

# CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Enrique Gutierrez Junquera, en calidad de Director de Entidades Financieras de Tinsa, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número: M -01745/13- 2 de fecha 13-04-2018 realizada por MIGUEL CARLOS CABEZA GÓMEZ tras visita del inmueble el día 13-04-2018. Fecha de Caducidad: 12-10-2018

## CERTIFICA:

Los locales descritos en el informe, situados en Calle PABLO FREIRE, nº 10, Planta BAJA, en el municipio de Leganés, provincia de MADRID (28918) tiene los siguientes datos:

**Estado del Inmueble:** TERMINADO  
**Situación de Ocupación:** Sin ocupante  
**Entidad Financiera:** OMITIDO  
**Nombre del Solicitante:** OMITIDO  
**N.I.F./C.I.F.nº:** OMITIDO

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es la garantía hipotecaria de préstamos que forman parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 716/2009 de 24 de abril.

Esta valoración se ha realizado de acuerdo con la orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre, EHA/564/2008 de 28 de febrero y por Real Decreto 1060/2015, de 20 de noviembre.

### MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR HIPOTECARIO

- MÉTODO DE COMPARACIÓN

### VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Coste de Reposición Bruto	<b>261.902,81 Euros</b>
Coste de Reposición Neto	<b>240.030,05 Euros</b>
Valor por comparación	<b>256.870,25 Euros</b>

Estos valores corresponden a la suma de los valores de los elementos calculados por cada método.

### VALOR DE TASACIÓN

**256.870,25 Euros**

### VALOR HIPOTECARIO

**256.870,25 Euros**

El Valor Hipotecario corresponde a la suma de los Valores por comparación de cada uno de los elementos valorados

### ADVERTENCIAS:

La denominación del registro de la propiedad y de policía no coinciden, no existiendo dudas de su correcta identificación. Se recomienda su correcta inscripción.

No se aporta la correspondiente licencia de apertura y/o actividad al estar el inmueble desocupado.

#### No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentación relacionada con los estatutos de la Comunidad de Propietarios

El inmueble aparentemente no estaba ocupado.

# CERTIFICADO DE TASACIÓN

**DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO**

La dirección del inmueble que figura en la escritura no coincide con la actual.

**Registro de la propiedad:** LEGANES número 1

**Sección:** 1

Ud. Reg.	C.L.	S.R.		Superficies Valoradas			
				Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
OMITIDO	L.	L.	Construida	64,32	64,32	64,32	A
Referencia Catastral 1: 4457501VK3645N0048LA IDUFIR: 28086000261265							
OMITIDO	L.	L.	Construida	55,24	55,24	55,24	A
Referencia Catastral 1: 4457501VK3645N0049BS IDUFIR: 28086000564304							
OMITIDO	L.	L.	Construida	35,09	35,09	35,09	A
Referencia Catastral 1: 4457501VK3645N0050KP IDUFIR: 28086000261272							
OMITIDO	L.	L.	Construida	28,94	28,94	28,94	A
Referencia Catastral 1: 4457501VK3645N0051LA IDUFIR: 28086000261289							
OMITIDO	L.	L.	Construida	26,10	26,10	26,10	A
Referencia Catastral 1: 4457501VK3645N0052BS IDUFIR: 28086000261296							

**C.L.- Comprobación de linderos.**

L.- Los linderos descritos en la Documentación registral coinciden con los comprobados.

**S.R.- Superficie Registral**

L.- Las superficies de los Datos Registrales coinciden con las comprobadas

**F.D.C.-Forma De Comprobar**

A - Las superficies se han comprobado mediante croquis levantado por el tasador tras la medición del inmueble.

**TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.**

José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID

Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10

Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

# CERTIFICADO DE TASACIÓN

## VALOR HIPOTECARIO

S.Útil	S.Const.	V.Hipotecario	V.Hipotecario Unitario	Valor por comparación
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Euros	Euros/m <sup>2</sup>	Euros

**LOC1 (Planta Baja ; Número 3)**

58,59      64,32      78.792,00      1.225,00      78.792,00

V.Seguro a efecto de asegurar el CC a nuevo: (Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003) 35.311,68 Euros

(2)V.Seguro según Art 10 del RD 716/2009: 33.768,00 Euros

VM.Total 78.792,00 Euros

**LOC1 (Planta Baja ; Número 4)**

48,03      55,24      67.669,00      1.225,00      67.669,00

V.Seguro a efecto de asegurar el CC a nuevo: (Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003) 30.326,76 Euros

(2)V.Seguro según Art 10 del RD 716/2009: 29.001,00 Euros

VM.Total 67.669,00 Euros

**LOC1 (Planta Baja ; Número 5)**

30,51      35,09      42.985,25      1.225,00      42.985,25

V.Seguro a efecto de asegurar el CC a nuevo: (Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003) 19.264,41 Euros

(2)V.Seguro según Art 10 del RD 716/2009: 18.422,25 Euros

VM.Total 42.985,25 Euros

**LOC1 (Planta Baja ; Número 6)**

25,16      28,94      35.451,50      1.225,00      35.451,50

V.Seguro a efecto de asegurar el CC a nuevo: (Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003) 15.888,06 Euros

(2)V.Seguro según Art 10 del RD 716/2009: 15.193,50 Euros

VM.Total 35.451,50 Euros

**LOC1 (Planta Baja ; Número 7)**

22,69      26,10      31.972,50      1.225,00      31.972,50

V.Seguro a efecto de asegurar el CC a nuevo: (Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003) 14.328,90 Euros

(2)V.Seguro según Art 10 del RD 716/2009: 13.702,50 Euros

VM.Total 31.972,50 Euros

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:(Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003) 115.119,81 Euros

Valor a efectos de asegurar la pérdida de valor que se produciría en caso de destrucción total del inmueble: (Según Art 10 del RD 716/2009) 110.087,25 Euros

**Superficie utilizada para valorar:**      Construida

	Nº Elementos	Sup. m <sup>2</sup>	V.Hipotecario Euros
<b>LOCALES</b>	5	209,69	256.870,25

**Superficie utilizada para valorar:**      Construida

	SUPERFICIE ÚTIL (m <sup>2</sup> )	SUP. CONS. sin zonas comunes (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE PARTE VALORADA (m <sup>2</sup> )
<b>LOCALES</b>	184,98	209,69	209,69	209,69

**Superficie total:**      184,98 m<sup>2</sup>      209,69 m<sup>2</sup>      209,69 m<sup>2</sup>      209,69 m<sup>2</sup>

ECO

3 / 4

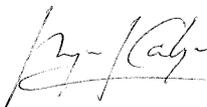
Este documento ha sido firmado electrónicamente el 16/04/2018 a las 18:04 por Enrique Gutiérrez Junquera.  
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación W3ZV4CAT

## CERTIFICADO DE TASACIÓN

TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 13 de Abril de 2018.

# tinsa

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.



Fdo.:

ARQUITECTO



Fdo.:

Director de Entidades Financieras En representación  
de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.

**TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.**

José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID

Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10

Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

**EDIFICIO CON ELEMENTOS DE LOCALES**

Bloque Aislado de 5 plantas sobre rasante y 2 sótanos bajo rasante, terminado (Locales: 5)

**1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD**

TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. inscrita en el registro del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985.

<b>Nombre del Solicitante:</b>	OMITIDO
<b>N.I.F./C.I.F.nº:</b>	OMITIDO

**Entidad Financiera:** OMITIDO**FINALIDAD DE LA TASACIÓN**

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es la garantía hipotecaria de préstamos que forman parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 716/2009 de 24 de abril.

Esta valoración se ha realizado de acuerdo con la orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre, EHA/564/2008 de 28 de febrero y por Real Decreto 1060/2015, de 20 de noviembre.

**2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN****DESCRIPCION DEL INMUEBLE:** 5 Locales**Dirección del inmueble:** Calle PABLO FREIRE, nº 10, Planta BAJA, en el municipio de Leganés, provincia de MADRID (28918)**Geolocalización:** **Longitud:** -3,77312 **Latitud:** 40,33834**DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO****Documentos utilizados:**

- Nota Simple del Registro de fecha 05-04-2018.

Todas las Fincas Registrales tienen acceso.

La dirección del inmueble que figura en la escritura no coincide con la actual.

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Ud. Reg.	Código/s de Agrupación	Código activo	Uso	IDUFIR	Registro	Núm	Sección	Tomolibro	Folio	Titular Registral	Ocu	Arren.
22358			LOC	28086000261265	LEGANES	1	1	1142	300 149	OMITIDO	No	No
La superficie comprobada es muy similar a la registral												
22359			LOC	28086000564304	LEGANES	1	1	1142	300 151	OMITIDO	No	No
La superficie comprobada es muy similar a la registral												
22360			LOC	28086000261272	LEGANES	1	1	1142	300 153	OMITIDO	No	No
La superficie comprobada es muy similar a la registral												
22361			LOC	28086000261289	LEGANES	1	1	1142	300 155	OMITIDO	No	No
La superficie comprobada es muy similar a la registral												
22362			LOC	28086000261296	LEGANES	1	1	1142	300 157	OMITIDO	No	No

### INFORMACIÓN CATASTRAL

Ud. Reg.	Código activo	Uso	Referencia catastral	V. catastral (Euros)	Titular Catastral
22358		LOC	4457501VK3645N0048LA *	0,00	
22359		LOC	4457501VK3645N0049BS *	0,00	
22360		LOC	4457501VK3645N0050KP *	0,00	
22361		LOC	4457501VK3645N0051LA *	0,00	
22362		LOC	4457501VK3645N0052BS *	0,00	

\* La descripción catastral corresponde a la realidad física actual del inmueble que se valora.

### SUPERFICIES

Ud. Reg.	Código activo	Uso	F.	C.L.	S.R.	Tipo sup.	Superficies Valoradas				
							Catastral	Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
22358		LOC	L.	L.		Construida	63,00 m <sup>2</sup>	64,32 m <sup>2</sup>	64,32 m <sup>2</sup>	64,32 m <sup>2</sup>	A
22359		LOC	L.	L.		Construida	54,00 m <sup>2</sup>	55,24 m <sup>2</sup>	55,24 m <sup>2</sup>	55,24 m <sup>2</sup>	A
22360		LOC	L.	L.		Construida	36,00 m <sup>2</sup>	35,09 m <sup>2</sup>	35,09 m <sup>2</sup>	35,09 m <sup>2</sup>	A
22361		LOC	L.	L.		Construida	30,00 m <sup>2</sup>	28,94 m <sup>2</sup>	28,94 m <sup>2</sup>	28,94 m <sup>2</sup>	A
22362		LOC	L.	L.		Construida	29,00 m <sup>2</sup>	26,10 m <sup>2</sup>	26,10 m <sup>2</sup>	26,10 m <sup>2</sup>	A

C.L.-Comprobación de linderos

L.- Los linderos descritos en la Documentación registral coinciden con los comprobados.

S.R.-Superficie registral

L.- Las superficies de los Datos Registrales coinciden con las comprobadas

F.D.C.-Forma De Comprobar

A - Las superficies se han comprobado mediante croquis levantado por el tasador tras la medición del inmueble.

## 3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

#### RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Nota Simple del Registro

Ficha Catastral / Documentación Catastro de fecha 13-04-2018

#### RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Inspección ocular

Servidumbres visibles

Régimen de Protección del Patrimonio

Linderos

Descripción

Superficies

Régimen de Protección Pública

Situación Urbanística

## 4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

### 4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Núcleo Autónomo de Gran Importancia

Actividad Dominante: Múltiple - Comercial - Servicios

Población de Derecho: 187.173 Habitantes

Evolución Población:

Estable

## TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.

José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID

Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10

Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

### 4.2.- ENTORNO

Grado Consolidación del Entorno: 100 %      Antigüedad Media de los Edificios del Entorno: 15 años  
Rasgos Urbanos. Tipificación:

Edificaciones de uso residencial, en bloque de 5 alturas con locales comerciales en planta baja y garajes en sótano.

Nivel de Renta:	Media Baja	Significación del Entorno:	Urbano
Desarrollo:	Medio	Uso Predominante Principal:	Residencial
Renovación:	No ha comenzado	Uso Predominante Secundario:	Comercial
Carácter:	1ª Residencia	Atractivo Comercial:	Medio
Aparcamiento:	Suficiente	Densidad Peatonal:	Suficiente

Criterios de Delimitación:

Situado en la confluencia con uno de los ejes principales del polígono.

Grado de Ocupación de Locales:

Nivel de ocupación medio, locales en planta baja para comercio minorista.

**Entorno Industrial:** En la ciudad

**Ubicación relativa del barrio o zona dentro del municipio:** Por encima del nivel medio

**Ubicación relativa de inmueble dentro del barrio o zona:** Nivel medio

### EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

Infraestructuras		Calidad:	Estado Conservación:
Alumbrado:	Tiene	Media	Medio
Alcantarillado:	Tiene	Media	Medio
Abastecimiento:	Tiene	Media	Medio
Vías Públicas:	No existen		

### Equipamientos

Comercial:	Suficiente	Religioso:	Suficiente
Deportivo:	Suficiente	Aparcamiento:	Suficiente
Escolar:	Suficiente	Lúdico:	Suficiente
Asistencial:	Suficiente	Zonas Verdes:	Suficiente

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población son suficientes para las necesidades de la zona.

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse suficientes.

### Comentario Crítico de la Ubic.y Características Comerciales del Local:

Locales conformando una unidad funcional.

Perfectamente accesibles e identificables.

En esquina, forma regular, sin desniveles ni estrangulamientos.

## 5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

### 5.1.- SUPERFICIES

### 5.2.- INFRAESTRUCTURAS

## 6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

### 6.1.- DESCRIPCIÓN

**Bloque Aislado de 5 plantas sobre rasante y 2 sótanos bajo rasante, terminado (Locales: 5)**

Jardines: No

Conserje/portero/seguridad privada: Se desconoce

Aparcamientos al aire libre: Suficientes

Tenis/pádel: Se desconoce

Otras instalaciones deportivas: No

Piscina de la comunidad de propietarios: No

Aparcamientos en edificio: Si

Uso Principal: 1ª Residencia

% del ENTORNO próximo destinado a 2ª residencia: 0,00 %

Nº de Portales: 0

Nº de Escaleras: 0

Nº de Ascensores por Escalera: 0

**Descripción de los elementos o grupos del inmueble:**

Locales conformando una unidad funcional.

### CARACTERÍSTICAS DEL LOCAL

**Longitud de fachada calle Principal:** 17,00 m.

**Longitud de fachada calle Secundaria:** 13,00 m.

**Fondo del Local:** 13,00 m.

**Relación fachada/fondo:** 1,31

El local es fácilmente divisible.

El inmueble tiene carácter de polivalente de acuerdo con lo establecido en el apartado 7.c. del Anejo IX de la Circular 4/2004 del Banco de España.

### DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso	Sup.Construida
LOCALES	Comercial	No Tiene	209,69 m <sup>2</sup>
<b>Total superficie construida:</b>			<b>209,69 m<sup>2</sup></b>

**Sup.del Terreno asignada al edificio:** 0,00 m<sup>2</sup>

### 6.2.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES TOTALES

#### SUPERFICIES

Ud. Reg.	Código activo	Uso	S.R.	Tipo sup.	Superficies Valoradas				F.D.C.
					Catastral	Registral	Comprobada	Adoptada	
22358		LOC	L.	Construida	63,00 m <sup>2</sup>	64,32 m <sup>2</sup>	64,32 m <sup>2</sup>	64,32 m <sup>2</sup>	A
22359		LOC	L.	Construida	54,00 m <sup>2</sup>	55,24 m <sup>2</sup>	55,24 m <sup>2</sup>	55,24 m <sup>2</sup>	A
22360		LOC	L.	Construida	36,00 m <sup>2</sup>	35,09 m <sup>2</sup>	35,09 m <sup>2</sup>	35,09 m <sup>2</sup>	A
22361		LOC	L.	Construida	30,00 m <sup>2</sup>	28,94 m <sup>2</sup>	28,94 m <sup>2</sup>	28,94 m <sup>2</sup>	A
22362		LOC	L.	Construida	29,00 m <sup>2</sup>	26,10 m <sup>2</sup>	26,10 m <sup>2</sup>	26,10 m <sup>2</sup>	A

S.R.-Superficie registral

L.- Las superficies de los Datos Registrales coinciden con las comprobadas

F.D.C.-Forma De Comprobar

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE Tinsa, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A Tinsa DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

**TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.**

José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID

Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10

Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

A - Las superficies se han comprobado mediante croquis levantado por el tasador tras la medición del inmueble.

**Superficie utilizada para valorar:** Construida

	SUPERFICIE ÚTIL (m <sup>2</sup> )	SUP. CONS. sin zonas comunes (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE PARTE VALORADA (m <sup>2</sup> )
LOCALES	184,98	209,69	209,69	209,69

**Superficie total:** 184,98 m<sup>2</sup> 209,69 m<sup>2</sup> 209,69 m<sup>2</sup> 209,69 m<sup>2</sup>

### 6.3.- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

<b>Cimentación:</b>	Desconocida
<b>Estructura:</b>	Desconocida
<b>Sobrecarga:</b>	Normal
<b>Cubierta:</b>	Teja Cerámica
<b>Cerramientos Exteriores:</b>	Ladrillo Macizo
<b>Espesor de Cerramientos Ext:</b>	30 cm.
<b>Aislamiento:</b>	Cámara de Aire
<b>Carpintería Exterior:</b>	Aluminio
<b>Revestimientos Ext.1:</b>	Ladrillo Visto
<b>Revestimientos Ext.2:</b>	Ninguno
<b>Acristalamiento:</b>	Con Cámara

**Persianas:** Plástico

#### ACABADOS INTERIORES:

	Pavimentos	Paredes	Techos
Estar (V)	Terrazo		
Despachos (O)	Gres	Gres	Falso techo
Salas generales (O)	Gres	Gres	Falso techo
Aseos (O)	Gres	Gres	Falso techo

#### RESUMEN DE CALIDADES:

Solados:	Media	Cuartos de Baño:	Media
Carpintería Interior:	Media	Fachadas:	Media
Cocina:	Media	Zonas comunes, portal y escalera:	Media
Grado de Electrificación:	Medio		

**INSTALACIONES:**

- Aire Acondicionado
- Agua Caliente Individual y combustible Electricidad

**6.4.- SITUACIÓN ACTUAL:**

Estado del Inmueble: TERMINADO

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 los vicios ocultos.

**6.5.- ANTIGÜEDAD**

Antigüedad aproximada: 19 años

Años desde la última reforma aproximadamente

12 años (estimación)

Estado de Conservación: Bueno

ECG

**Contaminación aparente:**
**Terreno:** No

**Construcción:** No

**Acústica:** No

**Ambiental:** No

**Otras:** No

Los datos sobre contaminación incluidos en este informe se han obtenido tras la inspección ocular del inmueble durante la visita efectuada al mismo, sin haber realizado estudios técnicos que pudieran detectar la existencia de vicios ocultos u otras patologías, ni comprobado circunstancias susceptibles de cambios temporales; situaciones que requerirían estudios más detallados que no son objeto del presente informe.

## DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN (RESUMEN)

Nº Finca Reg.	Código activo	Tipo	Denominación	Ubicación relativa en el inmueble	Calidad construcción	Estado de conservación	Certificación de Eficiencia Energética
22358		LOC		Por debajo del nivel medio	Media	Bueno	No procede
22359		LOC		Por debajo del nivel medio	Media	Bueno	No procede
22360		LOC		Por debajo del nivel medio	Media	Bueno	No procede
22361		LOC		Por debajo del nivel medio	Media	Bueno	No procede
22362		LOC		Por debajo del nivel medio	Media	Bueno	No procede

Nº Finca Reg.	Código activo	Tipo	Denominación	Licencia de Actividad	Frente (m)	Fondo (m)	Altura (m)	Divisibilidad	Superficie de altillo (m²)	Superficie de sótano (m²)	Tipo de calle
22358		LOC		No tiene	17,00	13,00	3,00	No	0,00	0,00	Secundaria
22359		LOC		No tiene	17,00	13,00	3,00	No	0,00	0,00	Secundaria
22360		LOC		No tiene	17,00	13,00	3,00	No	0,00	0,00	Secundaria
22361		LOC		No tiene	17,00	13,00	3,00	No	0,00	0,00	Secundaria
22362		LOC		No tiene	17,00	13,00	3,00	No	0,00	0,00	Secundaria

## 7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

**Comprobaciones:**

- Consulta a la documentación del Planeamiento

Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, no se han encontrado indicios de incumplimiento de la normativa

**TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.**

José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID

Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10

Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

urbanística.

**Licencia de Apertura:** No Aportada

**¿Es necesaria la licencia de apertura?** Si

**¿Dispone el edificio de Certificado de Eficiencia Energética?** No

**¿Ha superado la Inspección Técnica de Edificios?** No procede por antigüedad

¿Es susceptible el inmueble de uso polivalente, sin grandes transformaciones o cambios, al no incorporar características o elementos constructivos o normativos que limiten o dificulten su uso para diferentes actividades? Si

ECC

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

### RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

El inmueble aparentemente no estaba ocupado.

### Comprobaciones realizadas:

- No ha sido posible realizar comprobación alguna

### Documentación Adicional

¿Existen Estatutos de la Comunidad de Propietarios? Si

No se ha aportado documentación alguna relacionada con los estatutos de la Comunidad de Propietarios.

### RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

El inmueble no está protegido arquitectónicamente.

ECC

7 / 21

## 9.- ANÁLISIS DE MERCADO

**DATOS DEL MERCADO**
**OFERTA.**
**DEMANDA.**
**Intensidad de la demanda:** Equilibrada con la oferta

**OTROS DATOS DEL MERCADO**
**ANÁLISIS DEL PRODUCTO: LOCALES**
**Superficie total:** Adecuada

**Accesibilidad:** Buena

**Aspectos funcionales:** Sin problemas de utilización para los usos más probables

**Plazos estimados para la venta de todos los locales entre 6 y 9 meses**

Locales conformando una unidad funcional.

**Resumen de la adecuación del inmueble al mercado**

	Muy Alta	Alta	Media	Baja	Muy Baja
Adecuación del proyecto según calidades.			X		
Adecuación del proyecto según los servicios planteados.			X		
Adecuación del proyecto según la superficie de los inmuebles resultantes.			X		
Adecuación del proyecto según el destino de la promoción.			X		
Servicios del entorno (transporte, zonas verdes, centros de ocio...)			X		
Situación de la demanda en la zona para este tipo de inmueble.			X		
Relación del valor medio por m2 pagado en el entorno para el mismo tipo de inmueble.			X		

**Juicio Crítico sobre la Situación del Mercado, Expectativas de Venta, Datos y Comentarios Adicionales**

Oferta relativamente amplia debido a que aún existe una ligera sobreoferta debido a la coyuntura económica de depresión, que, desde hace aproximadamente un año parece haber comenzado a estabilizarse e incluso, según la zona, a recuperarse.

Se detecta un leve repunte de la demanda, que sin embargo no es común a todas las tipologías y segmentos del mercado inmobiliario.

La mejora del empleo, el aumento de la confianza del consumidor y la recuperación progresiva de la economía, son síntomas de un ligero repunte en el precio de los inmuebles que, insistimos, no es generalizado.

Las perspectivas del mercado inmobiliario pasan por un nuevo inicio de cierta actividad promotora en zonas con demanda y en la disminución de la oferta en zonas con menor demanda.

Los ritmos de venta se han activado en los últimos 15 meses con un aumento en el número de operaciones, debido en parte al aumento y mejora de las condiciones de financiación, así como a una incipiente demanda, tendiendo a una estabilización o ligero incremento de los precios a medio plazo, siempre dependiendo mucho del producto inmobiliario en cuestión y del potencial del entorno.

**TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.**

José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID

Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10

Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

**LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Venta)****Calle, NUESTRA SEÑORA DE BEGOÑA, Nº 3, Planta 0, LEGANES (28911) Fecha 16-04-2018**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
115.000,00	5,00	0,00	109.250,00	0,00	1.213,89

**Superficie adoptada:** Construida**Total uso:** 90,00 m<sup>2</sup> **Planta baja:** 90,00 m<sup>2</sup> **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** No disp.**Fachada ppal.:** 6,00 m. **Fondo medio:** 15,00 m. **Rel. fachada fondo:** 0,4 **Altura libre:** 2,50 m. **Fachada secund.:** No disp.**Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media **Transporte público:** Regular**Tipo de eje comercial:** Nivel de distrito o barrio **Existencia de polo comercial:** Sí **Concentración comercial:** Medio**Nivel de ocupación:** Medio **Accesibilidad:** Regular **Flujo peatonal:** Media**Identificabilidad / Visualización:** Media**Calidad edificio:** Media **Nº plantas del edificio:** No disp. **Planta del acceso:** Nivel de acera**Plantas en las que se desarrolla:** Una **Aparcamiento en edificio:** No tiene**Divisibilidad:** Sí **Polivalencia:** Media **Configuración irregular:** Sí Tiene**Nº de fachadas comerciales:** Una **Formando esquina:** No **Salida de humos:** Sí**Fact. amb. negativos:** No **Calidad del local:** Media**Certificado de eficiencia energética:** No tiene**Antigüedad(fecha aprox.):** 1978**Estado conservación:****Nivel última reforma:** Obras de instalación leves **Antigüedad última reforma:** 10 años**Fuente:** Particular **Nivel de negociación:** Sin negociación**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos**LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Venta)****Calle, NUESTRA SEÑORA DE GUADALUPE, Nº 2, Planta 0, LEGANES (28911) Fecha 16-04-2018**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
300.000,00	5,00	0,00	285.000,00	0,00	1.676,47

**Superficie adoptada:** Construida**Total uso:** 170,00 m<sup>2</sup> **Planta baja:** 170,00 m<sup>2</sup> **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** No disp.**Fachada ppal.:** 12,00 m. **Fondo medio:** 11,00 m. **Rel. fachada fondo:** 1,09 **Altura libre:** 2,50 m. **Fachada secund.:** No disp.**Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media **Transporte público:** Regular**Tipo de eje comercial:** Nivel de distrito o barrio **Existencia de polo comercial:** Sí **Concentración comercial:** Medio**Nivel de ocupación:** Medio **Accesibilidad:** Regular **Flujo peatonal:** Media**Identificabilidad / Visualización:** Media**Calidad edificio:** Media **Nº plantas del edificio:** No disp. **Planta del acceso:** Nivel de acera**Plantas en las que se desarrolla:** Una **Aparcamiento en edificio:** No tiene**Divisibilidad:** Sí **Polivalencia:** Media **Configuración irregular:** Sí Tiene**Nº de fachadas comerciales:** Una **Formando esquina:** No **Salida de humos:** No**Fact. amb. negativos:** No **Calidad del local:** Media**Certificado de eficiencia energética:** No tiene**Antigüedad(fecha aprox.):** 1986**Estado conservación:**

**Nivel última reforma:**
**Fuente:**
**Nivel de comprobación:** Obras de instalación leves

Particular

Visita virtual interior sin planos

**Antigüedad última reforma:** 25 años **Nivel de negociación:** Sin negociación


**LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Venta)**
**Calle, MADRID, Nº 18, Planta 0, LEGANES (28912) Fecha 16-04-2018**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
115.000,00	5,00	0,00	109.250,00	0,00	1.456,67

**Superficie adoptada:** Construida

**Total uso:** 75,00 m<sup>2</sup> **Planta baja:** 60,00 m<sup>2</sup> **Plantas infer.:** 15,00 m<sup>2</sup> **Plantas super.:** No disp.

**Fachada ppal.:** 6,00 m. **Fondo medio:** 10,00 m. **Rel. fachada fondo:** 0,6 **Altura libre:** 2,50 m. **Fachada secund.:** No disp.

**Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media **Transporte público:** Regular

**Tipo de eje comercial:** Nivel de distrito o barrio **Existencia de polo comercial:** No **Concentración comercial:** Medio

**Nivel de ocupación:** Medio **Accesibilidad:** Regular **Flujo peatonal:** Media

**Identificabilidad / Visualización:** Media

**Calidad edificio:** Media **Nº plantas del edificio:** No disp. **Planta del acceso:** Nivel de acera

**Plantas en las que se desarrolla:** Dos **Aparcamiento en edificio:** No tiene

**Divisibilidad:** Sí **Polivalencia:** Media **Configuración irregular:** Sí Tiene

**Nº de fachadas comerciales:** Una **Formando esquina:** No **Salida de humos:** No

**Fact. amb. negativos:** No **Calidad del local:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad (fecha aprox.):** 1986

**Estado conservación:**
**Nivel última reforma:** Obras de instalación leves

**Antigüedad última reforma:** 15 años

**Fuente:** Particular

**Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Venta)**
**Avenida, FUENLABRADA, Nº 12, Planta 0, LEGANES (28912) Fecha 16-04-2018**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
160.000,00	5,00	0,00	152.000,00	0,00	1.266,67

**Superficie adoptada:** Construida

**Total uso:** 120,00 m<sup>2</sup> **Planta baja:** 60,00 m<sup>2</sup> **Plantas infer.:** 60,00 m<sup>2</sup> **Plantas super.:** No disp.

**Fachada ppal.:** 12,00 m. **Fondo medio:** 5,00 m. **Rel. fachada fondo:** 2,4 **Altura libre:** 3,00 m. **Fachada secund.:** No disp.

**Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media **Transporte público:** Regular

**Tipo de eje comercial:** Nivel de distrito o barrio **Existencia de polo comercial:** No **Concentración comercial:** Medio

**Nivel de ocupación:** Medio **Accesibilidad:** Regular **Flujo peatonal:** Media

**Identificabilidad / Visualización:** Media

**Calidad edificio:** Media **Nº plantas del edificio:** No disp. **Planta del acceso:** Nivel de acera

**Plantas en las que se desarrolla:** Dos **Aparcamiento en edificio:** No tiene

**TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.**

José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID

Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10

Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Divisibilidad:

Nº de fachadas comerciales: Fact. amb. negativos: Sí UnaNo

Polivalencia: Formando esquina: Calidad del local:

MediaSí Media

Configuración irregular: Salida de humos:

Sí TieneNo Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad (fecha aprox.): 1969

Estado conservación: Nivel última reforma:

Fuente:

Nivel de comprobación:

Obras de instalación leves

Particular

Visita virtual interior sin planos

Antigüedad última reforma: 24 años

Nivel de negociación: Sin negociación

ECC

**LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público.**

(Venta)

Calle, PRIORATO, Nº 42, Planta 0, LEGANES (28915)

Fecha 16-02-2018

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
295.000,00	3,00	0,00	286.150,00	0,00	2.384,58

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 120,00 m² Planta baja: 120,00 m² Plantas infer.: No disp. Plantas super.: No disp.

Fachada ppal.: 12,00 m. Fondo medio: 12,00 m. Rel. fachada fondo: 1 Altura libre: 2,50 m. Fachada secund.: No disp.

Calidad del entorno: Media Calidad de ubicación: Media Transporte público: Regular

Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio Existencia de polo comercial: No Concentración comercial: Medio

Nivel de ocupación: Medio Accesibilidad: Regular Flujo peatonal: Media

Identificabilidad / Visualización: Media

Calidad edificio: Media Nº plantas del edificio: No disp. Planta del acceso: Nivel de acera

Plantas en las que se desarrolla: Una Aparcamiento en edificio: No tiene

Divisibilidad: No Polivalencia: Media Configuración irregular: No Tiene

Nº de fachadas comerciales: Una Formando esquina: No Salida de humos: Sí

Fact. amb. negativos: No Calidad del local: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad (fecha aprox.): 1974

Estado conservación:

Nivel última reforma: Obras de instalación leves

Antigüedad última reforma: 20 años

Fuente: Particular

Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita exterior

**TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.**

José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID

Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10

Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

**LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público.****(Venta)****Avenida, Gabriela Mistral, Nº 5, Planta 0, LEGANES (28914)****Fecha 01-12-2017**

<b>P. oferta venta (Euros)</b>	<b>Negociación (%)</b>	<b>Comercialización (%)</b>	<b>P. oferta corregida (Euros)</b>	<b>P. transacción (Euros)</b>	<b>V. unitario venta (Euros/m²)</b>
340.000,00	8,00	2,00	306.000,00	0,00	1.302,13

**Superficie adoptada:** Construida**Total uso:** 235,00 m² **Planta baja:** 235,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** No disp.**Fachada ppal.:** 12,00 m. **Fondo medio:** 10,00 m. **Rel. fachada fondo:** 1,2 **Altura libre:** 3,00 m. **Fachada secund.:** 6,00 m.**Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media **Transporte público:** Regular**Tipo de eje comercial:** Nivel de distrito o barrio **Existencia de polo comercial:** No **Concentración comercial:** Medio**Nivel de ocupación:** Medio **Accesibilidad:** Regular **Flujo peatonal:** Media**Identificabilidad / Visualización:** Media**Calidad edificio:** Media **Nº plantas del edificio:** No disp. **Planta del acceso:** Nivel de acera**Plantas en las que se desarrolla:** Una **Aparcamiento en edificio:** No tiene**Divisibilidad:** No **Polivalencia:** Media **Configuración irregular:** No Tiene**Nº de fachadas comerciales:** Dos **Formando esquina:** Sí **Salida de humos:** Se desconoce**Fact. amb. negativos:** No **Calidad del local:** Media**Certificado de eficiencia energética:** No tiene**Antigüedad(fecha aprox.):** 1986**Estado conservación:****Nivel última reforma:** Obras de instalación leves**Antigüedad última reforma:** 8 años**Fuente:** API**Nivel de negociación:** Sin negociación**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Venta)**
**Avenida, de Alemania, Nº 11, Planta 0, LEGANES (28914) Fecha 01-12-2017**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
94.000,00	3,00	2,00	89.300,00	0,00	1.395,31

**Superficie adoptada:** Construida

**Total uso:** 64,00 m<sup>2</sup> **Planta baja:** 45,00 m<sup>2</sup> **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** 19,00 m<sup>2</sup>
**Fachada ppal.:** 4,00 m. **Fondo medio:** 12,00 m. **Rel. fachada fondo:** 0,33 **Altura libre:** 3,00 m. **Fachada secund.:** No disp.

**Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media **Transporte público:** Regular

**Tipo de eje comercial:** Nivel de distrito o barrio **Existencia de polo comercial:** No **Concentración comercial:** Medio

**Nivel de ocupación:** Medio **Accesibilidad:** Regular **Flujo peatonal:** Media

**Identificabilidad / Visualización:** Media

**Calidad edificio:** Media **Nº plantas del edificio:** No disp. **Planta del acceso:** Nivel de acera

**Plantas en las que se desarrolla:** Dos **Aparcamiento en edificio:** No tiene

**Divisibilidad:** No **Polivalencia:** Media **Configuración irregular:** Sí Tiene

**Nº de fachadas comerciales:** Una **Formando esquina:** No **Salida de humos:** Sí

**Fact. amb. negativos:** No **Calidad del local:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad (fecha aprox.):** 1983

**Estado conservación:**
**Nivel última reforma:** Obras de instalación leves

**Antigüedad última reforma:** 7 años

**Fuente:** API

**Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

**LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Venta)**
**Avenida, De Austria, Nº 5, Planta 0, LEGANES (28914) Fecha 01-12-2017**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m <sup>2</sup> )
105.000,00	5,00	0,00	99.750,00	0,00	845,34

**Superficie adoptada:** Construida

**Total uso:** 118,00 m<sup>2</sup> **Planta baja:** 59,00 m<sup>2</sup> **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** 59,00 m<sup>2</sup>
**Fachada ppal.:** 5,00 m. **Fondo medio:** 8,00 m. **Rel. fachada fondo:** 0,63 **Altura libre:** 3,00 m. **Fachada secund.:** No disp.

**Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media **Transporte público:** Regular

**Tipo de eje comercial:** Nivel de distrito o barrio **Existencia de polo comercial:** No **Concentración comercial:** Medio

**Nivel de ocupación:** Medio **Accesibilidad:** Regular **Flujo peatonal:** Media

**Identificabilidad / Visualización:** Media

**Calidad edificio:** Media **Nº plantas del edificio:** No disp. **Planta del acceso:** Nivel de acera

**Plantas en las que se desarrolla:** Dos **Aparcamiento en edificio:** No tiene

**Divisibilidad:** No **Polivalencia:** Media **Configuración irregular:** No Tiene

**Nº de fachadas comerciales:** Una **Formando esquina:** Sí **Salida de humos:** Se desconoce

**Fact. amb. negativos:** No **Calidad del local:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** No tiene

**Antigüedad (fecha aprox.):** 1981

**Estado conservación:**

**TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.**

José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID

Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10

Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

**Nivel última reforma:**

Obras de instalación leves

**Antigüedad última reforma:** 12 años

**Fuente:**

Particular

**Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:**

Visita virtual interior sin planos

**LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público.**

(Venta)

**Calle, Alcalde Pedro González González, Nº 14, Planta 0, LEGANES (28914)**

**Fecha 26-06-2017**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
240.000,00	3,00	0,00	232.800,00	0,00	1.293,33

**Superficie adoptada:** Construida

**Total uso:** 180,00 m² **Planta baja:** 110,00 m² **Plantas infer.:** 70,00 m² **Plantas super.:** No disp.

**Fachada ppal.:** 10,00 m. **Fondo medio:** 11,00 m. **Rel. fachada fondo:** 0,91 **Altura libre:** 3,00 m. **Fachada secund.:** No disp.

**Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media **Transporte público:** Regular

**Tipo de eje comercial:** Nivel de distrito o barrio **Existencia de polo comercial:** No **Concentración comercial:** Medio  
**Nivel de ocupación:** Medio **Accesibilidad:** Regular **Flujo peatonal:** Media

**Identificabilidad / Visualización:** Media

**Calidad edificio:** Media **Nº plantas del edificio:** No disp. **Planta del acceso:** Nivel de acera  
**Plantas en las que se desarrolla:** Dos **Aparcamiento en edificio:** No tiene

**Divisibilidad:** Sí **Polivalencia:** Media **Configuración irregular:** No Tiene  
**Nº de fachadas comerciales:** Una **Formando esquina:** No **Salida de humos:** Sí  
**Fact. amb. negativos:** No **Calidad del local:** Media

**Certificado de eficiencia energética:** Certificado de Eficiencia Oficial **Calificación energética:** F

**Antigüedad (fecha aprox.):** 2003

**Estado conservación:**

**Nivel última reforma:** Obras de instalación importantes

**Antigüedad última reforma:** 10 años

**Fuente:** Particular

**Nivel de negociación:** Sin negociación

**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior sin planos

## RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

### Locales (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup. p. baja (m²)	Sup. p. sótano (m²)	Sup. resto plantas (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)	Coef. Homog.	
1	<b>Calle NUESTRA SEÑORA DE BEGOÑA, 3 (28911)</b>											
	LCA	Abr-2018	CSC	90,00	0,00	0,00	115.000,00	5,00	109.250,00	0,00	1.213,89	1,01
2	<b>Calle NUESTRA SEÑORA DE GUADALUPE, 2 (28911)</b>											
	LCA	Abr-2018	CSC	170,00	0,00	0,00	300.000,00	5,00	285.000,00	0,00	1.676,47	0,73
3	<b>Calle MADRID, 18 (28912)</b>											
	LCA	Abr-2018	CSC	60,00	15,00	0,00	115.000,00	5,00	109.250,00	0,00	1.456,67	0,84
4	<b>Avenida FUENLABRADA, 12 (28912)</b>											
	LCA	Abr-2018	CSC	60,00	60,00	0,00	160.000,00	5,00	152.000,00	0,00	1.266,67	0,97
5	<b>Calle PRIORATO, 42 (28915)</b>											
	LCA	Feb-2018	CSC	120,00	0,00	0,00	295.000,00	3,00	286.150,00	0,00	2.384,58	0,51
6	<b>Avenida Gabriela Mistral, 3 (28914)</b>											
	LCA	Dic-2017	CSC	235,00	0,00	0,00	340.000,00	10,00	306.000,00	0,00	1.302,13	0,94
7	<b>Avenida de Alemania, 11 (28914)</b>											
	LCA	Dic-2017	CSC	45,00	0,00	19,00	94.000,00	5,00	89.300,00	0,00	1.395,31	0,88
8	<b>Avenida De Austria, 5 (28914)</b>											
	LCA	Dic-2017	CSC	59,00	0,00	59,00	105.000,00	5,00	99.750,00	0,00	845,34	1,45
9	<b>Calle Alcalde Pedro González González, 14 (28914)</b>											
	LCA	Jun-2017	CSC	110,00	70,00	0,00	240.000,00	3,00	232.800,00	0,00	1.293,33	0,95

LCA. LC individual, parte de edificio, acceso directo calle/espacio púb.

CSC. Superficie construida sin parte proporcional de zonas comunes

## BANDA DE VALORES TRAS HOMOGENEIZACIÓN

Uso	Valor máximo	Valor mínimo	Valor medio	Valor máximo	Valor mínimo	Valor medio
	venta	venta	venta	renta	renta	renta
Locales (Euros/m²)	1.817,21	980,28	1.334,69	0,00	0,00	0,00

### OTROS



## TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.

José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID

Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10

Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Para la homogeneización de los comparables aportados se ha seguido el siguiente proceso:

1. Corrección del valor unitario de cada uno de ellos en función de los porcentajes de negociación y/o comercialización habituales para la coyuntura actual de mercado en su zona.
2. Ponderación de los comparables en función de la ubicación, estado de conservación y características físicas de cada uno con respecto al inmueble valorado.
3. Cálculo del valor medio ponderado.
4. Determinación de banda de valores para fijación de valor de mercado por comparación.

Para determinar el valor de tasación se ha procedido a descontar, en concepto de comercialización y previo al proceso de homogeneización, un porcentaje medio del 2,00 % en el valor de aquellos comparables incluidos en el presente informe que se han obtenido de profesionales de intermediación inmobiliaria.

**EL VALOR DE MERCADO COINCIDE CON EL VALOR DE TASACIÓN. NO SE HAN DETECTADO ELEMENTOS ESPECULATIVOS TAL Y COMO SE DEFINEN EN EL ART. 4 DE LA ORDEN ECO/805/2003 DE 27 DE MARZO**

## 10. - CÁLCULO DE VALORES

### CÁLCULO DE LOS COSTES DE REPOSICIÓN UNITARIOS

Superficie utilizada para valorar: Construida

	SUPERFICIE ÚTIL (m <sup>2</sup> )	SUP. CONS. sin zonas comunes (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE PARTE VALORADA (m <sup>2</sup> )
LOCALES	184,98	209,69	209,69	209,69

**Superficie total:** 184,98 m<sup>2</sup> 209,69 m<sup>2</sup> 209,69 m<sup>2</sup> 209,69 m<sup>2</sup>

	Sup. m <sup>2</sup>	Rep.(Suelo) Euros/m <sup>2</sup>	C.Const. Euros/m <sup>2</sup> Const.	Dep. %	CRN.U. Euros/m <sup>2</sup> Const.	VM. Unitario Euros/m <sup>2</sup> Const.	VM.Total Euros
LOCALES	209,69	700,00	450,00	19,00	1.144,69	1.225,00	256.870,25

Rep.(Suelo) -> REPERCUSIÓN DEL SUELO  
 C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO  
 Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

CRN.U. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO UNITARIO  
 VM. Unitario -> VALOR DE MERCADO UNITARIO  
 VM.Total -> VALOR DE MERCADO TOTAL

**OTROS GASTOS NECESARIOS:** 22,00 % **COEF. DE CORRECCIÓN PARA EL C.C:** 1,0000  
 NO INCLUYE GASTOS FINANCIEROS NI DE COMERCIALIZACIÓN

#### Costes y valores a nuevo

<b>VALOR DEL SOLAR</b>	146.783,00 Euros
<b>COSTE DE CONSTRUCCIÓN</b>	94.360,50 Euros
<b>OTROS GASTOS NECESARIOS</b>	20.759,31 Euros
<b>COSTE DE REPOSICIÓN</b>	<b>261.902,81 Euros</b>
<b>(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)</b>	

**ATENCIÓN VALORACIÓN CON CONDICIONANTES Y/O ADVERTENCIAS. REVISE CERTIFICADO Y OBSERVACIONES EN EL INFORME.**

**TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.**

José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID

Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10

Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

15 /  
21

**VALOR DE TASACIÓN. RESUMEN DE VALORES:**

	Sup. m <sup>2</sup>	V.Hipotecario Euros
LOCALES	209,69	256.870,25

**VALORES TOTALES DE LA PARTE VALORADA:**

<b>Coste de Reposición Bruto</b>	261.902,81 Euros
<b>Coste de Reposición Neto</b>	240.030,05 Euros
<b>Valor por comparación</b>	256.870,25 Euros

## VALOR DEL SEGURO ALTERNATIVO

	V.Seguro	Valor seguro alternativo	
S.Útil	S.Const.	Euros	Euros
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		
		<b>LOC1 (Planta Baja ; Número 3)</b>	
58,59	64,32	35.311,68	33.768,00
		<b>LOC1 (Planta Baja ; Número 4)</b>	
48,03	55,24	30.326,76	29.001,00
		<b>LOC1 (Planta Baja ; Número 5)</b>	
30,51	35,09	19.264,41	18.422,25
		<b>LOC1 (Planta Baja ; Número 6)</b>	
25,16	28,94	15.888,06	15.193,50
		<b>LOC1 (Planta Baja ; Número 7)</b>	
22,69	26,10	14.328,90	13.702,50

**OTROS VALORES:**

<b>Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:(Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003)</b>	115.119,81 Euros
<b>Valor a efectos de asegurar la pérdida de valor que se produciría en caso de destrucción total del inmueble: (Según Art 10 del RD 716/2009)</b>	110.087,25 Euros

## RESUMEN DE VALORES

### CÁLCULO DE VALORES DE LA PARTE VALORADA:

Para calcular los costes y valores totales de la parte a hipotecar se ha procedido a sumar los correspondientes a cada uno de los elementos independientes valorados.

	Costes y valores a nuevo	Superficies
<b>VALOR DEL SOLAR</b>	146.783,00 Euros	
<b>COSTE DE CONSTRUCCIÓN</b>	94.360,50 Euros	
Local	94.360,50 Euros	209,69 m <sup>2</sup>
<b>OTROS GASTOS NECESARIOS</b>	20.759,31 Euros	
<b>COSTE DE REPOSICIÓN</b>	<b>261.902,81 Euros</b>	
<b>(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)</b>		
<b>VALOR DE MERCADO</b>		
<b>VALOR DE MERCADO</b>	256.870,25 Euros	
Local	256.870,25 Euros	209,69 m <sup>2</sup>

### OTROS DATOS Y COEFICIENTES UTILIZADOS:

#### Costes y valores medios unitarios:

	C.Const. Euros/m <sup>2</sup> Const.	VM. Unitario Euros/m <sup>2</sup> Const.
LOCALES	450,00	1.225,00
<b>OTROS GASTOS NECESARIOS:</b>	22,00 %	
<b>COEF. DE CORRECCIÓN PARA EL C.C:</b>	1,0000	

## RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS Y ALQUILERES

Uso	Unidades (nº)	Superficie (m <sup>2</sup> )	Arrendados (nº)	Valor de tasación (€)
Residencial (viviendas protegidas)	0	0,00	-	0,00
Residencial (viviendas libres de primera residencia)	0	0,00	-	0,00
Residencial (viviendas libres de segunda residencia)	0	0,00	-	0,00
Oficinas	0	0,00	-	0,00
Locales comerciales	5	209,69	-	256.870,25
Uso industrial	0	0,00	-	0,00
Uso hotelero (número de habitaciones)	-	-	-	-
Plazas de garaje	0	0,00	-	0,00
Trasteros	0	0,00	-	0,00
Otros usos	0	0,00	-	0,00
Zona verde e instalaciones deportivas	-	0,00	-	-
Dotacional	-	0,00	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>209,69</b>	<b>0</b>	<b>256.870,25</b>

**TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.**

José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID

Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10

Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

## 11.- VALOR DE TASACIÓN

### VALOR DE TASACIÓN

**256.870,25 Euros**

### VALOR HIPOTECARIO

**256.870,25 Euros**

El Valor Hipotecario corresponde a la suma de los Valores por comparación de cada uno de los elementos valorados

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es la garantía hipotecaria de préstamos que forman parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 716/2009 de 24 de abril.

El valor de tasación corresponde al valor hipotecario del inmueble conforme a procedimientos y requisitos establecidos en la orden ECO/805/2003 de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras

#### ADVERTENCIAS:

La denominación del registro de la propiedad y de policía no coinciden, no existiendo dudas de su correcta identificación. Se recomienda su correcta inscripción.

No se aporta la correspondiente licencia de apertura y/o actividad al estar el inmueble desocupado.

#### No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentación relacionada con los estatutos de la Comunidad de Propietarios

**tinsa**

**TASACIONES INMOBILIARIAS,  
S.A.U.**

En representación de Tinsa, Tasaciones  
Inmobiliarias, S.A.U.

Fdo.: ARQUITECTO

Este informe consta de 1 páginas numeradas de la 1 a la 1

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE Tinsa.	
Tasador:	
Titulación:	ARQUITECTO
Fecha Visita al inmueble:	13-04-2018
Fecha Emisión del informe:	13-04-2018
Fecha de caducidad del informe	12-10-2018

**VALOR HIPOTECARIO**

S.Útil	S.Const.	V.Hipotecario		Valor por comparación
		V.Hipotecario	Unitario	
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Euros	Euros/m <sup>2</sup>	Euros
<b>LOC1 (Planta Baja ; Número 3)</b>				
58,59	64,32	78.792,00	1.225,00	78.792,00
V.Seguro a efecto de asegurar el CC a nuevo: (Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003) 35.311,68 Euros (2)V.Seguro según Art 10 del RD 716/2009: 33.768,00 Euros VM.Total 78.792,00 Euros				
<b>LOC1 (Planta Baja ; Número 4)</b>				
48,03	55,24	67.669,00	1.225,00	67.669,00
V.Seguro a efecto de asegurar el CC a nuevo: (Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003) 30.326,76 Euros (2)V.Seguro según Art 10 del RD 716/2009: 29.001,00 Euros VM.Total 67.669,00 Euros				
<b>LOC1 (Planta Baja ; Número 5)</b>				
30,51	35,09	42.985,25	1.225,00	42.985,25
V.Seguro a efecto de asegurar el CC a nuevo: (Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003) 19.264,41 Euros (2)V.Seguro según Art 10 del RD 716/2009: 18.422,25 Euros VM.Total 42.985,25 Euros				
<b>LOC1 (Planta Baja ; Número 6)</b>				
25,16	28,94	35.451,50	1.225,00	35.451,50
V.Seguro a efecto de asegurar el CC a nuevo: (Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003) 15.888,06 Euros (2)V.Seguro según Art 10 del RD 716/2009: 15.193,50 Euros VM.Total 35.451,50 Euros				
<b>LOC1 (Planta Baja ; Número 7)</b>				
22,69	26,10	31.972,50	1.225,00	31.972,50
V.Seguro a efecto de asegurar el CC a nuevo: (Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003) 14.328,90 Euros (2)V.Seguro según Art 10 del RD 716/2009: 13.702,50 Euros VM.Total 31.972,50 Euros				

## RESUMEN DE TASACIÓN

**Bloque Aislado de 5 plantas sobre rasante y 2 sótanos bajo rasante, terminado (Locales: 5)**

Nombre del Solicitante:	OMITIDO
N.I.F./C.I.F.nº:	OMITIDO
Tipo de Inmueble:	EDIFICIO CON ELEMENTOS DE LOCALES
Situación inmueble:	Calle PABLO FREIRE, nº 10, Planta BAJA, en el municipio de Leganés, provincia de MADRID (28918)
Tasador:	(ARQUITECTO)
Entidad Financiera:	OMITIDO



FOTOGRAFÍA

### MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR HIPOTECARIO

- MÉTODO DE COMPARACIÓN

#### VALOR DE TASACIÓN

**256.870,25 Euros**

#### VALOR HIPOTECARIO

**256.870,25 Euros**

El Valor Hipotecario corresponde a la suma de los Valores por comparación de cada uno de los elementos valorados

Visita interior del inmueble: Si

### ADVERTENCIAS:

La denominación del registro de la propiedad y de policía no coinciden, no existiendo dudas de su correcta identificación. Se recomienda su correcta inscripción.

No se aporta la correspondiente licencia de apertura y/o actividad al estar el inmueble desocupado.

#### No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentación relacionada con los estatutos de la Comunidad de Propietarios

### DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

#### Documentos utilizados:

- Nota Simple del Registro de fecha 05-04-2018.

Todas las Fincas Registrales tienen acceso.

La dirección del inmueble que figura en la escritura no coincide con la actual.

Registro de la propiedad: LEGANES número 1  
 Sección: 1

Ud. Reg.

**Superficies de la Unidad Registral:**

Las superficies que figuran en los Datos Registrales coinciden con las comprobadas.

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
<b>Construida</b>	63,00 m <sup>2</sup>	64,32 m <sup>2</sup>	A

La superficie comprobada es muy similar a la registral

Referencia Catastral 1: 4457501VK3645N0048LA

La descripción catastral corresponde a la realidad física actual del inmueble que se valora.

IDUFIR: 28086000261265

Ud. Reg.

**Superficies de la Unidad Registral:**

Las superficies que figuran en los Datos Registrales coinciden con las comprobadas.

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
<b>Construida</b>	54,00 m <sup>2</sup>	55,24 m <sup>2</sup>	A

La superficie comprobada es muy similar a la registral

Referencia Catastral 1: 4457501VK3645N0049BS

La descripción catastral corresponde a la realidad física actual del inmueble que se valora.

IDUFIR: 28086000564304

Ud. Reg.

**Superficies de la Unidad Registral:**

Las superficies que figuran en los Datos Registrales coinciden con las comprobadas.

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
<b>Construida</b>	36,00 m <sup>2</sup>	35,09 m <sup>2</sup>	A

La superficie comprobada es muy similar a la registral

Referencia Catastral 1: 4457501VK3645N0050KP

La descripción catastral corresponde a la realidad física actual del inmueble que se valora.

IDUFIR: 28086000261272

Ud. Reg.

### Superficies de la Unidad Registral:

Las superficies que figuran en los Datos Registrales coinciden con las comprobadas.

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
<b>Construida</b>	30,00 m <sup>2</sup>	28,94 m <sup>2</sup>	A

La superficie comprobada es muy similar a la registral

Referencia Catastral 1: 4457501VK3645N0051LA

La descripción catastral corresponde a la realidad física actual del inmueble que se valora.

IDUFIR: 28086000261289

Ud. Reg.

### Superficies de la Unidad Registral:

Las superficies que figuran en los Datos Registrales coinciden con las comprobadas.

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
<b>Construida</b>	29,00 m <sup>2</sup>	26,10 m <sup>2</sup>	A

La superficie comprobada es muy similar a la registral

Referencia Catastral 1: 4457501VK3645N0052BS

La descripción catastral corresponde a la realidad física actual del inmueble que se valora.

IDUFIR: 28086000261296

A - Las superficies se han comprobado mediante croquis levantado por el tasador tras la medición del inmueble.

**Situación de Ocupación:** Sin ocupante

**Comprobaciones:** - Consulta a la documentación del Planeamiento

**Resultado Comprobaciones Urbanísticas** Cumple Normativa

**Tipología:** Bloque Aislado de 5 plantas sobre rasante y 2 sótanos bajo rasante, terminado (Locales: 5)

**Estado de Conservación:** Bueno

**Usos valorados** Locales: 5

**Estado del Inmueble:** TERMINADO

**Antigüedad:** 19 años

	Sup. m <sup>2</sup>	Rep.(Suelo) Euros/m <sup>2</sup>	C.Const. Euros/m <sup>2</sup> Const.	Dep. %	CRN.U. Euros/m <sup>2</sup> Const.	VM. Unitario Euros/m <sup>2</sup> Const.	VM.Total Euros
<b>LOCALES</b>	209,69	700,00	450,00	19,00	1.144,69	1.225,00	256.870,25

Rep.(Suelo) -> REPERCUSIÓN DEL SUELO  
C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO  
Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

CRN.U. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO UNITARIO  
VM. Unitario -> VALOR DE MERCADO UNITARIO  
VM.Total -> VALOR DE MERCADO TOTAL

**OTROS GASTOS NECESARIOS:** 22,00 % **COEF. DE CORRECCIÓN PARA EL C.C:** 1,0000

NO INCLUYE GASTOS FINANCIEROS NI DE COMERCIALIZACIÓN

**VALOR DEL SOLAR** 146.783,00 Euros

## OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:(Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003)	115.119,81 Euros
Valor a efectos de asegurar la pérdida de valor que se produciría en caso de destrucción total del inmueble: (Según Art 10 del RD 716/2009)	110.087,25 Euros

## ANÁLISIS DEL PRODUCTO: LOCALES

**Superficie total:** Adecuada **Accesibilidad:** Buena  
**Aspectos funcionales:** Sin problemas de utilización para los usos más probables  
**Plazos estimados para la venta de todos los locales entre 6 y 9 meses**  
 Locales conformando una unidad funcional.

## RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

### Locales (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Sup. p. baja (m²)	Sup. p. sótano (m²)	Sup. resto plantas (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)	Coef. Homog.
1	Calle NUESTRA SEÑORA DE BEGOÑA, 3 (28911)	LCA Abr-2018	CSC	90,00	0,00	0,00	115.000,00	5,00	109.250,00	0,00	1.213,89	1,01
2	Calle NUESTRA SEÑORA DE GUADALUPE, 2 (28911)	LCA Abr-2018	CSC	170,00	0,00	0,00	300.000,00	5,00	285.000,00	0,00	1.676,47	0,73
3	Calle MADRID, 18 (28912)	LCA Abr-2018	CSC	60,00	15,00	0,00	115.000,00	5,00	109.250,00	0,00	1.456,67	0,84
4	Avenida FUENLABRADA, 12 (28912)	LCA Abr-2018	CSC	60,00	60,00	0,00	160.000,00	5,00	152.000,00	0,00	1.266,67	0,97
5	Calle PRIORATO, 42 (28915)	LCA Feb-2018	CSC	120,00	0,00	0,00	295.000,00	3,00	286.150,00	0,00	2.384,58	0,51
6	Avenida Gabriela Mistral, 5 (28914)	LCA Dic-2017	CSC	235,00	0,00	0,00	340.000,00	10,00	306.000,00	0,00	1.302,13	0,94
7	Avenida de Alemania, 11 (28914)	LCA Dic-2017	CSC	45,00	0,00	19,00	94.000,00	5,00	89.300,00	0,00	1.395,31	0,88
8	Avenida De Austria, 5 (28914)	LCA Dic-2017	CSC	59,00	0,00	59,00	105.000,00	5,00	99.750,00	0,00	845,34	1,45
9	Calle Alcalde Pedro González González, 14 (28914)	LCA Jun-2017	CSC	110,00	70,00	0,00	240.000,00	3,00	232.800,00	0,00	1.293,33	0,95

LCA. LC individual, parte de edificio, acceso directo calle/espacio púb.

CSC. Superficie construida sin parte proporcional de zonas comunes

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 16/04/2018 a las 18:04 por Enrique Gutiérrez Junquera.  
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación W3ZYV4CAT

# tinsa



SITUACION: Calle PABLO FREIRE, nº 10, Planta BAJA, en el municipio de Leganés, provincia de MADRID (28918)

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 16/04/2018 a las 18:04 por Enrique Gutiérrez Junquera.  
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación W3ZYV4CAT

# tinsa



SITUACION: Calle PABLO FREIRE, nº 10, Planta BAJA, en el municipio de Leganés, provincia de MADRID (28918)

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 16/04/2018 a las 18:04 por Enrique Gutiérrez Junquera.  
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación W3ZYV4CAT

# tinsa



SITUACION: Calle PABLO FREIRE, nº 10, Planta BAJA, en el municipio de Leganés, provincia de MADRID (28918)

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 16/04/2018 a las 18:04 por Enrique Gutiérrez Junquera.  
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación W3ZYV4CAT

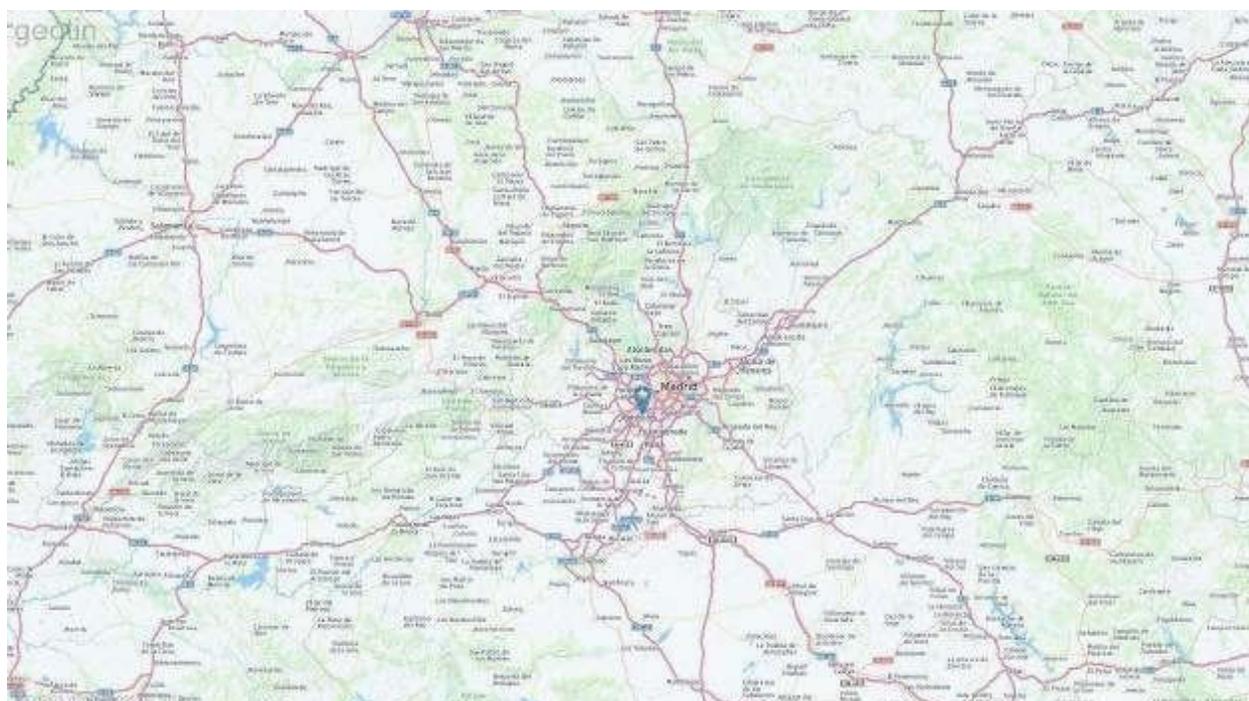
# tinsa



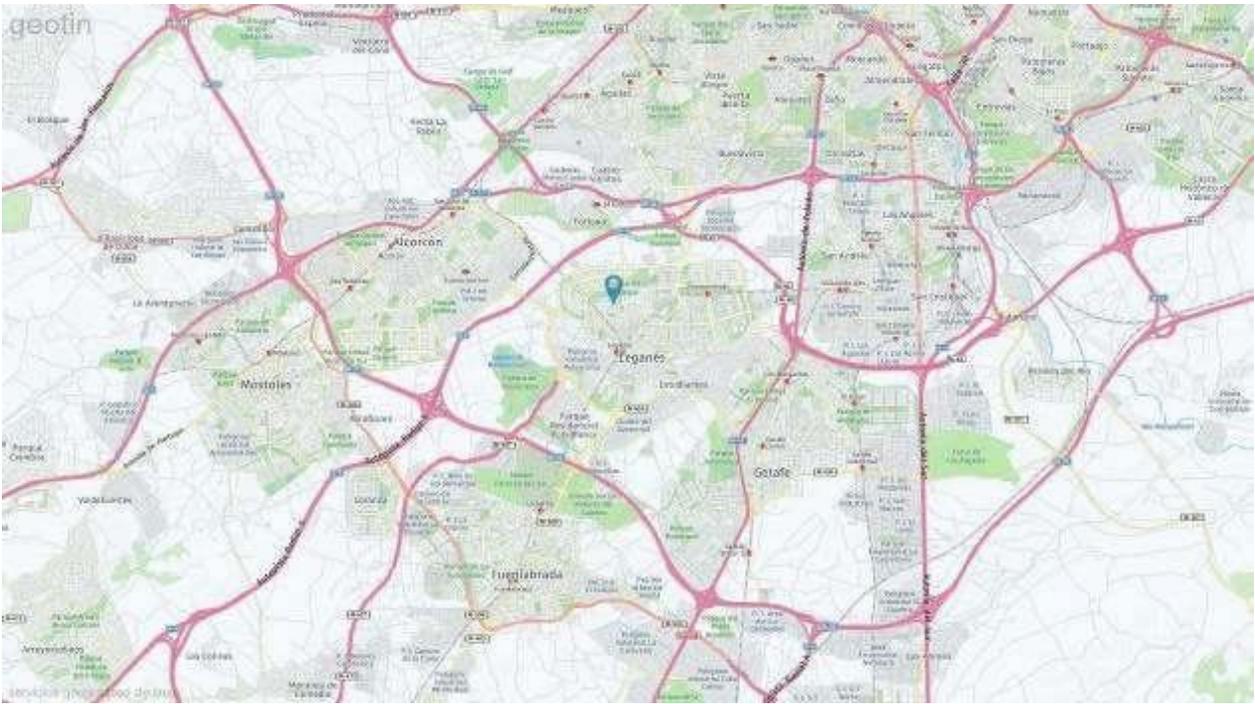
SITUACION: Calle PABLO FREIRE, nº 10, Planta BAJA, en el municipio de Leganés, provincia de MADRID (28918)

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 16/04/2018 a las 18:04 por Enrique Gutiérrez Junquera.  
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación W3ZYV4CAT

# tinsa



SITUACION: Calle PABLO FREIRE, nº 10, Planta BAJA, en el municipio de Leganés, provincia de MADRID (28918)

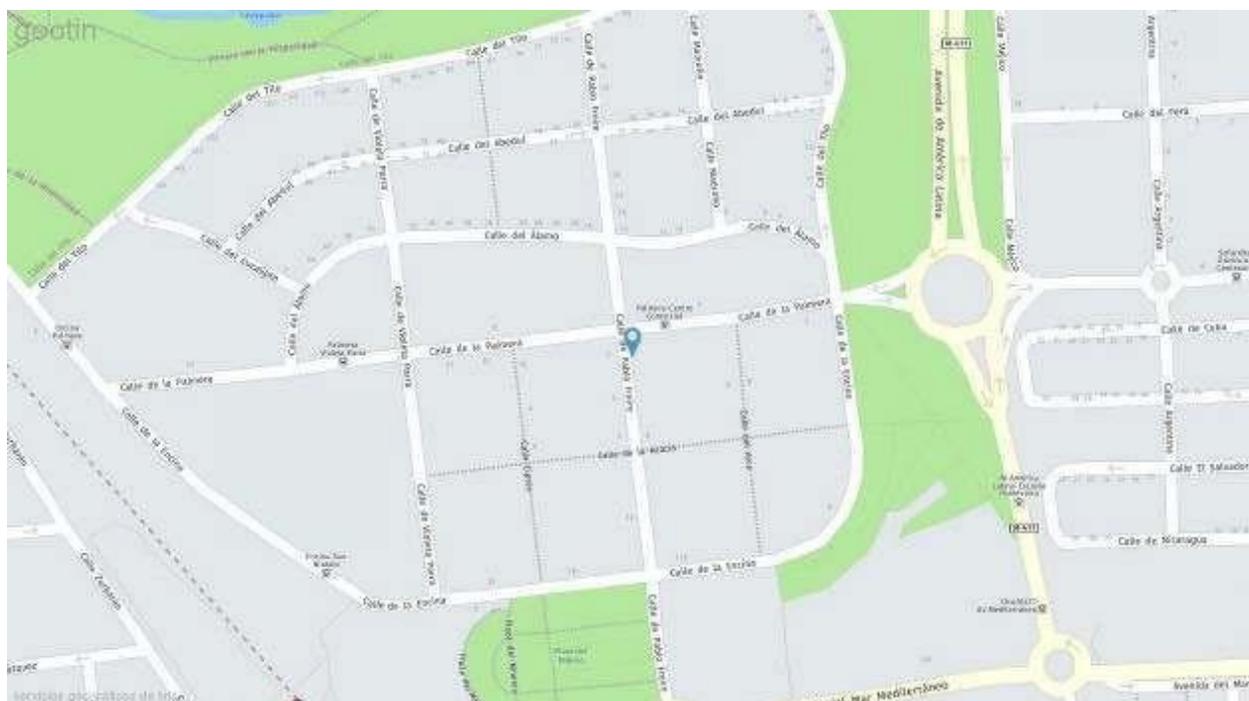


SITUACION: Calle PABLO FREIRE, nº 10, Planta BAJA, en el municipio de Leganés, provincia de MADRID (28918)

ste documento ha sido firmado electrónicamente el 16/04/2018 a las 18:04 por Enrique Gutiérrez Junquera.

Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación W3ZYV4CAT

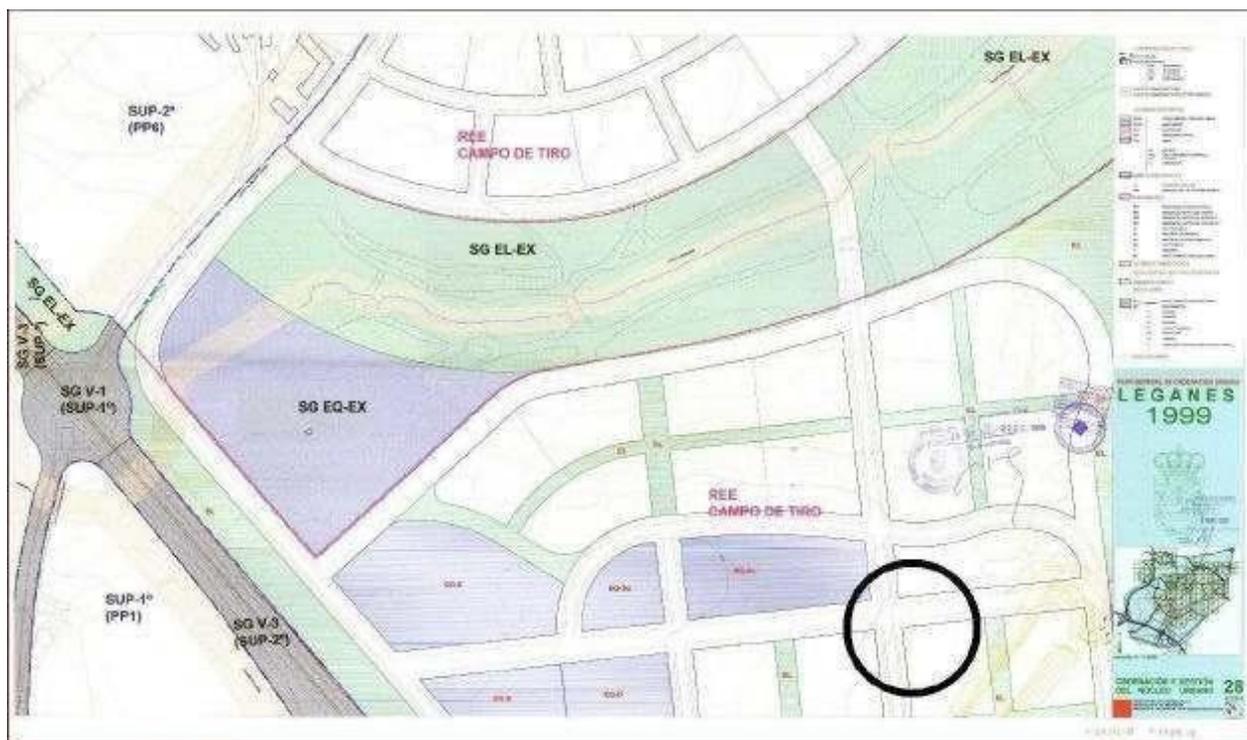
# tinsa



SITUACION: Calle PABLO FREIRE, nº 10, Planta BAJA, en el municipio de Leganés, provincia de MADRID (28918)

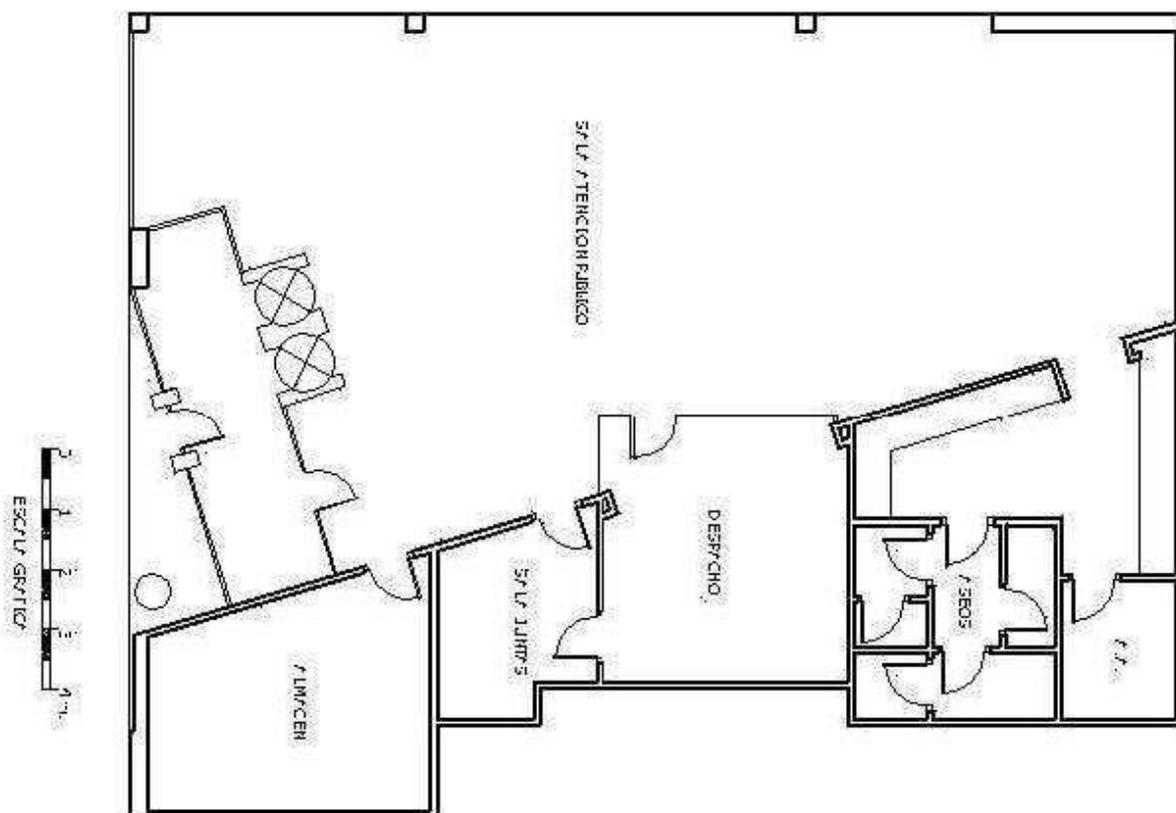
Este documento ha sido firmado electrónicamente el 16/04/2018 a las 18:04 por Enrique Gutiérrez Junquera.  
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación W3ZYV4CAT

# tinsa



SITUACION: Calle PABLO FREIRE, nº 10, Planta BAJA, en el municipio de Leganés, provincia de MADRID (28918)

# tinsa

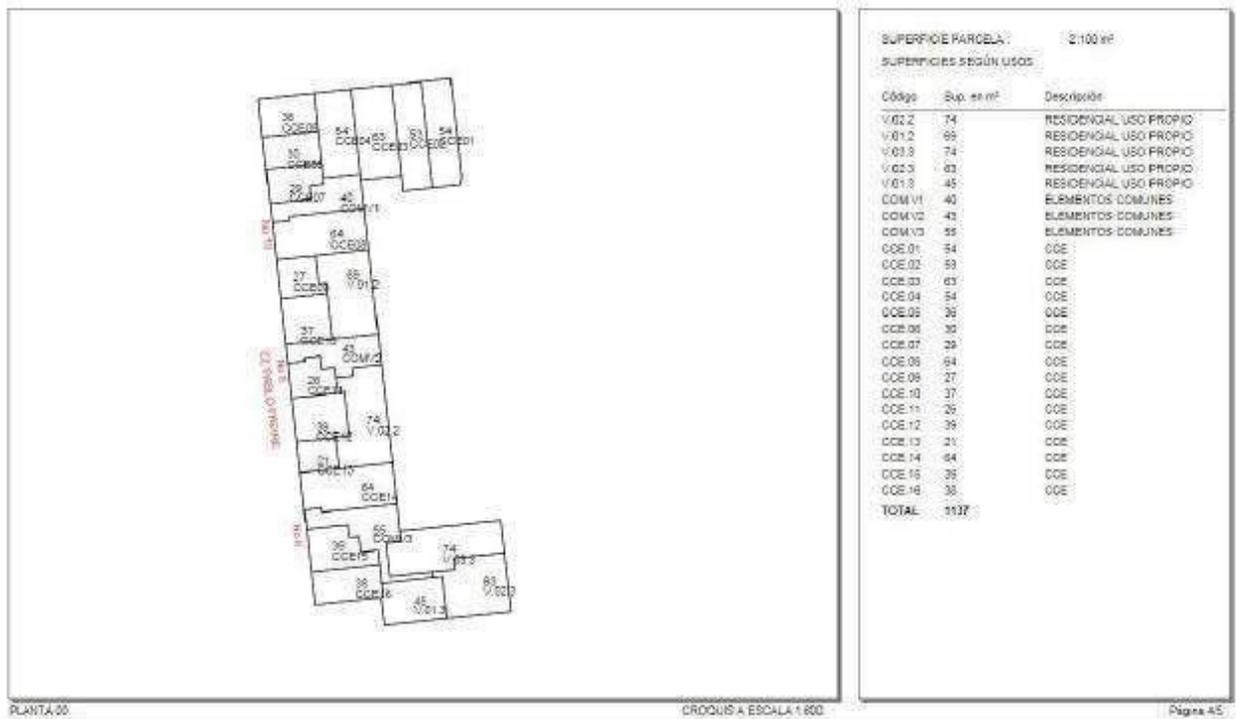




## CROQUIS CATASTRAL

PARCELA CATASTRAL 4457501VK3645N

CL PABLO FREIRE, 0006. LEGANES [MADRID]





 GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**4457501VK3645N0048LA**

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:  
**CL PABLO FREIRE 10 Ee:1 Pl:00 Pl:03**  
**28918 LEGANES (MADRID)**

USO FINANCIAL: **Comercial**      AÑO CONSTRUCCIÓN: **1999**

CÓDIGO ENTE DE PARTICIPACIÓN: **0.623300**      NÚMERO DE CONSTRUCCIÓN (m-1): **63**

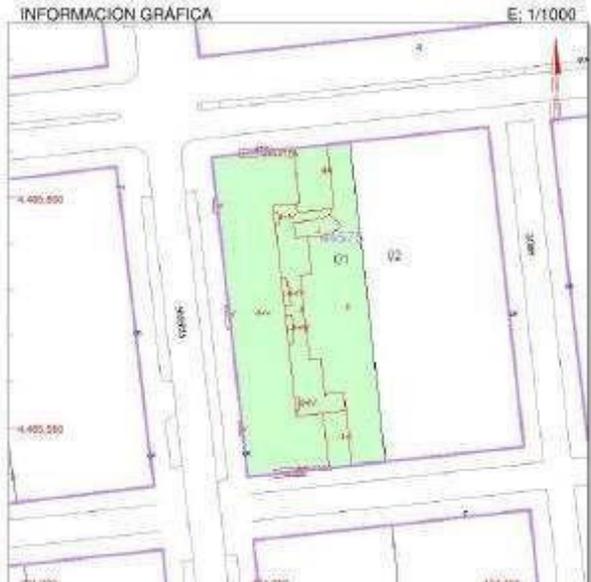
#### PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:  
**CL PABLO FREIRE 8**  
**LEGANES (MADRID)**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): **7.954**      SUPERFICIE ÚTIL PARCELA (m<sup>2</sup>): **2.100**      TIPO DE PÉDREGO: **[division horizontal]**

#### INFORMACION GRÁFICA

E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

Viernes, 13 de Abril de 2018

434.400      Coordenadas U.T.M. N=4457501

434.400      Límite de Marcaría

434.400      Límite de Parcela

434.400      Límite de Colecciones

434.400      Mobiliario y aceras

434.400      Límite zona verde

434.400      Hidrografía



		GOBIERNO DE ESPAÑA		MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDAS	
				DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO			
<b>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE</b> <b>4457501VK3645N0049BS</b>							
<b>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</b>							
LOCALIZACIÓN: <b>CL PABLO FREIRE 10 Ee:1 Pl:00 Pl:04</b> <b>28918 LEGANES (MADRID)</b>							
USO INMUEBLE: <b>Comercial</b>				AÑO CONSTRUCCIÓN: <b>1999</b>			
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: <b>0,707000</b>				SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ): <b>54</b>			
<b>PARCELA CATASTRAL</b>							
SITUACIÓN: <b>CL PABLO FREIRE 8</b> <b>LEGANES (MADRID)</b>							
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ): <b>7,934</b>		SUPERFICIE ÚTIL (m <sup>2</sup> ): <b>2,100</b>		TIPO DE RÍNGO: <b>[division horizontal]</b>			
<b>CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE</b>							
INFORMACIÓN GRÁFICA <span style="float: right;">E: 1/1000</span>							
							
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.							
434,400 Coordenada UTM de Hacia 33 CT11020						Viernes, 13 de Abril de 2018	
<ul style="list-style-type: none"><li> Contorno de Parcela</li><li> Límite de Parcela</li><li> Límite de Construcción</li><li> Mobiliario y obras</li><li> Límite zona verde</li><li> Hidrografía</li></ul>							

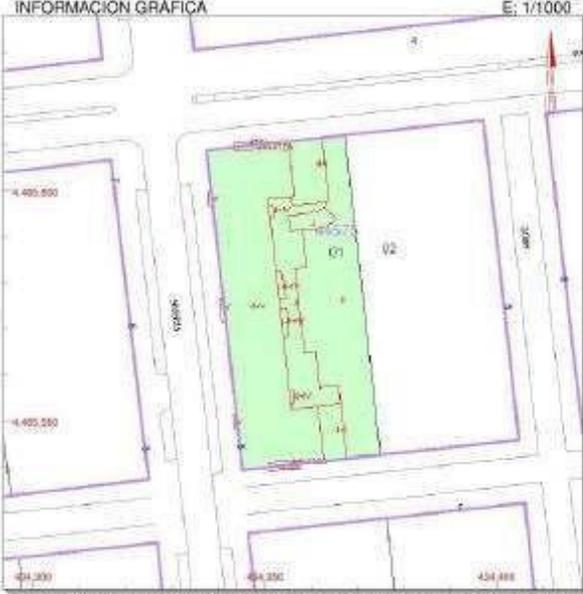


		<b>CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE</b>	
<b>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE</b> 4457501VK3645N0050KP			
<b>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</b>			
LOCALIZACIÓN: CL PABLO FREIRE 10 Es:1 Pl:00 Pl:05 28918 LEGANES (MADRID)			
USO FINAL: Comercial		AÑO CONSTRUCCIÓN: 1999	
CÓDIGO ENTE DE PARTICIPACIÓN: 0,449100		SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ): 36	
<b>PARCELA CATASTRAL</b>			
SITUACIÓN: CL PABLO FREIRE 8 LEGANES (MADRID)			
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ): 7,984		SUPERFICIE ÚTIL PARCELA (m <sup>2</sup> ): 2,100	
TIPO DE FINCA: [division horizontal]			
<b>INFORMACIÓN GRÁFICA</b> E: 1/1000			
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.			
434.400 Contorno de U.T. de Parcela (E15528)		Viernes, 13 de Abril de 2018	
<ul style="list-style-type: none"><li>----- Límite de Parcela</li><li>----- Límite de Construcción</li><li>----- Muebles y aceras</li><li>----- Límite zona verde</li><li>----- Hidrografía</li></ul>			



		GOBIERNO DE ESPAÑA		MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA	
				DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO			
<b>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE</b> 4457501VK3645N0051LA							
<b>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</b>							
LOCALIZACIÓN CL PABLO FREIRE 10 Ee:1 Pl:00 Pl:06 28918 LEGANES (MADRID)							
USO INMOBILIARIO Comercial				AÑO CONSTRUCCIÓN 1999			
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 0,370300				SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ) 30			
<b>PARCELA CATASTRAL</b>							
SITUACIÓN CL PABLO FREIRE 8 LEGANES (MADRID)							
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ) 7,934		SUPERFICIE ÚTIL (m <sup>2</sup> ) 2,100		TIPO DE RÍNGO [division horizontal]			
<b>CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE</b>							
INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000							
							
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.							
434,400 434,300 434,200 434,100						Viernes, 13 de Abril de 2018	
<small>434,400 Coordenada UTM de Hacia 30 CTM2008 ----- Límite de Manzana ----- Límite de Parcela ----- Límite de Construcción ----- Mobiliario y aceras ----- Límite zona verde ----- Hidrografía</small>							



		GOBIERNO DE ESPAÑA		MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDAS	
				DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO			
<b>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE</b> <b>4457501VK3645N0052BS</b>							
<b>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</b>							
LOCALIZACIÓN <b>CL PABLO FREIRE 10 Es:1 Pl:00 Pl:07</b> <b>28918 LEGANES (MADRID)</b>							
USO PRINCIPAL <b>Comercial</b>				AÑO CONSTRUCCIÓN <b>1999</b>			
CÓDIGO DE PARTICIPACIÓN <b>0,334100</b>				SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ) <b>29</b>			
<b>PARCELA CATASTRAL</b>							
SITUACIÓN <b>CL PABLO FREIRE 8</b> <b>LEGANES (MADRID)</b>							
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ) <b>7,934</b>		SUPERFICIE ÚTIL (m <sup>2</sup> ) <b>2,100</b>		TIPO DE DIVISIÓN <b>[division horizontal]</b>			
<b>CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE</b>							
INFORMACIÓN GRÁFICA <span style="float: right;">E: 1/1000</span>							
							
<small>Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.</small>							
<small>434.400 Coordenada U.T.M. Hacia 30 ETR1989</small>						<b>Viernes, 13 de Abril de 2018</b>	
<small>— Límite de Medida — Límite de Parcela — Límite de Construcción — Mobiliario y áreas — Límite zona verde — Hidrografía</small>							