TasaSur

Sociedad de Tasación

5 de Septiembre de 2012

Estimado Solicitante:

Por la presente le hacemos entrega del Informe de Tasación que nos fue requerido para el bien sito en Calle GRAN VIA, Nº 55, Piso 1, Puerta D, Edificio FERNANDO PICON, código postal 30400, de la Localidad de CARAVACA DE LA CRUZ y provincia de Murcia.

El presente Informe se compone de tres partes:

- Informe de Tasación
- Anexos
- Certificado de Tasación

Dicho Informe tiene una validez de 6 meses a contar desde el día 5 de Septiembre de 2012

Agradeciendo su confianza aprovechamos la ocasión para saludarle.
Atentamente

Fdo: TasaSur, Sociedad de Tasación s.a.

INFORME DE TASACIÓN	
TIPOLOGÍA: VIVIENDA EN EDIFICIO Y TRASTERO	
CLIENTE : RUIZ BAQUERO, MARIA SOLEDAD DIRECCIÓN : Calle GRAN VIA, Nº 55, Piso 1, Puerta D, Edificio FERNANDO PICON POBLACIÓN : CARAVACA DE LA CRUZ(Murcia)	
Nº. EXPEDIENTE: 01-2012-011768-01	FECHA ULTIMA VISITA: 05-09-2012
ENTIDAD/SUCURSAL: FINANCIERA CARRIÓN SA. / 0018	
REFERENCIA DEL CLIENTE: 2012-011768/01	

TasaSur
Sociedad de Tasación

INFORME DE TASACIÓN

Nº EXPEDIENTE	REF. CLIENTE
2012 - 011768 - 01 - 01	2012-011768/01

SOLICITANTE	N.I.F.
RUIZ BAQUERO, MARIA SOLEDAD	52813081K

ENTIDAD PETICIONARIA

FINANCIERA CARRIÓN SA. (0018)

FINALIDAD

Garantía hipotecaria

TIPO DE INMUEBLE:

VIVIENDA EN EDIFICIO Y TRASTERO



UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

Calle GRAN VIA, Nº 55, Piso 1, Puerta D, Edificio FERNANDO PICON
30400 CARAVACA DE LA CRUZ
Murcia

FECHA DEL INFORME

5 de Septiembre de 2012

A.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

A.1.- SOLICITANTE

RUIZ BAQUERO, MARIA SOLEDAD
30430 - Murcia (CEHEGIN)

TFNO: 650479754

A.2.- FINALIDAD Y ADECUACIÓN A NORMATIVA

Garantía hipotecaria.
Garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.
La presente tasación se ha realizado de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicadas en el BOE Nº 85 de 9 de Abril de 2003. Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E del 17 de octubre de 2007.

A.3.- ENTIDAD SOLICITANTE

FINANCIERA CARRIÓN SA. (SUC. 0018)

B.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

B.1.- IDENTIFICACIÓN FÍSICA

DESCRIPCION DEL INMUEBLE	VIVIENDA EN EDIFICIO Y TRASTERO
ESTADO DEL INMUEBLE	Terminado
DIRECCIÓN:	Calle GRAN VIA, Nº 55, Piso 1, Puerta D, Edificio FERNANDO PICON
MUNICIPIO:	CARAVACA DE LA CRUZ
PROVINCIA:	Murcia
C.P.:	30400
OTROS DATOS:	Trastero nº 4 en planta cubierta del edificio.

B.2.- IDENTIFICACION REGISTRAL

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

Registro de la Propiedad nº 1 de CARAVACA DE LA CRUZ

Denominación	Sección	Libro	Tomo	Folio	Finca Registral	Inscripción
Piso	- - -	493	1281	13	33719	3ª
Trastero 4	- - -	493	1281	13	33719	3ª

TITULAR REGISTRAL: Dª MARIA SOLEDAD RUIZ BAQUERO

B.3.- IDENTIFICACION CATASTRAL UNITARIA

B.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Denominación	Referencia Catastral
Piso	99797/11/XH9197H/0030LQ
Trastero 4	

C.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

C.1.- COMPROBACIONES EFECTUADAS

Régimen protección pública	Si
Servidumbres visibles	Si
Estado de conservación aparente	Si
Correspondencia con finca catastral	Si
No procedimiento de expropiación	No
No Plan o Proyecto de expropiación	No
No Resolución Admini que implique exprop	No
No incoado exped. que implique expropiac	No
Correspondencia con finca registral	Si
Comprobación Planeamiento Urbanístico	Si
Estado de ocupación, uso y explotación	Si
Régimen Protección Patrimonio Arquitec.	Si

C.2.- DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Plano de situación	Si
Reportaje fotográfico	Si
Croquis del inmueble	Si
Nota Simple	Si
Documentación catastral	Si
Fotocopia Escritura Propiedad	No
Certificación Registral	No
Planeamiento urbanístico vigente	No
Otras documentaciones legales aportadas	No
Plano urbanístico	No
Fotocopia Libro Registro de la Propiedad	No
Doc. Telematica del Registro Propiedad	No
Cédula de Calificación Provisional	No
Cédula de Calificación Definitiva	No
Doc. Administrativo para Valor Máximo	Si

D.- LOCALIDAD Y ENTORNO

D.1.- LOCALIDAD

TIPO DE NÚCLEO

Municipio de la Comunidad Autónoma de Murcia.

D.- LOCALIDAD Y ENTORNO

OCUPACIÓN LABORAL

Ocupación Laboral: La población se ocupa mayoritariamente a las labores propias de la actividad del núcleo.
Nivel de renta: El Nivel de renta de la población es medio.
Cuenta con la mayor superficie empresarial del Eje Mediterráneo español, el Polígono Industrial Oeste, si bien, compartido territorialmente con Murcia.

POBLACIÓN DE DERECHO

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2001: 8.264 habitantes de derecho.
La tendencia, respecto al padrón de 1996, es: Creciente

EVOLUCIÓN RECIENTE

La población, tanto de hecho como de derecho, permanece estable con ligera tendencia al alza.

D.2.- ENTORNO

El entorno donde se sitúa el inmueble corresponde a una poblacion costera de la comunidad. Zona de la localidad donde existen mayoritariamente viviendas en bloques residenciales de una antigüedad aproximada de 30 años y un grado de consolidación del 100%.
Los usos de vivienda de primera y segunda residencia.

D.3.- INFRAESTRUCTURAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN:

Dispone de todas las infraestructuras urbanas en buen estado de conservación: Pavimentación, encintado de aceras, alumbrado público, redes de saneamiento y distribución de agua potable, energía eléctrica y líneas telefónicas.

D.4.- EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES

EQUIPAMIENTOS

El municipio de Caravaca de la Cruz dispone de equipamientos completos: Ayuntamiento, centros admimistrativos, sanitarios, docentes, lúdicos, comerciales, religiosos y deportivos, pero depende de la capital más cercana para las necesidades administrativas de mayor relevancia.

COMUNICACIONES

Buenas comunicaciones por carretera nacionales y autovías.

Las autovías Caravaca-Murcia, del Mediterráneo, Andalucía, Noroeste, y Cartagena, así como la N-340, comunican el término municipal en todas direcciones con el resto de la Región y España.

Aparcamientos: Dispone de aparcamientos suficientes.

E.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

E.1.- DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO

El inmueble a tasar se ubica dentro de un bloque de viviendas que posee siete plantas sobre rasante, y una bajo rasante destinada a garajes, la baja se destina a locales comerciales y todas las altas a viviendas con un total de cinco vivienda por planta, con un total del residencial de 30 viviendas.

E.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

E.2.- DISTRIBUCIÓN

Nueva Estar-comedor, cocina, tres dormitorios, dos baños, lavadero, vestibulo y terraza.

E.3.- SUPERFICIES (M²)

USO CONSIDERADO	Util Registral	Util Comprob.	Constru Comprob.	CCC Comprob.	R Comprob.	Constru Catastral	Adoptada
Piso	90,00	92,52	108,00	120,00	1,30	126,00	90,00
Trastero 4	4,20	4,20	4,80	4,80	1,14	6,00	4,20

E.4.- ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN

Cimentación: Hormigón Armado.
Estructura: Hormigón Armado.
Cubierta: Plana transitable.
Cerramientos exteriores: Cerramiento a la capuchina con aislamiento termico
Cerramientos interiores: Ladrillo cerámico hueco.
Fachada: Ladrillo cara vista

E.5.- TERMINACIONES

NUEVA	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Estar-comedor	MARMOL	GOTELET	Enlucidos
Cocina	BALDOSA CERÁMICA	ALICATADO	Enlucidos
Dormitorios	MARMOL	GOTELET	Enlucidos
Baños	BALDOSA CERÁMICA	ALICATADO	Enlucidos
Lavadero	BALDOSA CERÁMICA	ALICATADO	Enfoscado
Vestibulo	MARMOL	GOTELET	Enlucidos
Terraza	BALDOSA CERÁMICA	LADRILLO VISTO	No hay

E.6.- CARPINTERÍA EXTERIOR

Aluminio blanco, vidrio sencillo y persianas de pvc enrollables

E.7.- CARPINTERÍA INTERIOR

Madera barnizada en su color

E.8.- INSTALACIONES ESPECÍFICAS

PORTERO AUTOMÁTICO: Si
ASCENSORES: Si
AIRE ACONDICIONADO: No
INSTALACIÓN ELÉCTRICA.: Si
AGUA CALIENTE: Si, calentador individual de gas natural
CALEFACCIÓN: Si, radiadores de gas natural
FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS: Si, porcelana vitrificada

E.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

E.9.- SITUACIÓN ACTUAL

UNIDADES TERMINADAS Estado de conservacion: Muy Bueno.
Ocupado: Si

E.10.- ANTIGÜEDAD

USO CONSIDERADO	AÑO CONSTRUCCIÓN	AÑO REHABILITACIÓN	Uso Ppal./Vida util
Piso	1.992	- - -	Residencial/100
Trastero 4	1.992	- - -	Residencial/100

F.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE:
Plan General de ordenacion urbana de Caravaca de la Cruz.V
Vivienda en suelo urbano conforme a normativa.

OBSERVACIONES GENERALES:
El terreno sobre el que se levanta la edificacion no esta afectado por otras determinaciones urbanisticas.

G.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

G.1.- TENENCIA Y LIMITACIONES

PROPIETARIO (PLENO DOMINIO) : Dª MARIA SOLEDAD RUIZ BAQUERO
DESTINO PREVISTO : Desconocido

G.2.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Viviendas de Protección Oficial
Ambito Geográfico, 1

USO CONSIDERADO	ESTADO	PROMOC.	RÉGIMEN	EXPED.	PROVISIO.	DEFINITI.
Piso	Venta	Privada	General	30/1/0361/89/015/0	- - -	30-07-1992
Trastero 4	Venta	Privada	General	30/1/0361/89/015/0	- - -	30-07-1992

H.- ANÁLISIS DE MERCADO

H.1.- OFERTA

El mercado inmobiliario, en general, presenta síntomas de una importante deceleración de la actividad productiva derivada de la importante reducción de los volúmenes de ventas.

Los datos del INE (Instituto Nacional de Estadística) indican que el volumen de viviendas iniciadas y terminadas ha decrecido sensiblemente respecto de años anteriores, observándose el mismo proceso para este año.

Es previsible, sin embargo, que el importante nivel de oferta existente se irá absorbiendo en los próximos años. El ritmo de disminución del stock dependerá en parte a la ralentización de la actividad productiva de nuevas

H.- ANÁLISIS DE MERCADO

viviendas, y siempre que esta no supere el volumen de compras por parte de la demanda.

H.2.- DEMANDA

La demanda en el momento actual de crisis del sector se sitúa muy por debajo de la oferta.

El Mercado Inmobiliario, lleva presentando desde hace cuatro años, síntomas muy graves de agotamiento, con bajadas de los precios. Las ventas están experimentando una ralentización muy fuerte, con periodos muy prolongados de las mismas desde su salida a mercado. La tendencia es a continuar en este sentido.

H.3.- INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER

Los precios actuales de venta, de inmuebles de uso residencial en el entorno más inmediato, oscilan entre 1.107 y 1.480 €/m², correspondiéndose con los percentiles 25 y 75 de los valores contenidos en las bases de datos consultadas (ATASA).

El valor unitario adoptado se encuentra comprendido en dicho rango de valores.

H.4.- EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

Tras cuatro años de crisis sigue sin verse claro sobre qué base sustentar la recuperación del sector.

Las expectativas de venta son bajas, la situación actual del mercado inmobiliario no es la más propicia para una venta rápida, los plazos de venta actualmente se han alargando y sobre todo en un producto inmobiliario como el que se valora.

Esta situación presenta una tendencia a prolongarse a medio plazo, por lo que es complicado que pueda producirse una revalorización significativa de los inmuebles.

H.5.- DIFERENCIAS ENTRE EL VALOR DE MERCADO Y EL VALOR HIPOTECARIO

El mercado de este tipo de inmuebles no ha experimentado caídas significativas y duraderas de los precios en los últimos diez años, aunque actualmente se aprecian correcciones de valor a la baja. Dichas correcciones de valor podrían llegar a ser significativas antes de transcurrido un año desde la fecha de tasación, si bien no se puede prever que duren al menos tres años, por lo que no se dan las circunstancias previstas en el artículo 12, apartados 2, letra C) o en el apartado 3, de la Orden ECO/805/2003 para ajustar el valor de mercado por comparación a valor hipotecario.

I.- DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

I.1.- MÉTODO DEL COSTE (€/m²)

USO CONSIDERADO	REPERC(1)	E.RECUP.	C.CONST.	G.NECES.	%Df+fu	%D ER	VRBf/VRN
Piso	555,00	- - -	550,00	99,00	20,0	- - -	1.074,20
Trastero 4	107,50	- - -	300,00	54,00	20,0	- - -	390,70

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

I.- DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

I.2.- PRECIO DE LOS COMPARABLES(€/m²)

DATOS DE MERCADO PARA RESIDENCIAL PISO

Nº	REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m²	(€/m²)
1	0680912600158	Calle EXTREMADURA, Nº 2, Planta 3º,Murcia (Caravaca De La Cruz)	30400	Piso	O	140	1.107,14 €
2	0680912600159	Carretera GRANADA, Nº 18, Planta 4º,Murcia (Caravaca De La Cruz)	30400	Piso	O	110	1.318,18 €
3	0680912600160	Avenida CONSTITUCION, Nº 31, Planta 4º,Murcia (Caravaca De La Cruz)	30400	Piso	O	120	1.183,33 €
4	0680912600161	Avenida GRAN VIA, Nº 9, Planta 1º,Murcia (Caravaca De La Cruz)	30400	Piso	O	125	1.480,00 €
5	0680912600162	Calle SALON SUPREMO, Nº 1, Planta 1º,Murcia (Caravaca De La Cruz)	30400	Piso	O	115	1.217,39 €
6	0680912600163	Calle MALECON, Nº 2, Planta 3º,Murcia (Caravaca De La Cruz)	30400	Piso	O	110	1.381,82 €

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

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN Y PONDERACIÓN

CONCEPTO	1	2	3	4	5	6
Superficie	1,07	0,95	1,00	1,00	0,96	0,98
Ubicación	1,06	1,04	1,04	0,97	1,04	1,00
Antigüedad	0,93	0,93	0,95	1,05	1,00	0,98
Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	1,00
Calidad	1,03	1,00	1,11	0,98	1,03	1,00
Ascensores	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
TOTALES	1,09	0,92	1,10	1,00	1,06	0,96

Nº	DIRECCIÓN	(€/m²)	COEF	(€/m²) HOMOGE	PESO (%)	(€/m²) PONDERADO
1	EXTREMADURA	1.107,14 €	1,090	1.206,78 €	16,67	201,13 €
2	GRANADA	1.318,18 €	0,920	1.212,73 €	16,67	202,12 €
3	CONSTITUCION	1.183,33 €	1,100	1.301,66 €	16,67	216,94 €
4	GRAN VIA	1.480,00 €	1,000	1.480,00 €	16,67	246,67 €
5	SALON SUPREMO	1.217,39 €	1,060	1.290,43 €	16,67	215,07 €
6	MALECON	1.381,82 €	0,960	1.326,55 €	16,67	221,09 €

I.- DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

Valor homogeneizado y ponderado por m², Residencial Piso . . . . **1.303,03 €**

I.3.- MÉTODO DE COMPARACIÓN (€/m²)

USO	V.UNITARIO HOMOG.	D.REALES	E.RECUP.	D.FUNCI.	V.UNITARIO MERCADO
Piso	1.303,03	- - -	- - -	- - -	1.303,03

I.4.- VALORES TÉCNICOS METODO DE COMPARACIÓN (€/m²)

USO	COMPARACIÓN UNITARIO (1)	Kh	COMPARACIÓN UNITARIO AJUSTADO (2)
Piso	1.303,03	1	1.303,03

(1) Valor de mercado obtenido por el método de comparación.
(2) Valor hipotecario obtenido por el método de comparación ajustado.

I.5.- VALOR MÁXIMO LEGAL

USO CONSIDERADO	SUPERFICIES (m²)	MÁXIMO LEGAL (€/m²)	VALOR MÁXIMO LEGAL (€)
Piso	90,00	1.212,60	109.134,00
Trastero 4	4,20	727,56	3.055,75

J.- RESUMEN DE VALORES Y MÉTODOS POR UNIDADES

J.1.- RESUMEN DE VALORES Y METODOS POR UNIDADES (€)

USO CONSIDERADO	FINCA	COSTE	COMPARACION (1)	MAX. LEGAL	SUELO	VUELO
Piso	33719	128.904,00	156.363,60	109.134,00	66.600,00	42.534,00
Trastero 4	33719	1.875,36		3.055,75	516,00	2.539,75
	TOTAL	130.779,36	156.363,60	112.189,75	67.116,00	45.073,75

USO CONSIDERADO	FINCA	SEGURO
Piso	33719	42.534,00
Trastero 4	33719	2.539,75
	TOTAL	45.073,75

(1) Valor de comparación ajustado igual al valor de comparación.

K.- VALORES DE TASACIÓN / VALORES HIPOTECARIOS

USO CONSIDERADO	Met	SUPERF. (m²)	V.ADOPTADO (€/m²)	V.UNIDAD (€)	V. TASACIÓN (€)
Piso	V	90,00	1.212,60	109.134,00	112.189,75
Trastero 4	V	4,20	727,56	3.055,75	
TOTAL VALOR TASACIÓN					112.189,75

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de CIENTO DOCE MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE EUROS CON SETENTA Y CINCO CENT.

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . 45.073,75 €

L.- OBSERVACIONES

L.1.- OBSERVACIONES

De acuerdo con la normativa vigente, se ha elegido el menor de los posibles valores unitarios para la unidad Piso (y sus anejos).
El valor elegido se ha obtenido en base a su Valor Máximo Legal.
El valor hipotecario obtenido por el método de Comparación Ajustado asciende a: 158.238,96€.

L.2.- JUICIO CRÍTICO

El inmueble objeto de tasación, se encuentra ubicado en una zona consolidada del nucleo urbano de Caravaca De La Cruz, contando con unas caracteristicas y calidades similares a los inmuebles ubicados en el entorno mas inmediato, lo que le confiere unas expectativas de revalorización medias en comparación con la media del sector en estudio.

M.- FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

FIRMADO POR EL TÉCNICO VALORADOR **FECHA EMISIÓN** 05-09-2012 **FIRMADO POR LA SOCIEDAD**

TasaSur
Sociedad de Tasación

Fdo: PASCUAL NUÑEZ DELGADO
Consejero Delegado

NOMBRE DEL TASADOR
MARIA DEL PILAR GARCIA AYALA. ARQUITECTO
TECNICO, Nº de Colegiado: 1.421

LIMITE Y CONDICIONES DE ESTE INFORME:

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

mecánico o informático, o cualquier referencia al mismo, en documentos, publicaciones, informes o circulares de cualquier tipo, sin expresa autorización de TASASUR.

El presente informe se ha realizado para la finalidad de Garantía hipotecariay no podrá utilizarse transcurridos seis meses de la fecha de emisión del informe. Para que conste y surta los efectos oportunos, se firma el presente informe en SEVILLA, y se emite el día 05-09-2012.

ANEXOS

DOCUMENTACIÓN MANEJADA

Plano de situación	3 Pag.
Reportaje fotográfico	6 Pag.
Croquis del inmueble	1 Pag.
Nota Simple	3 Pag.
Documentación catastral	1 Pag.
Doc. Administrativo para Valor Máximo	1 Pag.

REPORTE FOTOGRÁFICO



FOTOGRAFIA FACHADA



FOTO PORTAL DE ENTRADA

REPORTE FOTOGRÁFICO



FOTO PASO ESCALERA



FOTO SALON

REPORTE FOTOGRÁFICO



FOTO PASO



FOTO SALA

REPORTE FOTOGRÁFICO



FOTO DORMITORIO



FOTO COCINA

REPORTE FOTOGRÁFICO



FOTO COCINA



FOTO BAÑO

REPORTE FOTOGRÁFICO



FOTO BAÑO



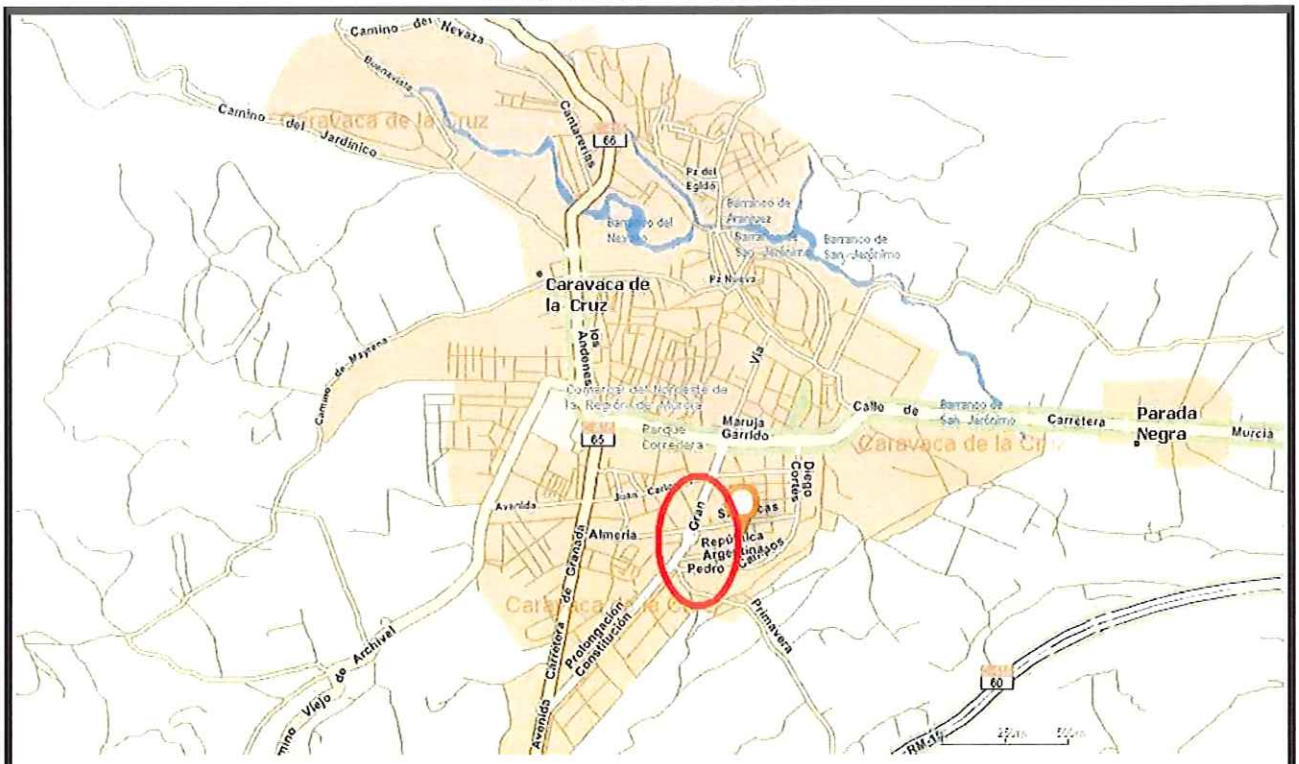
FOTO TERRAZA

PLANO DE SITUACION



EXPEDIENTE Nº 2012 - 011768 - 01 - 01 / 2012-011768/01 HOJA Nº A-2

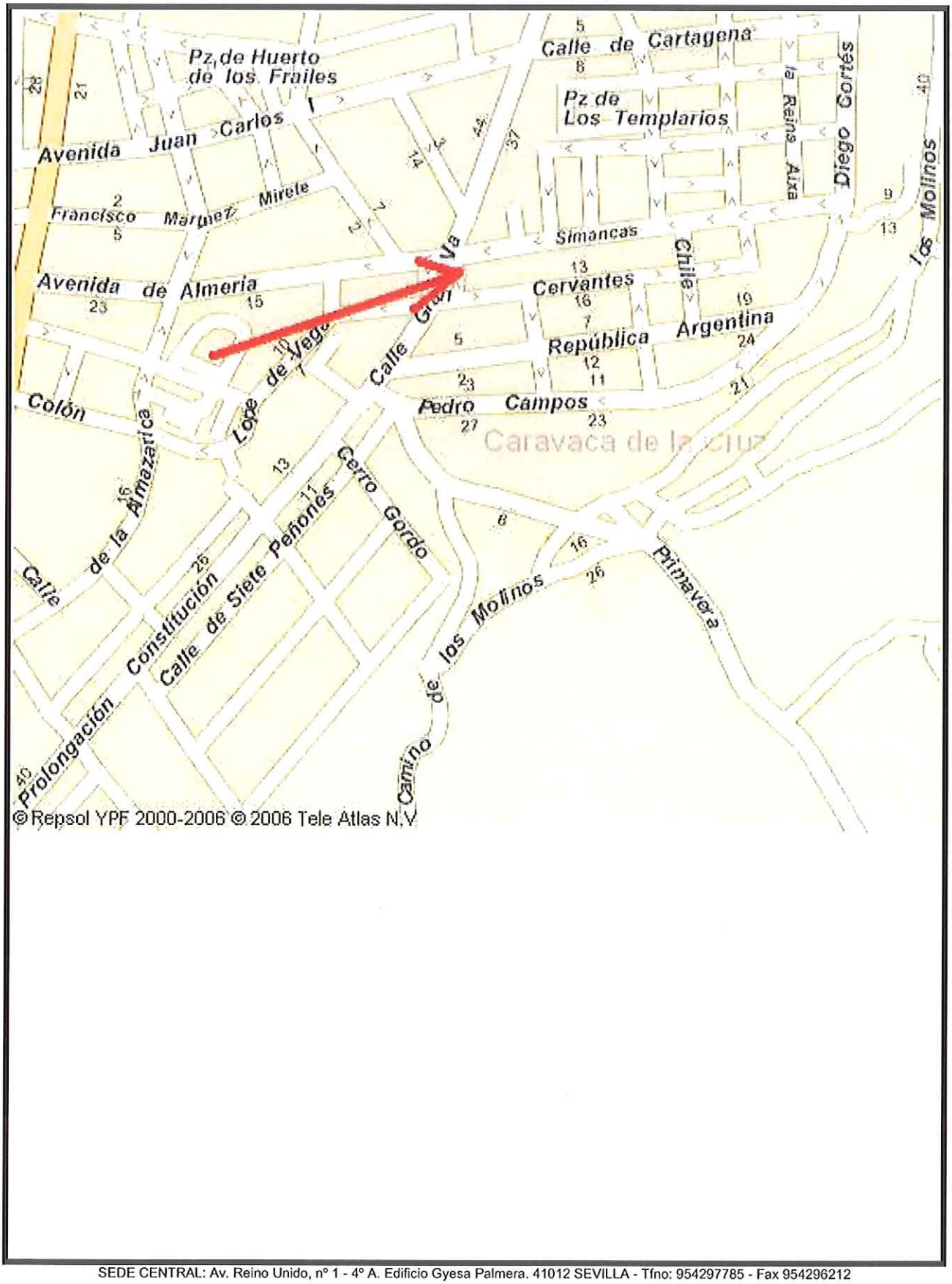
PLANO DE EMPLAZAMIENTO



TasaSur
Sociedad de Tasación

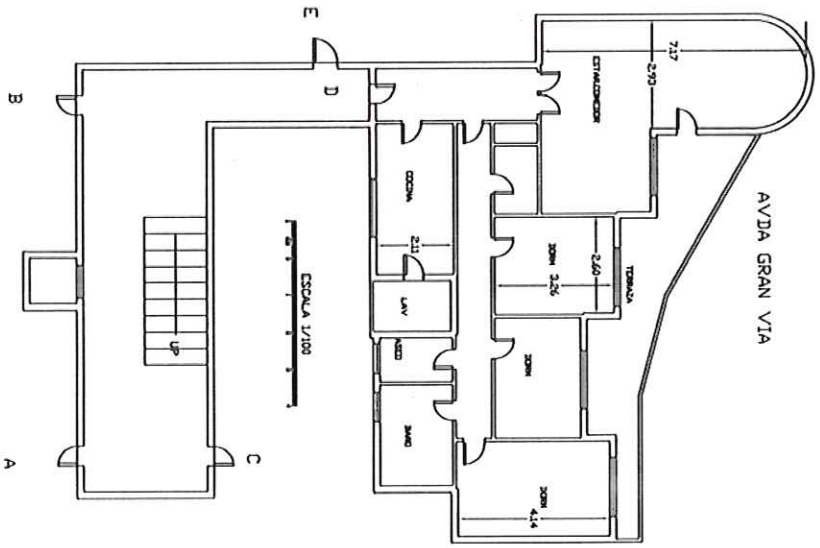
EXPEDIENTE Nº 2012 - 011768 - 01 - 01 / 2012-011768/01 HOJA Nº A-3

PLANO DE EMPLAZAMIENTO



EXPEDIENTE Nº 2012 - 011768 - 01 - 01 / 2012-011768/01 HOJA Nº A-4

CROQUIS DEL INMUEBLE



NOTA SIMPLE

2. Abr. 2012 11:19 Libreria Gran Via Nº4104 F. 2

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CARAVACA DE LA CRUZ

Plaza de los Obispos, sin número, bajo
Teléfono [illegible]. Fax: [illegible]
e-mail: otro.[illegible]@registradores.org

SOLICITANTE DE LA INFORMACION: BERMUDEZ CORANTES, MANUEL, con N.I.F. 27.561.953-L
INTERES LEGITIMO ALEGADO: Investigación jurídico-económica
FECHA DE SOLICITUD: 28/03/2012
FECHA DE EXPEDICION: 29/03/2012, antes de la apertura del Libro Diario

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FINCA DE Caravaca Nº: 33719

DESCRIPCION

URBANA: NUMERO SEIS.- Piso primero D, sito en la primera planta alta de un edificio sito en Caravaca, Gran Vía, número cincuenta y cinco, con fachadas también a calles Silvanes y Cervantes. Está ubicado al frente-centro del edificio -mirándolo desde la Gran Vía- entre las viviendas tipo E y C; tiene su acceso por el zaguán general y Caja de escalera. Mide de superficie útil noventa metros cuadrados; distribuido en vestíbulo, pasillo, cocina, lavadero, despensa, baño, aseo, estar-comedor, cuatro dormitorios, y solana, con los siguientes linderos: frente, vuelo de la calle de Gran Vía; fondo, patio del centro, a parte del cual tiene derecho a uso y disfrute, y rellano; derecha, rellano y vivienda E de esta planta; izquierda, vivienda C de esta planta. ANEJO: Tiene como anejo el trastero número Cuatro que mide cuatro metros y veinte decímetros cuadrados. CUOTA: Dos enteros y cincuenta centésimas por ciento.

Calificada de Vivienda de Protección Oficial Promoción Privada, durante el plazo de 30 años, por cédula de Calificación Definitiva expedida por el Director Regional de Arquitectura y Vivienda de la Consejería Calificadora, el 30 de Julio de 1992; expediente 30/1/0361/89/015/0.

Identificador Único de Finca Registral: 30001000247915

TITULARIDAD

TITULAR ACTUAL
NOMBRE: MARIA SOLEDAD
APELLIDOS: RUIZ BRODERO
N.I.F.: 52.613.031-K
ESTADO CIVIL: SOLTERA
PARTICIPACION: 100,000
TIPO DERECHO: PLENO DOMINIO
TITULO: COMPRAVENTA

AUTORIZANTE: DON FRANCISCO JAVIER VIGIL DE QUIÑONES PARGA, CARAVACA
ESCRITURA DE FECHA: 06/06/92
INSCRIPCION: 3ª TOMO: 1.981 LIBRO: 493 FOLIO: 13 FECHA: 21/08/92

CARGAS

- HIPOTECA
HIPOTECA A FAVOR DE: BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA, SOCIEDAD ANONIMA
PARTICIPACION: 100,000000 (TOTALIDAD)

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RICARDO [illegible] CARAVACA DE LA CRUZ

REGISTRO DE LA PROPIEDAD COLABORACIÓN CARAVACA DE LA CRUZ

NOTA SIMPLE

05/09 2012 09:37 FAX 968210549 FINANCA MURCIA 002

Murcio 5763

SOLICITANTE DE LA INFORMACIÓN: SERVICIOS CORPORATIVOS, XXXXXX, con N.I.F. [illegible]
INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO: Investigación jurídico-económica
FECHA DE SOLICITUD: 07/09/2012
FECHA DE EXPEDICIÓN: 07/09/2012, antes de la apertura del Libro Diario

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FINCA DE CARAVACA Nº: 33719

DESCRIPCIÓN

URBANA: NUEVE SEIS - BLOQUE EXTERIOR B, sito en la primera planta alta de un edificio sito en Caravaca, Gran Vía, hoyada cincuenta y cinco, con fachadas también a calles Diputado y Capuchinos. Está compuesto por el ingreso general y caja de escalera. Mide de superficie útil noventa metros cuadrados; distribuidos en recibidor, pasillo, cocina, lavadero, despensa, baño, aseo, estar-comedor, cuarto dormitorio, y solana, con los siguientes linderos: Frente, suelo de la calle de Gran Vía; fondo, patio del centro, y parte del cual tiene derecho a uso y disfrute, y rellano derecha, rellano y vivienda E de esta planta. Izquierda, vivienda D de esta planta. ANEJO: Tiene como anejo el trastero número cuatro que mide cuatro pesos y veinte decímetros cuadrados. CUOTA: Dos enteros y cincuenta centésimas por ciento.

Calificado de Vivienda de Protección Oficial Promoción Privada, durante el plazo de 30 años, por cédula de calificación definitiva concedida por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería calificadora, el 30 de Julio de 1992, expediente 30/1/0261/89/015/0.

V.P.O. 1992

Identificador único de Finca Registral: [illegible]

TITULARIDAD

TITULAR ACTUAL
NOMBRE: [illegible]
APELLIDOS: [illegible]
N.I.F.: [illegible]
ESTADO CIVIL: SOLTERA
PARTICIPACIÓN: 100,00%
TIPO DERECHO: PLENO DOMINIO
TÍTULO: COMPRAVENTA

AUTORIZANTE: D/Dª FRANCISCO JAVIER VIDAL DE GOICOECHEA OSMA, CARAVACA
ESCRITURA De FECHA: 06/08/92
INSCRIPCIÓN: 2ª TOMO: 1.581 LIBRO: 483 FOLIO: 33 FECHA: 21/09/92

CARGAS

- HIPOTECA
HIPOTECA A FAVOR DEL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA, SOCIEDAD ANÓNIMA
[illegible]

Hipotecas

REGISTRO DE LA PROPIEDAD CARAVACA DE LA CRUZ

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RICARDO [illegible] CARAVACA DE LA CRUZ - MURCIA

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE CARAVACA NUM. 33719

Pág: 1 de 2

NOTA SIMPLE

05/09 2012 09:38 FAX 968210519 FINANCA MURCIA ☑003

2 Nov. 2012 11:20 Enviar a Gran Vía

CAPITAL PRINCIPAL: 56.613,34 euros
INTER.ORDINAR.ANUAL: 14.153,33 EUROS TIPO: 25
INTER.MORATORIA ANUAL: 2.358,01 EUROS MESES: 60
COSTAS / GASTOS: 5.313,07 EUROS MESES: 0
VALOR DE SUBASTA: 33.656,68 EUROS
RESPONSABILIDAD POR: 53.350,65 Euros
PLAZO AMORTIZACION: 216 MESES DESDE: 1 de Julio de 1.996
DEUDOR: [illegible]

ACREEDANTE: BCH HIPOTECARIO DE CREDITO LOCAL, MURCIA
CESIONARIA DE FECHA: 31/07/96
TITULARIDAD: 1ª TOMO: 1.261 LIBRO: 453 FOLIO: 12 FECHA: 13/03/00

- ANOTACION: ANOTACION DE PRORROGA
ANOTACION.- ESTA FINCA QUEDA AFECTA POR CUATRO AÑOS, contados desde esta fecha, al pago de las responsabilidades que eventualmente puedan girarse por el concepto de prorrogas hipotecarias y costas judiciales documentadas CANCELADA PARCIALMENTE por la cantidad de cincuenta y un mil cien con cincuenta céntimos, satisfechas por anotaciones de la que se recibe copia. Caducará a 15 de Enero de 2.004.-

ULTIMA FINCA: 1 AL MARGEN DE INSCRIPCION: N TOMO: 1.261 LIBRO: 453 FOLIO: 14 FECHA: 13/03/2000

Gravámenes anteriores a la firma, preferentes y posteriores de despacho, vigentes al cierre de presentación: el cierre del Diario diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

Si hay documentos pendientes de despacho

FIN DE LA NOTA SIMPLE

Honorarios de la nota simple, excluido IVA: 3.010000 euros por finca. Visado 4.1% del arancel.

Por información de consumidores se hace constar que la aseguración de los datos por esta Nota Simple informativa se hace con los efectos que expresa el art. 357 del Reglamento Hipotecario, ya que solo la Certificación acredita, en perjuicio de terceros, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

ADVERTENCIA: Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la precedente nota simple informativa a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso concertada a través de la intermediación (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98 y 17/02/1998).

REGISTRO DE LA PROPIEDAD · MURCIA · CHURRA · DE LA CRUZ

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE CARAVACA Nº: 33715

Pág: 2 de 2

FICHA CATASTRAL

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO · Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9979711XH9197H0030LQ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
AV GRAN VIA 55 Es:1 Pl:01 Pl:0D e:p:p: 1.01.0D
30400 CARAVACA DE LA CRUZ (MURCIA)

USO LOCAL PRINCIPAL: Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1992
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 2,500000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 132

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
AV GRAN VIA 55
CARAVACA DE LA CRUZ (MURCIA)

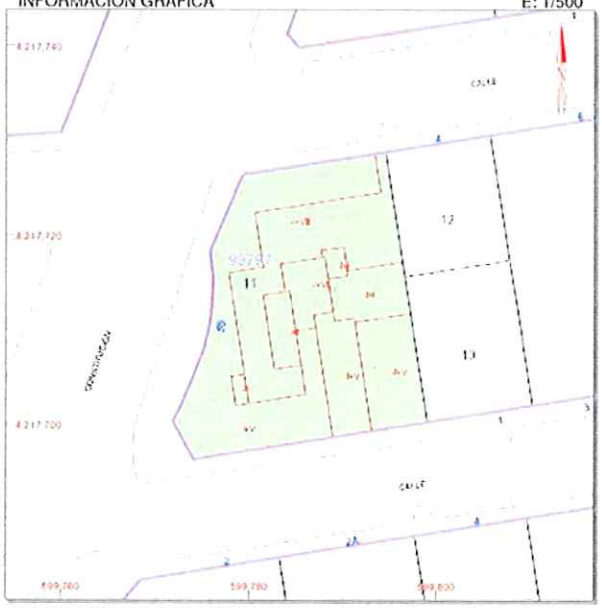
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 4.704
SUPERFICIE SUELO (m²): 630
TIPO DE FINCA: [division horizontal]

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	01	0D	126
ALMACEN	1	07	04	6

Municipio de CARAVACA DE LA CRUZ Provincia de MURCIA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500



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.

599.800 Coordenadas UTM en metros
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Miércoles , 5 de Septiembre de 2012

PRECIOS MÁXIMOS VPO

Precios 2009-2011

Precios Maximos por metro cuadrado de superficie útil aplicables en cada área geográfica.

VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN									
M.B.E. 758,00 €		RÉGIMEN GENERAL			RÉGIMEN CONCERTADO			RÉGIMEN ESPECIAL	
Área Geografica	Coef.	Vivienda	Garaje y Trastero	Coef.	Vivienda	Garaje y Trastero	Coef.	Vivienda	Garaje y Trastero
Precio Max. Sup. Grupo B	2,08	1.576,64	945,98	2,88	2.183,04	1.309,82	1,95	1.478,10	886,86
Precio Max. Sup. Grupo C	1,84	1.394,72	836,83	2,34	1.773,72	1.064,23	1,73	1.311,34	786,80
Área Singular	1,60	1.212,80	727,68	1,80	1.364,40	818,64	1,50	1.137,00	682,20
Área 1ª	1,55	1.174,90	704,94	1,75	1.326,50	795,90	1,47	1.114,26	668,56
Área 2ª	1,45	1.099,10	659,46	1,65	1.250,70	750,42	1,38	1.046,04	627,62

VIVIENDAS DE PRECIO LIMITADO			
Área Geografica	Coef.	Vivienda	Garaje y Trastero
Precio Max. Sup. Grupo B	2,91	2.205,78	1.323,47
Precio Max. Sup. Grupo C	2,58	1.955,64	1.173,38
Área Singular	2,24	1.697,92	1.018,75
Área 1ª	2,17	1.644,86	986,92
Área 2ª	2,03	1.538,74	923,24

Precios a partir del 7/10/2009 según Decreto 321/2009, de 2 de octubre por el que se regula el Plan Regional de Vivienda 2009-2012 (BORM 6.10.09)

PRECIOS MÁXIMOS VPO

Precios 2009-2011

Precios Maximos por metro cuadrado de superficie útil aplicables en cada área geográfica.

VIVIENDAS USADAS						
M.B.E. 758,00 €		VIVIENDAS LIBRES USADAS		VIVIENDAS VPO EN 2ª O POSTERIOR TRANSMISIÓN		
Área Geografica	Coef.	Vivienda	Garaje y Trastero	Coef.	Vivienda	Garaje y Trastero
Precio Max. Sup. Grupo B	2,56	1.940,48	1.164,29	2,08	1.576,64	945,98
Precio Max. Sup. Grupo C	2,08	1.576,64	945,98	1,84	1.394,72	836,83
Área Singular	1,60	1.212,80	727,68	1,60	1.212,80	727,68
Área 1ª	1,55	1.174,90	704,94	1,55	1.174,90	704,94
Área 2ª	1,45	1.099,10	659,46	1,45	1.099,10	659,46

Precios a partir del 7/10/2009 según Decreto 321/2009, de 2 de octubre por el que se regula el Plan Regional de Vivienda 2009-2012 (BORM 6-10-09)

ÁREAS GEOGRÁFICAS VPO

ÁMBITO TERRITORIAL DE PRECIO MÁXIMO SUPERIOR B: Los cascos urbanos consolidados y ensanches de Cartagena, Lorca y Murcia, en las zonas delimitadas en los planos incorporados como anexo al presente Decreto, que incluye:

DIPUTACIONES DE CARTAGENA: Canteras, Hondón, San Antonio Abad, San Félix, Santa Ana, La Magdalena, Santa Lucía y El Plan.

PEDANÍAS DE MURCIA: La Alberca, Algezares, Beniaján, Cabezo de Torres, Cobatillas, Churra, Los Dolores, Esparragal, Garres y Lages, Guadalupe, Javalí Nuevo, Javalí Viejo, Monteagudo, La Ñora, El Palmar, Puente Tocinos, El Puntal, Los Ramos, San Benito, San Ginés, Sangonera la Seca, Sangonera la Verde, Santiago y Zaraiche, Santo Ángel, Torreagüera y Zarandona.

ÁMBITO TERRITORIAL DE PRECIO MÁXIMO SUPERIOR C: Alcantarilla y casco urbano y ensanche de Molina de Segura (Altorreal, La Alcayna, Los Conejos, Los Vientos, Los Olivos, Monte Príncipe, El Chorrico y Las Salinas)

PEDANÍAS DE LORCA: Agüaderas, La Hoya, Purias-Campillo-Cazalla, Pulgara, Tiata, Tercia y Torrecilla.

ÁREA SINGULAR: Municipios de Águilas, Alhama de Murcia, Caravaca de la Cruz, Los Alcázares, Cieza, Jumilla, Mazarrón, San Javier, San Pedro del Pinatar, Santomera, Las Torres de Cotillas, Torre Pacheco, Casco urbano de Totana, La Unión y de Yecla.

PEDANÍAS DE CARAVACA: Archivel, Barranda, Caneja, La Almudema, La Encarnación, Los Prados, Navares, Pinilla y Singla.

DIPUTACIONES DE CARTAGENA: Albujón, El Algar, La Aljorra, Alumbres, Beal, Escombreras, Lentiscar, Los Médicos, Miranda, La Palma, Pozo Estrecho y Rincón de San Ginés.

PEDANÍAS DE LORCA: Almendricos, La Escucha, La Paca, Pozo Higuera-La Campana y Zarcilla de Ramos.

PEDANÍAS DE MOLINA DE SEGURA: El Llano, Ribera de Molina, Romeral y Torrealta.

PEDANÍAS DE MURCIA: La Albatalía, Aljucer, Alquerías, La Arboleja, Casillas, Era Alta, Llano de Brujas, Nonduermas, Puebla de Soto, El Raal, La Raya, Rincón de Beniscornia, Rincón de Seca, Santa Cruz y Zeneta.

PEDANÍAS DE TOTANA: Paretón-Cantareros.

ÁREA 1: Abanilla, Abarán, Alguazas, Archena, Beniel, Blanca, Bullas, Calasparra, Cehegín, Ceutí, Fortuna, Fuente Álamo, Lorquí, Moratalla, casco urbano de Mula y Puerto Lumbreras.

PEDANÍAS DE LORCA: Resto de pedanías no incluidas en las áreas anteriores

PEDANÍAS DE MOLINA DE SEGURA: Albarda, Campotejar Alta, Campotejar Baja, Comala, La Espada, Fenazar, La Hornera, La Hurona y Rellano.

PEDANÍAS DE MURCIA: Baños y Méndigo, Corvera, Gea y Truyols, Jerónimos y Avileses, Lobosillo, Los Martínez del Puerto, Sucina, Valladolises y Lo Jurado.

PEDANÍAS DE TOTANA: Resto de pedanías.

PEDANÍAS DE LA UNIÓN: Todas excepto casco urbano.

ÁREA 2: Albudeite, Aledo, Campos del Río, Librilla, Ojós, Pliego, Ricote, Ulea y Villanueva de Segura.

ÁREAS GEOGRÁFICAS VPO

PEDANÍAS DE CARAVACA: Resto de pedanías no incluidas en las áreas anteriores.

DIPUTACIONES DE CARTAGENA: Campo Nubla, Perín y Los Puertos.

PEDANÍAS DE MOLINA DE SEGURA: Resto de pedanías.

PEDANÍAS DE MULA: Todas excepto casco urbano.

PEDANÍAS DE MURCIA: Barqueros, Cañada Hermosa, Cañada de San Pedro y Carrascoy.

PEDANÍAS DE YECLA: Todas excepto casco urbano.

TasaSur

Sociedad de Tasación

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Pascual Núñez Delgado, Consejero Delegado de TasaSur, S.A., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España, con el nº 44.94 y fecha 11 de octubre de 2005, como sintesis del informe de tasación con número de expediente 2012 - 011768 - 01 - 01 / 2012-011768/01 y fecha 05-09-2012, emitido para RUIZ BAQUERO, MARIA SOLEDAD y a petición de FINANCIERA CARRIÓN SA. Oficina Nº 0018, con su Referencia 2012-011768/01, que el Técnico Facultativo adscrito D.MARIA DEL PILAR GARCIA AYALA, (ARQUITECTO TECNICO) ha realizado en el libre ejercicio profesional para esta sociedad, tras la visita de inspección ocular al inmueble el día 5 de Septiembre de 2012.

CERTIFICA QUE:

El inmueble sito en Calle GRAN VIA, Nº 55, Piso 1, Puerta D, Edificio FERNANDO PICON, Código Postal 30400, de la Localidad de CARAVACA DE LA CRUZ y Provincia de Murcia, cuyos datos registrales facilitados son los siguientes:

Titular Registral: Dª MARIA SOLEDAD RUIZ BAQUERO (Pleno Dominio)
Estado de ocupación: El inmueble se encuentra actualmente no ocupado
Destino previsto: Desconocido
Registro de la Propiedad nº 1 CARAVACA DE LA CRUZ

Denominación	Sección	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscripción
Piso	-	493	1281	13	33719	3ª
Trastero 4	-	493	1281	13	33719	3ª

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Piso	9979711/XH9197H/0030/LQ
Trastero 4	9979711/XH9197H/0030/LQ

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

CIENTO DOCE MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE EUROS CON SETENTA Y CINCO CENT. (112.189,75€)

Este certificado no tendrá validez sin el número de expediente, sello y firma del representante de la Sociedad

VALOR TASACIÓN = VALOR HIPOTECARIO: 112.189,75 €

DENOMINACION	FINCA	S.UTIL	S.ADOPTADA	V.UNIDAD	VALOR
Piso	33719	92,52 m²	90 m²	109.134,00	112.189,75
Trastero 4	33719	4,2 m²	4,2 m²	3.055,75	
TOTAL REDONDEADO		96,72 m²	94,2 m²		112.189,75 €

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . 45.073,75 €

TasaSur, Sociedad de Tasación S.A. no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del valor de tasación, en su caso, habría que deducir, caso de no haberlo hecho en este Certificado y si procediera, cuantas cargas y gravámenes pudieran recaer sobre el inmueble (aquellas que no sean responsabilidad de la sociedad de tasación, deberán ser supervisadas, según directrices establecidas en la O.M. ECO 805/2003 de 27/03/2003 y demás Normativa revisada y actualizada.)

RESUMEN DE VALORES Y METODOS POR UNIDADES (€)

USO CONSIDERADO	FINCA	M. COSTE	COMPARACIÓN (1)	MAX. LEGAL	SUELO	VUELO
Piso	33719	128.904,00	156.363,60	109.134,00	66.600,00	42.534,00
Trastero 4	33719	1.875,36	- - -	3.055,75	516,00	2.539,75
TOTAL		130.779,36	156.363,60	112.189,75	67.116,00	45.073,75

USO CONSIDERADO	FINCA	SEGURO	VALOR TASACION
Piso	33719	42.534,00	109.134,00
Trastero 4	33719	2.539,75	3.055,75
TOTAL		45.073,75	112.189,75

(1) Valor de comparación ajustado igual al valor de comparación.

CONDICIONANTES

El presente informe se emite sin condicionantes.

OBSERVACIONES

De acuerdo con la normativa vigente, se ha elegido el menor de los posibles valores unitarios para la unidad Piso (y sus anejos).

El valor elegido se ha obtenido en base a su Valor Máximo Legal.

El valor hipotecario obtenido por el método de Comparación Ajustado asciende a: 158.238,96€.

TasaSur

Sociedad de Tasación

El presente certificado se ha realizado para la finalidad de Garantía hipotecaria habiéndose realizado de acuerdo con la Orden Ministerial del Ministerio de Economía y Hacienda ECO 805/2003 de 27 de Marzo de 2.003 sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E del 9 de Abril de 2003; Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y la Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008 y no podrá utilizarse transcurridos seis meses de la fecha de emisión del informe.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado en Sevilla, y se emite el día 05-09-2012. Fecha límite de validez: 5 de Marzo de 2013, según R.D. 716/2009 y su modificación según R.D. 1817/2009.

FIRMADO POR EL TÉCNICO

Fdo.: MARIA DEL PILAR GARCIA AYALA
Arquitecto Tecnico

SELLO DE LA SOCIEDAD

TasaSur
Sociedad de Tasación

FIRMADO POR LA SOCIEDAD

Fdo.: PASCUAL NUÑEZ DELGADO
Consejero Delegado