Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, inscripción 18ª - C.IF A-28-808145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82

ST
Sociedad de Tasación

| INFORME DE TASACIÓN | Referencia: 3067488T20 |
|---|---|
| Cliente | CAIXABANK SA |
| Entidad | CAIXABANK, S.A., OFICINA 07300 |
| Referencia de la entidad | 07300-01-54277 |
| Inmueble | EDIFICIO-VIVIENDA ENTRE MEDIANERIAS |
| Ubicación | CALLE TARRAGONA , Nº18 |
| Localidad | CHICLANA DE LA FRONTERA (11130-CÁDIZ) |
| Barrio / Distrito | -- |
| Fecha de visita al inmueble | 20.05.2020 |
| Valor de tasacion-hipotecario | 75.608,11 € |

Sociedad de Tasación S.A. y el técnico que realiza la presente valoración, mantienen una posición de independencia y cumplen el régimen de obligaciones e incompatibilidades previsto en el RD 775/1997 para las sociedades de tasación y los profesionales que ejercen actividades de valoración para las mismas.

| Fecha de visita | Arquitecto técnico que realiza el informe | Sociedad de Tasación S.A. , p.p: | Firma manuscrita del: |
|---|---|---|---|
| 20 de mayo de 2020 | CONSUELO ESPEJO CASTELLANO | ELOISA TEIXIDOR DE LA CONCHA | ☐ Profesional ☐ Representante ST |

Fecha de emisión
22 de mayo de 2020
Fecha límite de validez
22 de noviembre de 2020

(C.v.f.: 576198739)

SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. INSCRITA CON EL Nº 1 (CÓDIGO 4301) DEL REGISTRO DE ENTIDADES DE TASACIÓN DEL 'BANCO DE ESPAÑA' A 17 DE DICIEMBRE DE 1982.

Príncipe de Vergara, 43 - Madrid 28001
T.914 360 200 - info@st-tasacion.es - www.st-tasacion.es



| Código: | OSEQRMEMZXGCE67Q7UAYM2J2BZEPD6 | Fecha | 20/11/2025 |
|---|---|---|---|
| Firmado Por | SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 1/28 |

## 1 SOLICITANTE Y FINALIDAD

Entidad.....CAIXABANK, S.A. Cliente.....CAIXABANK SA

Finalidad..Determinación del valor hipotecario del bien inmueble a efectos de lo establecido en el Anejo 9 de la Circular 4/2017 de 27 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros, para garantías inmobiliarias.

Criterio.....VALOR DE TASACION-HIPOTECARIO

Metodología:

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

SI la presente tasación se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003, aplicando la metodología prevista para la finalidad indicada en su artículo 2.a) tal y como establece el párrafo 78. a) del Anejo 9 de la Circular 4/2017, de 27 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros.
No se ha realizado visita interior del inmueble por no haber resultado posible. En virtud del punto 78. a) ii), basta con el cumplimiento de los demás requisitos exigidos en la Orden ECO/805/2003 para que la garantía no pierda su eficacia.

El uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado.
En los anexos adjuntos al informe de Tasación, se detallan las definiciones y alcance de nuestro trabajo.

## 2 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

EDIFICIO-VIVIENDA ENTRE MEDIANERIAS, DE PRIMERA RESIDENCIA, ESTADO CONSTRUCTIVO TERMINADO

Tipo de Activo..... SE DESCONOCE
Localización.....CALLE TARRAGONA Nº18
Provincia.....CÁDIZ
Localidad/Municipio.....CHICLANA DE LA FRONTERA
Distrito postal.....11130
Barrio / Distrito.....--
Coordenadas GPS (x ; y).....(-6.1340432; 36.4217123)
Nombre del conjunto/finca...--
Registro de la propiedad.....CHICLANA DE LA FRONTERA 1

Correspondencia real-registral

| Identificación | Bloq | Esc | Plta Puerta | Finca reg | Inscr. | Libro | Tomo | Folio | CRU / IDUFIR | % fin. val. | Sup. Reg. m2 | Natza. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vivienda | -- | -- | – – | 69789 | 4ª | 1428 | 2185 | 149 | 11025000673685 | 100,00 | 104,30 | Const. |

Anexos: --

Titularidad Registral

| Finca reg. / IDUFIR | Titular | NIF/CIF | Participación | % partic. |
|---|---|---|---|---|
| 69789 | JUAN ANTONIO MARFIL OLVERA | -- | – | 50,00% |
| | LORENA RUIZ RUEDA | -- | – | 50,00% |

Correspondencia real-catastral

| Identificación | Bloq | Esc | Plta | Puerta | Referencia Catastral | Sup. Cat. m2 | Natza. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vivienda | – | – | -- | – | 7048309QA5374N0001BK | 117,00 | Const. |

Anexos: –

Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8º, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.IF A-28-808145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82



Príncipe de Vergara, 43 - Madrid 28001
T.914 360 200 - info@st-tasacion.es - www.st-tasacion.es



| Código: | OSEQRMEMZXGCE67Q7UAYM2J2BZEPD6 | Fecha | 20/11/2025 |
|---|---|---|---|
| Firmado Por | SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 2/28 |

## 3 DOCUMENTACIÓN NECESARIA

| | Viv | | Viv |
|---|---|---|---|
| Doc. registral (*) | Si | Presupuesto y contrato de obra | -- |
| Proy. visado por colegio profesional | -- | Seguro decenal | -- |
| Licencia de obra | -- | Documentación estado de ocupación | -- |
| Última certificación de obra | -- | Documentación Catastral | Si |
| Cédula de habitabilidad | No | Fecha de la cedula de habitabilidad | -- |
| Calificación Protección Pública | -- | Otra: | -- |

(*) Ver condicionantes, advertencias y observaciones del capítulo 13 del informe

## 4.COMPROBACIONES MÍNIMAS

| | Viv | | Viv |
|---|---|---|---|
| Localización e Inspección interna (*) | No(2) | Estado de ocupación | No |
| Coinc. superf. y caract. con descrip. | No | Uso | No(1) |
| Servidumbres visibles | No(1) | Régimen de protección pública | -- |
| Estado de conservación / construcción | No(1) | Reg. Protección urbanística histórica | Si |
| Otra: | -- | Adecuación planeamto. urbanco | Si |

(*) Ver condicionantes, advertencias y observaciones del capítulo 13 del informe
(1) s/precedente; (2) No, Visita exterior

## 5.LOCALIDAD Y ENTORNO

### 5.1-LOCALIDAD

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tipo de núcleo | Autónomo | Categoría | Ciudad |
| Poblac. Núcleo | 45.706 hab | Ocupación laboral núcleo | Multiple |
| Poblac. Municipio | 83.148 hab | Evolución poclac. Municipio | Creciente |

### 5.2-ENTORNO

| | | | |
|---|---|---|---|
| Carácter | Urbano/vivienda unifamiliar | Nivel de renta | Bajo |
| Uso dominante | Residencial | Calidad constructiva | Media |
| Antigüed/Renovación | 25 años/10%-30% | Ocupación | Alto |
| Grado de consolidación | 75%-50% | Equipamiento comercial | Suficiente |
| Infraestructuras | Realizadas | Equip. Escolar | Suficiente |
| Conservac.Infraestraestructuras | Normal | Equip. Deportivo | No tiene |
| Comunicaciones | Suficientes | Equip. Asistencial | Suficiente |
| Transporte público | Bueno | Equip. Lúdico | Insuficiente |
| Aparcamientos | Suficiente | Equip. Administrativo | Insuficiente |

**Calificación ST:**

**Ubicación en el municipio (Calidad Zona)** Por debajo del nivel medio

**Ubicación en la zona (Calidad ubicación)** Por debajo del nivel medio

## 6. TERRENO

### 6.1-SUPERFICIE TERRENO

| | m² |
|---|---|
| Registral | 109,30 |
| Catastral | 117,00 |
| Comprobada | -- |
| **Superficie adoptada** | 109,30 |

### 6.2-INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES - ESTADO ACTUAL DE INFRAESTRUCTURAS

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Pavimentación | Sí | Red de saneamiento | Sí | Conservación infraest. | Normal |
| Aceras | Sí | Electricidad | Sí | % obra infraest. pend. | -- |



Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8º, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.IF A-28-808145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82

Príncipe de Vergara, 43 - Madrid 28001
T.914 360 200 - info@st-tasacion.es - www.st-tasacion.es



| Código: | OSEQRMEMZXGCE67Q7UAYM2J2BZEPD6 | Fecha | 20/11/2025 |
|---|---|---|---|
| Firmado Por | SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 3/28 |

Red abastecimiento agua..... Sí Alumbrado Público..... Sí Inversión infraest. pend. (€).....--

## 7.LA EDIFICACIÓN

### 7.1-SUPERFICIE (m²)

| | 1)Viv |
|---|---|
| Registral ( construida ) | 104,30 |
| Catastral | 117,00 |
| Construida (s/ documentos) | 104,30 |
| **Superficie Adoptada** | 104,30 |
| Útil comprobada | 93,87 |

| Desglose sup. construida | 1)Viv | Constr.privad/plta | 1)Viv |
|---|---|---|---|
| Superficie cerrada privada..... | 104,30 | Pltas. superiores..... | 23,30. |
| 50% terrazas cubiertas privadas..... | -- | Plta. acceso..... | 81,00 |
| Proporción zonas comunes..... | -- | Pltas. inferiores..... | -- |

### 7.2-EDIFICIO DEL QUE FORMA PARTE EL INMUEBLE (*)

Uso.....Residencial
Plantas sobre rasante.....2
Plantas bajo rasante.....1
Nº ascensores.....--
Calid.zona común..... No tiene
Construcc.Auxiliares..... No
Portería/Vigilancia.....No
Cimentación..... Se desconoce
Estructura..... Hormigon armado.
Forjados..... Unidireccional / Viguetas hormigón.
Cubierta..... Plana visitable pav.ceram.
Cerramientos..... Fabric.ladrillo enfoscado
Aislamiento térmico ..... Sí tiene
Carpinteria exterior..... Sencilla / Aluminio.

Aparcamiento.....No
Sala comunitaria.....No
Piscina.....No
Equipamiento deportivo.....No
Jardines privados.....No
Patio.....No tiene

Alarma/ Puerta y circuito de Seguridad.....--
Inst.comunicaciones.....--
Inst. prevención incendios.....--
Identificabilidad.....--
Accesibilidad.....--
Circulación interna.....--
Caract.Representativo.....--

### 7.3-Inmueble (*)

Nº Orden planta acceso.....--
Tipos de planta.....--
Fach.ppal.....--
Orientación.....--/--
Iluminación.....--
Asoleo.....--
Vistas.....--
Ventilación.....--
Niv.Ruidos fachada.....--
Funcionalidad..... --
Dormitorios.....--
Salón-comedor.....--

Despachos.....--
Cocina-oficio.....--
Nº Baños-aseos.....--
Terrazas.....--
Nº habitaciones incl.salón.....--
Fontanería.....--
Electricidad.....--
Gas ciudad.....--
Calefacción.....--
Aire acondicionado.....--
Carpintería exterior..... Sencilla aluminio
Carpintería interior.....--

Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.IF A-28-808145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82



Príncipe de Vergara, 43 - Madrid 28001
T.914 360 200 - info@st-tasacion.es - www.st-tasacion.es



| Código: | OSEQRMEMZXGCE67Q7UAYM2J2BZEPD6 | Fecha | 20/11/2025 |
|---|---|---|---|
| Firmado Por | SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 4/28 |

Acabados instalaciones o elementos constructivos

Que dificulten otros usos:.....--
Recuperables:.....--

| Acabados interiores (*) | Generales del uso | Zonas Húmedas | Zonas Comunes |
|---|---|---|---|
| Paredes..... | -- | -- | -- |
| Suelos..... | -- | -- | -- |
| Techos..... | -- | -- | -- |

(*) Ver anexo "Límites y condicionantes de la tasación"

## 7.4-SITUACION ACTUAL DEL INMUEBLE

☐ Construcción no acabada.....--
Fase construcción.....--
Presupuesto estimado consumido de vivienda.....--
Presupuesto estimado consumido const. auxiliares.....--
Presupuesto estimado consumido acab. recuperables.....--
Plazo para la terminación de la construcción.....--
Inversión total pendiente en edificación (€).....--
Indicador obra parada.....--
Obra recuperable/irrecuperable.....--

☒ Inmueble construido... Acondicionado para la actividad
Antigüedad aprox (años) .....43 Vida útil (años) .....57
Depreciación de la vivienda.....43 %
Depreciación de las construcciones auxiliares.....--
Deprec. Acab. Recuperables.....--
Estado conservación..... Adecuado a su edad
Deterioro aparente .....--
Año construcc./rehabilit .....1977/--

(*) Nota: Los importes con decimales indicados corresponden al resultado de un proceso de cálculo aritmético y en ningún caso se pueden considerar como un nivel de precisión de la estimación de la evolución de las obras realizadas. Ver anexo "Desglose del coste de construcción".

Calificación ST:
Calidad del edificio..... Por debajo del nivel medio
Ubicación en edificio (Calidad inmueble) ..... Nivel medio

## 8. SITUACIÓN URBANÍSTICA

Planeamiento.....P.G.O.U.
Clasificación..... SUELO URBANO.
Adecuación a la normativa urbanística..... Si
Uso actual autorizado..... Si
Calificación..... ZO2 ENSANCHE TRADICIONAL

Existencia de protección urbanística histórica.....No

(*) Ver condicionantes, advertencias y observaciones del capítulo 13 del informe

## 9. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN,TENENCIA Y OCUPACIÓN

### 9.1-PROTECCIÓN PÚBLICA

Régimen.....--
Expediente.....--
Documento.....--
Precio del Módulo (€/m2) - Superficie protección (m2)
Uso Principal ( residencial ó comercial).....--
Aparcamientos.....--
Trasteros.....--



Príncipe de Vergara, 43 - Madrid 28001
T.914 360 200 - info@st-tasacion.es - www.st-tasacion.es

Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8º, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.IF A-28-808145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82



| Código: | OSEQRMEMZXGCE67Q7UAYM2J2BZEPD6 | Fecha | 20/11/2025 |
|---|---|---|---|
| Firmado Por | SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 5/28 |

9.2- TENENCIA Y OCUPACIÓN

Estado de ocupación.....Se desconoce
Destino de ocupación.....Alquiler.
Actividad económica.....No tiene.
Título de la cesión.....--.
Antigüedad media del contrato (años).....--
Plazo contrato (años).....--

9.3-DERECHOS / LIMITAC.DOMINIO .....--

Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8º, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.IF A-28-808145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82



Príncipe de Vergara, 43 - Madrid 28001
T.914 360 200 - info@st-tasacion.es - www.st-tasacion.es



| Código: | OSEQRMEMZXGCE67Q7UAYM2J2BZEPD6 | Fecha | 20/11/2025 |
|---|---|---|---|
| Firmado Por | SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 6/28 |

## 10. ANÁLISIS DEL MERCADO RESIDENCIAL COMPARABLE :

AMBITO MUNICIPAL

**Oferta**

Producción..... Muy escasa/nula
Stock actual..... Medio
Tendencia..... Mantenimiento

**Precios actuales**

Intervalo..... 584,62-1282,5 €/m²
Evolución..... Inferior al ipc
Expectativas Mercado..... Mantenimiento-neutra

**Demandas, ventas, tendencias**

Nivel demanda..... Escaso
Velocidad ventas..... Plazos dilatados
Relación dem-ofert..... Dem. inferior a ofert.

**Análisis, estimaciones y ajustes de valor**

Volatilidad ciclos pasados..... No
Coyuntura del mercado..... Inicio de estancamiento
Probabilidad reducción val.comparación..... No

Ajuste del valor de comparación 0%

**Justificación de la probabilidad de reducción de precios**

La evolución de los precios de comparables en los dos últimos años, su tendencia actual, así como los niveles de Demanda y Oferta y la velocidad de las ventas permiten estimar la no existencia de una probabilidad elevada de la reducción del valor de mercado por comparación.

## 11. MÉTODOS DE VALORACIÓN

HOMOGENEIZACIÓN DE COMPARABLES
MERCADO DE INMUEBLES EN VENTA

| DATOS Y PRECIOS | Comparable 1 | Comparable 2 | Comparable 3 | Comparable 4 | Comparable 5 | Comparable 6 | Inmueble tasado |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dirección | Murcia | Juan De Avalos | Barbate | Granados | Enrique I | Antonio Pizano | Tarragona,18 |
| Municipio | Chiclana De La Frontera | Chiclana De La Frontera | Chiclana De La Frontera | Chiclana De La Frontera | Chiclana De La Frontera | Chiclana De La Frontera | Chiclana De La Frontera |
| Código Postal | 11130 | 11130 | 11130 | 11130 | 11130 | 11130 | 11130 |
| Fecha Información | Mayo-20 | Mayo-20 | Mayo-20 | Mayo-20 | Mayo-20 | Mayo-20 | Mayo-20 |
| Fuente del Dato | Api | Api | Api | Api | Api | Particular | – |
| Modalidad de vivienda | Entre medianeras | Entre medianeras | Entre medianeras | Entre medianeras | Adosada | Adosada | Entre medianeras |
| Cal. Edif. | Baja | Medio baja | Baja | Baja | Medio baja | Baja | Baja |
| Superficie m²c | 93 | 109 | 70 | 52 | 98 | 115 | 104,3 |
| Vida Útil rest. años | 56 | 60 | 44 | 48 | 89 | 73 | 57 |
| Sup. Parcela m²s | 42 | 207 | 77 | 52 | 64 | 96 | 109,3 |
| Uti. Parcela | 0,9 | 0,5 | 0,9 | 1,0 | 1,0 | 0,8 | 0,4 |
| Programa | Media | Media | Media | Alta | Media | Media | Media |
| Cal. Ambiental | Media | Media | Media | Medio baja | Medio baja | Medio baja | Media |
| Calefacción | No tiene | No tiene | No tiene | No tiene | No tiene | No tiene | No tiene |
| Aire Acond. | No tiene | No tiene | No tiene | No tiene | No tiene | No tiene | No tiene |
| Precio unitario (€/m²) | 786,56 | 589,57 | 610,71 | 584,62 | 1.177,81 | 1.073,91 | |
| CÁLCULO DE VALOR | Comparable 1 | Comparable 2 | Comparable 3 | Comparable 4 | Comparable 5 | Comparable 6 | Inmueble tasado |
| Fecha Información | Similar | Similar | Similar | Similar | Similar | Similar | Mayo-20 |
| Cal. Edif. | Similar | Similar | Similar | Similar | Similar | Similar | Baja |
| Superficie m²c | Algo mejor | Similar | Mejor | Mejor | Similar | Algo peor | 104,3 |
| Vida Útil rest. años | Similar | Similar | Algo peor | Similar | Mejor | Algo mejor | 57 |
| Sup. Parcela m²s | Similar | Similar | Similar | Similar | Similar | Similar | 109,3 |
| Uti. Parcela | Peor | Similar | Peor | Peor | Peor | Algo peor | 0,4 |
| Programa | Similar | Similar | Similar | Algo mejor | Similar | Similar | Media |
| Cal. Ambiental | Similar | Similar | Similar | Similar | Similar | Similar | Media |
| Calefacción | Similar | Similar | Similar | Similar | Similar | Similar | No tiene |
| Aire Acond. | Similar | Similar | Similar | Similar | Similar | Similar | No tiene |
| Otros: Ubicacion | Similar | Similar | Similar | Similar | Algo mejor | Algo mejor | 3 |
| Coeficiente homogen. | 1,07 | 0,91 | 1,02 | 0,99 | 1,01 | 0,98 | |
| Val.unit.homog.(€/m²) | 841,61 | 536,51 | 622,92 | 578,77 | 1.189,59 | 1.052,43 | 724,91 |
| Ponderación | 15 % | 25 % | 20 % | 20 % | 10 % | 10 % | |

Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8º, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.IF A-28-808145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82



Príncipe de Vergara, 43 - Madrid 28001
T.914 360 200 - info@st-tasacion.es - www.st-tasacion.es



| Código: | OSEQRMEMZXGCE67Q7UAYM2J2BZEPD6 | Fecha | 20/11/2025 |
|---|---|---|---|
| Firmado Por | SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 7/28 |

## MERCADO DE INMUEBLES EN ALQUILER

| DATOS Y PRECIOS | Comparable 1 | Comparable 2 | Comparable 3 | Comparable 4 | Comparable 5 | Comparable 6 | Inmueble tasado |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dirección | Musica (De La) | Blas Infante | Santa Ana | Jovellanos | San Pedro | Diputacion (De La) | Tarragona,18 |
| Municipio | Chiclana De La Frontera | Chiclana De La Frontera | Chiclana De La Frontera | Chiclana De La Frontera | Chiclana De La Frontera | Chiclana De La Frontera | Chiclana De La Frontera |
| Código Postal | 11130 | 11130 | 11130 | 11130 | 11130 | 11130 | 11130 |
| Fecha Información | Mayo-20 | Mayo-20 | Mayo-20 | Mayo-20 | Mayo-20 | Mayo-20 | Mayo-20 |
| Fuente del Dato | Particular | Api | Particular | Api | Particular | Particular | -- |
| Modalidad de vivienda | Entre medianeras | Adosada | Adosada | Adosada | Adosada | Entre medianeras | Entre medianeras |
| Cal. Edif. | Baja | Baja | Baja | Baja | Baja | Baja | Baja |
| Superficie m²c | 140 | 90 | 85 | 200 | 127 | 200 | 104,3 |
| Vida Útil rest. años | 55 | 68 | 70 | 80 | 85 | 57 | 57 |
| Sup. Parcela m²s | 100 | 60 | 60 | 120 | 75 | 110 | 109,3 |
| Uti. Parcela | 0,9 | 1,0 | 0,9 | 1,1 | 1,1 | 1,2 | 0,4 |
| Programa | Medio baja | Media | Media | Media | Medio alta | Medio alta | Media |
| Cal. Ambiental | Medio baja | Medio baja | Medio baja | Medio baja | Medio baja | Medio baja | Media |
| Calefacción | No tiene | No tiene | No tiene | No tiene | Ind.gas/b.calor | No tiene | No tiene |
| Aire Acond. | No tiene | No tiene | No tiene | No tiene | Individual | No tiene | No tiene |
| Renta neta (€/m² mes) | 2,89 | 6,10 | 5,82 | 3,60 | 4,60 | 2,47 | |
| CÁLCULO DE VALOR | Comparable 1 | Comparable 2 | Comparable 3 | Comparable 4 | Comparable 5 | Comparable 6 | Inmueble tasado |
| Fecha Información | Similar | Similar | Similar | Similar | Similar | Similar | Mayo-20 |
| Cal. Edif. | Similar | Similar | Similar | Similar | Similar | Similar | Baja |
| Superficie m²c | Peor | Algo mejor | Algo mejor | Peor | Algo peor | Peor | 104,3 |
| Vida Útil rest. años | Similar | Algo mejor | Algo mejor | Algo mejor | Mejor | Similar | 57 |
| Sup. Parcela m²s | Peor | Peor | Peor | Mejor | Peor | Mejor | 109,3 |
| Uti. Parcela | Peor | Peor | Peor | Peor | Peor | Peor | 0,4 |
| Programa | Similar | Similar | Similar | Similar | Similar | Similar | Media |
| Cal. Ambiental | Similar | Similar | Similar | Similar | Similar | Similar | Media |
| Calefacción | Similar | Similar | Similar | Similar | Mejor | Similar | No tiene |
| Aire Acond. | Similar | Similar | Similar | Similar | Mejor | Similar | No tiene |
| Otros: Ubicacion | Similar | Algo mejor | Algo mejor | Similar | Algo mejor | Similar | -- |
| Coeficiente homogen. | 1,01 | 0,86 | 0,84 | 1,06 | 0,75 | 1,10 | |
| Renta homog.(€/m² mes) | 2,92 | 5,22 | 4,87 | 3,82 | 3,47 | 2,71 | 3,73 |
| Ponderación | 20 % | 15 % | 15 % | 15 % | 15 % | 20 % | |

MÉTODO DE COMPARACIÓN:

Constr. auxiliares.....--

Acabados recuperables.....--

Valor homogeneizado 104,30 m² x 724,91 €/m².....75.608,11

V.Homog.(+Cost.Aux/Acab.recup).....--

Valor por comparación (Vc).....75.608,11

VALOR COMPARACIÓN AJUSTADO [100% Vc] (€) 75.608,11

MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS:

Revalorización de rentas.....--

Gast.anual arrendador (€).....--.....

Plazo restant.rta.act.(meses).....--

Valor de reversión (€).....5.083,99

Afecciones.....--

Rta.homog.año
3,73 €/m²mes x 104,3 m² x 12m/año.....4.668,47

Correcc.renta anual homog(€).....--

Renta homogeneizada anual resultante (€).....4.668,47

Renta contractual anual (€).....--

Tasa de capitalización.....4,8 %

Tipo de actualización.....2,7 %
(-0,08% libre riesgo + 2,78% prima)

VALOR POR ACTUALIZACIÓN(€) 84.419,35

MÉTODO DE COSTE

Coste a nuevo (€).....62.580,00

Gastos necesarios a nuevo (€).....8.662,60

Otros costes a nuevo (€).....--

Depreciación costes (€).....26.909,40

Depreciación gastos (€).....3.724,92

Depreciación otros costes (€).....--

V.Terreno (€).....220,00 €/m² x 109,3 m²

Carg/Infr (€).....--

Pendientes costes (€).....--

Pendientes gastos (€).....--

Pendientes otros costes (€).....--

Coste de construcción utilizado vivienda (€).....35.670,60

Gastos necesarios utilizados (€).....4.937,68

Otros costes utilizados(€).....--

Valor terreno por método de comparación (€).....24.046,00

COSTE DE REEMPLAZAMIENTO ACTUAL(€) 64.654,28

OTRO MÉTODO:

NO APLICABLE

VALOR POR OTROS MÉTODOS (€) --



Príncipe de Vergara, 43 - Madrid 28001
T.914 360 200 - info@st-tasacion.es - www.st-tasacion.es

Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8º, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.IF A-28-808145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82



| Código: | OSEQRMEMZXGCE67Q7UAYM2J2BZEPD6 | Fecha | 20/11/2025 |
|---|---|---|---|
| Firmado Por | SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 8/28 |

## 12. VALORES TÉCNICOS

| VALORES TÉCNICOS | VALORES AL 20/05/2020 |
|---|---|
| Elemento valorado | Viv |
| Superficie (m²) | 104,30 |
| Finca reg. / IDUFIR | 69789 |
| Valor del suelo (€) | 24.046,00 |
| Coste de construcción (€) | 35.670,60 |
| Gastos necesarios (€) | 4.937,68 |
| Valor Terreno ajustado (3) | – |
| Coste reemplazamiento actual (€) | 64.654,28 |
| Valor por comp. ajust.(€) | 75.608,11 |
| Valor por actualización (€) | 84.419,35 |
| Valor por otros métodos (€) | – |
| Valor máximo legal (€) | – |
| Valor por comp. ajust.(€/m²) | 724,91 |
| VAL.TASAC-HIPOTECARIO (€) | 75.608,11 |
| Coste reemplazamiento bruto (€) | 95.288,60 |
| V.mínimo del seguro de daños (€) (1) | 71.242,60 |

VALOR DE TASACION-HIPOTECARIO del inmueble a 20/05/20 75.608,11 €

NOTA: (1) Valor para el seguro contra daños calculado según ECO 805/2003 (Vseguro = VRemBruto - Vsuelo)

Fecha de visita y emisión de la tasación: Se considera que la tasación se encuentra en el supuesto del Art. 62.2 de la Orden ECO 805/2003 por razón de su finalidad, al formar parte de la valoración de una cartera de activos adjudicados/garantías de préstamos de la entidad solicitante, gestionada de forma unitaria.

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN SIN VISITA INTERIOR
El inmueble no se ha visitado interiormente.
Salvo que se indique lo contrario, en el informe se ha adoptado la hipótesis de que las calidades, estado de conservación, funcionalidad, son acordes con la visita exterior realizada.
No se han efectuado descuentos adicionales derivados de posibles cesiones de uso, deterioros u otras circunstancias no comprobadas.

## 13. CAUTELAS

### 13.1-CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

NO existen condicionantes salvables en el momento de la firma de la tasación (según art.14 ECO 805/2003).
SI existen condicionantes no salvables en el momento de la firma de la tasación (según art.14 ECO 805/2003).

Condicionantes:

Código ST: CI.08
Código Estándar AEV: [CP2] [C2]
El inmueble no se ha podido inspeccionar interiormente, la valoración se ha realizado basada en la documentación dispuesta y a la visita exterior efectuada.
Los valores calculados están condicionados a que la superficie, estado de construcción, calidades, conservación, servidumbres, uso o explotación al que se destina, estado de ocupación y resto de características del inmueble con las que se ha establecido su identificación, concuerden con los supuestos en el informe.
La fecha de visita al inmueble corresponde a la última inspección ocular exterior del mismo, realizada a efectos de esta valoración.
Las conclusiones de la visita al interior del inmueble y las comprobaciones realizadas en esta inspección se refieren a las adoptadas en el precedente de valoración aportado por el cliente.
Se emite la presente valoración en la hipótesis de que todas estas características del inmueble, no comprobadas mediante nueva visita interior, no hayan sufrido modificaciones.

Advertencias:



Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.IF A-28-808145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82

Príncipe de Vergara, 43 - Madrid 28001
T.914 360 200 - info@st-tasacion.es - www.st-tasacion.es



| Código: | OSEQRMEMZXGCE67Q7UAYM2J2BZEPD6 | Fecha | 20/11/2025 |
|---|---|---|---|
| Firmado Por | SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 9/28 |

Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8º, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.IF A-28-808145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82

Código ST: AV.M07
Código Estándar AEV: [MER3] [A1]
Se ADVIERTE que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, sin precedentes, de confinamiento y escasa actividad motivadas por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios.
Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe.

Código ST: AU.M09
Código Estándar AEV: [OTRX] [URB] [A2]
Los valores de esta tasación corresponden al inmueble amparado por una licencia concedida sobre la base de las determinaciones del Plan Orden de 28 de noviembre de 2016, por la que se resuelve la aprobación definitiva de la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Chiclana de la Frontera (Cádiz), publicada en BOJA número 233 de fecha 5 de diciembre de 2016, anulado por sentencia del El Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (TSJA) en sentencia del 13 de febrero de 2020,en el recurso contencioso-administrativo, si bien esta no es firme.

Código ST: AC.07
Código Estándar AEV: [OTRX] [ID] [A2]
No se ha podido comprobar la plena correspondencia del inmueble valorado con la descripción de la misma que figura en la documentación catastral aportada.

13.2-OBSERVACIONES

Código ST: OF.06
Se ha calculado el valor de tasación del inmueble de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Circular 4/2017 del Banco de España sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros de las Entidades de Crédito, y según lo establecido en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo para la finalidad señalada en su artículo 2.a., Garantía Hipotecaria, excepto lo referente a la inspección física a la que se refiere el artículo 13, careciendo por tanto de validez a efectos de esta última finalidad.

Código ST: OU.04
La comprobación de la situación urbanística del inmueble se ha realizado sobre la información que ha sido facilitada por la consulta del planeamiento municipal a través de medios informáticos a 21.05.2020

Código ST: OU.05
Para la elaboración de este informe no se ha dispuesto de la licencia de primera ocupación, declaración responsable o comunicación previa que acredite el cumplimiento de los requisitos impuestos por la legislación aplicable para la entrega de la obra, en su caso, para su destino al uso previsto y de eficiencia energética.

Código ST: OV.06
La legislación reguladora no exige Cédula de Habitabilidad.

Código ST: OV.98
El cliente nos aporta un precedente de valoracion del inmueble tasado realizado por la sociedad de valoracion IBERTASA (Nº S/625326.18V01) en la fecha 05/11/2018. Dicho expediente ha servido de base para la elaboración del presente informe de valoración.

Código ST: OV.10R
A petición de la entidad se informa del valor medio de los gastos de comercialización de las unidades registrales como un porcentaje a aplicar sobre el valor de mercado calculado en la valoración, en función del tipo de activo de cada unidad registral valorada. Tipo de activo Residencial / Aparcamiento / Trastero: 2,36%.

Código ST: OR.08
Se ha dispuesto de la documentación registral correspondiente a las obras terminadas

## 14. PUNTOS FUERTES Y DÉBILES DEL INMUEBLE TASADO



Príncipe de Vergara, 43 - Madrid 28001
T.914 360 200 - info@st-tasacion.es - www.st-tasacion.es



| Código: | OSEQRMEMZXGCE67Q7UAYM2J2BZEPD6 | Fecha | 20/11/2025 |
|---|---|---|---|
| Firmado Por | SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 10/28 |

Puntos Fuertes: vivienda con todos los servicios existentes, bien comunicada con salidas a otras pobalciones.
Puntos Debiles: Incertidumbres por las consecuencias que pueda tener el valor del inmueble el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.
Vivienda alejada de centro urbano principal.

## ANEXO - DESGLOSE DEL VALOR CERTIFICADO POR TITULARES REGISTRALES

A petición de la entidad y a título meramente orientativo, se informa de que existen varios titulares registrales y que el resultado de aplicar al Valor de Tasación de la finca el tanto por ciento de participación de cada titular sobre el pleno dominio sería el siguiente:

VALORES ACTUALES

| Finca reg. / IDUFIR | Titular | NIF/CIF | Participación | % partic. | Val. tit. reg. (€) |
|---|---|---|---|---|---|
| 69789 | JUAN ANTONIO MARFIL OLVERA | – | – | 50,00% | 37.804,06 |
| | LORENA RUIZ RUEDA | – | – | 50,00% | 37.804,06 |

VALORES HET

| Finca reg. / IDUFIR | Titular | NIF/CIF | Participación | % partic. | Val. tit. reg. (€) |
|---|---|---|---|---|---|
| 69789 | JUAN ANTONIO MARFIL OLVERA | – | – | 50,00% | 37.804,06 |
| | LORENA RUIZ RUEDA | – | – | 50,00% | 37.804,06 |

El valor del porcentaje de cada participación NO se ha realizado conforme a los criterios de la Orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, y no se deben interpretar como Valores de Mercado, de Tasación o de Tasación-Hipotecario de cada participación.

En el supuesto de llegar a constituirse alguna hipoteca sobre la finca registral valorada deberá establecerse siempre sobre la totalidad de la Finca Registral (pleno dominio), según el Art. 7.2. del RD 716/2009, y nunca sobre las participaciones indivisas de manera independiente.

Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8º, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.IF A-28-808145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82

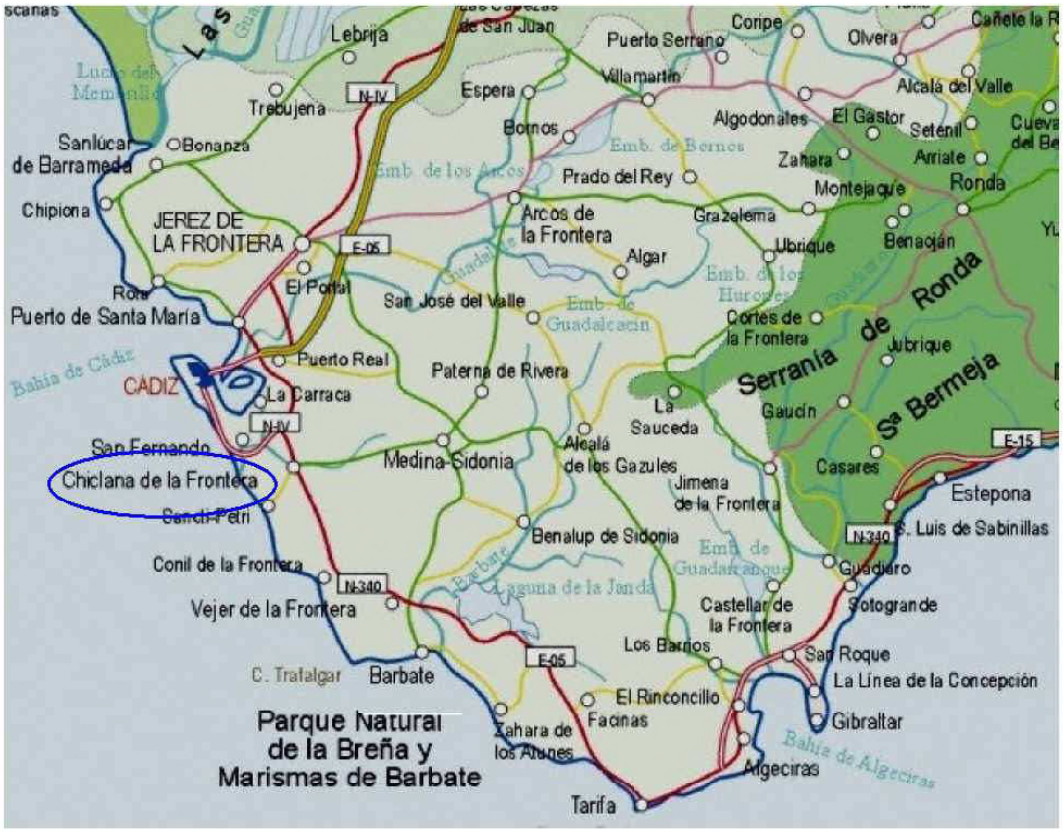


Príncipe de Vergara, 43 - Madrid 28001
T.914 360 200 - info@st-tasacion.es - www.st-tasacion.es



| Código: | OSEQRMEMZXGCE67Q7UAYM2J2BZEPD6 | Fecha | 20/11/2025 |
|---|---|---|---|
| Firmado Por | SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 11/28 |

ANEXOS - Plano de ubicación




Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8º, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.IF A-28-808145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82



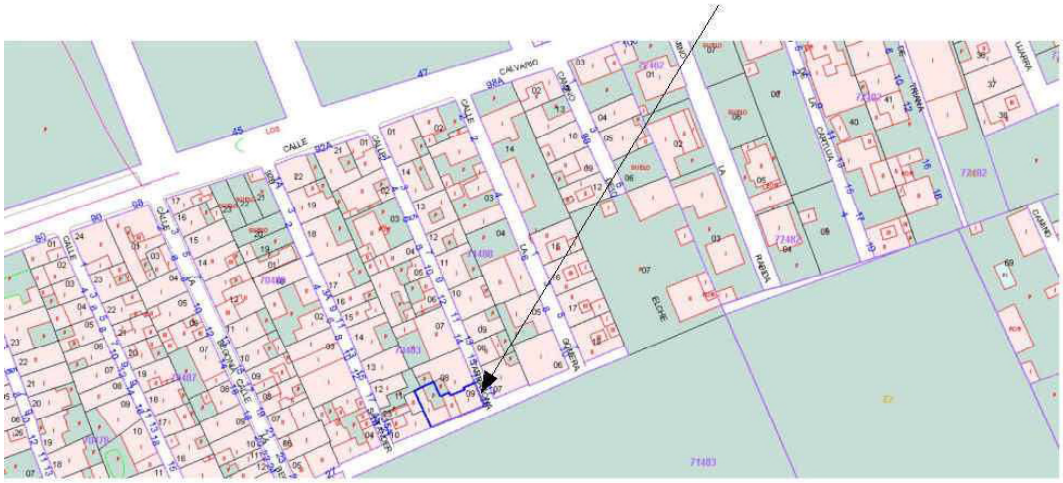
Príncipe de Vergara, 43 - Madrid 28001
T.914 360 200 - info@st-tasacion.es - www.st-tasacion.es



| Código: | OSEQRMEMZXGCE67Q7UAYM2J2BZEPD6 | Fecha | 20/11/2025 |
|---|---|---|---|
| Firmado Por | SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 12/28 |

ANEXOS - Plano del entorno



Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8º, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.IF A-28-808145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82



Príncipe de Vergara, 43 - Madrid 28001
T.914 360 200 - info@st-tasacion.es - www.st-tasacion.es



| Código: | OSEQRMEMZXGCE67Q7UAYM2J2BZEPD6 | Fecha | 20/11/2025 |
|---|---|---|---|
| Firmado Por | SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 13/28 |

ANEXOS - Plano - croquis del inmueble

PLANO NO DISPONIBLE

Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8º, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.IF A-28-808145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82



Príncipe de Vergara, 43 - Madrid 28001
T.914 360 200 - info@st-tasacion.es - www.st-tasacion.es



| Código: | OSEQRMEMZXGCE67Q7UAYM2J2BZEPD6 | Fecha | 20/11/2025 |
|---|---|---|---|
| Firmado Por | SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 14/28 |

ANEXOS - Aspecto exterior









Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8º, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.IF A-28-808145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82



Príncipe de Vergara, 43 - Madrid 28001
T.914 360 200 - info@st-tasacion.es - www.st-tasacion.es



| Código: | OSEQRMEMZXGCE67Q7UAYM2J2BZEPD6 | Fecha | 20/11/2025 |
|---|---|---|---|
| Firmado Por | SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 15/28 |

ANEXOS - Aspecto interior

FOTO INTERIOR NO DISPONIBLE

Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8º, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.IF A-28-808145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82



Príncipe de Vergara, 43 - Madrid 28001
T.914 360 200 - info@st-tasacion.es - www.st-tasacion.es



| Código: | OSEQRMEMZXGCE67Q7UAYM2J2BZEPD6 | Fecha | 20/11/2025 |
|---|---|---|---|
| Firmado Por | SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 16/28 |

ANEXOS - Documentación urbanística




Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8º, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.IF A-28-808145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82



Príncipe de Vergara, 43 - Madrid 28001
T.914 360 200 - info@st-tasacion.es - www.st-tasacion.es



| Código: | OSEQRMEMZXGCE67Q7UAYM2J2BZEPD6 | Fecha | 20/11/2025 |
|---|---|---|---|
| Firmado Por | SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 17/28 |

INDICE CAPÍTULOS DEL INFORME Pàg.

1. Solicitante y finalidad ..... 1
2. Identificación y localización ..... 1
3. Documentación necesaria ..... 2
4. Comprobaciones mínimas ..... 2
5. Localidad y entorno ..... 2
5.1.Localidad ..... 2
5.2.Entorno ..... 2
6. Terreno ..... 2
6.1.Superficie terreno ..... 2
6.2.Infraestructuras existentes - estado actual de infraestructuras 20/05/20 ..... 2
7. La edificación ..... 3 y 4
7.1.Superficie (m²) ..... 3
7.2.Edificio del que forma parte el inmueble ..... 3
7.3.Inmueble ..... 3
7.4.Situacion actual del inmueble ..... 4
8. Situación urbanística ..... 4
9. Régimen de protección,tenencia y ocupación ..... 4
9.1.Protección pública ..... 4
9.2.Tenencia y ocupación ..... 5
9.3.Derechos / limitac.dominio ..... 5
10. Mercado ..... 6
11. Métodos de valoración ..... 7 y 8
12. Valores técnicos ..... 8 y 9
13. Cautelas ..... 8 y 9
13.1.Condicionantes y advertencias ..... 8
13.2.Observaciones ..... 9
14. Puntos fuertes y débiles del inmueble tasado ..... 9 y 10
15. Otros anexos ..... 10 a 16
Indice ..... 17
Definiciones y alcance de valoración ..... 18
Cláusulas ..... 19
Documentación Complementaria

Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8º, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.IF A-28-808145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82



Príncipe de Vergara, 43 - Madrid 28001
T.914 360 200 - info@st-tasacion.es - www.st-tasacion.es



| Código: | OSEQRMEMZXGCE67Q7UAYM2J2BZEPD6 | Fecha | 20/11/2025 |
|---|---|---|---|
| Firmado Por | SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 18/28 |

## PRINCIPIOS UTILIZADOS PARA LOS TRABAJOS DE VALORACIÓN LÍMITES Y CONDICIONES DE LOS MISMOS

**Uso del presente informe**
El presente informe se ha realizado para uso exclusivo de su solicitante de acuerdo con su finalidad, no pudiendo ser considerado como una recomendación de compra o venta. SOCIEDAD DE TASACION, S.A no asume responsabilidades por el uso del presente informe por parte de 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 sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras) y respecto de las Entidades financieras a que se dirija el mismo. La información contenida en el presente informe de tasación prevalecerá en caso de discrepancia, sobre la transmitida en cualquier otro formato y/o documento relativo a la presente valoración.

**Inspección ocular limitada**
Las tasaciones se realizan en base a una inspección ocular limitada de los inmuebles a valorar, sin llevarse a cabo, respecto de las edificaciones, ensayos específicos para determinar el estado de conservación de la estructura, elementos ocultos o instalaciones de los mismos que a efectos de la valoración se presumen en estado de uso normal, sin la existencia de defectos o vicios ocultos. Respecto de los terrenos, no se efectúan mediciones topográficas o estudios medioambientales, o sobre su estabilidad y composición salvo que en el informe se exprese otra cosa.

**Cargas o pagos debidos**
Salvo que se indique lo contrario el inmueble se valora bajo el supuesto de encontrarse libre de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos. Por lo tanto, deben deducirse del valor cuantas cargas o pagos debidos pudieran recaer sobre los mismos.

**Procedimientos**
Salvo que se indique lo contrario se presume que no existen procedimientos administrativos o judiciales que alteren la legalidad, el uso o la propiedad del inmueble valorado.

**Veracidad de la documentació**
La documentación e información utilizada para el trabajo de valoración, suministrada por la persona que encarga la valoración o por terceros, que se indica en el Informe de Tasación y/o le acompaña como presupuesto del mismo, se considera fidedigna y completa, y salvo que se indique lo contrario, no se verifica la certeza de la misma. Por lo tanto SOCIEDAD DE TASACION, S.A., no asume responsabilidad sobre su veracidad y las consecuencias que la falta de ésta pudiera tener sobre el valor.

**Inmuebles arrendados**
En el caso de inmuebles arrendados, no se llevan a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los inquilinos, y se presume que estos, pueden hacer frente a sus obligaciones y que están al corriente de las mismas.

**Inmuebles en construcción**
En los inmuebles en construcción, o rehabilitación, se presume que el proyecto de edificación visado por el colegio profesional competente, es ejecutable técnica y legalmente. Las técnicas constructivas y materiales se estiman en base a los proyectos facilitados; nuestros informes reflejan el porcentaje consumido respecto al presupuesto total estimado; no realizamos mediciones ni comprobamos si la calidad de las unidades terminadas se corresponden con las proyectadas o con las buenas normas de la construcción, en consecuencia, lo informes no sustituyen la certificación de la obra, emitida por la dirección facultativa. En caso de que los inmuebles se encuentren en fase de construcción o se haya terminado recientemente, no se realiza ninguna minoración en el valor, en consideración a los pagos pendientes por las obras no satisfechas, u otras obligaciones derivadas de dicha construcción, salvo que expresamente se exprese lo contrario.

**Características constructivas**
Las características constructivas, materiales, instalaciones y acabados son apreciados por el tasador a partir de una inspección ocular limitada. En el caso de inmuebles ya edificados las técnicas constructivas y materiales no visualizados se han estimado en base a los más usuales en la zona y probables para el inmueble tasado. En los inmuebles en construcción o rehabilitación las técnicas constructivas y materiales se estiman en base a los proyectos que nos sean facilitados, en su caso, por el cliente.

**Desglose de valor**
El desglose de valor entre edificación y terreno - y en su caso anejos inseparables- se manifiesta, a efectos meramente informativos, y no pueden utilizarse los valores parciales, de manera indistinta y separada, salvo que se indique expresamente otro criterio en el informe. Los valores que se indican en la tasación se refieren a los inmuebles en su conjunto, y no a partes aisladas del mismo. Conclusiones alcanzadas mediante un análisis parcial de partes del informe pueden desvirtuar las conclusiones globales del mismo.

**Medición superficie**
Los valores se determinan en base a la superficie construida de los inmuebles con inclusión, en su caso, de la parte proporcional de elementos comunes. La comprobación de superficies en los terrenos se realiza en base a los planos y/o documentación registral o catastral aportadas, y en su ausencia mediante croquis realizado durante la visita el inmueble, sin que se realice por tanto un levantamiento topográfico por parte del técnico tasador, salvo que se indique otra cosa. En consecuencia no se asumen las alteraciones del valor motivadas por discrepancias entre las superficies indicadas y la real, que no puedan ser constatadas por una mera inspección ocular.

**Licencias**
Se presume que todas las licencias, certificados de ocupación u otras autorizaciones de las autoridades administrativas locales, autonómicas o estatales, o de cualquier entidad privada, han sido, o pueden ser, obtenidos y pueden renovarse para el uso que se considera en la estimación de valores contenidos en la tasación. En su caso la información urbanística se obtiene mediante, consulta verbal a las autoridades locales y examen de la información pública del planeamiento, en la fecha de la tasación. Salvo que se exprese lo contrario y en su caso se acompañe al informe no se han solicitado informes vinculantes de la administración competente sobre la situación urbanística del inmueble. El resultado de la valoración puede verse alterado si la información recogida y explicitada en el informe no fuese correcta.



Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8º, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.IF A-28-808145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82

Príncipe de Vergara, 43 - Madrid 28001
T.914 360 200 - info@st-tasacion.es - www.st-tasacion.es



| Código: | OSEQRMEMZXGCE67Q7UAYM2J2BZEPD6 | Fecha | 20/11/2025 |
|---|---|---|---|
| Firmado Por | SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 19/28 |

## CLÁUSULAS

**Documento Electrónico / Verificación**
El presente Informe y el Certificado de Tasación que lo sintetiza, son documentos originados electrónicamente y están firmados mediante firma electrónica reconocida, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. El contenido, autenticidad y validez del Certificado de Tasación puede comprobarse, mediante conexión con la página web www.st-tasacion.es, de SOCIEDAD DE TASACION, S.A utilizando para ello el número de informe de ST, y el código verificador que figura en la zona de firmas del documento. La copia completa de los mismos, obra en nuestros archivos, en forma electrónica, de acuerdo con la Disposición Adicional Cuarta de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

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

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

**Confidencialidad y protección de datos de carácter personal**
El **Grupo Sociedad de Tasación** (de ahora en adelante, **Grupo ST**, https://www.grupo-st.es/es/organizacion-interna.php), manifiesta su compromiso de cumplimiento del **Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016**, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, **GDPR**) y demás legislación que en el futuro viniere a complementar o sustituir a este último, en relación a los datos de carácter personal (identificativos y de circunstancias sociales) que al Grupo ST, en calidad de destinatario, le hayan sido comunicados con el fin de poder llevar a cabo la valoración contratada.

El Grupo ST, a la hora de realizar el presente informe, ha ostentado la condición de responsable o encargado del tratamiento en función de lo previsto en el contrato del que dicho informe trae causa, habiéndose cumplido, a la hora de realizar la presente valoración, las previsiones requeridas por el GDPR y demás normativa vigente en materia de protección de datos, así como las contenidas en el mencionado contrato, relativas al tratamiento y conservación de datos de carácter personal.

Todo documento y cualquier otra información a la que se haya podido tener acceso como consecuencia de la tasación contratada ha tenido la consideración de información confidencial, manteniéndose el deber de secreto respecto de la misma, no habiendo sido revelada a terceros ajenos a la presente relación contractual, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 11 del RD 775/1997 de 30 de mayo, sobre el Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación, y salvo los supuestos que en su caso hubieren sido establecidos en el contrato del que el presente informe trae causa, o en caso de requerimiento legal, e implicando el tratamiento de dicha información las operaciones de consulta, conservación, cotejo y estructuración.

De conformidad con el GDPR y demás normativa vigente, los datos de carácter personal utilizados para la realización del presente informe y facilitados por el SOLICITANTE han sido recogidos en ficheros titularidad del Grupo ST, con el fin de poder soportar el contenido de dichos datos y realizar gestiones encaminadas al cumplimiento de la tasación contratada. El titular de los datos podrá efectuar una reclamación ante una Autoridad de Control si lo estimase necesario, y asimismo ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, oposición, supresión, limitación al tratamiento y portabilidad, todo ello mediante escrito dirigido a Grupo Sociedad de Tasación y enviado a C/ Príncipe de Vergara nº 43, planta 7ª, CP 28001 de Madrid, o mediante correo electrónico enviado a dpo@st-tasacion.es.

Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8º, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.IF A-28-808145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82



Príncipe de Vergara, 43 - Madrid 28001
T.914 360 200 - info@st-tasacion.es - www.st-tasacion.es



| Código: | OSEQRMEMZXGCE67Q7UAYM2J2BZEPD6 | Fecha | 20/11/2025 |
|---|---|---|---|
| Firmado Por | SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 20/28 |

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA APORTADA

Para la elaboración de este informe de valoración nos han aportado documentos en texto digitalizados (PDFs).
A continuación se insertan las páginas de dichos documentos ensamblando los PDFs aportados en origen al resto de páginas del expediente.

Los pdfs incluidos en el informe son:

- IDENTIFICACIÓN REGISTRAL
- DOCUMENTACIÓN CATASTRAL
- DOCUMENTACIÓN REGISTRAL OBRA TERMINADA

Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.IF A-28-808145
Inscrita con el nº1 (Cod 4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82





| Código: | OSEQRMEMZXGCE67Q7UAYM2J2BZEPD6 | Fecha | 20/11/2025 |
|---|---|---|---|
| Firmado Por | SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO | | |
| URL de verificación | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | Página | 21/28 |

Información Registral expedida por

**FRANCISCO MANUEL ALVAREZ MORENO**

Registrador de la Propiedad de CHICLANA DE LA FRONTERA 1

Av.Descubrimientos-Las Redes 49-I - CHICLANA DE LA FRONTERA

tlfno: 0034 956 400708

correspondiente a la solicitud formulada por

**CAIXABANK SA.**

con DNI/CIF: A08663619

Interés legítimo alegado:

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

Identificador de la solicitud: F13UT52P9

**Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.**

Su referencia:5102761



La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
**CSV: 9212000113875259**
**Huella: 93cd6c75-80737f0a-c2d93ee9-8919ce9e-252147c0-08698c93-139acf13-130d0f17**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Código:** | OSEQRMEMZXGCE67Q7UAYM2J2BZEPD6 | **Fecha** | 20/11/2025 |
| **Firmado Por** | SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO | | |
| **URL de verificación** | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | **Página** | 22/28 |

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CHICLANA Nº 1**

**Av. de los Descubrimientos, sn. C.E. Las Redes, portal 2 Of 49-I**

**Tfno.- 956400708 Fax.- 956535073**

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

**FINCA DE CHICLANA DE LA FRONTERA Nº: 69789 CRU: 11025000673685**

**DESCRIPCION:**

**URBANA: DEPARTAMENTO NUMERO UNO.- VIVIENDA UNIFAMILIAR NUMERO UNO, marcada con el número DIECIOCHO en la calle TARRAGONA, que forma parte del edificio con fachada principal a la calle TARRAGONA marcado con el número DIECIOCHO y con fachada lateral a calle de nueva apertura, sin número de gobierno, en esta ciudad de CHICLANA DE LA FRONTERA. El solar sobre la que se asienta ocupa una superficie de CIENTO NUEVE METROS CON TREINTA DECIMETROS CUADRADOS. Consta de una sola planta convenientemente distribuida en: hall de entrada, pasillo distribuidor, salón-comedor, cocina, cuarto de baño, dos dormitorios, patio trasero cubierto y escalera de acceso a la azotea en donde existe un castillete y con superficie total construida de CIENTO CUATRO METROS TREINTA DECIMETROS CUADRADOS. La superficie del patio en planta baja es de cinco metros cuadrados. Linda: al frente, la calle Tarragona; derecha entrando, finca de don Salvador Moreno Valle; izquierda entrando, con calle de nueva apertura, todavía sin denominación; y al fondo, con el departamento número dos de la división horizontal. CUOTA DE PARTICIPACIÓN: Le corresponde en relación con el total valor del los elementos comunes del edificio, una cuota de SESENTA Y UN ENTEROS POR CIENTO; -61%-, y lleva inherente a su dominio, una participación igual a su cuota en los gastos y beneficios de la comunidad, sin perjuicio de lo que se establece en las Normas Reguladoras de la comunidad.**

**REFERENCIA CATASTRAL: 7048309QA5374N0001BK**

**Estado coordinación base gráfica: No consta**

**TITULARES:**

**Don JUAN ANTONIO MARFIL OLVERA con D.N.I. 48967561D, titular con carácter privativo, del pleno dominio de una mitad indivisa de esta finca, por título de compraventa, en virtud de Escritura autorizada el día 29 de Diciembre de 2005, por el Notario de Chiclana de la Frontera, Don José Manuel Páez Moreno, con nº de protocolo 2606/2005. Inscripción 4ª, al Tomo 2.185, Libro 1.428, Folio 149, de fecha 8 de Febrero de 2006.**

**Doña MARÍA LORENA RUIZ RUEDA con D.N.I. 48.971.626-A, titular con carácter privativo, del pleno dominio de una mitad indivisa de esta finca, por título de compraventa, en virtud de Escritura autorizada el día 29 de Diciembre de 2005, por el Notario de Chiclana de la Frontera, Don José Manuel Páez Moreno, con nº de protocolo 2606/2005. Inscripción 4ª, al Tomo 2.185, Libro 1.428, Folio 149, de fecha 8 de Febrero de 2006.**

**CARGAS PROPIAS DE ESTA FINCA:**



La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
**CSV: 9212000113875259**
**Huella: 93cd6c75-80737f0a-c2d93ee9-8919ce9e-252147c0-08698c93-139acf13-130d0f17**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Código:** | OSEQRMEMZXGCE67Q7UAYM2J2BZEPD6 | **Fecha** | 20/11/2025 |
| **Firmado Por** | SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO | | |
| **URL de verificación** | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | **Página** | 23/28 |

**- HIPOTECA a favor de CAJA DE AHORROS PROVINCIAL SAN FERNANDO DE SEVILLA Y JEREZ, con CIF G-41/000167, para responder de ciento cincuenta mil euros de principal; de veintidós mil quinientos euros de intereses ordinarios; de sesenta y siete mil quinientos euros de intereses de demora; y de quince mil euros para costas y gastos. Plazo o vencimiento: trescientos sesenta meses.**

**Formalizada mediante escritura otorgada el día veintinueve de diciembre de dos mil cinco, ante el Notario de Chiclana de la Frontera Don José Manuel Páez Moreno, con el número 2607 de protocolo, según resulta de la inscripción 5ª, de fecha ocho de febrero de dos mil seis.**

**MODIFICADAS LAS CONDICIONES DE LA HIPOTECA PRECEDENTE COMO SE INDICA EN LA INSCRIPCIÓN 7ª.**

**- La hipoteca constituida hoy a favor de MONTE DE PIEDAD Y CAJA DE AHORROS SAN FERNANDO DE HUELVA, JEREZ Y SEVILLA, con C.I.F. G91658039, ha sido modificada por ampliación en virtud de escritura otorgada el día treinta de marzo de dos mil nueve, ante el Notario de Chiclana de la Frontera Don José Manuel Páez Moreno, con el número 370 de protocolo, según resulta de la inscripción 7ª, de fecha ocho de mayo de dos mil nueve. Como consecuencia de la misma, se asigna una nueva responsabilidad hipotecaria, y la finca de este número queda responsable de: ciento cincuenta y seis mil cuatrocientos treinta y siete euros y cincuenta y tres céntimos de euro de principal; de veintitrés mil cuatrocientos sesenta y cinco euros y sesenta y tres céntimos de euro de intereses ordinarios; de setenta mil trescientos noventa y seis euros y ochenta y nueve céntimos de euro de intereses de demora; y de quince mil seiscientos cuarenta y tres euros y setenta y cinco céntimos de euro para costas y gastos.**

**- HIPOTECA a favor de CAIXABANK S.A., con C.I.F. A08663619, para responder de veintitrés mil doscientos euros de principal; de tres mil cuatrocientos ochenta euros de intereses ordinarios; de diez mil cuatrocientos cuarenta euros de intereses de demora; y de dos mil trescientos veinte euros para costas y gastos. Plazo o vencimiento: trescientos diecisiete meses.**

**Formalizada mediante escritura otorgada el día veintiocho de noviembre de dos mil doce, ante el Notario de Chiclana de la Frontera don Luis Enrique Muñoz Aibar, con el número 844 de protocolo, según resulta de la inscripción 8ª, de fecha siete de mayo de dos mil trece.**

**- ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO a favor del ESTADO, para responder por un importe por principal de tres mil setecientos treinta y tres euros con ochenta y dos céntimos, más mil quinientos cincuenta y tres euros de intereses y de mil setecientos trece euros con dieciocho céntimos para costas, IMPORTE TOTAL de SIETE MIL EUROS, motivada por mandamiento expedido el veintiuno de Mayo del año dos mil diecinueve, por la Dependencia Regional de Recaudación de Cádiz, de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, Delegación Especial de Andalucía, número de expediente 111923306897S; habiéndose expedido CERTIFICACIÓN DE CARGAS con igual fecha de la anotación. Así resulta de la anotación letra A de fecha cinco de junio del año dos mil diecinueve.**

**Documentos Pendientes de Despacho**

**NO hay documentos pendientes de despacho**

**========== FIN DE LA NOTA INFORMATIVA ==========**

**Es NOTA INFORMATIVA conforme al Artº. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario.**

**AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 08/05/2020, antes de la apertura del diario.**

**MUY IMPORTANTE: Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1998).**



La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
**CSV: 9212000113875259**
**Huella: 93cd6c75-80737f0a-c2d93ee9-8919ce9e-252147c0-08698c93-139acf13-130d0f17**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Código:** | OSEQRMEMZXGCE67Q7UAYM2J2BZEPD6 | **Fecha** | 20/11/2025 |
| **Firmado Por** | SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO | | |
| **URL de verificación** | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | **Página** | 24/28 |

**REGLAMENTO GENERAL DE PROTECCIÓN DE DATOS**

**A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:**

**- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.**

**- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.**

**- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, tradicionalmente conocida como Dirección General de los Registros y del Notariado, e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.**

**- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.**

**- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.**

**En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.esmailto:dpo@corpme.es**

## ADVERTENCIAS

---

**- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (articulo 225 de la Ley Hipotecaria).**

**- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informaticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).**



La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
**CSV: 9212000113875259**
**Huella: 93cd6c75-80737f0a-c2d93ee9-8919ce9e-252147c0-08698c93-139acf13-130d0f17**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Código:** | OSEQRMEMZXGCE67Q7UAYM2J2BZEPD6 | **Fecha** | 20/11/2025 |
| **Firmado Por** | SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO | | |
| **URL de verificación** | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | **Página** | 25/28 |

**- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.**

**- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do.**



La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
**CSV: 9212000113875259**
**Huella: 93cd6c75-80737f0a-c2d93ee9-8919ce9e-252147c0-08698c93-139acf13-130d0f17**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Código:** | OSEQRMEMZXGCE67Q7UAYM2J2BZEPD6 | **Fecha** | 20/11/2025 |
| **Firmado Por** | SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO | | |
| **URL de verificación** | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | **Página** | 26/28 |

Código: OSEQRMEMZXGCE67Q7UAYM2J2BZEPD6
Firmado Por SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO
URL de verificación https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/
Fecha 20/11/2025
Página 27/28

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

## REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

**7048309QA5374N0001BK**

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

**CL TARRAGONA 18 Es:1 Pl:00 Pt:01**

**11130 CHICLANA DE LA FRONTERA [CÁDIZ]**

| USO PRINCIPAL | AÑO CONSTRUCCIÓN |
|---|---|
| Residencial | 1977 |

| COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN | SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²] |
|---|---|
| 61,000000 | 117 |

## PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

**CL TARRAGONA 18**

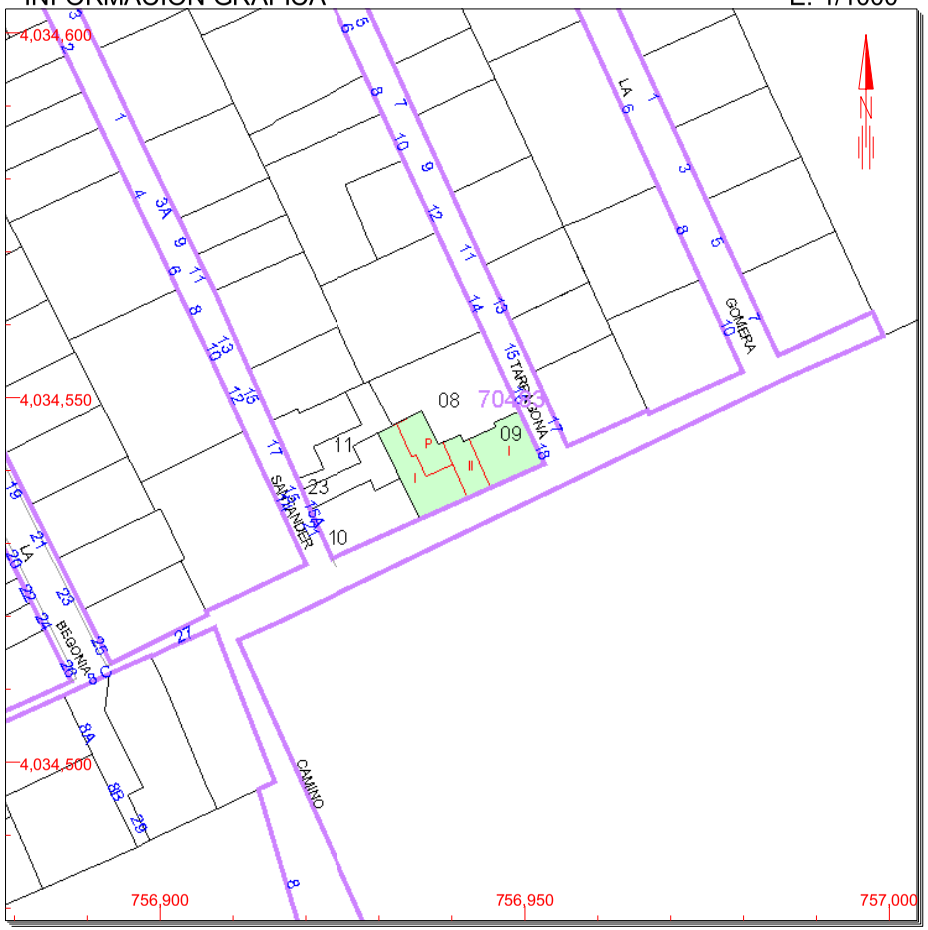
**CHICLANA DE LA FRONTERA [CÁDIZ]**

| SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²] | SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] | TIPO DE FINCA |
|---|---|---|
| 179 | 183 | [division horizontal] |

## CONSTRUCCIÓN

| Destino | Escalera | Planta | Puerta | Superficie m² |
|---|---|---|---|---|
| VIVIENDA | 1 | 00 | 01 | 89 |
| ALMACEN | 1 | 01 | 01 | 28 |

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000




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

757,000 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Jueves , 21 de Mayo de 2020

CONSULTA

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CHICLANA Nº 1**

**Av. de los Descubrimientos, sn. C.E. Las Redes, portal 2 Of 49-I**

**Tfno.- 956400708 Fax.- 956535073**

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

**FINCA DE CHICLANA DE LA FRONTERA Nº: 69789 CRU: 11025000673685**

**DESCRIPCION:**

**URBANA: DEPARTAMENTO NUMERO UNO.- VIVIENDA UNIFAMILIAR NUMERO UNO, marcada con el número DIECIOCHO en la calle TARRAGONA, que forma parte del edificio con fachada principal a la calle TARRAGONA marcado con el número DIECIOCHO y con fachada lateral a calle de nueva apertura, sin número de gobierno, en esta ciudad de CHICLANA DE LA FRONTERA. El solar sobre la que se asienta ocupa una superficie de CIENTO NUEVE METROS CON TREINTA DECIMETROS CUADRADOS. Consta de una sola planta convenientemente distribuida en: hall de entrada, pasillo distribuidor, salón-comedor, cocina, cuarto de baño, dos dormitorios, patio trasero cubierto y escalera de acceso a la azotea en donde existe un castillete y con superficie total construida de CIENTO CUATRO METROS TREINTA DECIMETROS CUADRADOS. La superficie del patio en planta baja es de cinco metros cuadrados. Linda: al frente, la calle Tarragona; derecha entrando, finca de don Salvador Moreno Valle; izquierda entrando, con calle de nueva apertura, todavía sin denominación; y al fondo, con el departamento número dos de la división horizontal. CUOTA DE PARTICIPACIÓN: Le corresponde en relación con el total valor del los elementos comunes del edificio, una cuota de SESENTA Y UN ENTEROS POR CIENTO; -61%-, y lleva inherente a su dominio, una participación igual a su cuota en los gastos y beneficios de la comunidad, sin perjuicio de lo que se establece en las Normas Reguladoras de la comunidad.**

**REFERENCIA CATASTRAL: 7048309QA5374N0001BK**

**Estado coordinación base gráfica: No consta**

**TITULARES:**

**Don JUAN ANTONIO MARFIL OLVERA con D.N.I. 48967561D, titular con carácter privativo, del pleno dominio de una mitad indivisa de esta finca, por título de compraventa, en virtud de Escritura autorizada el día 29 de Diciembre de 2005, por el Notario de Chiclana de la Frontera, Don José Manuel Páez Moreno, con nº de protocolo 2606/2005. Inscripción 4ª, al Tomo 2.185, Libro 1.428, Folio 149, de fecha 8 de Febrero de 2006.**

**Doña MARÍA LORENA RUIZ RUEDA con D.N.I. 48.971.626-A, titular con carácter privativo, del pleno dominio de una mitad indivisa de esta finca, por título de compraventa, en virtud de Escritura autorizada el día 29 de Diciembre de 2005, por el Notario de Chiclana de la Frontera, Don José Manuel Páez Moreno, con nº de protocolo 2606/2005. Inscripción 4ª, al Tomo 2.185, Libro 1.428, Folio 149, de fecha 8 de Febrero de 2006.**

**CARGAS PROPIAS DE ESTA FINCA:**



La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
**CSV: 9212000113875259**
**Huella: 93cd6c75-80737f0a-c2d93ee9-8919ce9e-252147c0-08698c93-139acf13-130d0f17**

Copia auténtica verificable de documento CSV: OSEQRMEMZXGCE67Q7UAYM2J2BZEPD6

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Código:** | OSEQRMEMZXGCE67Q7UAYM2J2BZEPD6 | **Fecha** | 20/11/2025 |
| **Firmado Por** | SISTEMA DE GESTION PROCESAL ANDALUZ NUEVO ADRIANO | | |
| **URL de verificación** | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/ | **Página** | 28/28 |