

## CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. FERNANDO REVERTE SÁNCHEZ, en calidad de Consejero Delegado de Valoraciones Mediterráneo, S.A., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4350 el día 31 de Octubre de 1988, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número 15/2025/16998/000005 de fecha 21/04/2025 realizada por ANTONIO MOREL MARTINEZ tras visita del inmueble el día 07/04/2025.

# CERTIFICA

Se ha realizado un informe de tasación de VIVIENDA EN EDIFICIO Y PLAZA DE GARAJE resumido de la siguiente forma:

### SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

#### Solicitante

Nº Identidad	Y9084875G	Nombre	MANFRED SLEIJFER
Entidad	PARTICULARES WEB		

(Garantía Hipotecaria) Determinar, como valor de tasación, el Valor Hipotecario del bien inmueble que ha de servir de garantía de un crédito hipotecario que pueda formar parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios contemplados en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario (referencia normativa que debe entenderse hecha al Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de la directiva de la Unión Europea en la materia de bonos garantizados, en virtud de lo indicado en la disposición final sexta del mismo).

La finalidad de la presente tasación está incluida en el ámbito de aplicación de la Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras (publicada en el BOE de 9.04.2003, en lo que aplica para la finalidad prevista en su artículo 2. a). La tasación se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la misma.

### VALOR DE TASACIÓN / HIPOTECARIO

Los métodos adoptados en el presente informe son: Método del coste o reemplazamiento, Método de comparación y Método de actualización

#### Desglose de valores técnicos por elemento y finca registral

Identificador del bien	Superficie edificación adoptada (m²)	Superficie útil	Valor reposición neto (€)	Valor comparación con anejos (€)	Valor actualización (€)	Valor de mercado (€)	Valor máximo legal (€)	Método de valoración
<b>Finca/componente 16408</b>	<b>104,51</b>	--	<b>69.534,61</b>	<b>75.283,73</b>	<b>80.425,62</b>	<b>75.283,73</b>	--	--
Piso PL.2º Últ. planta-B/Cubierta D	80,75	63,38 (*2)	63.584,61	68.125,55	72.778,54	68.125,55	--	Comparación
Garaje Sótano -1 12	23,76	9,90 (*2)	5.950,00	7.158,18	7.647,08	7.158,18	--	Comparación

(\*1) La superficie útil se refiere a la adoptada para su cálculo del Valor Máximo Legal. (\*2) La superficie útil se refiere a la comprobada o medida. (\*3) No se ha podido obtener la superficie útil. (\*4) La superficie útil se refiere a la estimada.

#### Desglose de valores de tasación por finca registral

Identificador del bien	Superficie edificación adoptada (m²)	Valor del suelo (€)	Valor de seguro construcción (€) (*1)	Valor de seguro hipotecario (€) (*2)	Valor de tasación / hipotecario (€)
<b>Finca/componente 16408</b>	<b>104,51</b>	<b>24.714,97</b>	<b>71.142,28</b>	<b>50.568,76</b>	<b>75.283,73</b>
<b>Totales (€)</b>	<b>104,51</b>	<b>24.714,97</b>	<b>71.142,28</b>	<b>50.568,76</b>	<b>75.283,73</b>

(\*1) Valor de seguro a efectos de asegurar el CC a nuevo (\*2) Valor de seguro según art. 10 del RD 716/2009

**Valor de tasación / hipotecario 75.283,73 €**

Equivalente a setenta y cinco mil doscientos ochenta y tres euros con setenta y tres céntimos.

### IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

#### Localización

Municipio	30740 - SAN PEDRO DEL PINATAR	Provincia	MURCIA
EDIFICIO	GODOY		
Dirección	CALLE CALLE ASTURIAS, 5 PL.2º ÚLT. PLANTA-B/CUBIERTA PTA.D		
Estado actual	Terminado	Año construcción documental y/o estimada	1.988
Clase general inmueble	Elemento(s) de un edificio	Estado de ocupación	Inquilino
Coordenadas GPS	(latitud, longitud) 37,819772000000000 -0,786588600000000		



## CERTIFICADO DE TASACIÓN

### Datos Registrales

#### Registro de la propiedad de SAN JAVIER 2 (SAN PEDRO DEL PINATAR)

Elemento	Nº Finca	Tomo	Libro	Folio	Inscr.	Documento utilizado	Expedición	Código Registral Único
VIVIENDA Y ANEJOS	16408	3137	687	204	7	Nota Simple	07/04/2025	30033000311617

Titular registral SLEIJFER, MANFRED WILLEM 100,00% Pleno dominio

### Datos Catastrales

Referencia Catastral	Sup.Catastral	Sup.Terreno	Año edificación	Observaciones
4983105XG9848D0011PG	102,00 m <sup>2</sup>	--	1.988	Residencial

### RESERVAS DEL INFORME Y FIRMAS

#### Condicionantes

El presente informe carece de condicionantes.

#### Advertencias generales

El presente informe carece de advertencias.

#### Observaciones

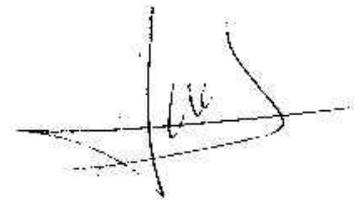
El presente informe carece de observaciones.

Fecha de visita	07/04/2025
Fecha de emisión del informe	21/04/2025
Fecha límite de validez hasta	21/10/2025
Tasador	ANTONIO MOREL MARTINEZ
Titulación	ARQUITECTO TECNICO

Este informe consta de 2 páginas numeradas de la 1 a la 2.

De acuerdo al RD 716/2009

Y para que conste a los efectos oportunos, expido y firmo el presente certificado en Benidorm a 21 de Abril de 2025



En representación de VALMESA, Valoraciones Mediterráneo, S.A.  
D. Fernando Reverte Sánchez

TASADOR ANTONIO MOREL MARTINEZ  
ARQUITECTO TECNICO  
COLEGIADO 1020 en MURCIA

Los datos, en cuanto cargas del inmueble, son los obtenidos de la documentación aportada por el solicitante, así como el estado de dominio del mismo es a la fecha referida de visita. Valmesa no se hace responsable de la veracidad documental facilitada para la realización del informe cuando no sean originales.

El presente informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes en la inspección visual del inmueble.

Este documento no podrá ser usado para una finalidad distinta a la especificada en el mismo.

# VIVIENDA EN EDIFICIO Y PLAZA DE GARAJE

## 1. SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

Valoraciones Mediterraneo, S.A. inscrita en el registro del Banco de España con el nº 4350 con fecha 31 de Octubre de 1988.

### Solicitante

Nº Identidad	Y9084875G	Nombre	MANFRED SLEIJFER				
Dirección	CALLE CAMPOAMOR 51, NUMERO 7F-						
C.Postal	30740	Municipio	SAN PEDRO DEL PINATAR	Provincia	MURCIA	Pais	ESPAÑA

### Entidad mandataria

Entidad	PARTICULARES WEB
---------	------------------

### Finalidad

(Garantía Hipotecaria) Determinar, como valor de tasación, el Valor Hipotecario del bien inmueble que ha de servir de garantía de un crédito hipotecario que pueda formar parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios contemplados en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario (referencia normativa que debe entenderse hecha al Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de la directiva de la Unión Europea en la materia de bonos garantizados, en virtud de lo indicado en la disposición final sexta del mismo).

La finalidad de la presente tasación está incluida en el ámbito de aplicación de la Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras (publicada en el BOE de 9.04.2003, en lo que aplica para la finalidad prevista en su artículo 2. a). La tasación se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la misma.

## 2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

### Localización

Municipio	30740 - SAN PEDRO DEL PINATAR
Provincia	MURCIA
EDIFICIO	GODOY
Dirección	CALLE CALLE ASTURIAS, 5 PL.2º ÚLT. PLANTA-B/CUBIERTA PTA.D
Estado actual	Terminado
Clase general inmueble	Elemento(s) de un edificio
Coordenadas GPS	(latitud, longitud) 37,819772000000000 -0,786588600000000

### Datos Registrales

Registro de la propiedad de SAN JAVIER 2 (SAN PEDRO DEL PINATAR)								
Elemento	Nº Finca	Tomo	Libro	Folio	Inscr.	Documento utilizado	Expedición	Código Registral Único
VIVIENDA Y ANEJOS	16408	3137	687	204	7	Nota Simple	07/04/2025	30033000311617
Titular registral	SLEIJFER, MANFRED WILLEM 100,00% Pleno dominio							
Superficie	Construida: 71,46 m²		Útil: 62,60 m²		Útil de garaje: 9,90 m²			

### Datos Registrales

Registro de la propiedad de SAN JAVIER 2 (SAN PEDRO DEL PINATAR)						
Elemento	Nº Finca	Tomo Libro Folio	Inscr.	Documento utilizado	Expedición	Código Registral Único
<b>Titular registral</b>	SLEIJFER, MANFRED WILLEM 100,00% Pleno dominio					
	Construida de garaje: 25,76 m <sup>2</sup>					

### Datos Catastrales

Referencia Catastral	Sup.Catastral	Sup.Terreno	Año edificación	Observaciones
4983105XG9848D0011PG	102,00 m <sup>2</sup>	--	1.988	Residencial

### Visita

Fecha de visita	Acceso al interior
07/04/2025	Sí

## 3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

### Relación de comprobaciones realizadas

Sí	Identificación física mediante localización exterior e Inspección ocular
Sí	Identificación física mediante Inspección ocular con acceso interior
Sí	Comprobación de la Descripción Registral
Sí	Comprobación de Superficies
Sí	Comprobación de la Descripción Catastral
Sí	Comprobación de las Servidumbres visibles
Sí	Comprobación de los Linderos
Sí	Comprobación de su estado de conservación aparente
--	Comprobación de su estado actual de construcción
Sí	Comprobación del estado de ocupación del inmueble y uso o explotación a que se destine
--	Comprobación del Régimen de Protección Pública
--	Comprobación del Régimen de Protección del Patrimonio
Sí	Planeamiento Urbanístico Vigente
Sí	Comprobación de su Situación Urbanística
--	Análisis de los documentos contables de la explotación
--	Análisis del proyecto de edificación
Sí	Comprobación de la existencia de elementos especulativos
Sí	Comprobación de la situación coyuntural del Mercado Local

### Resultados de las comprobaciones por identificación

Tipo de comprobación	Resultado
Comprobación de linderos	Linderos coinciden
Comprobación de la dirección	Dirección coincide
Comprobación de la descripción registral	Descripción coincide
Comprobación de servidumbres	No se han detectado
Comprobación de limitaciones / Derechos reales	No se han detectado
Comprobación de la descripción catastral	Coincide

### Relación de documentos utilizados

Nota simple del registro
Contrato de Arrendamiento
Último recibo de alquiler
Recibo de Impuesto de Bienes inmuebles (IBI) Ficha Catastral/Documentación catastro

## 4. LOCALIDAD Y ENTORNO

### Localidad y Zona

Municipio	SAN PEDRO DEL PINATAR	Ocupación Laboral	Media nacional	Superficie del municipio (Km²)	22,32 Km²
Población / núcleo	SAN PEDRO DEL PINATAR	Ritmo de crecimiento (último quinquenio)	1,93 %	Densidad de la población (Hab./Ha.)	1.286,11 ----
Tipo de núcleo	Municipio	Ritmo desarrollo	Medio-alto	Caract. territoriales del entorno	Urbano
Censo municipal Fuente INE. Año 2024	28.706	Estructura económica	Economía diversificada	Usos dominantes del entorno	Residencial
Evolución demográfica	Estable	Ubicación dentro de municipio	Neutra	Ubicación dentro de barrio/zona/sector	Nivel medio
Comarca	Mar Menor	Caracterización residencial municipio	Segunda residencia	Caracterización residencial entorno	Segunda residencia
Observaciones caracterización residencial	--				

### Infraestructuras (existencia y/o calidad)

Comunicaciones a nivel municipal	Muy buenas	Comunicaciones del entorno próximo	Medias	Nivel de Comunicaciones	Buena
Alumbrado Público	Medio	Suministro de Agua	Existente	Otras infraestructuras	--
Suministro Telefónico	Existente	Suministro Eléctrico	Existente	Otras infraestructuras	--
--	--	Alcantarillado	Existente	Otras infraestructuras	--
--	--	Vías públicas	Medio	Nivel de infraestructuras	Completa

<b>Calificación general de infraestructuras</b>	<b>Media</b>
---	--------------

### Equipamientos

Comercial	Suficiente	Asistencial	Suficiente
Escolar	Suficiente	Aparcamiento	Suficiente
Religioso	Suficiente	Transportes públicos	Suficiente
Lúdico	Suficiente	Zonas verdes	Suficiente
Deportivo	Suficiente	Otros equipamientos	--

<b>Calificación general de los equipamientos</b>	<b>Media</b>
--	--------------

### Comunicaciones y entorno

--
----

CALIFICACION GENERAL DEL ENTORNO
(En función de las características de infraestructuras y equipamientos descritos)
<b>Media-alta</b>



## 5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIES

### Características Generales del Edificio

Estado actual	Terminado	Nº de plantas sobre rasante	3	Nº elementos por planta	4
Año construcción documental y/o estimada	1.988	Uso principal sobre rasante	Residencial		
Conservación del edificio	Media	Nº plantas bajo rasante	1		
Estado actual de la edificación	--	Año inicio explotación o instalación	--		
Rehabilitación edificios	--				

### Características Fundamentales del Edificio

Elementos Fundamentales		Instalaciones	
Cimentación	Tradicional	Nº de ascensores	--
Estructura	Hormigón armado	Calidad comunicaciones verticales	--
Cubierta	Inclinada	Control de acceso	Portero automático
Acabado de Fachadas	Enfoscado pintado	Previsión de incendios	No tiene
Carpintería exterior	Aluminio	Antena TV colectiva	Comunitaria
Vidriería	Vidrio simple	Telefonía	Sí
Oscurecimientos	Persianas	Redes informáticas	--
Cerramiento exterior	Muro compuesto aislado	Ventilación	Natural
Iluminación	Artificial	Entrada y salida independientes	Sí
Contaminación aparente	No		
Observaciones instalaciones	--		

### Acabados Zonas Comunes

Portal / Zaguán	Calidad	Medio baja	Grado de conservación	Medio
Distribuidores y escaleras	Calidad	Medio baja	Grado de conservación	Medio

### Descripción del inmueble

Valoración de piso sin equipamientos comunes, que forma parte de un edificio de 3 plantas sobre rasante y 4 elementos por planta más 1 planta bajo rasante.

El edificio no dispone de ascensor.

Presenta una edad, según documentación, de 37 años y conservación media.

El edificio dispone de una calidad media baja y el bien valorado de una calidad media-baja con un estado de conservación que podemos resumir como media. El elemento se distribuye en 1 vestíbulo, 1 plaza de garaje nº 12, 1 pasillos / distribuidores (\*), 1 cocina, 1 baños, 1 salón-comedor, 3 dormitorios, 1 lavadero / terrazas cubiertas.

Se valora como anexo ,1 garaje en planta -1 de maniobrabilidad media.

## Descripción del inmueble

El inmueble se encuentra en un entorno residencial, con nivel de comunicaciones global buena, nivel de infraestructura media y nivel de equipamiento media.

Vivienda en planta segunda en edificio denominado Godoy, con acceso y fachada por calle Asturias en San Pedro del Pinatar. Dispone de plaza de garaje identificada con el nº 12 en planta semisótano del edificio. El inmueble se distribuye en recibidor, salón-comedor, cocina, baño, tres dormitorios y terraza a fachada. Se encuentra situada en un entorno residencial de viviendas de similares características.

## Relación de agrupaciones

Agrupación	Elemento
Residencial altura 1 unidad(es)	Piso PL.2º Últ. planta-B/Cubierta D
garajes 1 unidad(es)	Garaje Sótano -1 12

## Residencial altura

### Instalaciones interiores

Seguridad	Automatismos	Armarios empotrados	Sanitarios y grifería	Iluminación	Relax	Climatización
No dispone	No dispone	En dormitorios	Media	--	No dispone	ACS (Termo Eléctrico)

### Distribución y acabados

Tipo	Nº	Pavimentos		Paramentos Verticales		Techos		Carpintería	
		Tipo	Calidad(*)	Tipo	Calidad(*)	Tipo	Calidad(*)	Tipo	Calidad(*)
(*)Calidad: A=Medio alta, B=Media, C=Medio baja									
Baños	1	Cerámicos	B	Alicatados	B	Pintura	B	Chapa de madera	B
Cocina	1	Cerámicos	B	Alicatados	B	Pintura	B	Chapa de madera	B
Dormitorios	3	Cerámicos	B	Pinturas	B	Pintura	B	Chapa de madera	B
Lavadero / Terrazas cubiertas	1	Cerámicos	B	Pinturas	B	Pintura	B	Metálica	B
Pasillos / distribuidores (*)	1	Cerámicos	B	Pinturas	B	Pintura	B	--	--
Salón-comedor	1	Cerámicos	B	Pinturas	B	Pintura	B	Chapa de madera	B
Vestíbulo	1	Cerámicos	B	Pinturas	B	Pintura	B	--	--

## garajes

### Características fundamentales del inmueble

Elemento valorado en bruto	No	Altura libre aproximada	2,50 m
Ancho total / secundaria	-- / --	Facilidad de acceso	Media
Profundidad total	--	Maniobrabilidad	Media
Valor del CTF (coeficiente tabla-fondo)	--	Susceptible divisibilidad	No
Espacio interior diáfano	No	Luz estándar de estruct.	--
Seguridad	No dispone	Automatismos	--
Materiales deteriorables	No se han tenido en cuenta		

### CALIFICACIÓN INTERNA DEL INMUEBLE

Media-Baja

(En función de las características interiores del inmueble valorado)

### Conservación del inmueble y estado de reformas

Elemento	Año Construcción	Conservación	Reformas realizadas	Intensidad reforma	Año reforma
PISO Sin Equipamientos Comunes Pl:2º Pt:D	1.988	Media	No	--	--
<b>Observaciones a las reformas realizadas</b> --					
APARCAMIENTO EDIFICIO OTROS USOS Parte Edificio Pl:-1 Pt:12	1.988	Media	No	--	--
<b>Observaciones a las reformas realizadas</b> --					

### Ubicación del inmueble

Elemento	Orientación (Valor)	Ubicación relativa inmueble	Situación inmueble
PISO Sin Equipamientos Comunes Pl:2º Pt:D	Aumenta el valor	NIVEL MEDIO	Exterior
APARCAMIENTO EDIFICIO OTROS USOS Parte Edificio Pl:-1 Pt:12	--	NIVEL MEDIO	--

### Cuadro resumen de superficies por elementos de edificaciones

Elemento	B/R	Comprobada útil (m²)	Comprobada construida (m²)	% cómputo	Comprobada final (m²)	ZC	Parcela (m²)	Cp
Piso PL.2º Últ. planta-B/Cubierta D		63,38	77,86		80,75	ZC1	--	
Planta	No	--	74,76	100,00				
Terraza cubierta	No	--	3,10	50,00				
Garaje Sótano -1 12		9,90	--		23,76	ZC1	--	
<b>Totales</b>		<b>73,28</b>	<b>--</b>		<b>104,51</b>		<b>--</b>	

ZC. Tipo cálculo de zonas comunes: ZC1 - Según estándar de transformación de Valmesa | ZC2 - Extraídas de Registro | ZC3 - Extraídas de Catastro.

Cp. Tipo de comprobación de la parcela asociada a la edificación: C1 - Inspección con medición in situ | C2 - Inspección con comprobación in situ y medición sobre soporte digital | C3 - Sin poderse comprobar in situ, comprobada con medición sobre plano o cartografía digital | C4 - No comprobable | C5 - Sin comprobar, con dato de medición aportada | C6 - Sin comprobar, con medición sobre plano o cartografía digital. | C7 - Sin comprobar, sin medición | C8 - Medición Aproximada sobre Ortofoto

### Cuadro resumen de superficies adoptadas

Finca registral	Elemento	Referencia Catastral	Superficie registral (m²)	TS	Superficie Catastral (m²)	TS	Comprobada (m²)	TS	Adoptada (m²)	TS	C	A	J
16408			106,51	--			104,51		104,51				
	Piso PL.2º Últ. planta-B/Cubierta D	4983105XG9848D0011PG	80,75	SZ	--		80,75	SZ	80,75	SZ	C1	A2	J1
	Garaje Sótano -1 12	4983105XG9848D0011PG	25,76	SZ	--		23,76	SZ	23,76	SZ	C1	A2	--
<b>Total edificaciones</b>			<b>97,22</b>		<b>--</b>		<b>104,51</b>		<b>104,51</b>				

TS. Tipo de superficie: SU - Superficie útil | SC - Superficie construida | SZ - Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes | OT - Otras.

C. Tipo de comprobación de superficies: C1 - Inspección con medición in situ | C2 - Inspección con comprobación in situ y medición sobre soporte digital | C3 - Sin poderse comprobar in situ, comprobada con medición sobre plano o cartografía digital | C4 - No comprobable | C5 - Sin comprobar, con dato de medición aportada | C6 - Sin comprobar, con medición sobre plano o cartografía digital. | C7 - Sin comprobar, sin medición | C8 - Medición Aproximada sobre Ortofoto

A. Clase superficie adoptada: A0 - Registral | A1 - Catastral | A2 - Comprobada | A3 - Manual | A4 - Menor | A5 - Estimada

Tanto el estándar de transformación de VALMESA como el resto de consideración en las mediciones adoptadas se han realizado conforme el "Estándar de medición y definición de superficies de inmuebles" de la A.E.V.

### Cuadro resumen de superficies adoptadas

Finca registral	Elemento	Referencia Catastral	Superficie registral (m <sup>2</sup> )	TS	Superficie Catastral (m <sup>2</sup> )	TS	Comprobada (m <sup>2</sup> )	TS	Adoptada (m <sup>2</sup> )	TS	C	A	J
-----------------	----------	----------------------	--	----	--	----	------------------------------	----	----------------------------	----	---	---	---

#### Cuadro de justificaciones

J1 - La superficie comprobada coincide sensiblemente con la registral sin incluir servicios comunes.

## 6. SITUACIÓN URBANÍSTICA

### (Misma normativa)

Vivienda en edificio (1ud.), Garaje en edificio (1ud.)

#### Parámetros urbanísticos

Planeamiento vigente	Plan General de SAN PEDRO DEL PINATAR	Edificabilidad	--
Año de publicación efectiva	1.984	Parcela mínima	--
Clasificación urbanística	Suelo Urbano Consolidado	Alturas permitidas	--
Calificación urbanística	RESIDENCIAL	Ocupación máxima	--
Uso característico	Residencial	Fachada mínima	--
Usos permitidos	Residencial y compatibles	Fondo máximo edificable	--
Ocupación plantas altas	--	Retranqueos	--
Sector	SAN PEDRO DEL PINATAR	Tipo documentación aportada	Fotocopia normativa vigente
Licencia terminada	Datos no aportado / desconocido		

#### Adecuación a la normativa

No se detectan aparentemente infracciones urbanísticas

## 7. DOCUMENTACIÓN LEGAL, RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

### Régimen de tenencia y ocupación

Elemento	Estado de ocupación	Inmueble disponible para venta	Servidumbres visibles
PISO Sin Equipamientos Comunes Pl:2º Pt:D	Inquilino	No	No
APARCAMIENTO EDIFICIO OTROS USOS Parte Edificio Pl:-1 Pt:12	Inquilino	No	No
Observación conservación y servidumbres	--		

#### ¿El uso actual coincide con el uso registral?

Nº Finca	¿Coincide?	Observaciones
16408	Sí	--

#### Condiciones del arrendamiento

Tipo de arrendamiento	Inmueble entero alquilado bajo un único contrato	Se aporta certificación de la propiedad	No
Nombre del arrendador o propietario	SLEIJFER, MANFRED WILLEM		
Nombre del arrendatario	NAIMA ABDEL MOUMNI y TAYEB FATHI		

### Condiciones del arrendamiento

### Observaciones

--

## 8. ANÁLISIS DE MERCADO

### Comportamiento modal de la oferta. Estadísticos de posición

Valor homogéneo (€/m²)		Antigüedad (años)		Superficie (m²)	
Adoptado	843,66	Adoptado	37	Adoptado	80,75
Estadísticos		Estadísticos		Estadísticos	
Media	1.250,98	Media	33,00	Media	80,33
Desviación estándar	427,15	Desviación estándar	11,81	Desviación estándar	24,83
Mediana	1.074,99	Mediana	40,00	Mediana	74,23
Percentil 25%	1.193,30	Percentil 25%	14,00	Percentil 25%	47,57
Percentil 75%	1.298,00	Percentil 75%	37,33	Percentil 75%	114,00
Mínimo	600,88	Mínimo	14,00	Mínimo	45,20
Máximo	2.345,92	Máximo	50,00	Máximo	138,14

Dada la información de las modas de precio del entorno obtenidas por métodos muestrales, podemos decir que nuestro inmueble se encuentra por debajo de estándar.

Dada la información de las modas de antigüedad del entorno obtenidas por métodos muestrales, podemos decir que nuestro inmueble se encuentra dentro del estándar.

Dada la información de las modas de superficie del entorno obtenidas por métodos muestrales, podemos decir que nuestro inmueble se encuentra dentro del estándar.

### Comercialización

#### Comercialización del inmueble

Comercialización del inmueble

Difícil

Observación comercialización

La situación económica actual dificulta la comercialización de productos inmobiliarios. El inmueble se encuentra situado en un entorno residencial de viviendas de similares características, cercana a una de las vías de comunicación de la población de San Pedro del Pinatar.

### Sondeos de mercado Residencial altura

El mercado local para el inmueble valorado se compone de elementos del tipo RESIDENCIAL situados en el entorno de SAN PEDRO DEL PINATAR (SAN PEDRO DEL PINATAR), con una categoría poblacional tipo (E), entre 20.001 y 50.000 habitantes (incluido en el submercado A, según AEV (\*), municipios considerados con un muy activo desarrollo inmobiliario).

Debido a la entidad del municipio en su entorno homogéneo se consideran los municipios de la provincia con una categoría poblacional entre D y F, es decir entre 10.001 y 100.000 y resto de municipios incluidos en radio de 16,09 km.

En cuanto al mercado tipológico lo componen los elementos de ÁTICO, DUPLEX, PISO considerados en un grado de comparabilidad mínimo, con superficies entre 48,45 y 113,05 m² construidos, con antigüedad de construcción entre los 13,30 hasta los 60,70 años.

(\* Definición de submercado, según AEV. Dichos submercados se han realizado en base a la desagregación por municipio siguiendo en este último una serie de factores socioeconómicos relevantes para la clasificación. Se ha considerado al respecto las siguientes variables:

- Población (número de habitantes)
- Renta per cápita.
- Densidad de población
- Número de transacciones por habitante y año.

### Estudio de mercado

Nº	Dirección	Precio neto	Localidad / Municipio	Valor unitario
----	-----------	-------------	-----------------------	----------------

## Estudio de mercado

Nº	Dirección	Precio neto	Localidad / Municipio	Valor unitario
1	CALLE ANDALUCÍA 5 Vivienda en edificio. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (37,8201 -0,784464). CP: 30740 Superficie construida computable: 72,00m². Superficie útil: 57,60m². (2 D + 1 B). Ascensor: No. Antigüedad real estimada: 40 años. Conservación exterior: Media. Calidad del edificio: Media Baja. Calidad interior: Media-Baja. Oferta de venta: API. P.V.P.: 72.000,00€. Precio neto: 66.240,00€ [*3]. Observaciones : Segunda mano/buen estado.	66.240,00 €	SAN PEDRO DEL PINATAR	920,00 €/m²
2	CALLE DE SANTA RITA 12 Vivienda en edificio. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (37,8403 -0,789656). CP: 30740 Superficie construida computable: 100,00m². Superficie útil: 80,00m². (3 D + 1 B). Ascensor: No. Antigüedad real estimada: 28 años. Conservación exterior: Media. Calidad del edificio: Media Baja. Calidad interior: Media-Baja. Oferta de venta: API. P.V.P.: 86.000,00€. Precio neto: 83.420,00€ [*1]. Observaciones : Piso situado a pocos pasos de la emblemática mezquita, ideal para quienes buscan comodidad y cercanía a puntos de interés. Este espacioso inmueble cuenta con 100 m² construidos.	83.420,00 €	SAN PEDRO DEL PINATAR	834,20 €/m²
3	AVENIDA SALZILLO 47 Vivienda en edificio. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (37,8174 -0,788228). CP: 30740 Superficie construida computable: 113,00m². Superficie útil: 87,00m². (3 D + 1 B). Ascensor: No. Antigüedad real estimada: 50 años. Conservación exterior: Media. Calidad del edificio: Media Baja. Calidad interior: Media-Baja. Oferta de venta: API. P.V.P.: 70.000,00€. Precio neto: 67.900,00€ [*1]. Observaciones : Vivienda en edificio.	67.900,00 €	SAN PEDRO DEL PINATAR	600,88 €/m²
4	CALLE DOCTOR FERRERO VELASCO 42 Vivienda en edificio. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (37,835 -0,787677). CP: 30740 Superficie construida computable: 103,96m². Superficie útil: 80,04m². (3 D + 1 B). Ascensor: No. Antigüedad real estimada: 43 años. Conservación exterior: Media. Calidad del edificio: Media Baja. Calidad interior: Media-Baja. Oferta de venta: API. P.V.P.: 60.000,00€. Precio neto: 58.200,00€ [*1]. Observaciones : Vivienda en edificio.	58.200,00 €	SAN PEDRO DEL PINATAR	559,83 €/m²
5	CALLE ÁLAMO 6 Vivienda en edificio. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (37,8211 -0,788283). CP: 30740 Superficie construida computable: 78,65m². Superficie útil: 60,55m². (2 D + 1 B). Ascensor: No. Antigüedad real estimada: 50 años. Conservación exterior: Media. Calidad del edificio: Media Baja. Calidad interior: Media-Baja. Oferta de venta: Otros (Web, etc.). P.V.P.: 83.940,00€. Precio neto: 77.224,80€ [*3]. Observaciones : <a href="https://www.idealista.com/inmueble/107688285/">https://www.idealista.com/inmueble/107688285/</a> .	77.224,80 €	SAN PEDRO DEL PINATAR	981,88 €/m²
6	AVENIDA SANDOVAL 10 Vivienda en edificio. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (37,7978 -0,8049). CP: 30720 Superficie construida computable: 88,00m². Superficie útil: 70,40m². (3 D + 1 B). Ascensor: No. Antigüedad real estimada: 40 años. Conservación exterior: Media. Calidad del edificio: Media Baja. Calidad interior: Media-Baja. Oferta de venta: API. P.V.P.: 79.500,00€. Precio neto: 77.115,00€ [*1]. Observaciones : Vivienda situada en Avenida Sandoval, la cual consta de 3 habitaciones, salón-comedor, cocina y un cuarto de baño. Se encuentra en una primera planta, con fachada orientada al sur y ventanales al este en cada dependencia, y por la parte trasera tiene una puerta que da a la terraza, lo que proporciona una excelente iluminación natural..	77.115,00 €	SAN JAVIER	876,31 €/m²

[\*1] El valor del precio de la oferta en el mercado se ha visto corregido en un porcentaje determinado (%) a efectos de eliminar los honorarios de la empresa intermediaria que comercializa el mismo.

[\*2] El valor del inmueble ofertado en el mercado por el propietario se ha visto corregido en un porcentaje determinado (%) debido a que es posible la bajada efectiva del valor en la transmisión efectiva del mismo, según se ha podido comprobar.

[\*3] El valor ofertado del inmueble se ha visto ajustado a la baja en un porcentaje determinado (%) debido a que se ha eliminado del valor los honorarios de intermediación de la empresa comercializadora que tramita su oferta de venta así como un ajuste debido a que el precio final de oferta se ha comprobado que se está dispuesto a negociar a la baja en la venta efectiva del mismo.

[\*4] El valor ofertado del inmueble se ha comprobado que se corresponde con un valor ajustado a su mercado y, por lo tanto, no procede reducirlo, considerándolo un valor efectivo de posible transacción.

## Coefficientes de homogeneización

Nº	Dirección	Antigüedad conservación	Calidad edificio	Calidad inmueble	Tipología inmueble	Ubicación concreta	Otros componentes
1	CALLE ANDALUCÍA 5	1,67 %	-0,47 %	-0,29 %	0,00 %	0,00 %	--
2	CALLE DE SANTA RITA 12	-5,11 %	-0,35 %	0,22 %	0,00 %	0,00 %	7,29 %
3	AVENIDA SALZILLO 47	7,80 %	-0,47 %	0,00 %	0,00 %	9,72 %	9,72 %
4	CALLE DOCTOR FERRERO VELASCO 42	3,64 %	-0,35 %	0,00 %	0,00 %	7,29 %	7,29 %
5	CALLE ÁLAMO 6	7,15 %	-0,23 %	-0,43 %	0,00 %	-4,86 %	--
6	AVENIDA SANDOVAL 10	1,69 %	-0,23 %	0,43 %	0,00 %	-4,86 %	--

Para la obtención de los coeficientes finales de homogeneización se han segmentado de forma concreta los correspondientes a la antigüedad, situación en mercado local, calidad del edificio e inmueble, así como el de las tipologías compatibles. Por último se ha utilizado un componente denominado de forma genérica "otros componentes" que tiene en cuenta de forma discrecional, la singularidad, calidad de vistas y situación relativa.

### Homogeneización

Nº	Dirección	Grado de comparabilidad	Unitario origen	Coefficiente homogeneización	Unitario homogeneizado
1	CALLE ANDALUCÍA 5	Mínimo	920,00	1,00898	928,26
2	CALLE DE SANTA RITA 12	Medio	834,20	1,01675	848,17
3	AVENIDA SALZILLO 47	Mínimo	600,88	1,29167	776,14
4	CALLE DOCTOR FERRERO VELASCO 42	Medio	559,83	1,18884	665,55
5	CALLE ÁLAMO 6	Máximo	981,88	1,01271	994,36
6	AVENIDA SANDOVAL 10	Máximo	876,31	0,96941	849,50
Valor homogéneo adoptado (€/m²)					843,66

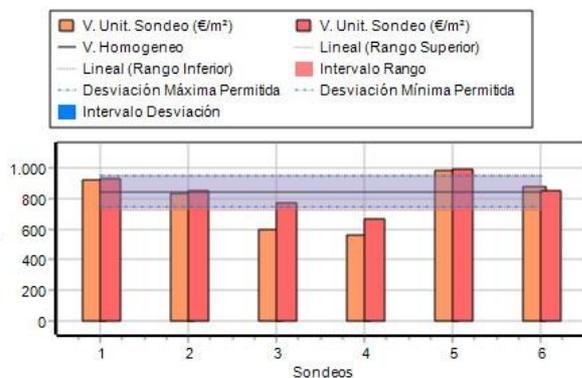
### Criterios de homogeneización pormenorizados

La selección de los testigos de mercado a incorporar siguen una lógica en cuanto deben cumplir unos mínimos establecidos en cuanto al Grado de Comparabilidad para utilizarse en cuanto a la tipología de uso, superficie computable y edad de cálculo considerada.

Los testigos de mercado se homogeneizan en función de los siguientes conceptos:

- **ANTIGÜEDAD.** Se compara la edad estimada del testigo de mercado con la adoptada para el inmueble a valorar, determinando porcentajes de valor de subida/bajada en cuanto los años de diferencia entre ambas edades.
- **CALIDAD EDIFICIO-INTERIOR.** Se compara la calidad del testigo de mercado con la del inmueble a valorar. Dicha calidad se encuentra ubicada en el rango de Alta / M-alta / Media / M-baja / Baja, con una puntuación automática en función de la tipología constructiva e instalaciones del inmueble (tanto del testigo de mercado como del inmueble a comparar). En función de la diferencia de la puntuación entre la calidad de edificio del testigo de mercado y el inmueble a valorar, se sube/baja porcentualmente el sondeo.
- **TIPO DE INMUEBLE.** En función de la tipología del inmueble (vivienda en edificio (piso) / vivienda ático / unifamiliar adosada / unifamiliar aislada, ... se compara con la de los distintos testigos de mercado. Conforme la tipología sea coincidente o no ajustará o no la homogeneización con un % determinado.
- **UBICACIÓN CONCRETA.** Se compara la ubicación concreta de los testigos de mercado utilizados con el inmueble a valorar. Conforme el inmueble se encuentre en una ubicación mucho mejor, mejor, semejante, peor o mucho peor, se ajustará en una proporción determinada el % de ajuste a los testigos de mercado.

### Histograma de valores y situación en los mercados locales



### Observaciones de la homogeneización

El Valor homogeneizado de 843,66 €/m², se ha obtenido mediante el ajuste de las muestras con una desviación típica de 115,07 €/m² sobre el valor medio. Para la elección de los testigos se ha tenido en cuenta el grado de comparabilidad que contempla, entre otros, la ubicación, superficie, antigüedad, fecha y tipologías análogas. La muestra obtenida, indica que la población de inmuebles comparables en este mercado local se distribuye normalmente, por lo que el valor unitario medio oscila entre los 728,59 €/m² y 958,73 €/m².

### Resumen de valores unitarios adoptados por elemento

Tipología	Superficie adoptada (m²)	Valor homogéneo adoptado (€/m²)	Coefficiente ajuste	Valor unitario adoptado
Piso PL.2º Últ. planta-B/Cubierta D	80,75	843,66	--	--

## Sondeos de mercado Aparcamientos

### Estudio de mercado

Nº	Dirección	Precio neto	Localidad / Municipio	Valor unitario
1	CALLE BELÉN 29 Garaje en edificio. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (37,8335 -0,795367). CP: 30740 Superficie construida computable: 28,80m². Superficie útil: 12,00m². Ascensor: No. Antigüedad real estimada: 35 años. Conservación exterior: Media. Oferta de venta: API. P.V.P.: 7.000,00€. Precio neto: 6.790,00€ [*1]. Observaciones : Plaza grande.	6.790,00 €	SAN PEDRO DEL PINATAR	235,76 €/m²
2	CALLE GENERAL ALCUBILLAS 12 Garaje en edificio. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (37,8167 -0,789738). CP: 30740 Superficie construida computable: 30,00m². Superficie útil: 12,60m². Ascensor: No. Antigüedad real estimada: 28 años. Conservación exterior: Media. Oferta de venta: API. P.V.P.: 6.500,00€. Precio neto: 6.305,00€ [*1]. Observaciones : Plaza de garaje en planta sótano.	6.305,00 €	SAN PEDRO DEL PINATAR	210,17 €/m²
3	CALLE MAR NEGRO 10 Garaje en edificio. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (37,8248 -0,78594). CP: 30740 Superficie construida computable: 32,00m². Superficie útil: 13,44m². Ascensor: No. Antigüedad real estimada: 28 años. Conservación exterior: Media. Oferta de venta: API. P.V.P.: 9.500,00€. Precio neto: 9.215,00€ [*1]. Observaciones : Plaza de garaje en planta sótano.	9.215,00 €	SAN PEDRO DEL PINATAR	287,97 €/m²
4	CALLE GUZMÁN 'EL BUENO' 4 Garaje en edificio. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (37,8332 -0,790315). CP: 30740 Superficie construida computable: 24,00m². Superficie útil: 10,08m². Ascensor: No. Antigüedad real estimada: 20 años. Conservación exterior: Media. Oferta de venta: Otros (Web, etc.). P.V.P.: 6.500,00€. Precio neto: 6.305,00€ [*1]. Observaciones : Plaza de parking en planta sótano de edificio residencial, ubicado entre las calles Guzmán Bueno,.	6.305,00 €	SAN PEDRO DEL PINATAR	262,71 €/m²
5	CALLE TALAVERA 2 Garaje en edificio. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (37,8325 -0,792222). CP: 30740 Superficie construida computable: 24,25m². Superficie útil: 10,11m². Ascensor: No. Antigüedad real estimada: 20 años. Conservación exterior: Media. Oferta de venta: Otros (Web, etc.). P.V.P.: 6.500,00€. Precio neto: 6.305,00€ [*1]. Observaciones : Puerta de entrada automatica, tiene luz y facil de aparcar, entrando se mete directo a la plaza .	6.305,00 €	SAN PEDRO DEL PINATAR	260,00 €/m²
6	CALLE TORRE PACHECO 13 Garaje en edificio. Coordenadas GPS: (latitud, longitud) (37,8302 -0,790467). CP: 30740 Superficie construida computable: 24,25m². Superficie útil: 10,11m². Ascensor: No. Antigüedad real estimada: 20 años. Conservación exterior: Media. Oferta de venta: Otros (Web, etc.). P.V.P.: 7.900,00€. Precio neto: 7.268,00€ [*3]. Observaciones : Plaza de parking en planta sótano de edificio residencial, ubicado entre las calles Guzmán Bueno,.	7.268,00 €	SAN PEDRO DEL PINATAR	299,71 €/m²

[\*1] El valor del precio de la oferta en el mercado se ha visto corregido en un porcentaje determinado (%) a efectos de eliminar los honorarios de la empresa intermediaria que comercializa el mismo.

[\*2] El valor del inmueble ofertado en el mercado por el propietario se ha visto corregido en un porcentaje determinado (%) debido a que es posible la bajada efectiva del valor en la transmisión efectiva del mismo, según se ha podido comprobar.

[\*3] El valor ofertado del inmueble se ha visto ajustado a la baja en un porcentaje determinado (%) debido a que se ha eliminado del valor los honorarios de intermediación de la empresa comercializadora que tramita su oferta de venta así como un ajuste debido a que el precio final de oferta se ha comprobado que se está dispuesto a negociar a la baja en la venta efectiva del mismo.

[\*4] El valor ofertado del inmueble se ha comprobado que se corresponde con un valor ajustado a su mercado y, por lo tanto, no procede reducirlo, considerándolo un valor efectivo de posible transacción.

### Coefficientes de homogeneización

Nº	Dirección	Antigüedad conservación	Calidad edificio	Calidad inmueble	Superficie	Situación	Características
1	CALLE BELÉN 29	--	--	--	1,00	1,20	1,00
2	CALLE GENERAL ALCUBILLAS 12	--	--	--	1,20	1,00	1,00
3	CALLE MAR NEGRO 10	--	--	--	1,20	1,00	1,00
4	CALLE GUZMÁN 'EL BUENO' 4	--	--	--	1,00	1,20	1,00
5	CALLE TALAVERA 2	--	--	--	1,00	1,20	1,00
6	CALLE TORRE PACHECO 13	--	--	--	1,00	1,00	1,00

### Homogeneización

Nº	Dirección	Grado de comparabilidad	Unitario origen	Coefficiente homogeneización	Unitario homogeneizado
1	CALLE BELÉN 29	Mínimo	235,76	1,20000	282,91
2	CALLE GENERAL ALCUBILLAS 12	Mínimo	210,17	1,20000	252,20
3	CALLE MAR NEGRO 10	Mínimo	287,97	1,20000	345,56
4	CALLE GUZMÁN 'EL BUENO' 4	Máximo	262,71	1,20000	315,25
5	CALLE TALAVERA 2	Mínimo	260,00	1,20000	312,00
6	CALLE TORRE PACHECO 13	Mínimo	299,71	1,00000	299,71
Valor homogéneo adoptado (€/m²)					301,27

### Criterios de homogeneización pormenorizados

La selección de los testigos de mercado a incorporar sigue una lógica en cuanto a que deben cumplir unos mínimos establecidos para utilizarse según entorno homogéneo donde se ubican y superficie de estos.

En la homogeneización se tienen en cuenta, por tanto, principalmente la situación relativa de los testigos respecto al valorado, así como la diferencia de superficie o características de este.

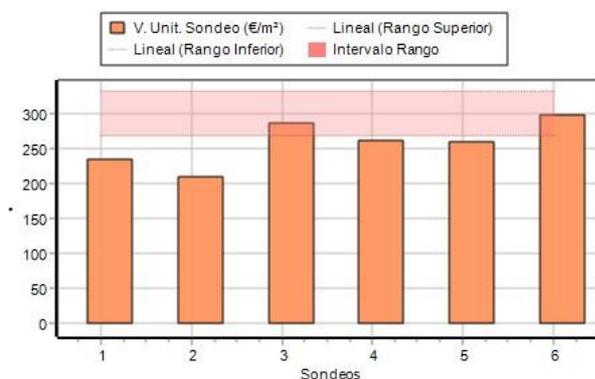
En cuanto al concepto "situación" se evaluará, al disponerse ya los testigos seleccionados en el mercado local homogéneo donde se ubica el inmueble a valorar, la mejor o peor posición concreta de cada uno de los mismos respecto a la situación del elemento a valorar.

El concepto "superficie" corregirá (ya dentro de unos rangos de superficie admitidos en la práctica como homogéneos para el tipo de inmueble valorado) la incidencia al alza o a la baja en el unitario de precio dependiendo de la oferta de una menor o mayor superficie.

El concepto "características" evaluará la disposición en cuanto a ubicación relativa dentro de un inmueble (planta de sótano, bajocubierta,...), facilidad de maniobrabilidad o cercanía/lejanía al acceso en el caso de elementos de aparcamiento o almacenaje, etc.

En función de dichos coeficientes se calculará el coeficiente de homogeneización global que, aplicado al valor neto (\*) origen del testigo de mercado corregirá el unitario a considerar a la baja o al alza respecto el elemento valorado.

### Histograma de valores y situación en los mercados locales



### Observaciones de la homogeneización

El Valor homogeneizado de 301,27 €/m², se ha obtenido mediante el ajuste de las muestras con una desviación típica de 31,68 €/m² sobre el valor medio. Para la elección de los testigos se ha tenido en cuenta el grado de comparabilidad que contempla, entre otros, la ubicación, superficie, antigüedad, fecha y tipologías análogas. La muestra obtenida, indica que la población de inmuebles comparables en este mercado local se distribuye normalmente, por lo que el valor unitario medio oscila entre los 269,59 €/m² y 332,95 €/m².

### Resumen de valores unitarios adoptados por elemento

Tipología	Superficie adoptada (m²)	Valor homogéneo adoptado (€/m²)	Coefficiente ajuste	Valor unitario adoptado
Garaje Sótano -1 12	23,76	301,27	--	--

## 9. CÁLCULO DE VALORES

Los métodos adoptados en el presente informe son:

Método del coste o reemplazamiento

Método de comparación

Método de actualización

### Valor Residual (Método 4, 8 ó 9)

La repercusión de suelo se ha calculado de acuerdo a la siguiente fórmula:

Repercusión de suelo =  $(Vm - B^{\circ}) - (Cc + Gn)$ , donde:

Vm = Valor de mercado a nuevo (euros/m<sup>2</sup>)

B<sup>o</sup> = Margen de beneficio del promotor medio

Cc = Coste de Construcción

Gn = Gastos necesarios

Método 4	Valor mercado a nuevo €/m <sup>2</sup>	Beneficio promotor adoptado %	Coste de construcción + Gastos medio considerado €/m <sup>2</sup>	Valor unitario repercusión de suelo estático €/m <sup>2</sup>
Residencial altura(Sobre rasante)	1.500,00	24,00	849,38	290,62
Aparcamientos(Bajo rasante)	550,00	20,00	387,50	52,50

Justificación beneficio promotor: Se adopta una tasa de Beneficio inferior a la del uso principal del bien valorado, debido a que se propone realizar un cálculo residual en función del uso característico del suelo.

Después de comprobar que existe información suficiente sobre la comercialización en la zona y por ello, adoptar como valor de mercado el de comparación, a la hora de justificar por el método residual el valor del suelo del inmueble, el valor de mercado a nuevo (Eur/m<sup>2</sup>) de cada uno de los usos especificados en la tabla se corresponde con un estudio en el mercado local del posible valor de venta de un inmueble de Obra Nueva de características medias en la zona a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la tasación.

### Justificación del Valor del Coste de Construcción / Gastos necesarios

Se considera como coste de la construcción el de ejecución por contrata, que será la suma de los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor.

Los costes de construcción utilizados en el presente informe provienen de un estudio interno de la sociedad en los distintos mercados locales a partir de la información directa de distintos participantes en el mercado de la construcción junto a datos de publicaciones sectoriales, generando unos rangos de costes unitarios de construcción adecuados a la tipología constructiva y entorno donde se ubican los inmuebles.

El coste unitario de construcción considerado en el presente informe está dentro del rango medio utilizado para la tipología constructiva valorada en el entorno donde se ubica, debido a que posee una complejidad técnica y unas calidades de acabados dentro del rango medio para el nivel de calidad considerado del inmueble.

#### Zona geográfica MURCIA

Tipología	Fecha versión	Calidad inmueble	Mínimo coste construcción (€/m <sup>2</sup> )	Máximo coste construcción (€/m <sup>2</sup> )	Valor medio construcción s/g (€/m <sup>2</sup> )
GAR	05/05/2022	Media-Baja	189,00	297,00	243,00
VIVPLURI	05/05/2022	Media-Baja	499,00	688,00	593,50

Los gastos necesarios serán los medios del mercado según las características del inmueble objeto de valoración, con independencia de quien pueda acometer el reemplazamiento. Se incluyen, entre otros, los siguientes: impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble, honorarios técnicos por proyectos y dirección de obras u otros necesarios, costes de licencias y tasas de la construcción, importe de primas de seguros obligatorios de la edificación y de honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas, gastos de administración del promotor y los debidos a otros estudios necesarios.

No se consideran dentro de dichos gastos ni el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización.

Agrupación	Capítulo	Título	Concepto	Base (€)	Porcentaje (%)	
Piso PL.2º Últ. planta-B/Cubierta D	C.1 HONORARIOS TÉCNICOS	C.1.1 Dirección de Obras	C.1.1.1 Honorarios Dirección Obras	44.107,14	5,10	
			C.1.2 Proyectos - Honorarios Proyectos	C.1.2.1 Edificación	44.107,14	5,95
				C.1.2.2 Ingenierías	44.107,14	0,85
				C.1.2.3 Seguridad y Salud	44.107,14	0,51
				C.1.2.4 Otros (Proy. Demolición, CEE, etc)	44.107,14	0,64
	C.2 LICENCIAS, TASAS Y SEGURO DECENAL	C.2.1 Tasas	C.2.1.1 Tasas	44.107,14	0,20	
			C.2.2 Licencias	44.107,14	4,00	
		C.2.2.2 LPO - Licencia Funcionamiento	44.107,14	0,10		
	C.3 OTROS SEGUROS Y ARANCELES	C.3.1 Escrituras + Registro Propiedad	C.3.1.1 Seguro Decenal	62.985,00	0,40	
			C.3.1.1 Compra suelo	23.467,57	2,00	
	C.4 IMPUESTOS NO RECUPERABLES	C.4.1 AJD	C.3.1.2 DON y DH	62.985,00	2,00	
			C.4.1.1 Préstamo Hipotecario	44.107,14	0,75	
			C.4.1.2 DON + DH	44.107,14	1,00	
	C.5 ADMINISTRACIÓN PROMOTOR	C.5.1 Administración	C.5.1.1 Gastos Administración promotor	52.487,50	1,50	
Garaje Sótano -1 12	C.1 HONORARIOS TÉCNICOS	C.1.1 Dirección de Obras	C.1.1.1 Honorarios Dirección Obras	5.191,26	5,10	
			C.1.2 Proyectos - Honorarios Proyectos	C.1.2.1 Edificación	5.191,26	5,95
				C.1.2.2 Ingenierías	5.191,26	0,85
				C.1.2.3 Seguridad y Salud	5.191,26	0,51
				C.1.2.4 Otros (Proy. Demolición, CEE, etc)	5.191,26	0,64
	C.2 LICENCIAS, TASAS Y SEGURO DECENAL	C.2.1 Tasas	C.2.1.1 Tasas	5.191,26	0,20	
			C.2.2 Licencias	5.191,26	4,00	
		C.2.2.2 LPO - Licencia Funcionamiento	5.191,26	0,10		
	C.3 OTROS SEGUROS Y ARANCELES	C.3.1 Escrituras + Registro Propiedad	C.2.3.1 Seguro Decenal	7.413,12	0,40	
			C.3.1.1 Compra suelo	1.247,40	2,00	
	C.4 IMPUESTOS NO RECUPERABLES	C.4.1 AJD	C.3.1.2 DON y DH	7.413,12	2,00	
			C.4.1.1 Préstamo Hipotecario	5.191,26	0,75	
			C.4.1.2 DON + DH	5.191,26	1,00	
	C.5 ADMINISTRACIÓN PROMOTOR	C.5.1 Administración	C.5.1.1 Gastos Administración promotor	6.177,60	1,50	

## Coste de reemplazamiento o reposición bruto

### Valores unitarios

El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

Tipología	Superficie adoptada (m²)	Repercusión del suelo (€/m²)	Valor construcc. sin gastos (€/m²)	Valor otros gastos (€/m²)	(*1)	C.R.B. unitario (€/m²)
Piso PL.2º Últ. planta-B/Cubierta D	80,75	290,62	650,00	138,58	21,32	1.079,20
Garaje Sótano -1 12	23,76	52,50	260,00	54,16	20,83	366,66

(\*1) Porcentaje valor otros gastos respecto del valor de construcción

### Valores totales

Tipología	Superficie adoptada (m²)	Valor del suelo (€)	Coste construcción sin gasto (€)	Coste gastos necesarios (€)	Valor construcc. total (€)	Valor reposición bruto (€)
Piso PL.2º Últ. planta-B/Cubierta D	80,75	23.467,57	52.487,50	11.190,34	63.677,84	87.145,41
Garaje Sótano -1 12	23,76	1.247,40	6.177,60	1.286,84	7.464,44	8.711,84

Valor del suelo (€)	24.714,97
Valor de la construcción a nuevo (€)	71.142,28
<b>Valor de reposición bruto (€)</b>	<b>95.857,25</b>

### Coste de reemplazamiento o reposición neto

El valor de reemplazamiento neto o actual (CRN) es el resultado de deducir del coste de reposición bruto (CRB) la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

Tipología	Superficie adoptada (m²)	Depreciación física (%)		Depreciación funcional (%)	C.R.N. unitario (€/m²)	Valor del suelo (€)	Valor de la construcción depreciado (€)	Valor reposición neto (€)
		Real	Adoptada					
Piso PL.2º Últ. planta-B/Cubierta D	80,75	37,00	37,00	0,00	787,43	23.467,57	40.117,04	63.584,61
Garaje Sótano -1 12	23,76	37,00	37,00	0,00	250,42	1.247,40	4.702,60	5.950,00

Valor del suelo (€)	24.714,97
Valor de la construcción depreciado (€)	--
<b>Valor de reposición neto (€)</b>	<b>69.534,61</b>

### Valor por aplicación del método de comparación y comparación ajustada

Tipología	Superficie adoptada (m²)	V.unitario sin equipamient. adoptado (€/m²)	Coefficiente "K" de mercado resultante	Valor por comparación asignado (€)	Coefficiente de ajuste / hipotecario	Valor por comparación ajustado (€)	Valor comparación con anejos (€)
Piso PL.2º Últ. planta-B/Cubierta D	80,75	843,66	1,07	68.125,55	--	--	68.125,55
Garaje Sótano -1 12	23,76	301,27	1,20	7.158,18	--	--	7.158,18

Valor total por comparación (€)	75.283,73
Valor total por comparación ajustado (€)	--
<b>Valor total por comparación con anejos/mejoras (€)</b>	<b>75.283,73</b>

No concurren los requisitos especificados en el artículo 12.3 de la orden ECO 805/2003 que justifiquen la aplicación del coeficiente hipotecario para la corrección del valor hipotecario.

### Valor por aplicación del método de actualización (Rentas de alquiler agrupación)

El inmueble valorado se encuentra en arrendamiento, habiéndose comprobado que dichas rentas se encuentran en los rangos habituales del mercado homogéneo donde se ubica, por lo tanto se han utilizado para el cálculo del Valor de Actualización de rentas.

Tasa de evolución previsible del mercado	0,0000 %	IPC corto plazo	2,91 %
Tasa de incremento de los costes de construcción	0,0000	IPC medio plazo	4,22 %
Tasa de incremento o plusvalía del suelo	0,0000	IPC largo plazo	1,99 %
Tipo de arrendamiento	Inmueble entero alquilado bajo un único contrato	Tipo de interés (hipotecario / no hipotecario)	2,5800 %

Nombre contrato	Aporta contrato	Fecha contrato	Duración del contrato	Aporta último recibo	Renta bruta anual (€/año)	Gastos deducibles (%)	Renta neta anual (€)	Periodos actualización	Tipo periodo
Inmueble entero alquilado bajo un único contrato	Sí	17/10/2022	5 Anual	Sí	5.292,00	5,00	5.027,40	2 Anual	Corto plazo

Nombre contrato	Aporta contrato	Fecha contrato	Duración del contrato	Aporta último recibo	Renta bruta anual (€/año)	Gastos deducibles (%)	Renta neta anual (€)	Periodos actualización	Tipo periodo
-----------------	-----------------	----------------	-----------------------	----------------------	---------------------------	-----------------------	----------------------	------------------------	--------------

"El porcentaje de gastos deducibles para el propietario a efectos de obtener la Renta anual neta a considerar (Euros) expresado representa la suma de los gastos referidos al impuesto municipal sobre los Inmuebles, los gastos de mantenimiento de la Comunidad de Propietarios y el seguro de incendio del inmueble y una cantidad a efectos de posibles gastos en averías y reparaciones necesarias para el correcto uso del inmueble", a no ser que en el contrato se establezca como no imputable alguno de estos gastos.

Nombre contrato	Tasa de actualización (Reales)(%)	V.Vuelo final v.útil (€)	V.Suelo actualizado (€)	V.Vuelo actualizado (€)	Valor de reversión actualizado (€)	Flujo de caja de las rentas (€)	Valor de actualización (€)
Inmueble entero alquilado bajo un único contrato	2,10	48.963,41	23.708,75	46.969,96	70.678,71	9.746,91	80.425,62

La tasa de actualización se compone según el art. 32 de la O.M. ECO 805/2003, adoptando un tipo de interés nominal adecuado. Este tipo nominal se convertirá en real corrigiéndose del efecto inflacionista mediante la aplicación de un índice de precios que refleje adecuadamente la inflación esperada durante el periodo para el que se prevea la existencia de flujos de caja, para los que Valmesa estima una variación a Corto Plazo (CP), Medio Plazo (MP) o a Largo Plazo (LP).

El tipo de interés nominal cumple lo establecido según el art.32.2., finalmente disponiendo un diferencial o prima de riesgo que sumado al tipo de interés corregido a real da la Tasa de Actualización (Reales) utilizada en el cálculo.

Nombre contrato	Num. pagos año	Renta fija contrato	Renta variable contrato	Fianza recibida	Cantidad recibida a/cta.	Opción renovación	Opción compra
Inmueble entero alquilado bajo un único contrato	12	5.292,00	--	425,00	--	--	--

Contrato con fecha 17 de Octubre de 2022, con una duración de 5 años. Tiene una mensualidad actual de 441 €. Se aporta el último recibo.

**Valor total por actualización (Rentas alquiler agrupación) 80.425,62**

El valor de actualización del inmueble objeto de valoración se calculará conforme el art.33 de la orden ministerial ECO 805/2003, siendo este el valor actual (VA) de los flujos de caja y del valor de reversión esperados para la tasa de actualización elegida. Dicho VA se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula matemática:

$$VA = \text{Sum}(Ej / (1+i)^{tj}) - \text{Sum}(Sk / (1+i)^{tk}) + (\text{Valor de Reversion} / (1+i)^n)$$

En donde:

VA = Valor actual.

Ej = Importe de los cobros imputables al inmueble en el momento J.

Sk = Importe de los pagos previstos en el momento K.

tj = Número de periodos de tiempo que debe transcurrir desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Ej.

tk = Número de periodos de tiempo desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Sk.

i = Tasa de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados.

### Desglose detalle de los flujos de caja

Periodo Anual	Renta bruta (€)	Renta neta (€)	Factor de actualización	CF actualizado (€)	Cash flow acumulado (€)
<b>Inmueble entero alquilado bajo un único contrato</b>					<b>9.746,91</b>
1	5.292,00	5.027,40	1,0210	4.924,00	4.924,00
2	5.292,00	5.027,40	1,0424	4.822,91	9.746,91
				<b>Totales (€)</b>	<b>9.746,91</b>

## 10. RESUMEN DE VALORES AGRUPADOS

No procede la impresión de este capítulo

## 11. VALOR DE TASACIÓN / HIPOTECARIO

### Desglose de valores de coste y mercado por finca registral

Identificador del bien	Superficie edificación adoptada (m²)	Valor reposición bruto (€)	Valor reposición neto (€)	Valor de mercado (€) (*1)	Valor máximo legal (€)
<b>Finca/componente 16408</b>	<b>104,51</b>	<b>95.857,25</b>	<b>69.534,61</b>	<b>75.283,73</b>	--
Piso PL.2º Últ. planta-B/Cubierta D	80,75	87.145,41	63.584,61	68.125,55	--
Garaje Sótano -1 12	23,76	8.711,84	5.950,00	7.158,18	--
<b>Totales (€)</b>	<b>104,51</b>			<b>75.283,73</b>	

(\*1) Valor de mercado, no necesariamente coincidente con el valor de compraventa.

El valor de mercado expresado en la presente tabla corresponde al menor valor de los calculados por los procedimientos anteriores, pudiendo ser el valor final del informe otro distinto justificado en el siguiente apartado

### Desglose de valores de tasación por finca registral

Identificador del bien	Superficie edificación adoptada (m²)	Valor del suelo (€)	Valor de seguro construcción (€) (*1)	Valor de seguro hipotecario (€) (*2)	Valor de tasación / hipotecario (€)
<b>Finca/componente 16408</b>	<b>104,51</b>	<b>24.714,97</b>	<b>71.142,28</b>	<b>50.568,76</b>	<b>75.283,73</b>
Piso PL.2º Últ. planta-B/Cubierta D	80,75	23.467,57	63.677,84	44.657,98	68.125,55
Garaje Sótano -1 12	23,76	1.247,40	7.464,44	5.910,78	7.158,18
<b>Totales (€)</b>	<b>104,51</b>	<b>24.714,97</b>	<b>71.142,28</b>	<b>50.568,76</b>	<b>75.283,73</b>

(\*1) Valor de seguro a efectos de asegurar el CC a nuevo

(\*2) Valor de seguro según art. 10 del RD 716/2009

**Valor total de tasación** **75.283,73 €**

Equivalente a setenta y cinco mil doscientos ochenta y tres euros con setenta y tres céntimos.

**Valor hipotecario** **75.283,73 €**

Equivalente a setenta y cinco mil doscientos ochenta y tres euros con setenta y tres céntimos.

(Garantía Hipotecaria) Determinar, como valor de tasación, el Valor Hipotecario del bien inmueble que ha de servir de garantía de un crédito hipotecario que pueda formar parte de la cartera de cobertura de los títulos hipotecarios contemplados en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario (referencia normativa que debe entenderse hecha al Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de la directiva de la Unión Europea en la materia de bonos garantizados, en virtud de lo indicado en la disposición final sexta del mismo).

La finalidad de la presente tasación está incluida en el ámbito de aplicación de la Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras (publicada en el BOE de 9.04.2003, en lo que aplica para la finalidad prevista en su artículo 2. a). La tasación se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la misma.

## 12. RESERVAS DEL INFORME

### Condicionantes

El presente informe carece de condicionantes.

### Advertencias generales

El presente informe carece de advertencias.

## Observaciones

El presente informe carece de observaciones.

## 13. FECHAS DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

### Fechas informe y otros intervinientes

Fecha de visita	07/04/2025
Fecha de emisión del informe	21/04/2025
Fecha límite de validez hasta	21/10/2025
Tasador	ANTONIO MOREL MARTINEZ
Titulación	ARQUITECTO TECNICO

Este informe consta de 19 páginas numeradas de la 1 a la 18 y anexos numerados.

## Firmas



En representación de VALMESA, Valoraciones  
Mediterráneo, S.A.

SUPERVISOR  
MARIA CONCEPCION GARCIA CANOVAS  
ARQUITECTO TECNICO  
COLEGIADO 1155 en MURCIA

TASADOR ANTONIO MOREL MARTINEZ  
ARQUITECTO TECNICO  
COLEGIADO 1020 en MURCIA

## ANEXO - REGULACIÓN, ALCANCE Y LIMITACIONES DE LA TASACIÓN

**1.- EL INFORME/CERTIFICADO DE TASACIÓN AL QUE QUEDA ANEXO ESTE DOCUMENTO TIENE COMO FINALIDAD DETERMINAR, COMO VALOR DE TASACIÓN, EL VALOR HIPOTECARIO DEL BIEN INMUEBLE, PARA QUE PUEDA SERVIR DE GARANTÍA DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO QUE PUEDA FORMAR PARTE DE LA CARTERA DE COBERTURA DE LOS TÍTULOS HIPOTECARIOS (ECO.A)**

Objeto y aplicabilidad: Inmuebles garantía de préstamos hipotecarios.

**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.**

**2.- LA PRESENTE TASACIÓN ESTÁ SUJETA A UNA NORMATIVA ESPAÑOLA ESPECÍFICA Y DE CUMPLIMIENTO OBLIGATORIO** Concreto La Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y sus normas de desarrollo (referencia normativa que debe entenderse hecha al Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre, de transposición de la directiva de la Unión Europea en la materia de bonos garantizados, en virtud de lo indicado en la disposición final sexta del mismo), diversas normas dictadas por el Banco de España para valoración de inmuebles y colaterales de las entidades de crédito, así como la Ley de Enjuiciamiento Civil (por ejemplo en su artículo 682.2.1º), exigen que las tasaciones, sean realizadas:

A) RESPECTO A LA PROPIA TASACIÓN: 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 (publicada en el BOE de 9.02.2003) así como en sus posteriores modificaciones, en lo que se aplica para la finalidad prevista en su artículo 2. A) "garantía hipotecaria de préstamos y créditos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios de una entidad bancaria" y posteriores modificaciones a la misma.

B) RESPECTO A LA SOCIEDAD DE TASACIÓN AUTORA DEL INFORME: Necesariamente por una Sociedad de Tasación Homologada, registrada y supervisada por el Banco de España. Además las Sociedades de Tasación están sujetas a las norma establecidas en el Real Decreto 775/1997, sobre régimen jurídico de homologación de servicios y sociedades de tasación (BOE de 13.06.1997), en los aspectos que regulan las competencias profesionales del facultativo y de la sociedad de tasación que suscriben el informe, así como las normas de conducta a las que ambos quedan sujetos.

**3.- EL VALOR DE TASACIÓN QUE CALCULA/SE CONTIENE EN EL INFORME/CERTIFICADO DE TASACIÓN DEL QUE ESTE DOCUMENTO ES ANEXO ES EL VALOR HIPOTECARIO DEL BIEN, con BASE DE VALOR** Definido en la normativa española y de la Unión Europea como "una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes".

Dicho valor se ha estimado a través de la/s metodologías señaladas tanto en el Informe como Certificado que lo resume.

Además y a efectos de seguro de daños con el que debe contar el inmueble para ser movilizado en el marco del mercado hipotecario, el presente informe calcula y aplica el Valor de reemplazamiento bruto o a nuevo del inmueble, definido como la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales, todo ello excluyendo el valor del suelo donde se sitúa el inmueble y deducida la depreciación física y funcional del inmueble actual.

En el apartado 2. Identificación y Localización del expediente se incorporan la información procedente de las fuentes especificadas en "Datos registrales" y "Datos catastrales" (Sede Electrónica del Catastro) así como en el apartado 6. Situación urbanística queda especificada las características urbanísticas comprobadas por la Sociedad de Tasación del ayuntamiento de la localidad donde se ubica. En el capítulo 3. Comprobaciones y documentación, las especificadas en concreto en el apartado "Resultado de las comprobaciones por identificación" queda expresado si se ha realizado o no visita interior al inmueble valorado. En el capítulo 8. Análisis del mercado, en concreto "Sondeos de mercado" se precisa la naturaleza de los datos de mercado (ya se trate de transacciones reales de compra o alquiler, de ofertas ajustadas). En el capítulo 9. Cálculo de valores, quedarán justificados los costes de ejecución de obras, de rentas producidas por la explotación del bien, etc., utilizados en la estimación del valor de tasación.

#### 4.- ASUNCIONES ESPECIALES

A efectos de las asunciones que se han llevado a cabo en el informe serán las especificadas en:

- capítulo 3. Comprobaciones y documentación. Las especificadas en concreto en el apartado "Resultado de las comprobaciones por identificación";
- capítulo 5. Descripción y superficies. En concreto las especificadas en el "Cuadro de comprobación de superficies".

El resto de asunciones como es el caso de hipótesis de edificio terminado (en los casos de valoración de un inmueble en proyecto o en construcción), inmueble arrendado o libre de inquilinos o el estado de protección de una vivienda sujeta a algún tipo de protección oficial se expresan en el informe en el capítulo 7. Documentación legal, régimen de protección, tenencia y ocupación.

#### 5.- ALCANCE DEL INFORME

El presente informe al establecer como valor de tasación el valor hipotecario del bien inmueble pretende ofrecer al potencial prestamista de un préstamo hipotecario una referencia del valor del inmueble como garantía del préstamo. Dicho valor no debería por tanto servir como referencia del valor de mercado del inmueble ni, por tanto, de su eventual precio en el mercado en el momento de la valoración.

#### 6.- CAUTELAS

Valoraciones Mediterráneo, S.A. (VALMESA), emite el presente informe de valoración de acuerdo a la documentación obtenida de los registros públicos de la Propiedad y de Catastro así como de otras documentaciones aportada por el cliente o por terceros.

Dichas documentaciones se consideran fidedignas y completas; salvo que se indique lo contrario, no se verifica la certeza de la misma y, por tanto, VALMESA NO asume responsabilidad sobre su veracidad o posibles incorrecciones o erratas que contengan y sobre las consecuencias que esta pueda traer sobre el valor de tasación.

En caso de que se hayan detectado discrepancias entre la realidad observada y alguno de los documentos, VALMESA ha adoptado la información más realista aunándola con el principio de prudencia a efectos de adoptarla en la presente valoración.

VALMESA no se responsabiliza del uso de este informe para una finalidad distinta para la que ha emitido este informe de tasación. El presente informe se ha realizado para uso exclusivo del solicitante y para la finalidad expresada. VALMESA no asume responsabilidad por su uso por terceros, salvo en el supuesto que la finalidad sea Garantía hipotecaria de créditos o préstamos (Art.2 Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo) respecto de las Entidades financieras a que se dirija el mismo.

VALMESA no posee ningún interés específico en la valoración.

A efectos de la visita realizada al inmueble, se ha limitado a una inspección ocular con acceso al interior del mismo, pero no se han realizado ningún tipo de comprobación sobre estado constructivo o estructural de la edificación ni de instalaciones o cualquier elemento oculto a la vista, por lo que el presente informe no constituye en ningún caso un informe pericial sobre dichos aspectos del inmueble valorado. Respecto a los terrenos, no se han efectuado mediciones topográficas ni estudios medioambientales, por lo que no son objeto de este informe este tipo de actuación.

En la tasación del inmueble se han considerado las servidumbres, cargas, arrendamientos o cualquier otra limitación que contempla el informe. Por tanto para cualquier otra carga o afección distinta a las tenidas en cuenta, se deberá realizar un nuevo estudio valorándose su incidencia en el valor de la misma.

Salvo que se indique lo contrario en el informe, se presume que no existen procedimientos judiciales o administrativos que puedan alterar el uso o propiedad del inmueble o su legalidad misma.

En el informe de tasación, el desglose de valor entre edificación y terreno y en su caso sus anejos inseparables, se indican a efectos meramente informativos y no podrán utilizarse los valores parciales de manera independiente y separada, salvo que se indique lo contrario en el informe. Los valores que se indican lo son del inmueble en su conjunto y no como partes aisladas del mismo.

## Fotografías Urbanas

---



Fachada Principal



Entorno Inmediato

## Fotografías Urbanas

---



Salon-comedor



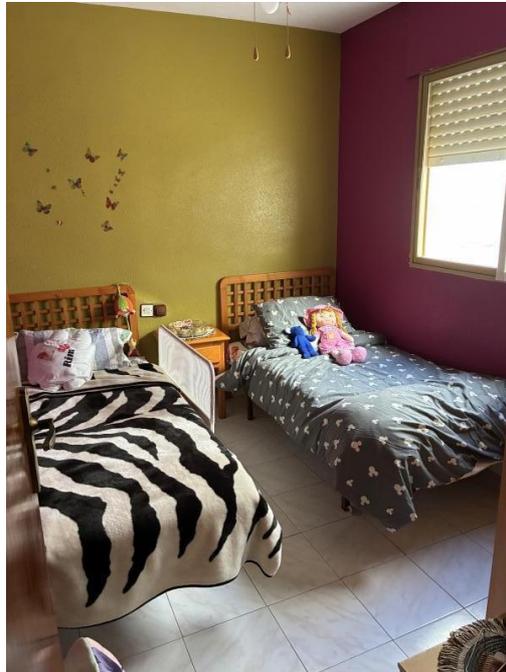
Cocina

## Fotografías Urbanas

---



Dormitorios



Dormitorios

## Fotografías Urbanas

---



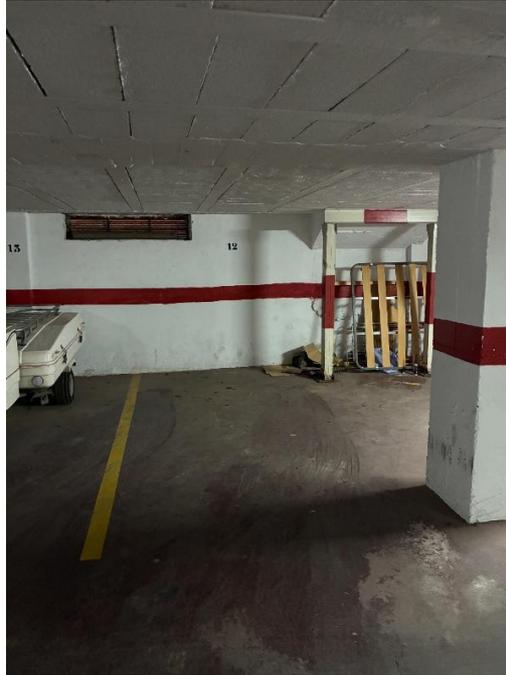
Dormitorios



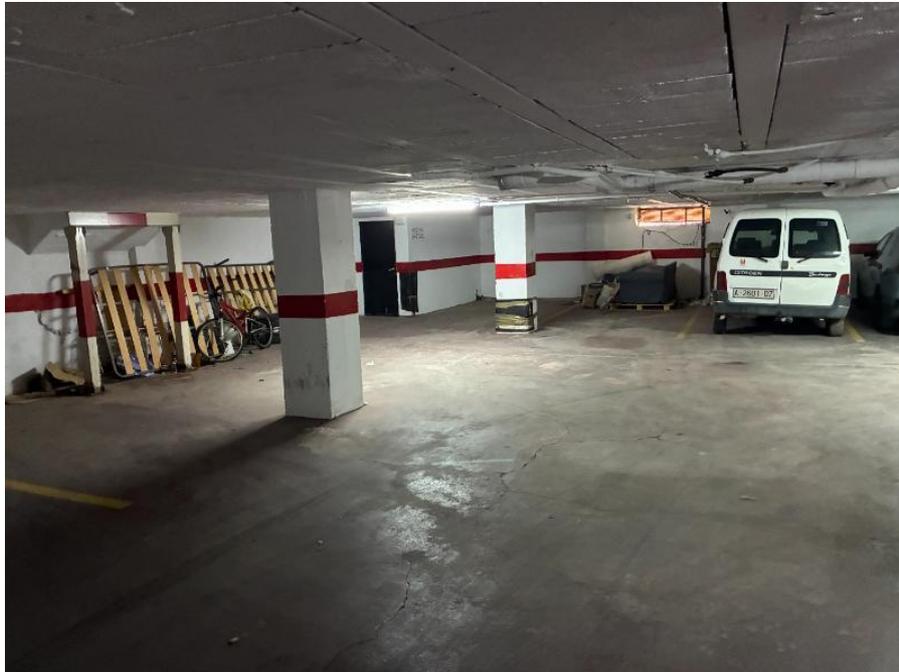
Baño

## Fotografías Urbanas

---

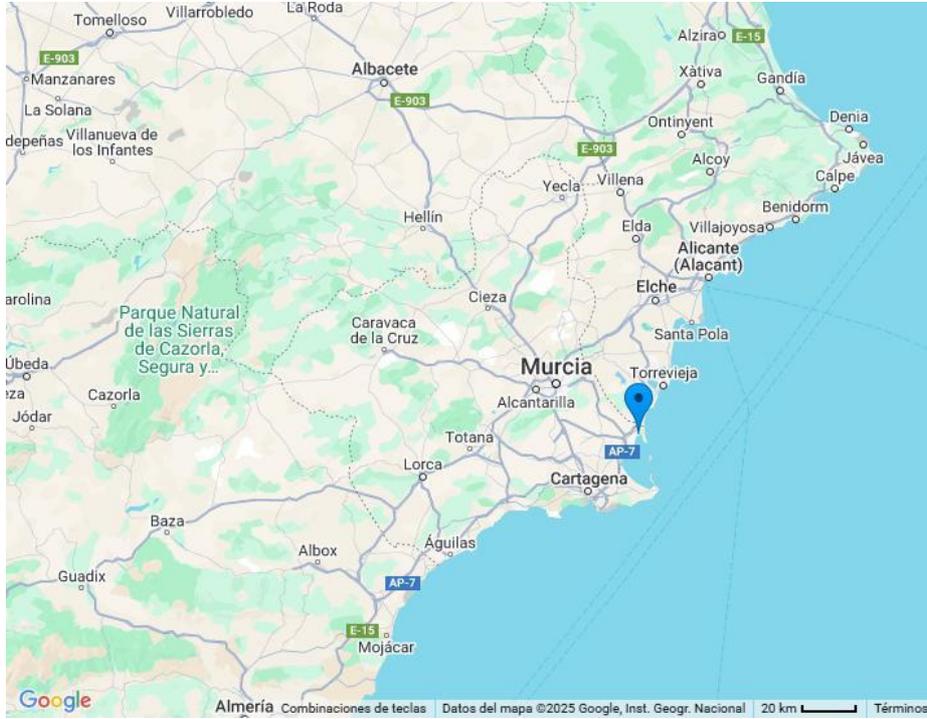


Sótano (garaje)

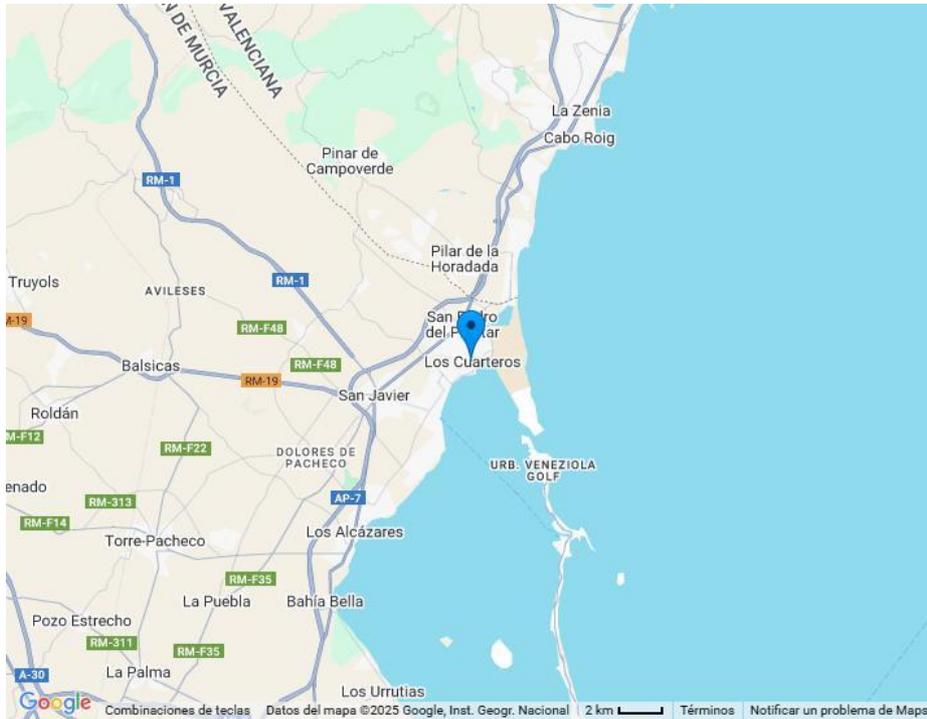


Sótano

## Planos

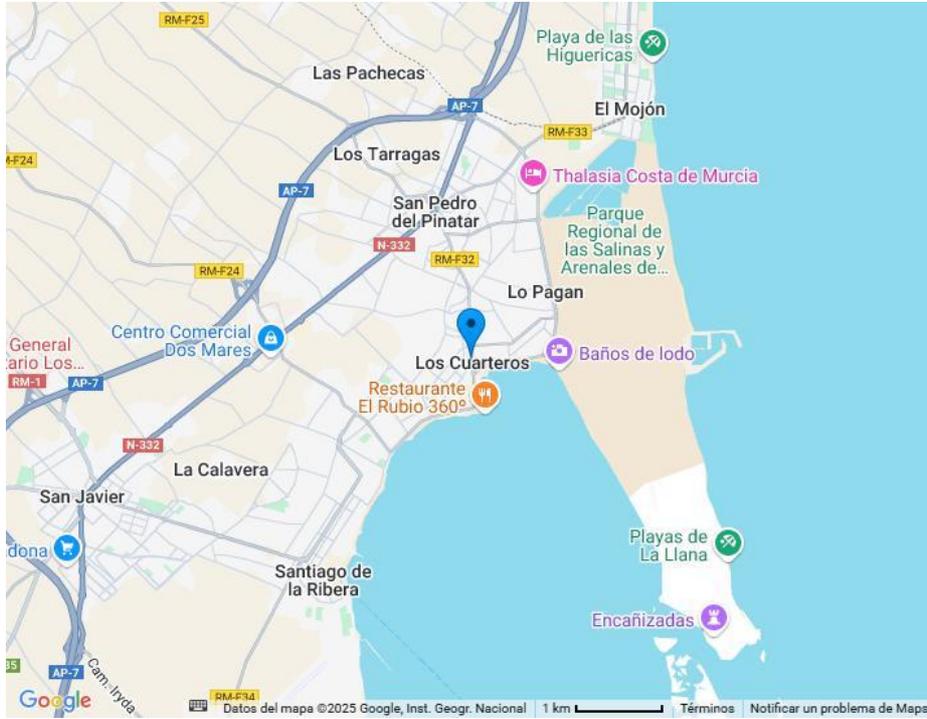


Plano Localización

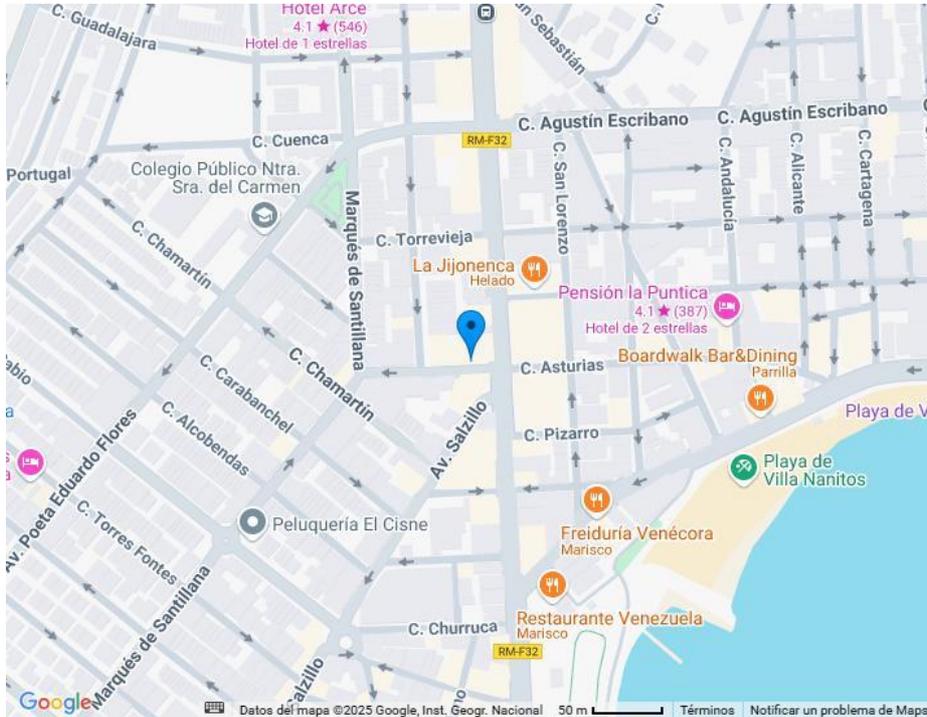


Plano Situación

## Planos



Plano Situación



Plano Situación



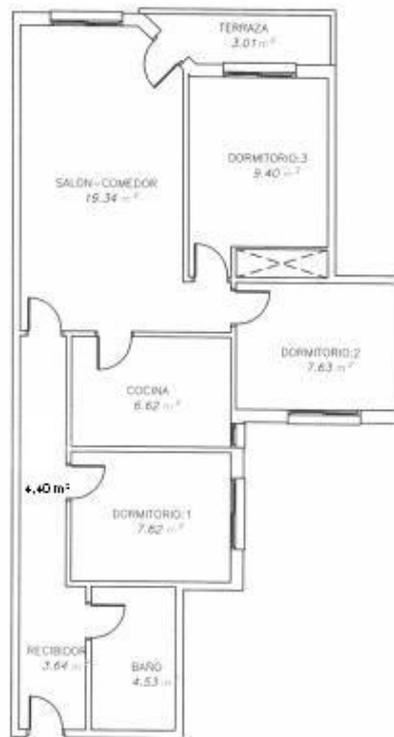
## Planos

---



Plano catastral

## Planos



SUP. CONSTRUIDA CERRADA  
74.76 m<sup>2</sup>

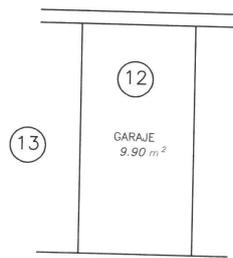
ESCALA GRAFICA (metros)



LEVANTADO plano de distribución

## Planos

---



ESCALA GRAFICA (metros)



LEVANTADO plano de distribución (garaje)

Información Registral expedida por:

**JOSE LUIS ALFONSO SALAR**

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD SAN JAVIER Nº 2

AVENIDA DE LA UNION, 46  
30730 - SAN JAVIER (MURCIA)  
Teléfono: 968 19 06 95  
Fax: 968 57 24 25

Correo electrónico: sanjavier2@registrodelapropiedad.ORG

correspondiente a la solicitud formulada por:

**AXESOR BUSINESS PROCESS OUTSOURCING SL**

con DNI/CIF: B83785261

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad, contratación o interposición de acciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F53TT04H1**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionada con esta nota simple)  
Su referencia: **34007600***



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD SAN JAVIER N° 2**

TEL: 968190695 FAX: 968 57 24 25

AVENIDA DE LA UNION, 46 CP: 30730

sanjavier2@registrodelapropiedad.org

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

FINCA DE SAN PEDRO DEL PINATAR N°: 16408 IDUFIR: 30033000311617

**URBANA.- NUMERO DIECISEIS:** En el edificio sito en término municipal de San Pedro del Pinatar, paraje de Lo Pagan, con fachada a la calle Asturias, número cinco, vivienda en planta segunda alta, de tipo D, de SETENTA Y UN METROS Y CUARENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS de superficie construida y SESENTA Y DOS METROS Y SESENTA DECIMETROS CUADRADOS de útil, distribuida en vestibulo, estar-comedor, cocina, tres dormitorios y baño.- Linda, segun se entra: izquierda, vivienda tipo E de esta planta, derecha, hueco de escalera, patio de luces numero dos y vivienda tipo C de esta misma planta; espalda vuelo de la calle Asturias y frente, vuelo de patio de luces numero dos, hueco de escalera y pasillo de distribucion.- A esta vivienda le corresponde como anejo inseparable la **plaza de aparcamiento NUMERO DOCE** en planta de semisotano, que tiene una superficie de veinticinco metros, siete decímetros, seis centímetros y veinticinco milímetros cuadrados de superficie útil, de los cuales corresponden a la plaza de aparcamiento propiamente dicha, nueve metros y noventa decímetros cuadrados, y el resto, o sea, quince metros, diecisiete decímetros, seis centímetros y veinticinco milímetros cuadrados, están destinados a zona de tránsito y maniobra común a dicha plaza de aparcamiento. Linda: frente, e izquierda entrando, zona de tránsito y mainobra de vehículos; derecha, plaza de aparcamiento número trece; y, espalda, plaza de aparcamiento número catorce.- CUOTA: CINCO ENTEROS NOVENTA Y NUEVE CENTESIMAS POR CIENTO. Se separa de la finca 16.376, al folio 189 del libro 219 de Pinatar.

REFERENCIA CATASTRAL: 4983105XG9848D0011PG

NO COORDINADA CON CATASTRO

TITULARIDADES

Titular		Tomo	Libro	Folio	Alta
<b>SLEIJFER, MANFRED WILLEM</b>	Y9084875G	3137	687	204	7

100% del pleno dominio, por título de final de obra y compraventa con sujeción a su régimen económico-matrimonial en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario DON JOSÉ MANUEL CLIMENT GONZÁLEZ, en SAN PEDRO DEL PINATAR, el día 13/10/2022, con número de protocolo 1230.

CARGAS

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de **CINCO AÑOS** contados a partir de hoy, al pago de la/s liquidación/nes que en su caso pueda/n girarse por el Impuesto sobre Autoliquidada de Transmisiones, por el documento que ha motivado la Inscripción 7ª. San Javier, a 14 de diciembre de 2022.

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de **CINCO AÑOS** contados a partir de hoy, al pago de la/s liquidación/nes que en su caso pueda/n girarse por el Impuesto sobre Autoliquidada de Transmisiones, por el documento que ha motivado la Inscripción 7ª. San Javier, a 14 de diciembre de 2022.

El **CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGETICA** de esta finca con nivel "E", ha sido expedido por el Técnico en Grado de Ingeniería Eléctrica Don Juan Francisco Sánchez Alarcón, el día nueve de agosto de dos mil veintidós, de conformidad con los artículos 10 y 17 del RD 390/2021 de 1 de Junio. San Javier, 14 de diciembre de 2022.

-----  
Acreditada la finalización de la obra nueva de esta finca, mediante certificación expedida por el Arquitecto Don Carlos Balboa Lobato, con fecha 13 de septiembre de 2022. -----

DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

-----  
AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren a OCHO DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO, ANTES DE LA APERTURA DEL DIARIO.

-----  
**APLICACION LEY DE TASAS 8/1989**

Base: Disposición adicional 3ª  
-----

**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL**

**Responsable del Tratamiento:** Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

**Finalidad del tratamiento:** Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

**Base jurídica del tratamiento:** El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

**Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

**Categorías de datos:** Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

**Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

**Fuentes de las que proceden los datos:** Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

**Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

#### CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

---

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SAN JAVIER 2 a día ocho de abril del dos mil veinticinco.



(\*) C.S.V. : 2300332823A823C3

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

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



C.S.V.: 2300332823A823C3



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL Catastro

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

#### Localización:

CL ASTURIAS 5 e/p/p/ 1/02/D  
30740 SAN PEDRO DEL PINATAR [MURCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 102 m<sup>2</sup>

Año construcción: 1988

#### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1/02/D	72
APARCAMIENTO	1/-/1/12	30

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

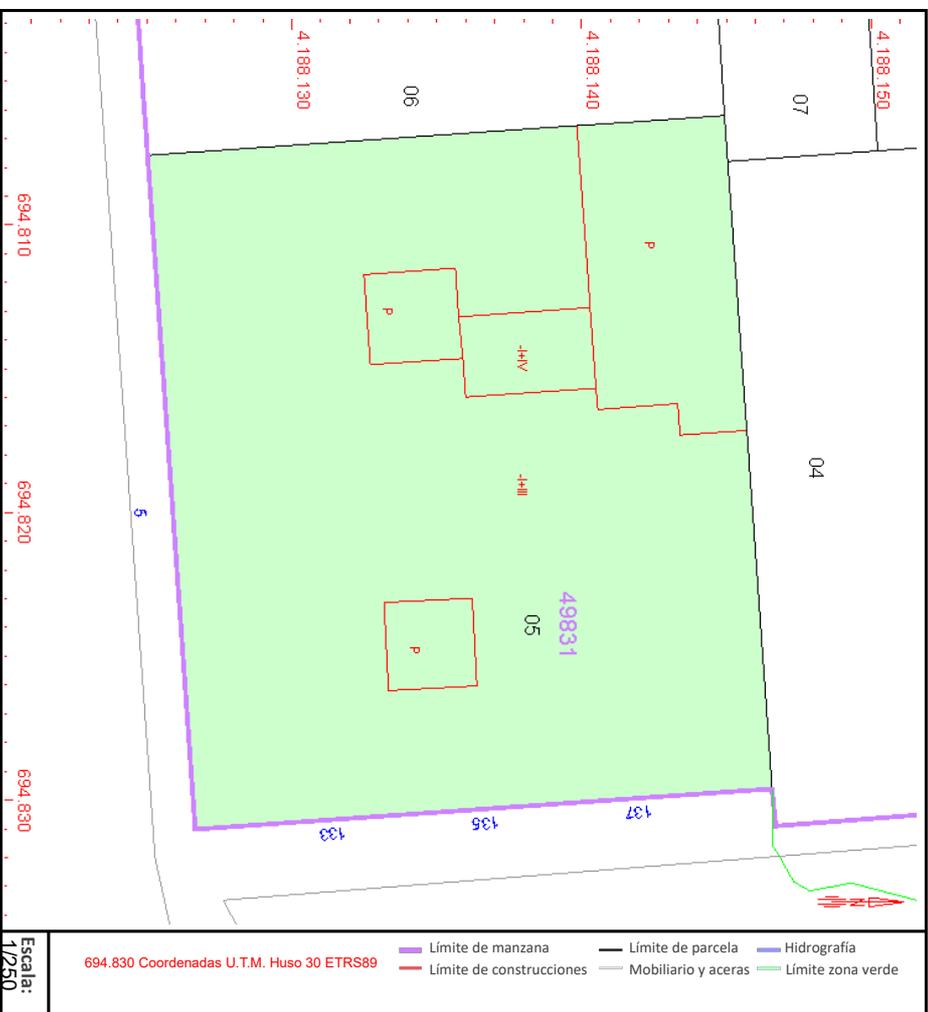
Referencia catastral: 4983105XG9848D0011PG

### PARCELA

Superficie gráfica: 462 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 6,1600 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



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"

Lunes, 14 de Abril de 2025



**Transfer  
Payment**

GES.CENTR.CLI.INTER 24-03-25  
2025-03-24-00.04.08.728472 - 01

Ordering party		Issue date		Bank code		
NAIMA ABDEL MOUMNI		21-03-25		3058-0223		
Ordering bank		CAJAS RURALES UNIDAS, SOCIEDAD C				
Beneficiary		BIC Beneficiary Bank				
manfred willem sleijfer		BSABESBXXX				
IBAN Beneficiary Customer		ES64 0081 1260 8400 0209 6912				
Observations		Reference				
alquiler de marzo X8924120M		508081958974				
Nominal	Type of expense	% Commission	Fee	Mail	Net	Payment value date
EUR- 441,00	SHARED	0,00	0,00	0,00	EUR- 441,00	24-03-25

Document obtained electronically.  
Valid unless it differs from the Bank Registers.



**LAS SALINAS**  
GESTION INMOBILIARIA

Rocio Nogueras Mediavilla  
C/ Crucero Baleares, 2 Lo Pagán  
San Pedro del Pinatar. Murcia  
N.I.F. 77721047-E  
Tlf.: 659.753.123 – 620.296.015

## **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS**

Finca situada en LO PAGAN, MURCIA (30740) en la  
Calle Asturias, 5 2ºD y garaje 12  
Número de referencia catastral 4983105XG9848D0011PG

En Lo Pagan, Murcia, a 17 de Octubre de 2022

### **REUNIDOS**

**DE UNA PARTE:** Doña **ROCIO NOGUERAS MEDIAVILLA**, mayor de edad, provista con NIF. nº **77721047-E**, con domicilio a efectos de notificaciones en calle Crucero Baleares, 2, Lo Pagan, Murcia, como **ARRENDADORA**.

**DE OTRA PARTE:** Doña **NAIMA ABDEL MOUMNI**, mayor de edad, provista, con NIE **X8924120-M** y D. **TAYEB FATHI** con NIE **X5245740-S** con domicilio a efectos de notificaciones en la vivienda objeto de este contrato, en nombre propio como **ARRENDATARIOS**.

### **INTERVIENEN**

La primera en nombre y representación de D. **MANFRED WILLEM SLEIJFER**, con N.I.E. **Y9084875-G** como propietario.

Los segundos en su propio nombre y derecho.

Se reconocen mutuamente la capacidad necesaria en derecho para obligarse, lo que efectúan por medio del presente documento y a tal fin:

### **EXPONEN**

Primero. - **ROCIO NOGUERAS MEDIAVILLA**., en concepto de persona autorizada, tiene facultades para el arrendamiento de la vivienda al principio indicada.

Segundo. - Que **ROCIO NOGUERAS MEDIAVILLA**, que en adelante le referiremos como arrendadora, tiene interés en el arriendo del piso antes descrito, y Doña **NAIMA ABDEL MOUMNI** y D. **TAYEB FATHI**, tienen interés en arrendarlo para instalar a partir de la fecha de este contrato su vivienda y domicilio, en adelante nos referiremos a ellos como arrendatarios, y a tal fin establecen las siguientes:

## CLAUSULAS

### PRIMERA. - LEGISLACION

El presente contrato se otorga conforme a lo establecido en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, modificada por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, y por lo pactado en el presente contrato. Con carácter supletorio es de aplicación lo dispuesto al efecto por el Código Civil.

### SEGUNDA. - OBJETO

La ARRENDADORA cede en arrendamiento a los ARRENDATARIOS que aceptan la VIVIENDA descrita anteriormente.

La ARRENDADORA en este acto hace entrega de la posesión de la vivienda referenciada en el encabezamiento con los bienes muebles en ella existentes a la PARTE ARRENDATARIA, quien los toma a su plena satisfacción y en el estado físico en el que se encuentran y reconoce recibir la vivienda en buen estado de conservación. Finalizado el arriendo la parte arrendataria devolverá la vivienda arrendada en el mismo buen estado en que la recibe.

La vivienda objeto de este contrato, se arrienda para dedicarla a vivienda habitual, únicamente a las persona arrendatarias, y sus dos hijos (Rim y Hossam), no pudiendo hacer del referido inmueble más uso que el expresamente pactado, siendo lo contrario suficiente motivo de resolución del contrato por parte de la arrendadora.

Que el arrendamiento de la vivienda objeto del presente contrato se realiza de forma solidaria por la parte arrendataria y que, de igual forma, responden individual y solidariamente de todas y cada una de las obligaciones del contrato.

### TERCERA. - DURACIÓN

El plazo de duración del presente contrato se establece por un período de un año desde el día **22 de octubre de 2022**. Llegado el vencimiento del contrato, éste se prorrogará por periodos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración máxima de CINCO años, salvo que la ARRENDATARIA manifieste al arrendador, con sesenta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato su voluntad de no renovarlo.

En el caso de que la ARRENDATARIA notifique su intención de finalizar el contrato de arrendamiento antes del periodo mínimo de un año, se penalizará con el pago de una mensualidad.

LA ARRENDATARIA, una vez pasado el tiempo mínimo de arrendamiento que se establece en UN AÑO, con TREINTA días de antelación podrá desistir del contrato notificando la terminación de forma fehaciente y por escrito a la empresa gestora. En caso de no realizar el preaviso de TREINTA días, se penalizará con el pago de una mensualidad.

Se admite la notificación por correo electrónico:

Parte arrendadora: **659753123** [gestioninmobiliarialassalinas@gmail.com](mailto:gestioninmobiliarialassalinas@gmail.com)

Parte arrendataria: **631 17 33 69**

LA ARRENDADORA o la empresa GESTORA de alquiler, queda autorizado por la parte arrendataria a realizar visitas con futuros inquilinos 30 días antes de la finalización o rescisión del contrato de alquiler, acordadas con los inquilinos y en su presencia.

Finalizado el contrato, LOS INQUILINOS deberán entregar en dicha fecha a la ARRENDADORA las llaves y la plena posesión de la vivienda arrendada, debiéndose encontrar en el mismo estado de conservación, limpieza y pintura en el que ahora la recibe, salvo el desgaste por uso.

#### CUARTA. - RENTA

4.1. Las partes fijan libremente como renta anual, la cantidad de **CINCO MIL CIEN EUROS ( 5.100 € )** y en consecuencia, la renta mensual se establece en la cantidad de **CUATROCIENTOS VEINTI CINCO EUROS ( 425 € )** pagaderos en mensualidades anticipadas en los CINCO primeros días de cada mes.

4.2. El pago de la renta se efectuará mediante ingreso en efectivo metálico o transferencia bancaria en el número de cuenta **ES64 0081 1260 8400 0209 6912** cuyo titular es D. **MANFRED WILLEM SLEIJFER**.

4.3. En este mismo acto la ARRENDATARIA entrega a la arrendadora la cantidad de **CUATROCIENTOS VEINTI CINCO EUROS ( 425 € )**, por la renta del mes **OCTUBRE**, teniendo que ingresar las siguientes mensualidades de renta, a partir del **22 de NOVIEMBRE de 2022**, en la cuenta bancaria anteriormente facilitada.

Se exime expresamente a la ARRENDADORA de la obligación establecida en el Artículo 17.4 de la LAU/94 de entrega de recibo de pago a la ARRENDATARIA. Se considerará válido como justificante de pago y recibo, el justificante de ingreso o transferencia bancaria a favor del arrendador.

El impago injustificado del porcentaje de actualización de renta y los servicios individuales facultará a la ARRENDADORA a resolver el contrato por incumplimiento de obligaciones, con las consecuencias inherentes.

#### QUINTA. - FIANZA

5.1. En este momento, la PARTE ARRENDATARIA entrega en concepto de *fianza* la cantidad de **CUATROCIENTOS VEINTI CINCO EUROS ( 425 € )** equivalente a una mensualidad según se establece en el Art. 36.1 de la LAU.

5.2. La fianza no estará sujeta a actualización durante los cinco primeros años de vigencia del presente contrato. No obstante, si se prorroga el contrato, la ARRENDADORA o la ARRENDATARIA podrán exigir, en el momento de la prórroga, que el importe de la fianza se aumente o disminuya hasta hacerlo coincidir con el importe de una mensualidad de renta en ese momento.



**5.3.** A la terminación del arrendamiento, la arrendadora restituirá a la PARTE ARRENDATARIA el importe de la fianza que corresponda, mediante transferencia bancaria, dentro del plazo de un mes desde la fecha de entrega de las llaves por esta última.

A la terminación de la vigencia de este contrato, la PARTE ARRENDATARIA queda obligada a satisfacer en metálico el importe de los desperfectos o daños que existan en la finca arrendada, autorizando expresamente a la arrendadora para que el importe de dichos daños o perjuicios se satisfagan automáticamente hasta donde alcance la fianza, y si esta no cubriera el importe, deberá la ARRENDATARIA abonar la diferencia en un plazo no superior a cuarenta y ocho horas desde que se le pase al cobro la oportuna reparación.

La fianza también servirá para responder que, a la terminación del contrato, la ARRENDATARIA se ponga al corriente en el pago de todos los gastos que se hayan originado como consecuencia de los suministros, tarifas y consumos de todos los servicios con los que cuenta la vivienda, autorizando también de manera expresa al arrendador que, con cargo a dicha fianza, pueda pagar hasta donde alcancen aquellos gastos.

Dicha fianza no podrá ser considerada como renta y la ARRENDATARIA deberá abonar todas las mensualidades, sin poder utilizar este depósito como pago de las mismas.

**5.4.** A la fianza se le aplicará el régimen en cuanto a su depósito que, en su caso establezca la Comunidad Autónoma correspondiente.

#### **SEXTA. - DEPÓSITO**

Las partes pactan como GARANTIA del cumplimiento por los inquilinos de sus obligaciones arrendaticias entregar la cantidad de **CUATROCIENTOS VEINTI CINCO EUROS ( 425 € )**, adicional a la mensualidad de fianza, que tendrá el mismo tratamiento que la responsabilidad para la fianza.

Este aval o depósito responderá, al impago de las mensualidades y además, a todas las obligaciones contraídas por la ARRENDATARIA en este contrato de arrendamiento.

#### **SÉPTIMA. - LLAVES**

Conformes con lo anterior ambas partes, la arrendadora hace entrega a la ARRENDATARIA de dos juego de llaves, comprometiéndose esta última a devolverlo completo a la finalización del contrato de arrendamiento.

#### **OCTAVA. - SUMINISTROS**

La empresa gestora efectuará cambio de domiciliación, a la cuenta de los inquilinos, de los diferentes contratos de suministros.

La parte arrendataria no podrá efectuar ningún cambio de los diferentes contratos de suministros sin autorización expresa de la gestora.



En caso de que la ARRENDATARIA diera de baja alguna de los suministros de agua o electricidad una vez finalizado el contrato, se penalizará con 400 euros.

#### NOVENA. - NORMAS DE COMUNIDAD

La parte arrendataria se obliga al cumplimiento de las normas de la comunidad a la que pertenece el inmueble arrendado.

LA ARRENDATARIA se obliga a no desarrollar en el Inmueble actividades molestas, nocivas, peligrosas o insalubres, ni a manipular o conservar en la vivienda sustancias inflamables o explosivas, respetando en todo momento las disposiciones vigentes.

#### DECIMA. - PRORROGAS

Alcanzado el **QUINTO AÑO** de duración, el contrato se prorrogará por plazos anuales hasta un máximo de **TRES AÑOS MÁS** si ninguna de las partes hubiese notificado a la otra su voluntad de no renovarlo dentro de los siguientes plazos:

- a) Si fuere el arrendador quien manifieste dicha voluntad, deberá notificarlo a la ARRENDATARIA al menos **CUATRO MESES ANTES** de que el contrato cumpla los cinco años de duración.
- b) Si la ARRENDATARIA quien manifiestan tal voluntad, deberán notificarlo al arrendador al menos **DOS MESES ANTES** de que el contrato cumpla cinco años de duración.

Prorrogado el contrato por no haber manifestado ninguna de las partes su voluntad de no prorrogarlo (o por haber manifestado su voluntad fuera del plazo mencionado), podrá la ARRENDATARIA manifestar al arrendador con TREINTA días de antelación a la fecha de cualquiera de las anualidades su voluntad de no renovar el contrato. Para el arrendador el plazo de prórroga es siempre de tres años.

El incumplimiento de dichos plazos se sancionará con la no devolución de un mes de fianza.

Se admite la notificación por correo electrónico:

Parte arrendadora, empresa gestora: 659753123 ROCIO

[gestioninmobiliarialassalinas@gmail.com](mailto:gestioninmobiliarialassalinas@gmail.com)

Parte arrendataria: 631 17 33 69

#### UNDECIMA. - REVISIÓN DE LA RENTA

11.1. La renta se actualizará en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior, a la variación porcentual experimentada, en más o en menos, por el Índice de Precios al Consumo, publicado por el Instituto Nacional de Estadística u otro Organismo que lo sustituya, en un periodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.

Para la primera actualización, se tomará como referencia el correspondiente al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del presente contrato y para las sucesivas actualizaciones, el que corresponda al último aplicado.

11.2. El arrendador podrá exigir a la ARRENDATARIA la renta actualizada a partir del mes siguiente a aquél en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, e-mail o cualquier forma fehaciente, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañado, si así lo exigiera la

ARRENDATARIA, certificación del Instituto Nacional de Estadística o haciendo referencia al Boletín Oficial en que se haya publicado. Esta notificación será válida mediante nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.

## DECIMOSEGUNDA. - GASTOS

Serán de cuenta de la ARRENDATARIA los gastos de agua, electricidad, teléfono y tasas de basuras, así como aquellos susceptibles de individualización o los impuestos que puedan surgir con posterioridad, que sean obligación de la ARRENDATARIA .

Los gastos del recibo de contribución (I.B.I.), comunidad y derramas existentes en el edificio, serán por cuenta del ARRENDADOR.

Serán por cuenta y cargo de la ARRENDATARIA los gastos ocasionados por todos los desperfectos y las reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda.

Los gastos de mantenimiento, reparación y los de reposición de piezas de los electrodomésticos, serán por cuenta de los inquilinos una vez pasado el primer mes desde el inicio de este contrato. Serán por cuenta del propietario los de sustitución de los aparatos por acabar su vida útil o no poderse reparar, hasta el primer año.

Todas las reparaciones serán comunicadas y acordadas en el correo: [gestioninmobiliarialassalinas@gmail.com](mailto:gestioninmobiliarialassalinas@gmail.com) y número de teléfono: **659753123 ROCIO.**

LA ARRENDATARIA es responsable, no solo de sus propios actos, sino de los que realice los ocupantes de la vivienda, a efectos tanto de resolución del contrato, como de indemnización de daños y perjuicios.

Queda prohibida de forma expresa la tenencia en la vivienda de animales de compañía (perros, gatos, etc....)

## DECIMOTERCERA. - OBRAS

13.1. Obras de conservación de la VIVIENDA: El ARRENDADOR está obligado a realizar cuantas reparaciones sean necesarias para la conservación de la VIVIENDA en condiciones de habitabilidad para servir de uso convenido, siempre y cuando el deterioro a reparar no sea imputable a la ARRENDATARIA. La realización de estas obras, no dará al ARRENDADOR el derecho a elevar la renta.

Siendo la finalidad de este contrato la cesión del disfrute normal de la vivienda, la parte arrendataria no podrá ejecutar ninguna obra, reforma, mejora en la misma u obra que disminuya su estabilidad o seguridad, sin que medie para ello autorización previa y escrita del ARRENDADOR.

Las obras, reformas o mejoras efectuadas por la parte ARRENDATARIA con dicha autorización serán de cuenta y cargo de la parte ARRENDATARIA y quedarán a la finalización del arrendamiento en beneficio de la finca, sin que venga obligada la parte ARRENDADORA a entregar cantidad alguna a la parte ARRENDATARIA en concepto de indemnización.

**13.2.** LA ARRENDATARIA habrá de poner en conocimiento del ARRENDADOR a la mayor brevedad posible, la necesidad de las reparaciones URGENTES.

Asimismo, queda prohibido expresamente hacer taladros en todos los alicatados de cocina y baños.

Queda expresamente prohibido realizar obras en las fachadas exteriores del edificio, variar la pintura, o instalar elementos que modifiquen su estado y configuración arquitectónica.

**13.3** Autorizadas las obras, serán de cuenta de la ARRENDATARIA todos los gastos que se devenguen, incluidos licencias administrativas y honorarios de técnicos que intervengan en las mismas.

La parte ARRENDATARIA permitirá el acceso en la vivienda a la propiedad, a su Administrador y a los operarios o industriales mandados por cualquiera de ambos, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble.

#### **DECIMOCUARTA. - CESIÓN Y SUBARRIENDO**

El presente contrato no podrá ser cedido ni subarrendado. El incumplimiento de esta obligación dará derecho a rescindir el presente contrato.

#### **DECIMOQUINTA. - DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE**

LA ARRENDATARIA renuncia a los derechos de tanteo y retracto establecidos en la LAU.

#### **DECIMOSEXTA. - DERECHO DE SUBROGACIÓN**

Las partes acuerdan que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento de la ARRENDATARIA. No procederá la prórroga del contrato hasta los cinco años si, una vez transcurrido el primer año de duración del mismo, el arrendador comunica a la ARRENDATARIA que tiene necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. La referida comunicación deberá realizarse a la ARRENDATARIA al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y la ARRENDATARIA estará obligada a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

#### **DECIMOSÉPTIMA. - ENAJENACIÓN DE LA VIVIENDA ARRENDADA**

En caso de enajenación de la vivienda, las partes acuerdan, de conformidad con lo establecido en la LAU, que el adquirente solo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste hasta la finalización del contrato.

#### **DECIMOCTAVA. - MOBILIARIO**

El arrendamiento objeto del presente contrato incluye, en su caso el mobiliario, enseres y efectos que se encuentran en la VIVIENDA.



## DECIMONOVENA. - RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

La demora de la ARRENDATARIA en el pago de las cantidades cuya exigibilidad se deduce de este contrato producirá intereses a favor del arrendador, sin necesidad de requerimiento alguno, desde la fecha en que se debieron abonar hasta el día en que se hagan efectivas, calculados al tipo de interés legal del dinero vigente en el momento del impago incrementado en dos puntos, sin perjuicio de las acciones judiciales y extrajudiciales que utilice el arrendador para obtener de la ARRENDATARIA el cumplimiento de dichas obligaciones o el desahucio, cuyos gastos, incluidos los del abogado y procurador, aunque su intervención no sea preceptiva, serán por cuenta y cargo de la ARRENDATARIA.

Será motivo suficiente por la parte ARRENDADORA, para rescindir el presente contrato de arrendamiento la falta de pago de UNA MENSUALIDAD por la parte ARRENDATARIA, dando derecho a la parte ARRENDADORA a la rescisión del presente contrato, quedando obligada la parte ARRENDATARIA al desalojo en el periodo de DIEZ días naturales a contar desde la fecha en que la parte ARRENDADORA se lo comunique por escrito.

Si a la conclusión del plazo pactado la ARRENDATARIA no desalojara la vivienda tendrá que pagar CIENTO EUROS (100 EUROS) por cada día de retraso en la entrega de la vivienda.

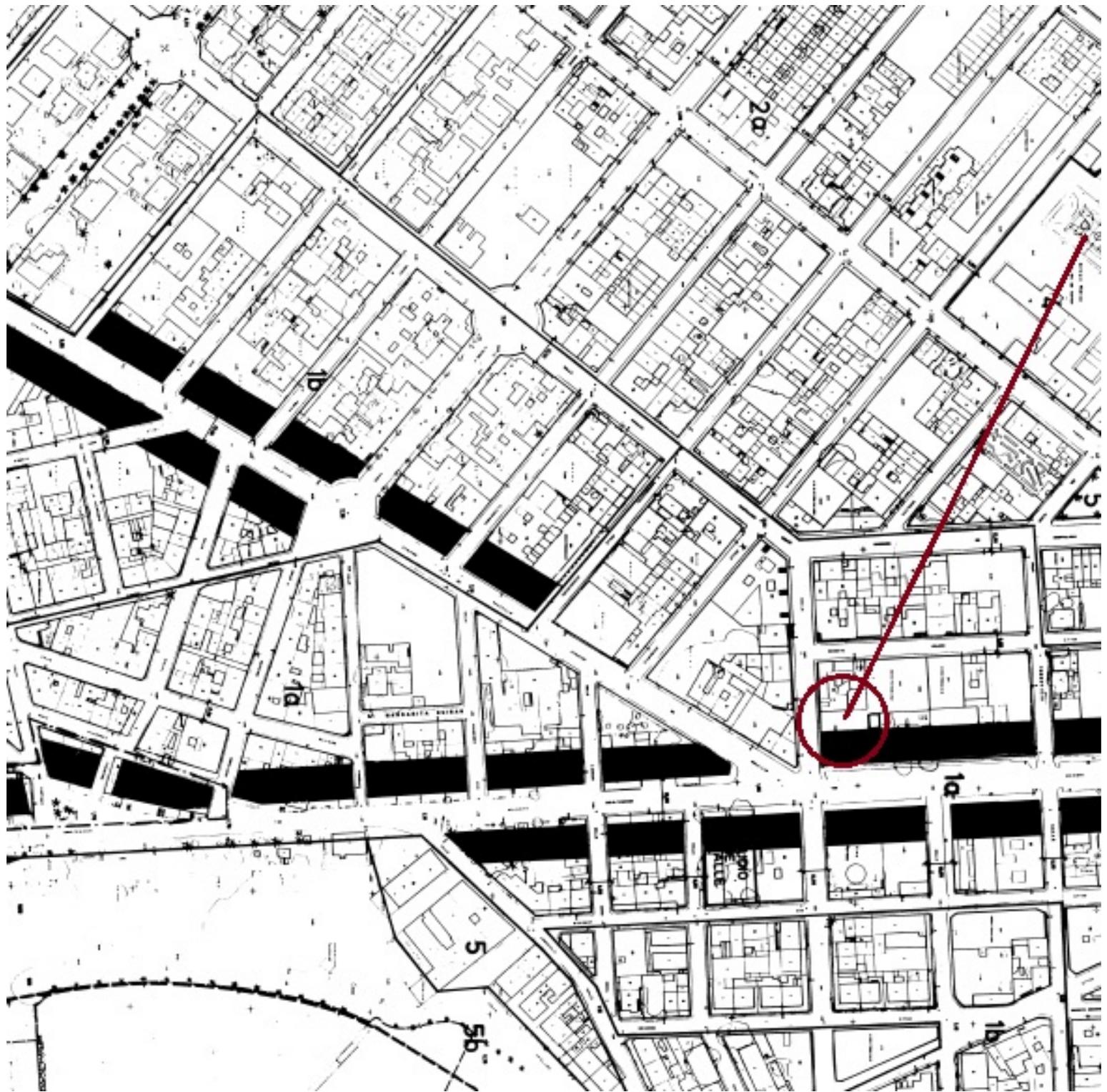
## VIGESIMA. - JURISDICCION

Para la resolución de cualquier cuestión que pueda suscitarse en relación con la interpretación, ejecución o eventual incumplimiento de este contrato, las partes se someten, con renuncia a su fuero propio si lo tuvieren, a la jurisdicción y competencia de los Juzgados de MURCIA.

**ARRENDADORA**

MANI PROPIEDADES S.L.  
C/ Campo Amor, 83 - Lo Pagán  
30740 San Pedro del Pinatar  
MURCIA

**ARRENDATARIOS**



## INFORME DATOS AMBIENTALES

### 1. SOLICITANTE Y SITUACION

#### Solicitante

MANFRED SLEIJFER

#### Dirección

Dirección CALLE ASTURIAS, 5 Código Postal 30740  
 Municipio SAN PEDRO DEL Provincia MURCIA  
 Catastral 4983105XG9848D0011P

#### Referencias

Su referencia P-34048 Fecha 07/04/2025  
 Tas. referencia -- Informe 15/2025/16998/000005



### 2. CERTIFICACION ENERGÉTICA

Origen Datos	Registro CCAA	
Consumo (Kwh/m2 año)	144,90	Real
Calificación (consumo)	E	Real
Emisiones (Kg CO2/m2 año)	30,20	Real
Calificación emisiones	E	Real
Nombre certificador	--	
Datos de Inscripción	4P22RCE12272	
Fecha caducidad	09/08/2032	Real
Tipo de inmueble	Vivienda en edificio	
Normativa	--	
Zona climática	B3	



### 3. RIESGOS MEDIOAMBIENTALES

#### INCENDIO FORESTAL



#### DESERTIFICACION



#### SISMICO (INTENSIDAD)



#### INUNDACIÓN FLUVIAL



#### INUNDACIÓN COSTERA

