN EL MUNICIPIO: El entorno tiene una alta densidad de población, lo que lo convierte en comercialmente atractivo.

EVOLUCION DE LA POBLACION: Ligera tendencia creciente.

5.5.- Rasgos Urbanos

DELIMITACION DEL ENTORNO: Urbano residencial y terciario de alta densidad. Se encuentra situado en el distrito Centro, barrio de Palacio, en la calle Don Pedro.

ORDENACION: Entorno urbano consolidado de carácter residencial, con tipología de viviendas en manzana cerrada. El uso dominante en planta baja es comercial. En plantas alzadas el uso dominante es el residencial aunque existen inmuebles que han sido convertidos en oficinas, sobre todo en las primeras plantas. También existen edificaciones con uso exclusivo administrativo y de servicios. La edificación del entorno tiene una altura predominante de planta baja más cuatro ó cinco plantas sobre rasante.

GRADO DE CONSOLIDACION: Completo. No existen solares en el entorno próximo.

NIVEL DE DESARROLLO: Terminado. Tejido urbano con actividad residual al haberse agotado la mayoría del suelo urbano disponible.

RENOVACION: Se observa un proceso generalizado de renovación urbana mediante rehabilitación de edificaciones antiguas, así como algún caso de sustitución edificatoria reciente.

ANTIGUEDAD CARACTERISTICA: La antigüedad de la edificación del entorno oscila en torno a los cien años.

TIPIFICACION COMERCIAL: El comercio existente en la zona es de todo tipo, entidades bancarias, servicios, alimentación, hostelería, moda,... etc. Todo el entorno de esta zona tiene una gran actividad comercial.

Expediente N°: 020071-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

5.6.- Conservación de la Infraestructura

PAVIMENTACION: Asfaltado de viales y pavimentado de aceras con baldosa/loseta hidráulica.

ABASTECIMIENTO DE AGUA: Red general de abastecimiento de agua.

SUMINISTRO ELECTRICO: Red general de suministro eléctrico.

SANEAMIENTO: Red general de alcantarillado.

SUMINISTRO DE GAS: Red de suministro de gas natural.

ESTADO DE CONSERVACION: Normal.

5.7.- Equipamiento

ASISTENCIAL: Ambulatorio de la Seguridad Social.

COMERCIAL: Suficiente. Equipamiento básico de todo tipo.

DEPORTIVO: Insuficientes.

ESCOLAR/EDUCATIVO: Centros de enseñanza primaria y secundaria.

LUDICO: Suficiente. Teatro Real.

ZONAS VERDES: Suficientes. "Parque de Las Vistillas".

APARCAMIENTO: Insuficiente a nivel de superficie.

5.8.- Comunicaciones

AUTOBUSES: Autobuses urbanos e interurbanos de línea regular.

METROPOLITANO: Estaciones más próximas "La Latina".

FERROCARRIL: Estación de Cercanías y de largo recorrido. "Estación de Atocha".

RED VIARIA: c/ Segovia, c/ Toledo y c/ Bailen.

6.- Descripción y Superficie del Terreno.

6.1.- Descripción

OBSERVACIONES. Por tratarse de un elemento del edificio, se prescinde de este apartado.

6.2.- Infraestructuras

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. Se trata de un terreno urbanizado sin infraestructuras pendientes de ejecución.

Expediente N°: 020071-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

7.- Datos del Edificio.

Calle DON PEDRO, N° 6, Local BAJO, Puerta DERECHA

1.- Se valora en el presente informe la finca registral n° 39828, local comercial en planta baja y sotano perteneciente al edificio sito en la calle calle Don Pedro n° 6, en el distrito de Centro, en el barrio de Palacio, de Madrid.

2.- El inmueble valorado tiene fachada y acceso desde la calle Don Pedro, tal y como se especifica en la documentación registral, no existiendo dudas en su identificación.

3.- En la actualidad el inmueble tasado esta unido física y funcionalmente a la finca registral n° 39.832 vivienda interior derecha. El deslinde de las diferentes fincas registrales se ha realizado de forma aproximada segun las descripciones de las notas simples registrales

4.- Según el catastro la referencia catastral 9639808VK3793H0002EY, se corresponde con las dos fincas registrales. La ficha catastral hace referencia al local comercial, y no aparece reflejada la vivienda. Se recomienda su correcta inscripción en Catastro.

Municipio: 28005 MADRID

Provincia: Madrid

7.1.- Características del Edificio

Estado Actual	Categoría Calle	Calidad Edificio	Porteria
De Origen	Secundaria	Media	No

Zonas Comunes	Año Construccion	Año Rehabilitacion	Planta Bajo Rasante
No	1870	2001	1

Antigüedad	Ascensores	Coordenadas Utm	Plan. Sobre Rasante
DE 20 A 30 AÑOS	0	x: -3.712058100 y: 40.411679800	7

Expediente N°: 020071-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

8.- Descripción y Superficie de la Edificación.

8.1.- Descripción del Conjunto o Edificio

El uso principal del edificio es Residencial, cuya vida útil es de 100 años.

TIPOLOGIA: Edificación de viviendas colectivas entre medianeras.

N° DE PLANTAS SOBRE RASANTE: Baja + 6.

N° DE PLANTAS BAJO RASANTE: Una planta.

USO PREDOMINANTE: Residencial.

N° DE VIVIENDAS POR PLANTA: 2 por planta.

CALIDAD CONST. GENERAL: Media.

Uso Considerado	Estado Conservaci	Vigilancia	Exterior	Orientacion	Plantas
Comercial Local					
Local	MEDIA	Sí	Si	No influye en el valor	8

	Tipo Fachada	Tipo Calefaccion	Puertas Planta	Ascensor	Armarios Empotrados
Comercial Local					
Local	No protegida	Electricidad individual	6	0	No

	Puerta Seguridad	Alarma	Cocina Equipada	Aire Acon-Dicionado	Circuito Cerrado
Comercial Local					
Local	No	No	No	Sí	Sí

	Tendedero	Agua Caliente	Piscina	Zona Verde	Balconesto
Comercial Local					
Local	No	Electricidad individual	No	No	No

Expediente N°: 020071-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

Uso Considerado	Gimnasio	Golf	Padel	Squash	Tenis
Comercial Local					
Local	No	No	No	No	No

Uso Considerado	Contamina. Aparente Terreno	Contamina. Aparente Construc.	Contamina. Aparente Acustica	Contamina. Aparente Ambiental	Contamina. Aparente Otras
Comercial Local					
Local	No	No	No	No	No

8.2.- Descripción del Inmueble. Características Generales

IDENTIFICACION: Local comercial en planta baja y sotano perteneciente al edificio sito en la calle calle Don Pedro nº 6, en el distrito de Centro, en el barrio de Palacio, de Madrid.

UBICACIÓN/ORIENTACIÓN: El inmueble valorado es exterior, tiene fachada y acceso desde la calle Don Pedro,

ACCESIBILIDAD: irecta desde la calle on Padro.

ATRACCION COMERCIAL: Media por ubicación y tránsito peatonal.

POLIVALENCIA DE USOS: Los permitidos por las ordenanzas municipales.

Uso Considerado	Tipo Vivienda Unifamiliar	Ligado Actividad Economica	Potencialidad Cambio Uso
Comercial Local			
Local	No procede	No	No

	Licencia Actividad	Uso Polivalente	Calidad Construcción
Comercial Local			
Local	No	Si	Media

Expediente N°: 020071-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

Uso Considerado	Singularidad	Vivienda Prestatario
Comercial Local		
Local	No	No

8.3.- Distribución

Planta Baja	local.
-------------	--------

Planta Sótano	almacen.
---------------	----------

Finca	Denominación	Habitaciones	Baños
	Comercial Local		
39828	Local	0	0
TOTAL		0	0

8.4.- Superficies Aportadas (m²)

Uso Considerado	Comprobada				Registral				Adoptada (m ²)
	Parcela (m ²)	Util (m ²)	Construida (m ²)	Ccc (m ²)	Parcela (m ²)	Util (m ²)	Construida (m ²)	Ccc (m ²)	
Comercial Local									
Local	---	105,08	121,66	121,66	---	---	---	---	121,66

Uso Considerado	Catastral		
	Construida (m ²)	Ccc (m ²)	
Comercial Local			
Local	156,00	12,00	

Expediente N°: 020071-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

La superficie descrita en la documentación facilitada se considera superficie util.

Superficie registral:

Planta baja: 83,25m²

Sotano: 25,15m²

Total: 108,40 m²

Superficie util comprobada:

Planta baja: 81,65 m²

Planta sotano: 24,15 m²

Total: 105,08 m²

Se valora superficie construida sin elementos comunes comprobada

Respecto a su superficie, se ha verificado la adecuación a la normativa urbanística mediante la consulta verbal al organismo correspondiente.

8.5.- Características Específicas

Uso Considerado	Fachada.P	Fachada.S	L.Fondo	Fch/fondo	Luz Libre
Comercial Local					
Local	10,82	---	18,2	0,59	---

2,82

El inmueble que se valora es un local polivalente.

Uso Considerado	Divisibilidad	Superficie Altillo	Superficie Sotano	Tipo Edificacion	Suelo Tecnico
Comercial Local					
Local	Si	---	27,77	No	Si

Expediente N°: 020071-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

Uso Considerado	Acondicio- Nado	Numero Sotanos	Ubicacion	Espacio Diafano	Instalacion Basica
Comercial Local					
Local	Si	1	Ciudad	Si	Si

8.6.- Elementos Fundamentales de la Edificación

CIMENTACION: Se desconoce

ESTRUCTURA: Muros de carga

CERRAMIENTOS: Ladrillo enfocado

CUBIERTA: Inclínada de teja.

8.7.- Terminaciones

COMERCIAL LOCAL

Planta Baja	Pavimentos	Paredes	Techos
Local	gres	Pintura plastica	Escayola

Planta Sótano	Pavimentos	Paredes	Techos
Almacen	Solera de hormigón	Ladrillo visto	Ladrillo visto

8.8.- Carpintería Exterior

COMERCIAL LOCAL

CARPINTERIA EXTERIOR: Metalica pintada.

ACRISTALAMIENTO: Cristales sencillos.

8.9.- Carpintería Interior

COMERCIAL LOCAL

CARPINTERIA INTERIOR: Madera pintada

Expediente N°: 020071-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

8.10.- Instalaciones Específicas

ASCENSOR/MONTACARGAS. No dispone.

SALIDA DE HUMOS. Si dispone.

CLIMATIZACION. Bomba de calor y A/A por conductos bajo techo

AGUA CALIENTE SANITARIA. Dispone termo electrico.

SANITARIOS. Aparatos sanitarios de calidad media en normal estado de conservacion

INST.CONTRA INCENDIOS. Extintores.

Luces emergencia.

SEGURIDAD. No dispone.

OTROS. Local insonorizado.

8.11.- Situación Actual

ESTADO DE CONSERVACION: Normal, acorde a la antigüedad del inmueble. Local acondicionado al uso que alberga.

REFORMAS EFECTUADAS: No se observan reformas recientes. Local en normal estado de conservacion.

La comprobación del estado del inmueble, se ha limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado prácticas específicas que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o vicios ocultos.

Uso Considerado	Categorización	Mantenimiento / Reparación	Inversión Mínima
Comercial Local			
Local	Buen Estado	No procede	---

8.12.- Antigüedad

Uso Considerado	Año Construcción	Año Rehabilitación	Uso Ppal./vida Util
Comercial Local			
Local	1.870	2.001	20% (Residencial/100)

Se ha comprobado la antigüedad del inmueble en función de la inspección visual y las características constructivas, verificandose mediante la referencia catastral.

Expediente N°: 020071-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

9.- Descripción Urbanística.

PROTECCIÓN PATRIMONIO ARQUITECTONICO. En las gestiones realizadas no se ha detectado que el edificio donde se ubica el inmueble tasado cuente con algún tipo de protección arquitectónica.

PLANEAMIENTO VIGENTE. La información urbanística ha sido obtenida por consulta al planeamiento vigente.

FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

17/04/1997

CLASIFICACIÓN. Suelo Urbano.

CALIFICACIÓN. Residencial.

ORDENANZA APLICABLE. Norma zonal 1.Grado 2. Nivel A

OBSERVACIONES GENERALES. Se adjunta ficha de condiciones urbanísticas del inmueble como anexo a este informe.

10.- Régimen de Protección, Tenencia y Ocupación.**10.1.- Tenencia y Limitaciones**

Propietario (Pleno Dominio) :	DEKONYA MADRID, S.L., 100% de propiedad.
Ocupado:	No
Destino previsto:	Otros:

Ocupación: Desocupado.

Cargas: En su caso, las que figuren en la documentación aportada.

VPP: No consta.

Cargas	Importe	Nif
--------	---------	-----

11.- Análisis de Mercado.**11.1.- Oferta**

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

Expediente N°: 020071-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

11.2.- Demanda

CONSIDERACIONES PREVIAS: Estamos en una época de negociaciones generalizadas, los precios ofertados difieren en gran medida del precio final de la operación que se cierre entre comprador y vendedor.

INTERVALO DE VARIACION ZONAL LOCALES: El intervalo de variación zonal oscila entre 3.000 y 4.500 €/m²ccc.

11.3.- Intervalos de Precios Actuales de Venta Al Contado o de Alquiler

La relación entre la Oferta y la Demanda de inmuebles de similares características ubicados en el entorno próximo al inmueble que se valora se encuentra estable.

11.4.- Revalorización

De forma estructurada, se informa de las expectativas de revalorización y/o depreciación de los mismos en un periodo de 24 meses de acuerdo a:

Solar o inmueble	2	Capacidad de revalorización no significativa.
Entorno	2	Capacidad de revalorización no significativa.
Mercado	2	Capacidad de revalorización no significativa.

- 4.- Capacidad de revalorización favorable y cierta, basada en el entorno o mercado actual.
- 3.- Capacidad de revalorización favorable, basada en expectativas conocidas o esperadas.
- 2.- Capacidad de revalorización no significativa.
- 1.- Capacidad de revalorización nula o negativa.

12.- Datos y Cálculo de los Valores Técnicos.

12.1.- Método del Coste

El valor de reemplazamiento bruto es el valor requerido para reemplazar una propiedad por otra nueva y moderna, que utilice la tecnología y materiales de construcción más actuales, reproduciendo la capacidad y utilidad de la propiedad existente. Este valor incluye tanto el valor del terreno sobre el que está edificado, como cada uno de los gastos necesarios para edificar.

La depreciación física es la pérdida de valor por el deterioro físico resultante del uso y desgaste de un bien, estando sometido a un proceso de producción y expuesto a los elementos externos. De acuerdo con este método de valoración, hacemos una investigación del valor de reposición a nuevo y una vez calculado este valor, calcularemos la depreciación resultante del deterioro físico. A todos estos cálculos le añadiremos el

Expediente N°: 020071-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

valor del terreno.

Uso Considerado	Reperc(1)	Gastos Suelo	E.Recup.	C.Const.	G.Neces.	%df+fu	%d Er	VRBf/VRN
Comercial Local								
Local	2.106,20	---	---	420,00	100,80	23,2	---	2.506,40

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

Valor de Construcción en €/m². Obtenido de la referencia de costes de construcción de la Agenda de la Construcción eme-dos corregido en función de las particularidades del inmueble estudiado.

Desglose de gastos necesarios de construcción:

- Coste de Construcción: PEC
- Impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble: 1,50% PEC
- Honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios: 9% PEC
- Coste de licencias y tasas de la construcción: 4% PEC
- Importe de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y de los honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas: 0,5% PEC
- Gastos de administración del promotor: 7% PEC
- Gastos debidos a otros estudios necesarios: 2% PEC
- Total de gastos de construcción: 24% PEC

La repercusión unitaria de suelo se ha calculado mediante la aplicación del método residual abreviado, proyectando el valor de mercado primario y descontando los costes de construcción, gastos generales de promoción y beneficio de promoción.

Se aplica una depreciación funcional al local comercial derecha para su independización de la vivienda interior derecha, estimada en los costes de realización de la separación material entre ambos inmuebles.

12.2.- Observaciones Sobre la Antigüedad y Conservación

Se estima la depreciación del Inmueble en base a la inspección ocular.

12.3.- Comparables Metodo de Comparación (€/m²)

COMERCIAL LOCAL

Referencia	Dirección Y Fuente	Fecha	ANTI.	C.P.	Tipología	V/r	Sc	Sp	V.Venta	Coef.
C100321500136	Calle CONDE DE LEMOS, N° 4, Planta Baja Consultas Personales En Oficinas	Mar-21	21	28013	Local	V	120	---	3.166,67	1,155

Expediente N°: 020071-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

COMERCIAL LOCAL

Referencia	Dirección Y Fuente	Fecha	ANTI.	C.P.	Tipología	V/r	Sc	Sp	V.Venta	Coef.
	Zona (912787814)	Mar-21	21					---		
C100321500137	Calle MIRA EL SOL, N° 20, Planta baja Consultas Telefónicas (914994747)	Mar-21	12	28005	Local	V	120	---	3.795,00	0,966
C100321500139	Calle CALATRAVA, N° 6, Planta Baja Consultas Personales En Oficinas Zona (964994794)	Mar-21	21	28005	Local	V	129	---	4.310,08	0,876
C100321500141	Calle CAÑOS DEL PERAL, N° 5, Planta Baja Consultas Personales En Oficinas Zona (912175963)	Mar-21	21	28013	Local	V	90	---	4.222,22	0,876
C100321500142	Calle INDEPENDENCIA, N° 2, Planta Baja Consultas Personales En Oficinas Zona (607740721)	Mar-21	21	28013	Local	V	130	---	3.288,46	1,133
C100321500143	Calle MORERIA, N° 11, Planta Baja y sotano Consultas Personales En Oficinas Zona (912780968)	Mar-21	21	28005	Local	V	120	---	3.058,33	1,188

Precio homogeneizado de fachada por m², Comercial Local**3.692,81 €**

CTF: 0,84

CTF x Precio unitario homogeneizado

3.101,96 €**12.4.- Criterios de Homogeneización**

Concepto	C100321500136	C100321500137	C100321500139	C100321500141	C100321500142	C100321500143
Superficie	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Situación	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Coef. por tabla-fondo	1,05	1,05	1,03	1,03	1,03	1,25
Elementos Recuperables	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Calidad	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Antigüedad	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Otros	1,10	0,92	0,85	0,85	1,10	0,95

Expediente N°: 020071-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

COEF: Criterios utilizados para homogeneizar los testigos en función de las siguientes características, calidades del inmueble, antigüedad, conservación, situación, superficie y otros (en función del bien a tasar).

12.5.- Método de Comparación (€/m²)

De acuerdo con este método, comparamos la propiedad objeto de valoración con otras de similares características, recientemente vendidas o que se hallen en venta actualmente en el mercado, haciendo un análisis comparativo de las mismas y teniendo en cuenta factores que pueden producir diferencias, tales como antigüedad, situación, acabados finales, deterioro, etc.

En la homogeneización de los datos obtenidos se ha utilizado un coeficiente de mercado K (VRM/VRN) que se muestra en la tabla.

Como consecuencia de la investigación realizada, es nuestra opinión que el justo valor unitario (V. Adoptado), aplicable al objeto de estudio es el siguiente:

Uso Considerado	V.Homog.	D.Reales	E.Recup.	D.Funci.	K	V.Mercado
Comercial Local						
Local	3.692,81	---	---	16,44	1,231	3.085,52

El coeficiente de Mercado queda determinado por el análisis de inmuebles testigos existentes actualmente en la zona conjuntamente comparados con información estadística, teniendo en cuenta que, para la homogeneización de los precios obtenidos han incidido las características particulares de cada caso. Consecuentemente, el coeficiente de mercado K es superior a 1,20.

12.6.- Actualización Rentas, Mercado de Alquileres (€)

Uso Considerado	Rde	RDE.C	Diferencial	Tipo	Fecha Fin
Comercial Local					
Local	1,47	0,23	5,77	6,00	14/03/2073

Expediente N°: 020071-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

Uso Considerado	Km	Renta Unitaria	Renta Total
Comercial Local			
Local	0,98	14,23	1.731,22

Uso Considerado	Gastos	R. Neta A	Plus/min Suelo	V. Rever	Van
Comercial Local					
Local	86,56	19.735,92	2,00	34.622,34	347.480,63

12.7.- Comparables Mercado de Alquileres (€/m²)

COMERCIAL LOCAL

Referencia	Dirección Y Fuente	Fecha	ANTI.	C.P.	Tipología	V/r	Sc	Sp	V.Venta	Coef.
C100321500147	Calle ESCALINATA, N° 1, Planta Baja Consultas Telefónicas (912663813) 15,00 €/m²/mes	Mar-21	21	28013	Local	R	90	---	17,38	1,030
C100321500151	Calle CAVA BAJA, N° 1, Planta Baja Consultas Telefónicas (911792408) 15,00 €/m²/mes	Mar-21	21	28005	Local	R	92	---	15,00	1,200
C100321500149	Calle TABERNILLAS, N° 2, Planta Baja Consultas Telefónicas (915028872) 15,00 €/m²/mes	Mar-21	21	28005	Local	R	69	---	13,33	1,236
C100321500145	Calle BAILEN, N° 35, Piso Baja Consultas Telefónicas (653759262) 15,00 €/m²/mes	Mar-21	21	28005	Local	R	55	---	13,64	1,224
C100321500150	Calle DON PEDRO, N° 20, Piso Baja Consultas Telefónicas (912188643) 15,00 €/m²/mes	Mar-21	21	28005	Local	R	45	---	13,71	1,200
C100321500153	Calle DON PEDRO, N° 16, Piso Baja Consultas Telefónicas (910375323) 15,00 €/m²/mes	Mar-21	21	28005	Local	R	140	---	18,57	0,979

Precio homogeneizado por m², Comercial Local

17,29 €

Expediente N°: 020071-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

12.8.- Criterios de Homogeneización

Concepto	C100321500147	C100321500151	C100321500149	C100321500145	C100321500150	C100321500153
Superficie	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Situación	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Coef. por tabla-fondo	1,03	1,00	1,03	1,02	1,00	1,03
Elementos Recuperables	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Calidad	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Antigüedad	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Otros	1,00	1,20	1,20	1,20	1,20	0,95

COEF: Criterios utilizados para homogeneizar los testigos en función de las siguientes características, calidades del inmueble, antigüedad, conservación, situación, superficie y otros (en función del bien a tasar).

¿Cuál es la ocupación actual y cuál es la probabilidad de ocupación futura? Desocupado

Si existe un contrato de arrendamiento ¿Cuáles son las cláusulas contractuales, renta, revisión de la renta, plazo de finalización del contrato, entre otras? Se desconoce

¿En qué porcentaje se estima la morosidad actual? Se desconoce

¿Cómo se considera la evolución previsible del mercado, en situaciones que presumiblemente puedan permanecer en el medio y largo plazo? Estable

¿Hay diferencia entre el contrato de alquiler y los valores de los testigos por alquiler de mercado? No procede

12.9.- Resumen de Valores y Metodos (€)

Finca	Uso Considerado	Coste	Comparación	Actualización (1)	Suelo	Seguro (2)	Seguro (3)
	Comercial Local						
39828	Local	304.928,62	375.384,36	347.480,63	256.240,29	91.240,34	63.360,53
TOTAL		304.928,62	375.384,36	347.480,63	256.240,29	91.240,34	63.360,53

(1) Actualización Rentas, inmuebles con mercado de alquileres.

(2) Valor del seguro según el RD 716/2009 (VT-Vsuelo).

(3) Valor del seguro según Orden ECO/805/2003 (VRB-Vsuelo).

Expediente N°: 020071-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

13.- Valores de Tasación.

Uso Considerado	Met	Superf. (m ²)	V.Adoptado (€/m ²)	V.Unidad (€)	V. Tasación (€)
Comercial Local					
Local	MA	121,66	2.856,16	347.480,63	347.480,63

TOTAL**347.480,63 €**

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA EUROS CON SESENTA Y TRES CENT.

Valor mínimo a cubrir por el seguro según el RD 716/2009 (1): 91.240,34 €

Valor mínimo a cubrir por el seguro según ECO/805/2003 (2): 63.360,53 €

(1) Valor del seguro según el RD 716/2009 (VT-Vsuelo)

(2) Valor del seguro según Orden ECO/805/2003 (VRB-Vsuelo)

14.- Condicionantes y Advertencias.**14.1.- Advertencias**

[[OTRX][A2]] Otras advertencias. Efecto no cuantificable. Según el catastro la referencia catastral 9639808VK3793H0002EY, se corresponde con las dos fincas registrales. La ficha catastral hace referencia al local comercial, y no aparece reflejada la vivienda. Se recomienda su correcta inscripción en Catastro.

Se ADVIERTE que no se aporta la licencia de apertura y/o actividad al estar el local desocupado.

[[DIF1][A1]] Se ADVIERTE que existen discrepancias entre la [dirección / superficie / realidad física] del inmueble y su descripción registral o catastral que no inducen a dudas sobre su identificación ni valor. Se recomienda su correcta inscripción.

[[DUE5][A2]] Se ADVIERTE que no se ha dispuesto de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios a que pertenece la finca y/o Certificación expedida por el Administrador de la misma, por lo que se desconocen las posibles limitaciones al uso del inmueble que aquellos pudieran haber establecido. Finca:

Expediente N°: 020071-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

A.8.3. [MER3-A1]Se ADVIERTE que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, derivadas de la crisis originada por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios.

Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe.

15.- Observaciones.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS	
Responsable	
Finalidad	La realización de los servicios de tasación.
Legitimación	Ejecución de un contrato.
Destinatarios	Los datos se comunicarán a su entidad bancaria y a las Administraciones públicas que estipule la Ley.
Derechos	Tiene derecho a acceder, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos, como se explica en la información adicional.
Información adicional	Puede consultar la información adicional y detallada sobre Protección de Datos en nuestra página web https://www.krata.com/transparencia-y-rsc/politica-de-privacidad.html

15.1.- Observaciones del Informe

El inmueble que se valora se considera polivalente puesto que sus características constructivas y urbanísticas no limitan el uso.

Observaciones: No se ha facilitado el Certificado Energético.

Las medidas de confinamiento, la limitación de movimientos y actividad económica como consecuencia de la pandemia de la Covid-19, han generado una drástica caída de las transacciones inmobiliarias, que ha producido una ruptura del mercado y una elevada incertidumbre respecto a los precios.

En este momento y en base a lo anteriormente expuesto se añaden en la valoración métodos alternativos al método de comparación, aplicando los siguientes factores correctores para tener en cuenta la situación actual:

En el método de comparación y/o actualización empleados se han seleccionado comparables recientes, homogeneizados y negociados convenientemente para que reflejen la situación actual de mercado. Los inmuebles cuyo destino probable es la gestión mediante alquileres se valoran por el método de actualización considerando un tipo de actualización, ocupación y morosidad acorde al riesgo de la tipología que se

Expediente N°: 020071-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

valora.

15.2.- Observaciones Generales

no se hace responsable de los posibles vicios ocultos que pudiesen existir. Del valor de tasación habrá que deducir cuantas cargas y gravámenes pudieran recaer sobre el inmueble.

La localización del bien tasado se ha realizado de acuerdo con la documentación aportada y el acompañamiento del contacto, sin que se hayan apreciado en la inspección ocular realizada, elemento/s que se pudiese indicar que dicho bien no es el descrito en la documentación aportada.

El informe ha sido realizado a instancias de un solicitante y para la finalidad indicada, sin que se responsabilice del uso – total o parcial – para una finalidad, un solicitante o una entidad financiera no incluida/s en el informe, salvo autorización previa y por escrito de nuestros servicios centrales.

El alcance de la tasación es el indicado en la normativa específica para tasaciones inmobiliarias, sin que el informe y el certificado constituyan un informe pericial sobre los elementos reflejados en el mismo, y particularmente sobre los estructurales, instalaciones, linderos físicos y registrales y demás elementos no visibles en la inspección ocular, salvo expresa mención en el informe correspondiente.

no se responsabiliza de la veracidad de la documentación aportada por el solicitante de la tasación o por terceros, y hace especial mención en que si se hubieren detectado discrepancias entre la realidad y algunos documentos, o entre estos, se han aceptado los que se han considerado mas ajustados a la finalidad del informe.

En el estudio realizado, el tasador ha realizado su trabajo conforme a lo determinado en la normativa aplicable y en cualquier caso, no habiéndose realizado, como ya se ha comentado anteriormente, ninguna comprobación del estado y/o capacidad de la estructura y/o instalaciones y/o impermeabilizaciones y otros elementos no visibles en la inspección ocular, sin que se haya detectado indicios que supongan la existencia de inadecuación a la reglamentación sobre conservación y mantenimiento de edificios.

Las superficies se comprueban de acuerdo a la documentación aportada y definido en la normativa, sin que el croquis realizado implique en ningún caso un levantamiento topográfico o planimétrico del inmueble estudiado, no responsabilizándose Krata de la diferencia de valor que pudiera existir por el cómputo utilizado en el informe de las distintas superficies que la normativa exige, bien sea registral, catastral, o real comprobada, pudiéndose incluir en el caso de elementos de edificios la parte proporcional de elementos construidos.

La tasación se ha realizado entendiéndose apto el inmueble al destino previsto, salvo que expresamente se indique lo contrario. En ningún caso se entenderá que el informe es un análisis jurídico de situaciones distintas a la contemplada en la normativa específica para valoraciones destinadas a la finalidad indica en el informe.

Respecto a los valores consignados, los mismos han sido calculados conforme a los criterios reflejados en la propia normativa y son el resultado de la misma, recomendándose en el caso de Protección Publica la obtención del certificado acreditativo del organismo correspondiente que determine y asegure el cumplimiento de los valores obtenidos, y siendo su desglose - o agrupación - una aplicación matemática de las distintas partes que componen el inmueble - o de los distintos inmuebles - sin que las mismas tengan

Expediente N°: 020071-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

significado si se emplean por separado, salvo que así se haya hecho constar en el informe, y sin que este implique la existencia de una presente o futura transmisión del inmueble en los importes obtenidos.

En el informe se han reflejado las distintas cargas y/o limitaciones que se ha detectado, afectan al inmueble y la normativa exige, por lo que, caso de existir alguna más, debería reconsiderarse el valor obtenido.

Krata, S.A. no asume responsabilidad alguna por las consecuencias que puedan resultar de las adopciones de decisiones, con o sin alcance económico, basados en los datos y conclusiones obtenidas.

Krata, S.A. no se responsabiliza de las distintas normativas urbanísticas aplicables a los inmuebles cuando las mismas no hayan sido obtenidas mediante Cedula Urbanística, y en este caso, la interpretación a la misma será aquella que se entienda más razonable a la finalidad del inmueble, sin que el informe constituya un informe de índole jurídico-urbanístico, realizándose el mismo para el cálculo del valor probable de tasación del inmueble.

De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, Vd. queda informado y presta su consentimiento para que los datos suministrados sean conservados y tratados según establece el art. 5 de dicha Ley Orgánica.

Expediente N°: 020071-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

16.- Fecha de emisión, caducidad y firmas

El presente informe consta de 26 páginas

Fecha de emisión: 15 de Marzo de 2021

Fecha de la visita: 3 de Marzo de 2021

Fecha límite de validez: 15 de Septiembre de 2021

Y para que conste esta opinión de valor, firmo el presente Informe en Madrid, a 15 de Marzo de 2021.

El tasador

17.- Documentación anexa al informe

Ver anexos aportados en la documentación.

Expediente N°: 020071-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

ANEXOS

Reportaje fotográfico	14 Pag.
Certificación Registral	6 Pag.
Planeamiento urbanístico vigente	1 Pag.
Documentación catastral	1 Pag.
Plano de situación	3 Pag.
Plano urbanístico	2 Pag.
Croquis del inmueble	1 Pag.

FLUJOS DE CAJA ACTUALIZACION DE MERCADO DE ALQUILERES

Ref: 020071-18/21-V01

pag 1

Dirección: Calle DON PEDRO, N° 6, Local BAJO, Puerta DERECHA

Local

PERIODO	RENTA NETA	RENTA NETA ACTUALIZADA
03-2021	19.735,92	18.618,79
03-2022	19.735,92	17.564,90
03-2023	19.735,92	16.568,01
03-2024	19.735,92	15.630,20
03-2025	19.735,92	14.745,47
03-2026	19.735,92	13.910,82
03-2027	19.735,92	13.121,32
03-2028	19.735,92	12.378,61
03-2029	19.735,92	11.677,93
03-2030	19.735,92	11.016,92
03-2031	19.735,92	10.391,66
03-2032	19.735,92	9.803,45
03-2033	19.735,92	9.248,54
03-2034	19.735,92	8.725,04
03-2035	19.735,92	8.229,85
03-2036	19.735,92	7.764,01
03-2037	19.735,92	7.324,54
03-2038	19.735,92	6.909,94
03-2039	19.735,92	6.517,77
03-2040	19.735,92	6.148,84
03-2041	19.735,92	5.800,80
03-2042	19.735,92	5.472,45
03-2043	19.735,92	5.161,86
03-2044	19.735,92	4.869,68
03-2045	19.735,92	4.594,04
03-2046	19.735,92	4.334,00
03-2047	19.735,92	4.088,03
03-2048	19.735,92	3.856,63
03-2049	19.735,92	3.638,33
03-2050	19.735,92	3.432,39
03-2051	19.735,92	3.237,58
03-2052	19.735,92	3.054,32
03-2053	19.735,92	2.881,44
03-2054	19.735,92	2.718,34
03-2055	19.735,92	2.564,06
03-2056	19.735,92	2.418,92
03-2057	19.735,92	2.282,00
03-2058	19.735,92	2.152,83
03-2059	19.735,92	2.030,65
03-2060	19.735,92	1.915,71
03-2061	19.735,92	1.807,27
03-2062	19.735,92	1.704,97
03-2063	19.735,92	1.608,21
03-2064	19.735,92	1.517,18
03-2065	19.735,92	1.431,30
03-2066	19.735,92	1.350,28
03-2067	19.735,92	1.273,65
03-2068	19.735,92	1.201,56
03-2069	19.735,92	1.133,54
03-2070	19.735,92	1.069,38
03-2071	19.735,92	1.008,69
03-2072	19.735,92	951,59
TOTAL	1.026.267,84	312.858,29

Expediente N°: 020071-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

PORTADA



Expediente N°: 020071-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

VISTA EXTERIOR



Calle DON PEDRO, N° 6, Local BAJO, Puerta DERECHA

Expediente N°: 020071-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

VISTA EXTERIOR



Calle DON PEDRO, N° 6, Local BAJO, Puerta DERECHA

Expediente N°: 020071-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

VISTA EXTERIOR



Expediente N°: 020071-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

VISTA EXTERIOR



Calle DON PEDRO, N° 6, Local BAJO, Puerta DERECHA

Expediente Nº: 020071-18/21-V01

Referencia Nº: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

VISTA EXTERIOR



Calle DON PEDRO, Nº 6, Local BAJO, Puerta DERECHA

Expediente N°: 020071-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

VISTA EXTERIOR



Calle DON PEDRO, N° 6, Local BAJO, Puerta DERECHA

Expediente N°: 020071-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

LOCAL



Expediente N°: 020071-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

LOCAL



Expediente N°: 020071-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

LOCAL



Expediente N°: 020071-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

LOCAL



Expediente N°: 020071-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

LOCAL



Expediente Nº: 020071-18/21-V01
Referencia Nº: 19287-2021
Caduca: 15/09/2021
Fecha valoración: 15/03/2021

VISTA AEREA



Calle DON PEDRO, Nº 6, Local BAJO, Puerta DERECHA

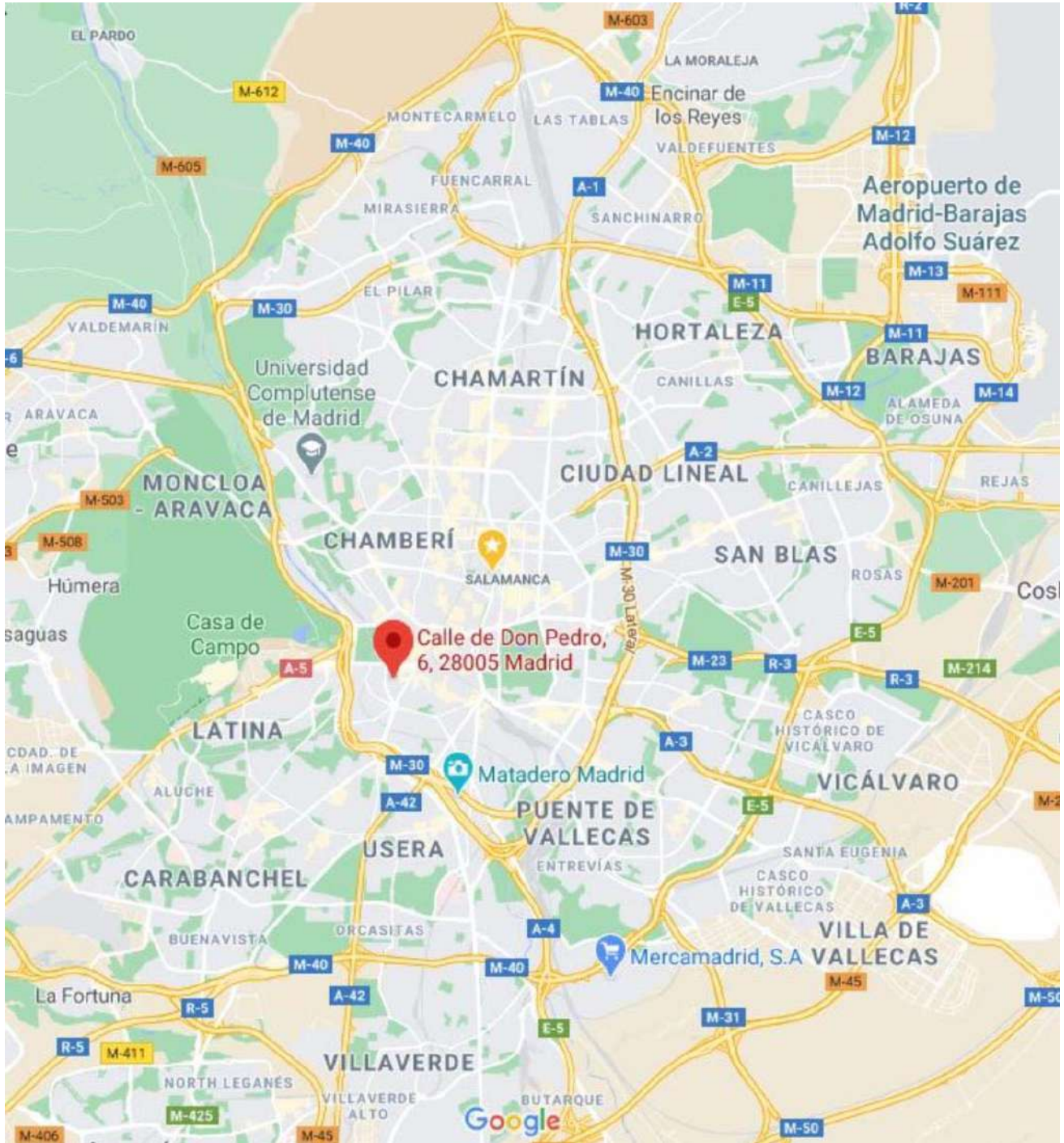
Expediente Nº: 020071-18/21-V01

Referencia Nº: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

PLANO DE UBICACION GEOGRAFICA



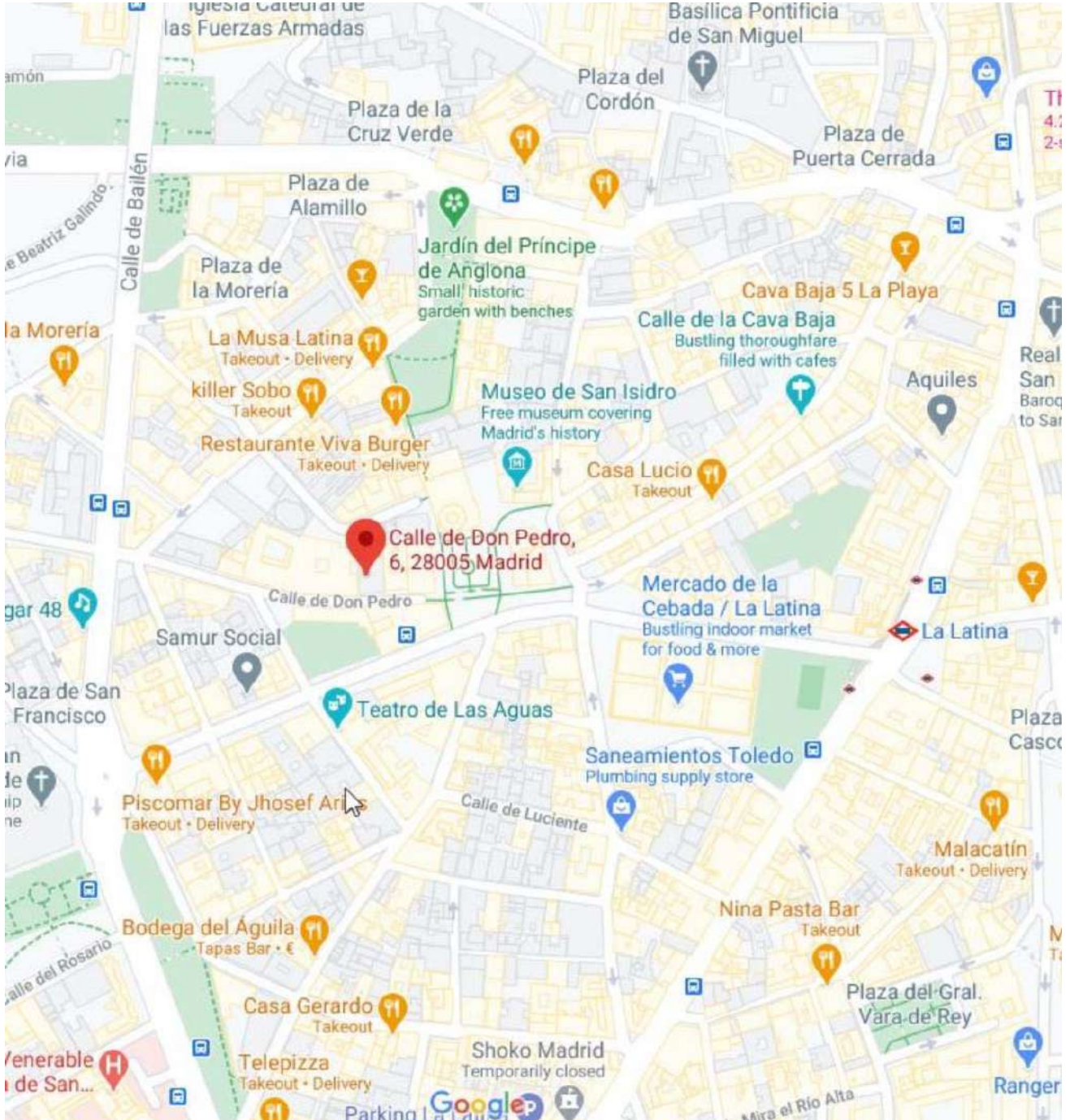
Expediente N°: 020071-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

PLANO DE SITUACION EN EL ENTORNO PROXIMO



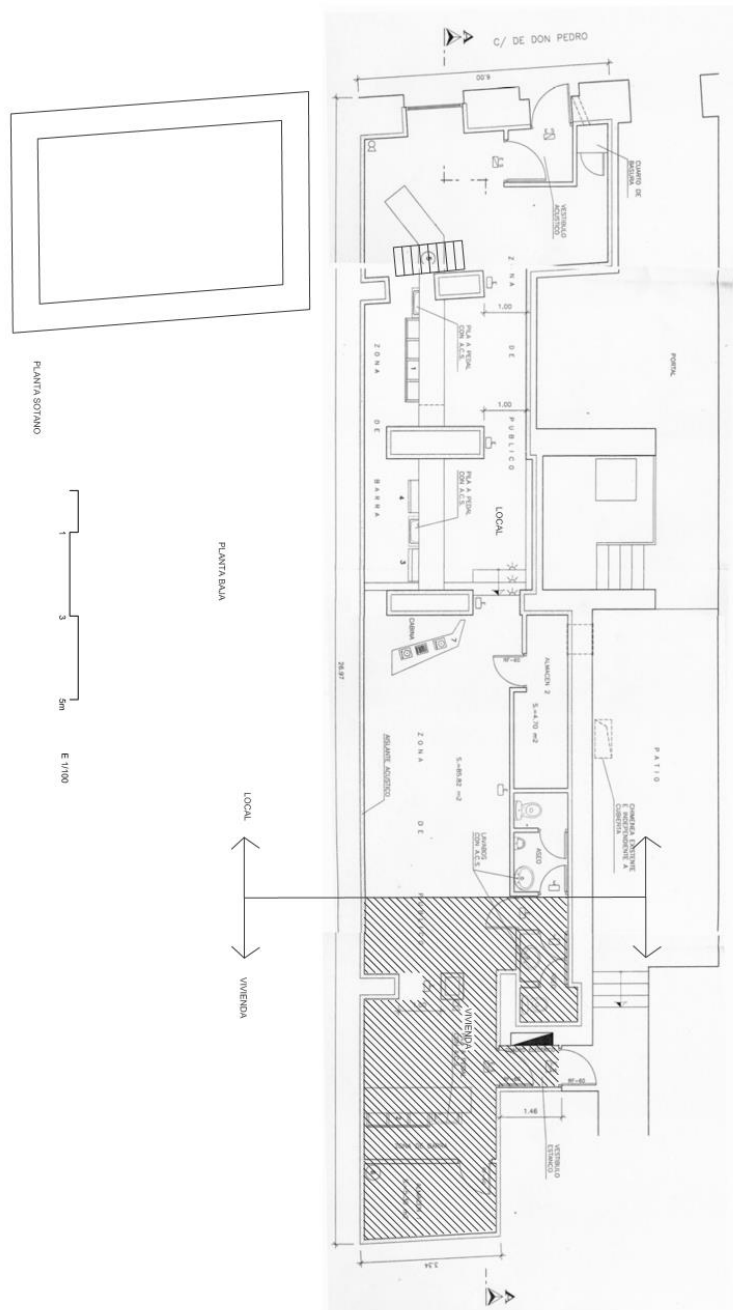
Expediente N°: 020071-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

PLANO LOCAL



Expediente Nº: 020071-18/21-V01

Referencia Nº: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

NOTA SIMPLE



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Certificación Registral expedida por:

EUGENIO MARÍA GÓMEZA ELEIZALDE

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD NÚMERO CUATRO DE MADRID

Calle Alcalá, nº 540. Edificio B, planta Baja
28027 - MADRID (M)
Teléfono: 911774804
Fax: 917427527
Correo electrónico: madrid4@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: F19QN97P0

*(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta certificación)
Su referencia:*



Expediente N°: 020071-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

NOTA SIMPLE



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

EUGENIO MARIA GOMEZA ELEIZALDE, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NÚMERO CUATRO DE MADRID

C E R T I F I C O: Que cumplimentando la solicitud formulada por Fortuny Advisors SL., en la que se solicita certificación de dominio y cargas de la finca 39.828 -inscrita al folio 157 del tomo 2665- cuya instancia se acompaña como complemento a la presente certificación y de la que resulta que el interés o motivo de la solicitud es "Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones". He examinado los libros del archivo de mi cargo, de los cuales resulta:

DESCRIPCIÓN Y ORIGEN

PRIMERO.- Que la finca 39.828 se describe en su inscripción 5ª al folio 157 del tomo 2665, como sigue: **DOS. LOCAL COMERCIAL DERECHA**, de la casa en Madrid, calle de **DON PEDRO** número **seis**. Situado en la planta baja a nivel de la calle, a la derecha según se mira a la fachada, y con acceso únicamente desde el exterior. Tiene una **superficie** en planta baja de OCHENTA Y TRES METROS CON VEINTICINCO DECIMETROS CUADRADOS más VEINTIOCHO METROS CON QUINCE DECIMETROS CUADRADOS de sótano que es anejo inseparable, y al que tiene acceso únicamente desde este local. Linda: por el frente, con la calle de su situación; por la derecha entrando, con medianería de la casa número cuatro de la calle de San Eugenio; por la izquierda, con portal de la finca, hueco de escalera, chiscón del portero y patio interior; y por el fondo, con la vivienda interior derecha de la planta baja. **Cuota:** su cuota de participación es de CINCO ENTEROS SETENTA Y SIETE CENTESIMAS POR CIENTO.

Es la entidad número dos de la total casa señalada con el número seis de la calle Don Pedro, que es la finca registral número 116 constando el Régimen de Propiedad Horizontal en su inscripción 22ª al folio 17 del tomo 783, de fecha 9 de Junio de 1.980.

OBSERVACIONES: Conforme establece el artículo 10.4 de la Ley Hipotecaria se hace constar que la finca de este número, a fecha de hoy, no está coordinada gráficamente con Catastro.

TITULARIDAD

SEGUNDO.- Que el dominio de la finca 39.828 consta inscrito a favor de . por compra, en escritura otorgada en Majadahonda, el veintitrés de Marzo del dos mil cuatro ante el Notario Don José María Suárez Sánchez-Ventura, según resulta de la inscripción 5ª al folio 157 del tomo 2665, de fecha 21 de



C.S.V.: 228091271975FDA1

Expediente N°: 020071-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

NOTA SIMPLE



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Julio del 2.004.

La relacionada inscripción 5ª es la de dominio vigente.

CARGAS

TERCERO.- Sin perjuicio del Régimen de Propiedad Horizontal del edificio al que pertenece, previa cancelación por caducidad de la anotación preventiva letra F de declaración de concurso voluntario, de conformidad con lo establecido en el art. 353.3 del Reglamento Hipotecario, la finca de que se certifica se encuentra GRAVADA CON LAS SIGUIENTES CARGAS:

COMO PERTENECIENTE AL EDIFICIO SEÑALADO CON EL NÚMERO SEIS DE LA CALLE DON PEDRO, FINCA REGISTRAL 116:

1.- CENSO de FAROL y SERENO inscripción 16ª -al folio 106 del tomo 139- de MIL PESETAS O SEIS EUROS Y UN CENTIMO DE EURO de capital, a favor de Don Luis, Don José María, Doña María Isabel, Doña María Pilar, Doña María Teresa, Doña María Dolores y Don Alfonso de Urquijo y Landecho, por iguales partes y proindiviso entre ellos, por título de herencia al fallecimiento de su padre Don Estanislao Urquijo y Ussia, en virtud de la escritura otorgada en Llodio, el 15 de Septiembre de 1.948 ante el Notario de Amurrio Don Gerardo Arriola y Aguirre; de escritura de subsanación otorgada en Madrid, el 5 de Julio de 1.949 ante el Notario Don José Gastálver Gimeno; y de otra escritura de subsanación otorgada en Madrid, el 24 de Abril de 1.950, ante el Notario Don Julio Albi Agero como sustituto del citado señor Gastálver, según resulta de dicha inscripción 16ª de fecha 15 de Noviembre de 1.950.

POR SÍ -constituídas directamente sobre la finca de que se certifica-

2.- HIPOTECA de la inscripción 6ª al folio 157 del tomo 2665, constituida en escritura otorgada en Majadahonda, el veintitrés de Marzo del dos mil cuatro ante el Notario Don José María Suarez Sánchez-Ventura, inscrita con fecha 10 de Agosto del 2.004. Dicha hipoteca fue constituida sobre esta finca y otra finca más, a favor de "CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID", en garantía de un préstamo de doscientos ochenta y cuatro mil trescientos treinta y tres euros con veinte céntimos de capital, que fue recibido por la parte prestataria, **RESPONDIENDO la finca de que se certifica de:** DOSCIENTOS DOS MIL DIECIOCHO EUROS Y SETENTA Y TRES CÉNTIMOS de principal; de

Expediente Nº: 020071-18/21-V01

Referencia Nº: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

NOTA SIMPLE



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

veinticuatro meses de intereses remuneratorios al tipo del tres coma cuatrocientos sesenta y seis milésimas por ciento, salvo modificación pactada, de acuerdo con los términos del contrato; y de treinta y seis meses de intereses moratorios al tipo que resulta establecido para su cálculo en la cláusula financiera sexta, sin que en ninguno de ambos casos pueda sobrepasarse el límite del quince enteros por ciento; y de la cantidad de CUARENTA MIL CUATROCIENTOS TRES EUROS Y SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS que se estipulan para costas y gastos. **PLAZO:** ciento veinte meses, contados desde la fecha de la escritura. **RESOLUCIÓN:** Procederá por la falta de pago de una cuota cualquiera de amortización. **TASACIÓN:** trescientos cuarenta y nueve mil cuatrocientos veintiocho euros y noventa céntimos. **DOMICILIO:** la finca sita en Madrid, calle Don Pedro número seis, piso bajo interior derecha. Se inserta como parte integrante de la presente certificación fotocopia de dicha inscripción 6ª en la que constan todos los pactos y condiciones de la misma.

Al margen de la hipoteca de la inscripción 6ª consta nota de haberse expedido certificación a que se refiere el art. 688 LEC con fecha 28 de Septiembre del 2.010.

3.- La hipoteca de la inscripción 6ª ha sido objeto de **CESIÓN** por la inscripción 7ª a favor de la sociedad ALKALI EUROPE III, S.À.R.L., en virtud de escritura otorgada el 20 de septiembre de 2017, ante el Notario de Madrid don Manuel Richi Alberti, número 3172 de protocolo, según resulta de dicha inscripción 7ª de fecha cinco de enero de dos mil dieciocho.

4.- AFECCION FISCAL por plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación complementaria que en su caso se gire por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, con una cantidad pagada de 2.243,91 euros, según nota de fecha cinco de Enero del año dos mil dieciocho al margen de la Inscripción 7.

Así resulta de los libros del archivo a que me remito.

LIBRO DIARIO DE PRESENTACIÓN: Respecto a la finca de que se certifica, no aparece presentado ni pendiente de despacho en el libro diario, documento alguno.

Y PARA QUE CONSTE, expido la certificación en folios de papel oficial del Colegio de Registradores que firmo



Expediente N°: 020071-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

NOTA SIMPLE



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

electrónicamente en Madrid.

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:

I. 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



Expediente N°: 020071-18/21-V01

Referencia N°: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

NOTA SIMPLE



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

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, 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. 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 dpo@corpme.es.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por EUGENIO MARÍA GÓMEZA ELEIZALDE registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE MADRID 4 a día veintidós de Febrero del año dos mil veintiuno.

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.



(*) C.S.V. : 228091271975FDA1

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



C.S.V. : 228091271975FDA1

Expediente Nº: 020071-18/21-V01

Referencia Nº: 19287-2021

Caduca: 15/09/2021

Fecha valoración: 15/03/2021

PLANO DE CALIFICACION URBANISTICA



