A .- INFORME RESUMEN:

1.1 SOLICITANTE DEL INFORME-VALORACIÓN

El Solicitante del presente Informe-Valoración es el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de A Coruña. Procedimiento ETJ 0000285/2016.

1.2 AUTOR DEL INFORME-VALORACIÓN

La autora de la presente tasación es **Dª. Susana Carrasco Peña.**

- Perito Judicial con Nº de credencial 383 de la Asociación Española de Peritos Judiciales AEPEJU.
- Agente de la Propiedad Inmobiliaria, asociado nº 850 de la Asociación Nacional de Peritos Judiciales.
- Agente de la Propiedad Inmobiliaria, colegiado nº 602 del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Baleares.
- Máster en Dirección y Planificación del Turismo por la Universidad de les Illes Balears. (UIB)
- Perito Judicial adscrito al listado de Peritos Judiciales del Colegio de APIS de Baleares desde el año 2007.
- Técnico en Empresas y Actividades Turísticas por la Universidad de les Illes Balears. (UIB)
- Título Superior en Turismo por la Universidad de les Illes Balears. (UIB)

eMail: susaretzalde@gmail.com. Teléfono: 660593071.

1.3 FINALIDAD DEL PRESENTE INFORME-VALORACIÓN

La finalidad del presente Informe-Valoración es obtener el valor de mercado de un inmueble que más adelante se dirá.

1.4 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE A VALORAR

Según consta en la Nota Simple Registral del Registro de la Propiedad de A Coruña Nº 2, dice:

Finca Registral nº 89.300, Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de A Coruña, al Tomo 1631, Folio 7, alta 3ª fecha 26/04/2006.

CDU 15019000744991

Finca nº 28. Vivienda tipo C, de la planta séptima, y tipo D, del proyecto del edificio ubicado en el Valle de Mesoiro, calle cuatro, portal uno, séptimo C, de esta ciudad de A Coruña.

Mide una superficie útil de 90,00 m2, y construídos 102,00 m2.

Como anejo de esta vivienda hay la plaza de garaje nº 27 de la planta sótano primero, y el trastero nº 28 de la planta baja, cubierta que mide la superficie de 10,30 m2.

1.5 VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE

El total de la Valoración del inmueble asciende a: CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL, DOSCIENTOS DIEZ EUROS (159.210,00 €)

EL ARTÍCULO 335.2 DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL

En cumplimiento de lo estipulado en el artículo 335.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la autora del presente peritaje declara que ha actuado y actuará en lo que haga merecer con la mayor objetividad posible, tomando en consideración lo que pueda favorecer, como lo que sea susceptible de causar perjuicios a cualquiera de las partes y que conoce las sanciones en las que podría incurrir por incumplir su deber como perito.



La Tasadora
Dª Susana Carrasco Peña

B- INFORME-VALORACIÓN de la Finca Registral Nº 89.300 de A Coruña:

1.- DATOS GENERALES

1.1 DOCUMENTACIÓN

Para la realización de la presente Valoración se han utilizado los documentos que se citan en el siguiente cuadro:

NOTA SIMPLE REGISTRAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 2 de A Coruña (Ver Anexo -1)	Expedidas por el Registro de la Propiedad de A Coruña Nº 2, a fecha 26/04/2006.
FICHA CATASTRAL DEL INMUEBLE (Ver Anexo - 2)	No Coordinada
PLANOS EMPLAZAMIENTO INMUEBLE (Ver Anexo - 3)	Correspondientes al inmueble sito en C/ cuatro. Portal 1. Séptimo C. de A Coruña.
VISITA AL INMUEBLE	El inmueble ha sido visitado durante la mañana del día 1/11/2025.

2.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

2.1 EL TOTAL INMUEBLE

Según el REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD ACCIDENTAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE A CORUÑA 2, e*l inmueble objeto del presente Informe-Valoración consiste en:*

DATOS DE LA FINCA

Finca: **89.300.**

Finca nº 28. Vivienda tipo C, de la planta séptima, y tipo D, del proyecto del edificio ubicado en el Valle de Mesoiro, calle cuatro, portal uno, séptimo C, de esta ciudad de A Coruña. Mide una superficie útil de 90,00 m2, y construídos 102,00 m2.

Como anejo de esta vivienda hay la plaza de garaje nº 27 de la planta sótano primero, y el trastero nº 28 de la planta baja, cubierta que mide la superficie de 10,30 m2. (Ver Anexo 1)

2.3 DATOS REGISTRALES

Según datos obtenidos de la Nota Simple Registral expedida por el Registro de la Propiedad de A Coruña Nº 2, los datos Registrales del inmueble son los siguientes:

Registro	**A Coruña Nº 2**
Finca	**89.300**
Tomo	**1631**
Libro	**7**
Folio	**1631**
Código Registral Único	**1501900074 4991**

(Ver Anexo 1)

2.4 DATOS CATASTRALES

Según datos obtenidos de la Sede Electrónica de la Oficina Virtual del Catastro, los datos sobre el inmueble a valorar son los siguientes:

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE	**La Finca a valorar no está Coordinada con la Sede de Catastro.**

LOCALIZACIÓN	**-**

TOTAL SUP CONSTRUIDA TOTAL	**-**
SUPERFICIE SUELO PARCELA	**-**
AÑO DE LA CONSTRUCCIÓN LOCAL PRINCIPAL	**-**

(Ver Anexo 2)

3.- ENTORNO EN QUE SE ENCUENTRA UBICADO EL INMUEBLE

3.1 LOCALIDAD

3.1.1 TIPO DE NÚCLEO:

El núcleo en el que está situada la parcela cuya Valoración se ha solicitado, se encuentra ubicado en **el Valle de Mesoiro, A Coruña. Galicia.**

3.1.2 OCUPACIÓN LABORAL PREDOMINANTE:

La zona residencial de **A Coruña, Galicia** tiene una ocupación laboral **MÚLTIPLE.**

3.1.3 POBLACIÓN DE DERECHO:

Según información obtenida en la página web del I.N.E. La población del municipio de **A Coruña, Galicia** a fecha 1 de enero de 2025 es de **251.481 habitantes.**

3.1.4 EVOLUCIÓN RECIENTE:

La evolución reciente de la localidad en que se halla ubicada la parcela es **RÁPIDA.**

3.2 ENTORNO

3.2.1 NIVEL DE RENTA:

El nivel de renta del entorno es **ALTO.**

3.2.2 DESARROLLO DEL ENTORNO:

El desarrollo del entorno es **MEDIO.**

3.2.3 SIGNIFICACIÓN DEL ENTORNO:

Existen cuatro tipos de entornos que son los siguientes:

ENTORNO URBANO	*Es el entorno en el que el inmueble está situado en área unida, sin solución de continuidad, con el casco o núcleo de población.*
ENTORNO SUBURBANO	*Es el entorno en el que el inmueble ya sea aislado o formando parte de un polígono, se encuentre separado del casco por espacios sin edificar.*
ENTORNO INDUSTRIAL	*Es el entorno en el que el inmueble se halla situado en un polígono o área configurada como típicamente industrial, bien por estar catalogada urbanísticamente, bien por ser de hecho zonas de estas características.*
RURAL	*Es el entorno en el que el inmueble está situado en área no urbanizada.*

El tipo de entorno en donde se halla ubicada la parcela es **URBANO.**

4.- EL SUELO

4 .1 DESCRIPCIÓN DEL SUELO

Según plano obtenido de la Oficina Virtual del Catastro, el solar donde se encuentra ubicado el inmueble a valorar, tiene forma **POLIGONAL.**

(Ver Anexo 2)

4.2 URBANIZACIÓN Y EQUIPAMIENTO PROPIO

4.2.1 INFRAESTRUCTURAS, CALIDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Las infraestructuras, calidad y estado de conservación del entorno donde se encuentra situado el inmueble se detallan en el siguiente cuadro:

		ESTADO DE CONSERVACIÓN
PAVIMENTACIÓN	**EXISTE**	**BUENO**
ALCANTARILLADO	**EXISTE**	**BUENO**
ALUMBRADO PÚBLICO	**EXISTE**	**BUENO**
SUMINISTRO DE AGUA	**EXISTE**	**BUENO**
SUMINISTRO ELÉCTRICO	**EXISTE**	**BUENO**
GAS CIUDAD	**EXISTE**	**BUENO**
SERVICIO TELEFÓNICO	**EXISTE**	**BUENO**

Por lo tanto, la calificación de **CALIDAD** del entorno se considera como **BUENA.**

4.3 EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES

Los equipamientos y comunicaciones del entorno donde se halla situado el inmueble se detallan en el siguiente cuadro, dado que el municipio en el que se encuentra el inmueble a valorar tiene oferta variada, la detallamos a continuación:

COMERCIAL	Existe suficiente variedad de comercios de gran y mediana superficie en las cercanías, y también algunos comercios de consumo local.
ESCOLAR	Nos encontramos estos centros de educación en la zona de Valle de Mesoiro, el Colegio público y bilingüe CEIP Nuevo Mesoiro, la Escuela Infantil y bilingüe Os Pequerrechos Novo Mesoiro, la Escuela Infantil Municipal A Caracola, el Centro Integrado de Formación Profesional Someso, el Espacio Educativo EXPLORA, y muchos más.
SANITARIO	Encontramos en la zona de Valle Mesoiro principalmente 2 centros el Centro de Salud, el Centro de Salud Valle Mesoiro, y el Centro de Salud Elviña Mesoiro.
APARCAMIENTOS	En la vía pública, y en algunos parkings privados.

COMUNICACIONES	Por la Autovía AC-14 a unos 11 km tiene acceso directo a la capital de A Coruña y su aeropuerto de Alvedro. También existen conexiones de autobús desde Mesoiro con muchas frecuencias regulares, con una duración de unos 45 min.
DEPORTIVO	El equipamiento deportivo es suficiente, nos encontramos con oferta variada como el Polideportivo Municipal de Novo Mesoiro, que dispone de pistas de

	baloncesto, balonmano, fútbol sala y tenis, Además en el barrio hay un campo de fútbol y una pista de patinaje.

4.4 SUPERFICIE CATASTRAL

No ha sido posible encontrar datos de la Oficina Virtual del Catastro.

4.5 SERVIDUMBRES

Según datos obtenidos de la Certificación Informativa expedida por el Registro de la Propiedad de A CORUÑA Nº 2, la finca **Nº 89.300 de A CORUÑA,** son los siguientes:

No se mencionan servidumbres.

5.- LA EDIFICACIÓN

5.1 CARACTERÍSTICAS DISTRIBUTIVAS

Según la Nota Simple Registral el inmueble a valorar está destinado a:

1- VIVIENDA: tipo C. Finca nº 28., de la planta séptima, y tipo D, del proyecto del edificio ubicado en el Valle de Mesoiro, calle cuatro, portal uno, séptimo C, de esta ciudad de A Coruña. Mide una superficie útil de 90,00 m2, y construídos 102,00 m2.

Como anejo de esta vivienda:

2 - Hay la PLAZA DE GARAJE nº 27: de la planta sótano primero.

3- y el TRASTERO: nº 28 de la planta baja, cubierta que mide la superficie de 10,30 m2.

(Ver Anexo 1)

5 .2 LINDEROS

Según datos obtenidos de la Certificación Informativa expedida por el Registro de la Propiedad de A CORUÑA 2, los linderos de la vivienda con **Finca Registral Nº 89.300** son los siguientes:

“ Linda: mirando al edificio desde el vial ocho o viento Este: Frente, vuelo sobre espacio

libre que separa de vial 8. derecha: la vivienda tipo B de esta planta, izquierda: parcela DP2, y espalda: rellano de escaleras y la vivienda tipo C de esta planta.“

(Ver Anexo 1)

5.3 SUPERFICIES REGISTRAL, CATASTRAL Y ADOPTADA

5.3.1 SUPERFICIE REGISTRAL DEL INMUEBLE

Según datos obtenidos de la Certificación Informativa expedida por el Registro de la Propiedad de A Coruña Nº 2, la SUPERFICIE ÚTIL del inmueble con **Finca Registral Nº 89.300,** es de:

***Vivienda: 90*,00 m2**

Plaza de aparcamiento Nº 27

***Trastero Nº 28 de:* 10,30 m2**

5.3.2 SUPERFICIE CATASTRAL DEL INMUEBLE:

Se desconoce la superficie catastral del inmueble a valorar.

(Ver Anexo 2)

5.3.3 SUPERFICIE ADOPTADA DEL INMUEBLE

A efectos de valoración, la superficie adoptada para el inmueble a valorar, será la recogida en la Nota Simple Registral emitida por el por el Registro de la Propiedad de A Coruña nº 2, que es de:

***Vivienda: 90*,00 m2**

Plaza de aparcamiento Nº 27

***Trastero Nº 28 de:* 10,30 m2**

(Anexo 1)

6.- SITUACIÓN LEGAL DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN EL INSTITUTO GALEGO DE VIVIENDA Y SUELO:

Según consta en la consulta de datos realizados al **INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO**, el día **02/02/2006** la vivienda fue calificada como **VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL DE PROMOCIÓN PRIVADA CON EL Nº DE EXPEDIENTE DE PROMOCIÓN: 25-J-0052/03.**

Según se puede ver en el punto 3 del Informe emitido por esta administración, hay dos condicionantes para que un inmueble de estas características quede liberado de esta calificación. Como se lee a continuación, dice:

“ O Decreto 199/2002, do 6 de xuño, polo que se establecen as axudas públicas en materia de vivienda a cargo da Comunidade Autónoma de Galicia e se regula a

xestión das previstas no Real Decreto 1/2002, de 11 de xaneiro, sobre medidas de financiación de actuacions protexidas en materia de vivendas e solo do Plan 2002/2005, no seu artigo 19 establece que o réxime legal das vivendas de protección autonómica farase extensivo ó periodo de amortización do préstamo inicialmente fixado na declaración provisional, e en todo caso, terá unha duración mínima de quince anos."

Es decir, que aunque a fecha de hoy, y ya desde el día 2/2/2021 habría podido quedar descalificada como V.P.O., esto no es así, ya que no cumple con el requisito de haber satisfecho el total del pago, y por tanto la cancelación del Préstamo Hipotecario solicitado el día de su compra. Sigue entonces manteniendo su **CALIFICACIÓN DE: VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL DE PROMOCIÓN PRIVADA CON EL Nº DE EXPEDIENTE DE PROMOCIÓN: 25-J-0052/03**, Y su valor debe ser calculado en consecuencia como **Vivienda de Protección Oficial de Segunda Transmisión.**

(Ver Anexo 2)

6.1 ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Habiendo tenido acceso al inmueble, a efectos de valoración considero que el estado de conservación de la propiedad es **BUENO.**

6.2 SITUACIÓN FÍSICA DE LA EDIFICACIÓN

La situación física de la edificación es **BUENA.**

7.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN	**Residencial**
Nº DE FACHADAS	**UNA**
Nº DE PORTALES	**UNO**
ORIENTACIÓN	**La fachada principal al Este**

7.1 ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN

Las calificaciones de las calidades del inmueble a valorar, atienden al siguiente cuadro:

CALIDAD DEL	B

ENTORNO	u e n a
CALIDAD DE LAS INFRAESTRUCTURAS	B u e n a
CALIDAD DEL EQUIPAMIENTO	B u e n a
CALIDAD CONSTRUCTIVA	B u e n a
CALIDAD DE LAS INSTALACIONES	B u e n a
CALIDAD GLOBAL	**B u e n a**

7.2 DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA INFRAESTRUCTURAS






gas
Natural





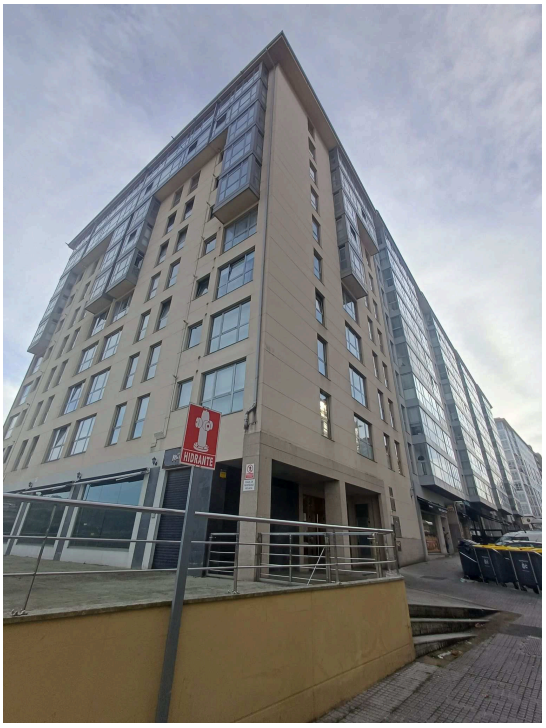


7.3 DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA DEL INMUEBLE







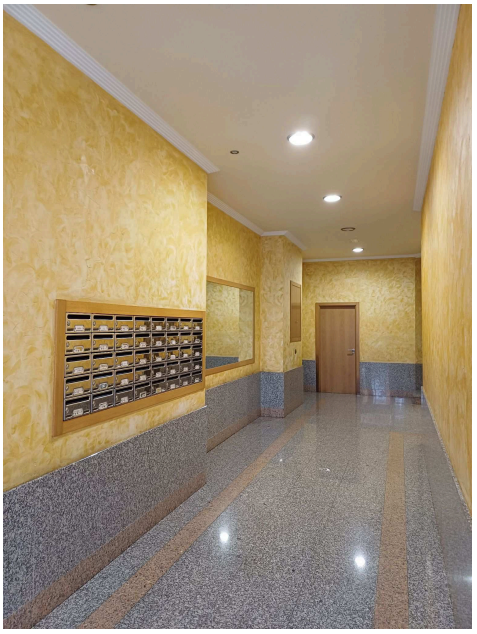





SEPTIMO
C

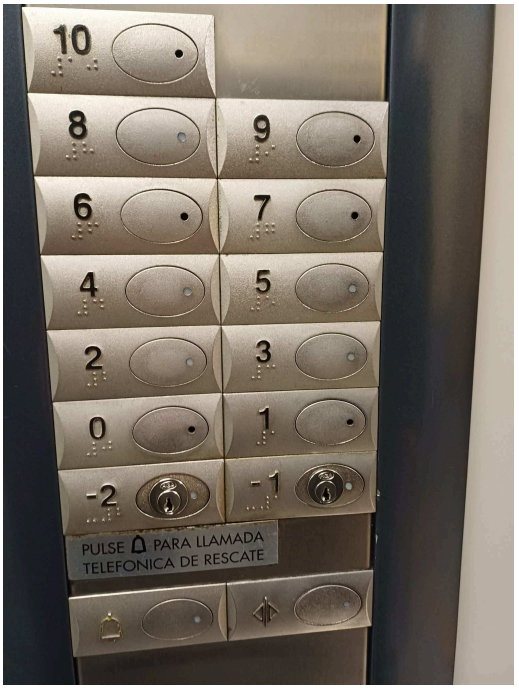

7ºC


SEPTIMO
C
SEPTIMO
D






Ayuntamiento de
La Coruña
VADO
PERMANENTE
LICENCIA MUNICIPAL
Exp te
542/2007/1240
Vado
ERMANENTE
Metros
8
Nº Placa
14.750
Valido Desde
2007
Direccion
VDA NOVO MESOIRO, 3
Nº 14.750


10
8
9
6
7
4
5
2
3
0
1
-2
-1
PULSE PARA LLAMADA
TELEFONICA DE RESCATE

8.- ORDENACIÓN APLICABLE AL SUELO

La Normativa urbanística vigente en la actualidad aplicable al inmueble de referencia, donde se establecen las Ordenanzas Municipales particulares para la zona, se encuentra en el INFORME DEL INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA O SOLO en su punto nº 2, ver:

“ A normativa aplicable á devandita vivienda ven contida na LEI 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia así como no Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuacións protexidas en materia de vivenda e solo do Plan 2002/2005 e no Decreto 199/2002, de 6 de xuño, polo que se establecen as axudas públicas en materia de vivenda a cargo da Comunidade Autónoma de Galicia”.

(Ver Anexo 2)

9.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

9.1 OCUPACIÓN

Aunque se ha localizado el inmueble, no se ha podido acceder a visitar la totalidad del mismo, a falta de ver la vivienda en su interior **y poder acceder a la planta sótano en la que se encuentran el** trastero y poder verlo también por dentro y la plaza de aparcamiento; tal y como se aprecia en las fotos de este Informe, no es posible acceder a menos que se disponga de la llave de seguridad del ascensor.

9.2 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Se desconoce si el inmueble se encuentra arrendado a fecha de hoy.

9.3 AFECCIONES Y CARGAS

Que la finca de la que se certifica se halla gravada a fecha de hoy con las siguientes CARGAS:

“ Que el asiento relacionado en el apartado anterior se halla vigente en la actualidad, y por tanto inscrita la finca a que se refiere a favor de MARCOS LOUREIRO CORRAL.-

TERCER O. Que la indicada finca se halla afecta a los gravámenes que expresan los asientos siguientes:

1. A LA **HIPOTECA** de la inscripción segunda de dicha finca, constituida de conformidad con el Real Decreto 1/2002 -plan de vivienda 2002-2005-, a favor de **"CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID**"*,* con CIF G-28029007, formalizada en escritura otorgada el 9 de febrero de 2004, ante el Notario de A Coruña**,** Don José Manuel Lois Puente, número 497 de protocolo, que motivó dicha inscripción segunda de fecha 22 de marzo de 2004, de 2004, en garantía de un préstamo cualificado, para responder de: NOVENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS, de PRINCIPAL del préstamo; de dieciocho mensualidades de intereses remuneratorios al tipo del 3,88989% nominal anual, salvo modificación pactada, y de veinticuatro mensualidades de intereses moratorios al tipo de lo que resulta establecido para su cálculo, sin que en ninguno de ambos casos pueda sobrepasarse el límite del 13/0 nominal anual; y de CATORCE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CON SESENTA Y NUEVE CENTIMOS, que se estipulan para costas y gastos.- TASADA para subasta en CIENTO DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA EUROS CON OCHENTA Y SIETE CENTIMOS.- Al margen de dicha inscripción segunda consta extendida la nota siguiente: "El crédito garantizado con la hipoteca de la adjunta inscripción 2a, se está ejecutando por el procedimiento de EJECUCION DE TITULOS NO JUDICIALES 0000285/2016, según más extensamente consta en la anotación preventiva letra E siguiente. A Coruña, Firmado Digitalmente a 2 de abril de 2024*."*.-

Dicha hipoteca fue constituida con arreglo a las estipulaciones establecidas en la escritura otorgada el 9 de febrero de 2004, ante el Notario de A Coruña, Don José Manuel Lois Puente, número 497 de protocolo, que motivó la referida inscripción segunda, que tenor literal siguiente: son del **C.S.V**.: **215019277987960A**

ESTIPULACIONES.- PRIMERA.- CONCESION Y ENTREGA DEL PRESTAMO.- El préstamo que la CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID -en adelante también la Caja-, concede a "FRAGA DE CARDOIS, S.L.", -en adelante también el PRESTATARIO-, es de TRES MILLONES CIENTO CUARENTA MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS, suma que se hace entrega en el mismo acto del otorgamiento de la escritura que se inscribe, obligándose el prestatario a devolverla y a satisfacer intereses y demás pagos legítimos y a cumplir todas las obligaciones establecidas en la escritura que se inscribe, todo ello de conformidad con sus estipulaciones.- El capital del préstamo, cuyo importe ha sido entregado al prestatario *y,* en su caso, la

subrogación de terceros adquirentes en el mismo, queda supeditado a la ratificación del Ministerio de Fomento, otorgada mediante la oportuna comunicación de aceptación de préstamo cualificado, de conformidad con la

legislación vigente, salvo en el caso de que con anterioridad a la firma de la escritura que se inscribe el Ministerio de Fomento hubiera expresado su SEGUNDA.- APERTURA DE CUENTA ESPECIAL TERCERA.- conformidad con esta operación.- DEPOSITO IRREGULAR: DE CONDICION SUSPENSIVA PARA LA DISPOSICION INICIAL DE LA CUENTA: CONDICIONES GENERALES PARA LA DISPONIBILIDAD DE CANTIDADES DE LA CUARTA.- otorgamiento de la escritura que se inscribe, de conformidad con lo establecido en el apartado anterior.- También entrará el préstamo en amortización, incluso antes de que concluya el período de preamortización de tres años de duración antes expresado, en la fecha de otorgamiento de la escritura de venta O adjudicación que deberá haberse otorgado, de conformidad con la letra *a/* del número 2 del artículo 16 del Real Decreto 1/2002, después de la expedición de la calificación o declaración definitiva.- QUINTA.- TIPO DE INTERES: La cantidad prestada devengará un interés nominal anual del TRES COMA OCHENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE -3,88989- POR CIENTO.- El capital del préstamo entregado que haya sido ingresado en la cuenta especial de depósito, comenzará a devengar intereses a partir del momento en que se efectúen las disposiciones del saldo de la cuenta especial de depósito, y por cuantías que se correspondan con dichas disposiciones. - Dicho tipo y periodicidad de vencimiento de pago son equivalentes a un tipo de interés efectivo del TRES CON NOVENTA Y SEIS POR CIENTO anual, calculado conforme a lo previsto en la normativa especial solo describe a

continuación. A su vez el tipo de interés equivalente -TAE- se obtiene de acuerdo con la expresión matemática contenida en el anexo número 5 de la Circular 8/1990 del Banco de España.- De conformidad con el artículo 5 del Real Decreto 1/2002, el tipo de interés efectivo anual inicial de los préstamos a conceder en el marco del Plan será igual a un porcentaje del tipo porcentual de referencia**,** redondeado a dos decimales, de los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades de crédito elaborado por el Banco de España. Dicho porcentaje será el que resulte como consecuencia de la aplicación de un sistema de ofertas competitivas, por parte de las entidades de crédito que se propongan colaborar en la financiación del plan de vivienda 2002-2005, sistema regulado por Orden del Ministerio de Fomento**,** y que se desarrollará previamente a la formalización de los convenios con las mencionadas entidades, a los que se refiere el artículo 44 del citado Real Decreto. El tipo de interés efectivo anual resultante será acordado por el Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, teniendo vigencia, al menos, hasta la finalización del año natural en que se haya adoptado el citado acuerdo. En el primer trimestre de cada uno de los años dos mil tres a dos mil cinco, se volverá a revisar Y, en su caso, a modificar dicho tipo de interés efectivo inicial, aplicando el mismo porcentaje derivado del mencionado sistema competitivo de ofertas, a la media de los dos últimos meses con información disponible del mencionado tipo porcentual de referencia del conjunto de entidades. Con carácter excepcional, el Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, valorada la evolución y perspectivas del subsector vivienda y de los mercados financieros, y si las circunstancias así lo aconsejaran, podrá modificar el tipo de interés efectivo aplicable, incluso dentro de períodos anuales. El tipo de interés efectivo resultante, tanto si coincide con el vigente hasta ese momento, como si ha sido modificado por el procedimiento expuesto, será de aplicación a partir del primer vencimiento, inclusive, que se produzca, una vez transcurrido un mes desde la publicación en el Boletín Oficial del Estado de dicho nuevo tipo de interés efectivo. El procedimiento establecido para la revisión y, en su caso, modificación del tipo de interés efectivo, será aplicable igualmente con carácter anual a partir de dos mil seis, inclusive.- QUINTA BIS.- Tipo de interés en caso de pérdida de la condición de cualificado del préstamo y para subrogaciones posteriores: Si durante la vida del préstamo éste perdiera la condición de cualificado, O se produjera la compraventa de la finca en segunda o posterior transmisión y como consecuencia de la misma o respecto del adquirente subrogado en el préstamo no se obtuvieran las autorizaciones preceptivas de la Administración competente para mantener la consideración de cualificado del préstamo, dejará de aplicarse al mismo el tipo de interés establecido en la estipulación quinta**,** aplicándose a partir de ese ese momento el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre, de Cajas vigente en el momento de la revisión**,** que el Banco de España publica oficial y periódicamente en el BOE para los préstamos hipotecarios a tipo variable destinados a la adquisición de vivienda, redondeado a un octavo de punto porcentual, incrementado en un punto porcentual, eliminando del tipo resultante el tercer decimal. El tipo de interés pactado se revisará por períodos semestrales contados desde el vencimiento inmediatamente anterior a la fecha en que se produce la pérdida de la condición de cualificado del préstamo o la fecha de la segunda transmisión de la finca.- En defecto de dicho tipo de referencia o de su publicación oficial, se tomará en la fecha de revisión y para idéntico periodo de tiempo, con carácter supletorio, el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre, del Conjunto de Entidades de Crédito, vigente en el momento de la revisión que igualmente el Banco de España publica oficial y periódicamente en el BOE con el mismo criterio de aplicación que el tipo de referencia inicialmente previsto.-

QUINTA BIS-1.- Tipo máximo y comunicación del tipo de interés aplicable: Primero. El interés de esta operación no podrá superar un tipo máximo del TRECE POR CIENTO nominal anual, aunque experimente variación por las causas señaladas en los párrafos anteriores.- Segundo.- La Caja, si fuere legalmente obligatorio, comunicará al prestatario la variación del tipo de interés por correo, a partir del día siguiente del vencimiento de cada período de tipo de interés. El nuevo tipo de interés se aplicará automáticamente con efectos del citado vencimiento, una vez transcurrido el plazo de veinte días contados a partir de la fecha de dicha comunicación, sin que el prestatario haya manifestado oposición alguna en contra. El prestatario, en caso de oposición, tendrá derecho dentro del citado plazo de veinte días, a la cancelación de la operación al tipo vigente anterior a la variación operada. - SEXTA.- Subsidiación de cuotas; subsidio reforzado;

subvenciones y ayuda estatal directa a la entrada: 6.1. Subsidiación de cuotas:

El Ministerio de Fomento podrá subsidiar un porcentaje de las cuotas de amortización del préstamo *y*, en su caso, las de intereses del período de preamortización que debe pagar el prestatario O deudor de acuerdo Con la **C.S.V**.: **215019277987960A.** La legislación vigente, de forma que la suma de los importes que pague el prestatario o deudor más la subsidiación suponga el importe total de las cuotas que deba percibir la CAJA conforme a lo previsto en la estipulación octava.- La correspondiente subsidiación cuyo derecho deberá ser expresamente reconocido por el órgano competente de la Administración pública se efectuará en la forma y cuantía que, según los casos, establece el citado Real Decreto.- La subsidiación de préstamos tendrá efectividad a partir de la fecha de la escritura formalización del préstamo cualificado O de la subrogación en el mismo, por parte del destinatario de la subsidiación, una vez obtenida la preceptiva autorización Y, en su caso, el reconocimiento previo del derecho a la subsidiación, por parte de la Administración correspondiente y se concederá por el período que el Real Decreto 1/2002, dispone en cada caso. La efectividad de la subsidiación de préstamos cualificados, cuando estos hubieran sido formalizados o se hubiera producido la subrogación antes de la autorización o reconocimiento administrativo del derecho, requerirá la resolución expresa de la Administración competente, practicándose**,** si procede, la correspondiente liquidación complementaria.- La cuantía de la subsidiación vendrá determinada por aplicación de los procedimientos establecidos en el Manual de Gestión para la Financiación Cualificada del Ministerio de Fomento. El período máximo de vigencia de la subsidiación a que se tuviere derecho es de cinco años, y podrá ser ampliado, todo ello de conformidad y en los términos que se recogen en el número 3 del artículo 6, del citado R.D., excepto en el caso de ayudas directas a la entrada, cuyo régimen de subsidiación es el que se recoge en el artículo 19 de dicho R.D..- En todo caso, la no ampliación de la subsidiación determinará la extinción de la misma para todo el resto de la vida del préstamo.- La Caja, de conformidad con el Convenio suscrito con el Ministerio de Fomento, se compromete a notificar a los prestatarios, durante el primer semestre del quinto año de cada período subsidiado, la necesidad, en su caso, de tramitar la solicitud de ampliación de dicha subsidiación.- Asimismo y desde que tenga conocimiento de la conformidad del Ministerio de Fomento a la concesión del préstamo subsidiado, de la prórroga de la subsidiación**,** y hasta que ésta caduque o se le notifique su revocación, la Caja procederá a diferenciar en los recibos justificativos del pago de las cuotas,, de amortización e intereses, las cantidades que corresponde al Ministerio de Fomento abonar por cuenta del prestatario, por razón de la subsidiación, y aquellas otras que, en consecuencia, deba abonar el prestatario.- El prestatario que durante la vida del contrato, perdiera o no **C.S.V**.: **215019277987960A** la gozara de la subsidiación por no reunir los requisitos exigidos, pagará el total de las cuotas calculadas al tipo de interés inicial o el resultante de las revisiones que se pudieran producir, incluso por aplicación de lo previsto en la estipulación Quinta bis.- 6.2. Subvenciones y ayuda estatal directa a la entrada La parte prestataria O deudora podrá disfrutar de las subvenciones, subsidios reforzados y ayudas en los términos establecidos en el Real Decreto 1/2002 y en el Manual de Gestión. En todo caso, la percepción de la AEDE exigirá, que la adquisición de la vivienda sea para primer acceso en propiedad y que se constituya el préstamo cualificado en las condiciones recogidas en Resolución de la Comunidad Autónoma.- En todo caso, la percepción de la AEDE exigirá, que la adquisición de la vivienda sea para primer acceso en propiedad y que se constituya el préstamo cualificado en las condiciones recogidas en la Resolución de la Comunidad Autónoma. **SEPTIMA.-** Duración del préstamo. Períodos de preamortización y amortización: La duración máxima de este préstamo será de DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MESES contados a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura que se inscribe.- De estos meses, los TREINTA Y SEIS PRIMEROS serán de preamortización y los DOSCIENTOS CUARENTA ULTIMOS de amortización.- No obstante, el período de preamortización se acortará si antes de finalizar se produce la disposición total del saldo de la cuenta especial de depósito o bien. se produce la subrogación de los adquirentes o adjudicatarios, o adjudicatarios, conforme a lo establecido. **-** La cuenta especial de depósito irregular, prevista en la estipulación segunda, quedará absolutamente indisponible en la parte del saldo de la misma del que no se haya dispuesto durante el período de preamortización. Transcurrido el mismo, el saldo no

dispuesto**,** de forma automática, tendrá la aplicación prevista en el apartado 4.3 de la estipulación cuarta.- Para que los adquirentes o adjudicatarios de las viviendas puedan subrogarse en los préstamos que las gravan**,** será necesario, además de que se cumplan las obligaciones establecidas en la estipulación cuarta, las siguientes: A/ Estar finalizadas las obras del edificio, circunstancia que, en su caso**,** se acreditará con el correspondiente certificado de fin de obras У el informe favorable de la Sociedad de Tasación a que se refiere el apartado 4.1 de la Estipulación Cuarta, sin perjuicio de proceder a desarrollar todos los actos necesarios para su constancia en el Registro de la Propiedad. B/ Haber satisfecho a la Caja las obligaciones pecuniarias de que responde la finca hasta la fecha de subrogación. A partir de la fecha de efectos de la subrogación será de cuenta del adquirente o adjudicatario, la amortización del préstamo y el pago de sus intereses y demás pagos que procedan, de conformidad con lo pactado en la escritura que se inscribe. **OCTAVA.-** Reembolso Y amortización del préstamo: 8.1. Cuotas de intereses durante el período de preamortización: Durante el período de preamortización**,** los intereses devengados en cada período de liquidación, serán el resultado de incrementar a los intereses obtenidos según la siguiente fórmula, los intereses devengados por las disposiciones efectuadas durante dicho periodo, que se calcularán desde su fecha de disposición: Intereses= capital dispuesto al principio de cada periodo multiplicado por el número de días del mismo y por el tanto por uno de interés nominal anual dividido por trescientos sesenta.- El prestatario o deudor vendrá obligado a satisfacer estos intereses, correspondientes al capital del préstamo entregado préstamo entregado o dispuesto de la cuenta especial de depósito, por meses vencidos contados a partir del otorgamiento de la escritura que **se** inscribe. Por excepción, la última cuota de interés de preamortización vencerá en el momento de efectuarse la última disposición del saldo de la cuenta especial de depósito.- 8.2 Amortización: A partir de la conclusión del período de preamortización**,** el préstamo se reembolsará a la CAJA mediante el pago por meses vencidos de DOSCIENTAS CUARENTA CUOTAS de amortización comprensivas de capital e intereses, computándose las mensualidades a partir del día en que se efectúe la disposición, en la parte correspondiente a cada finca, de la parte del saldo de la cuenta especial de depósito prevista en la letra B/ de la estipulación cuarta, O en su defecto, una vez transcurrido el plazo de preamortización previsto en la estipulación séptima. El cálculo de la cuota correspondiente a un determinado período, sea en amortización -capital e intereses-, O en carencia -solo intereses- se efectuará con la tasa de interés vigente el primer día del período y con arreglo a la fórmula que se inserta en la escritura que se inscribe**,** de la que queda archivada fotocopia en este Registro.- Si se produjera la ampliación excepcional del período de amortización por moratoria de desempleo, entonces el capital pendiente, transcurrido el período de interrupción de pagos -amortización-, será el capital pendiente del último vencimiento pagado, incrementado en los intereses producidos en los períodos de amortización cuyas cuotas no sean abonadas por la interrupción. La agregación de los Intereses producidos al capital coincidirá con la fecha de cada vencimiento no pagado, debiéndose calcular la cuantía de dichos intereses con tipo de interés efectivo que sea vigente en cada uno de los correspondientes períodos. Así el cálculo del nuevo capital pendiente tras cada período de interrupción de pagos se efectuará aplicando la fórmula que se inserta en la escritura que se inscribe, de la que queda archivada fotocopia en este Registro. Durante el primer período anual, el importe de cada una de las cuotas mensuales a satisfacer será de DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS CON CUARENTA Y UN CENTIMOS. En caso de que cualquiera de los meses de vencimiento, no hubiera día equivalente al inicial del cómputo, se entenderá

como fecha de vencimiento el último día del mes, sin que ello suponga modificación alguna de las fechas posteriores de vencimiento.- 8.3 Amortización anticipada: El prestatario o deudor, una vez iniciada la fase de amortización, tendrá la opción de realizar amortizaciones anticipadas del principal prestado, que además del correspondiente descargo de intereses producirán el efecto de reducir la cuota pactada, con la consiguiente disminución del importe de la subsidiación, en la misma proporción que la cuota resultante como consecuencia de dicha amortización anticipada. El prestatario o deudor, podrá efectuar, en la fase de preamortización**,** la cancelación anticipada del importe total del préstamo que figure asignado a la finca solicitada de acuerdo con lo pactado en la escritura que se inscribe. Si esta petición fuere formulada por el adquirente O adjudicatario, requerirá además el consentimiento del prestatario depositante. En estos

casos, la amortización se efectuará por el importe dispuesto del saldo de la cuenta especial de depósito asignado a dicha finca, destinándose el resto del saldo asignado a dicha finca y no dispuesto, a cancelar totalmente el capital del préstamo entregado del que responde dicha finca. Para que puedan tener lugar amortizaciones anticipadas parciales del préstamo, deberán cumplir los siguientes requisitos: 1° Deberán coincidir con la fecha de vencimiento de las cuotas de amortización del préstamo, en su caso, con las cuotas de pago de intereses en preamortización. 2° Las amortizaciones anticipadas serán por importe mínimo de mil euros. El prestatario podrá efectuar amortizaciones anticipadas totales en cualquier momento, procediendo a liquidar a la Caja el capital pendiente, así como los intereses correspondientes por los días transcurridos desde la última cuota de amortización del préstamo. La Caja solo atenderá aquellas solicitudes de amortización anticipada que cumplan los requisitos anteriores.- **NOVENA. –** Intereses de demora: En caso de demora, sin contractual prevista en la deudor un interés perjuicio de la posibilidad de resolución estipulación correspondiente, satisfará el prestatario nominal superior en cuatro puntos porcentuales al tipo vigente en el momento de pago, sobre las cantidades adeudadas por todos los conceptos. Los intereses ordinarios y demás pagos legítimos que sean consecuencia del contrato objeto de la escritura que se inscribe se considerarán capital, en su totalidad, desde que se produzca la morosidad.- Se entenderá constituido en mora el prestatario o deudor por el mero hecho de dejar desatendido uno cualquiera de los pagos a que esté obligado, sin necesidad de aviso previo ni requerimiento especial alguno.- **DECIMA.-** CONSTITUCION DE HIPOTECA: En garantía de la obligación principal de la amortización del préstamo que se formaliza en la escritura que se inscribe, FRAGA DE CARDOIS, S.L. constituye hipoteca a favor de la CAJA DE AHORROS Y MONTEDE PIEDAD DE MADRID, que la acepta, sobre esta finca y treinta y cinco fincas más, las cuales quedan respondiendo en conjunto de la suma de TRES MILLONES CIENTO CUARENTA MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS, de dieciocho mensualidades de intereses remuneratorios al tipo de tres coma ochenta y ocho mil novecientos ochenta y nueve por ciento -3,88989%**-** nominal anual, salvo modificación pactada de acuerdo con los términos del contrato, y de veinticuatro mensualidades de intereses moratorios al tipo de lo que resulta establecido para su cálculo en la estipulación novena, sin que en ninguno de ambos casos pueda sobrepasarse el límite del TRECE POR CIENTO nominal anual; y además las fincas quedan respondiendo en su conjunto de la cantidad de CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MIL CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON VEINTISIETE CENTIMOS que se estipulan para У gastos. A cada una de las fincas hipotecadas se le asigna, individualmente, una responsabilidad por principal, así como por costas Y gastos, que se refleja en el cuadro que se inserta en la escritura que se inscribe. Asimismo, dicho cuadro expresa el valor de tasación de cada finca hipotecada a fin de que sirva de tipo en la subasta, y el importe asignado a cada una de ellas por el primer y segundo tramo de la cuenta especial de depósito. Sin perjuicio de responder cada una de las fincas, como se determina anteriormente de dieciocho mensualidades de intereses al tipo del tres coma ochenta y ocho mil novecientos ochenta y nueve por ciento nominal anual, salvo modificación pactada, y de veinticuatro mensualidades de intereses moratorios al tipo de los que resulta establecido para su cálculo en la estipulación novena, sin que en ninguno de los casos puedan sobrepasarse los límites establecidos.- UNDECIMA. Extensión de la hipoteca y ejercicio de la acción hipotecaria: La hipoteca se extenderá a cuanto establecen los artículos 109, 110 *y* 111 de la Ley Hipotecaria y 215 del Reglamento. A la extensión de la hipotecal a dichos bienes, podrá renunciar expresamente la parte acreedora al solicitar la subasta de las fincas ante el Juzgado que conozca del procedimiento. Para el ejercicio de las acciones judiciales que procedan derivadas del contrato objeto costas segundo contrato A de esta inscripción, incluso en caso de ejecución, dado que la cantidad prestada es líquida desde su origen, bastará que a la demanda se acompañe original de dicho contrato con las formalidades exigidas en la Ley, en su caso las que se requieran especialmente a efectos de seguir acción ejecutiva, bien sea la ordinaria O especial sobre bienes hipotecados**,** todo ello con el fin de reintegrarse la CAJA del principal, intereses y comisiones**,** más los gastos y costas que se originen en el procedimiento.- Sin que se pierda esa naturaleza real y la preferencia que conlleva, por así convenirlo expresamente las partes, la CAJA podrá presentar la liquidación por ella practicada para determinar la deuda, haciéndose constar por el fedatario que intervenga a su requerimiento, que la cantidad exigible

resulta de la liquidación efectuada por la Caja y que la misma se ha practicado en la forma pactada por las partes en el objeto de esta inscripción. A efectos de la ejecución hipotecaria su vez**,** la parte deudora y*,* en su caso, hipotecante, fija como domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones, las mismas fincas que se hipotecan, salvo durante el periodo de preamortización, durante el cual se señala, a estos efectos, el domicilio social del prestatario.- En caso de ejecución**,** la CAJA podrá solicitar que se le confiera la administración o posesión interina de las fincas hipotecadas. La Caja percibirá en dicho caso, las rentas vencidas y no satisfechas y los frutos, rentas y productos posteriores, cubriéndose con ello los gastos de conservación y explotación de los bienes y después su propio crédito. Para el caso de que la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid llegue a adquirir la propiedad de las fincas hipotecadas, las partes convienen en que la Entidad acreedora*,* tendrá la facultad de descontar del precio del remate o adjudicación, el importe del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos o Plus Valía y gastos e impuestos inherentes a la cancelación de la afección registral correspondiente, así como los de la carga que en la escritura que se inscribe se establece. - Durante la vigencia del contrato objeto de esta inscripción, el prestatario quedará comprometido a hallarse al corriente en el pago de las contribuciones e impuestos que graviten sobre las fincas hipotecadas. En caso de quedar desatendidos de quedar desatendidos estos pagos fiscales, la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, podrá efectuarlos de manera directa por cuenta del prestatario, sin perjuicio de la resolución que se estipula en la escritura que se inscribe. Asimismo, el prestatario deberá tener aseguradas las fincas con una póliza de incendios, todo riesgo a la construcción en el caso de edificación**,** en una compañía del agrado de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, subrogando a ésta como beneficiaría del seguro v satisfaciendo en su respectivo vencimiento las primas de dicho seguro, que en el caso de ser desatendidas, podrá ser efectuado su pago por la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, en la misma forma y manera que los pagos de las contribuciones e impuestos. DUODECIMA.- Venta extrajudicial: Expresamente pactan las partes que, sin perjuicio de las acciones judiciales que correspondan a la CAJA para la reclamación de la deuda Y ejecución de los bienes hipotecados, se pueda proceder, además, a la venta extrajudicial de las fincas hipotecadas para el caso en que se produzcan cualquiera de los motivos de resolución anteriormente pactados y, muy especialmente, la falta de pago de una cualquiera de las cuotas de amortización del préstamo; impago de contribuciones e impuestos O de las primas de los seguros.- La venta extrajudicial se realizará por medio de Notario con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario.- efectos de la práctica de requerimientos y notificaciones**»** señala la parte deudora el correspondiente a la finca hipotecada, salvo durante el periodo de preamortización, durante el cual se señala, a estos efectos, el domicilio social del prestatario. A efectos de la venta extrajudicial a que se refiere esta estipulación, el deudor designa como mandatario para que le represente, día, en la venta de las fincas, a la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, en la persona de cualquiera de sus apoderados facultados por ella para otorgar escrituras de compraventa.- **DECIMOTERCERA.-** Obligaciones del prestatario o deudor: 1/ El prestatario queda obligado a la construcción o rehabilitación de las fincas hipotecadas**,** con estricta sujeción al Proyecto, memoria, presupuesto y planos que quedan en poder de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid y a la declaración de obra nueva y división horizontal correspondiente, y en todo caso, de conformidad con la Ley de Ordenación de la Edificación.- La construcción deberá llevarse a cabo al amparo de una licencia municipal de obras vigor, de conformidad con las condiciones de ésta Y con la ordenación urbanística que en todo momento sea de aplicación.- De igual modo, deberán cumplirse por parte de la parte prestataria todas las obligaciones impuestas en la legislación urbanística aplicable a la construcción de que se trate y en especial la establecida en el artículo 22 de la Ley 6/1998, de 13 de Abril, O norma que le sustituya.- DECIMOCUARTA.- Transmisión de las fincas: De conformidad con el artículo 10 del Real Decreto 1/2002, los adquirentes adjudicatarios para uso propio de las fincas hipotecadas, no podrán transmitir intervivos ni ceder el uso por ningún título de las viviendas para las que en eran obtenido préstamo cualificado, durante el plazo de diez años desde la formalización o subrogación en el préstamo. Quedan exceptuadas las familias numerosas, en el supuesto al que se refiere el apartado 2 del Artículo 9 del Real Decreto citado y podrá dejarse sin efecto esta prohibición de disponer, por subasta y adjudicación de la vivienda por

ejecución judicial del préstamo, por cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda o por otros motivos justificados, mediante autorización de la Comunidad Autónoma, previa cancelación del préstamo y reintegro de las ayudas económicas directas recibidas a la Administración o Administraciones concedentes en cada caso, incrementadas con los intereses legales desde el momento de la percepción. Una vez transcurridos diez años desde la formalización del préstamo cualificado o desde la subrogación de los adquirentes o adjudicatarios de cada una de las fincas hipotecadas, la transmisión intervivos o la cesión del uso por cualquier título de las viviendas a que se refiere el párrafo anterior, supondrá la interrupción de la subsidiación y la pérdida de la condición de cualificado del préstamo, pudiendo la Caja determinar, a su vez, la resolución del préstamo cualificado. Las viviendas sujetas a regímenes de protección pública que se acojan a las medidas de financiación establecidas por el citado Real Decreto 1/2002 no podrán ser objeto de voluntaria a petición de los propietarios hasta transcurridos quince años contados desde la calificación definitiva de las mismas. En el caso de segundas o posteriores transmisiones de las viviendas, el precio máximo total de venta no podrá superar el establecido en el artículo 14 del Real Decreto antes citado para las viviendas calificadas o declaradas protegidas en el mismo año en que se produzca la transmisión y en la misma localidad O circunscripción territorial. Este sistema de precios máximos de venta será de aplicación mientras dure dure el régimen legal de protección.- Sin perjuicio de lo antes pactado У los efectos previstos, en sucesivas transmisiones, la CAJA también podrá aceptar, expresa O tácitamente, la subrogación de los adquirentes de las fincas hipotecadas, en la parte del préstamo e hipoteca en la que, de conformidad con la misma, resulte gravada la finca adquirida. La subrogación llevará aparejada además del cambio de titularidad de los recibos que se expidan a partir de su notificación, la perdida de la condición de cualificado, aplicándose el tipo de interés y forma de revisión pactados en la estipulación quinta bis. Dicha subrogación no surtirá efecto hasta tanto se presente en la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid testimonio notarial del título de propiedad de la vivienda**,** debidamente inscrito descalificación en el Registro de la Propiedad. La Caja, en todo caso, se reserva la facultad de denegar la subrogación en la parte de préstamo con la que resulta gravada la finca, sin necesidad de justificación alguna. Sí a pesar de lo indicado llevara a cabo la venta, la Caja podrá exigir la cancelación del préstamo.- **DECIMOQUINTA.-** Resolución del préstamo: El préstamo se considerará vencido y consiguientemente resuelto y la CAJA podrá ejercitar las acciones de todo tipo, incluso judiciales y de ejecución que correspondan frente al Prestatario y demás obligados en razón del contrato objeto de la escritura que se inscribe o como consecuencia de las garantías prestadas a favor de la CAJA, que podrá reclamar las cantidades adeudadas, tanto vencidas como pendientes de vencer**,** con sus intereses incluso los de demora, gastos y costas procesales en los que se incluirán los honorarios de Letrado y derechos de Procurador**,** en los casos siguientes: a/ La falta de pago de una cuota cualquiera de amortización incluidos todos los conceptos que la integran.- b/ El impago de un recibo de contribución o impuesto que grave la finca o fincas hipotecadas, aun cuando el recibo de contribución haya sido pagado por la Caja, adelantando las cantidades precisas. La CAJA, en el caso de que haya adelantado el pago del recibo, podrá exigir el reembolso de las cantidades anticipadas y sus intereses, al tipo pactado en el contrato, más el correspondiente recargo por demora previsto en el mismo. Igualmente se producirán los mismos efectos cuando se trate del impago de una prima de seguro de incendios O de todo riesgo a la construcción.- c/ No invertir el saldo que se disponga de la cuenta especial de depósito en la ejecución de las obras para las que ha sido concedido o inobservancia de las tecnológicas de edificación vigentes en virtud de disposiciones normas se oficiales.- d/ Tener suspendidas dichas obras por tiempo superior a seis meses.- e/ El transcurso de más de seis meses entre el otorgamiento de la escritura que inscribe y saldo la primera disposición del de la cuenta especial de depósito, o de cuatro meses entre cada una de las disposiciones sucesivas del mismo.- f/ Incumplimiento de las obligaciones nacidas de la normativa sobre legislación del suelo.- g/ Revocación, suspensión, anulación o interrupción por cualquier causa de los efectos de la licencia de obras en cuya virtud hubiere sido autorizada la construcción del inmueble al que pertenecen la finca o fincas hipotecadas, así como cualquier incidencia o actuaciones promovidas de oficio, por denuncia o instancia de parte, susceptibles de originar cualquiera de los efectos antedichos. Asimismo, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones urbanísticas contempladas en la

estipulación decimotercera.- Incendio de la finca o fincas hipotecadas si resultaran destruidas en la cuarta parte de su valor o deterioro de la misma, también en la cuarta parte de Su valor -en ambos casos según el dictamen pericial de los técnicos de la Sociedad que tasó la finca-, por cualquier circunstancia dependiente o no de la voluntad de su dueño.- i/ Arrendamiento de la finca o fincas que se hipotecan si fuera legalmente posible por renta que no cubra la cuota de amortización más los gastos impuestos que la graven y la percepción de rentas anticipadas sin expresa autorización de la Entidad prestadora.- j/ No presentar Cédula de Declaración O Calificación Definitiva, o perder la calificación de actuación protegible por cualquier causa, en cuyo caso el deudor queda expresamente obligado a devolver al Ministerio de Fomento las cantidades que en concepto de subsidio éste pudiera haber hecho efectivas en razón del préstamo, así como si procediera, el interés legal correspondiente a dichas cantidades y demás conceptos determinados en la legislación de financiación cualificada a la que se sujeta la operación, k/ La transmisión intervivos de acuerdo con lo establecido en la estipulación Decimocuarta o la cesión por cualquier titulo de las viviendas objeto de hipoteca o la pérdida de la condición de cualificado del préstamo.- En todos los casos de resolución previstos, el prestatario se obliga al reintegro, no sólo de las cantidades que se adeudan a la Caja por todos los conceptos, sino de las cantidades abonadas en concepto de subsidio por el Ministerio de Fomento o la Administración concedente en cada caso. En todo caso la Caja de Ahorros Y Monte de Piedad de Madrid destinará las cantidades recobradas por cualquier procedimiento en caso de resolución, en primer lugar al pago del capital, intereses e intereses de demora y costas y gastos, Y en segundo lugar al pago del subsidio abonado por el Ministerio de Fomento o la Administración o Administraciones concedentes.- EN SU VIRTUD, **INSCRIBO** a favor de la "CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID" su derecho de hipoteca sobre esta finca, en los términos expresados, con el pacto expreso sobre vencimiento anticipado por impago de cuota de amortización. Así resulta de la escritura otorgada el nueve de Febrero de dos mil cuatro ante el Notario de A Coruña, Don José Manuel Lois Puente, número 497 de protocolo, cuya primera copia se presentó a las diecisiete horas del día diecinueve de Febrero último, asiento 1.123, Diario 45, retirada Y devuelta el día de hoy, a cuyo margen constan las operaciones de las otras treinta y cinco fincas hipotecadas. - Exento/No sujeto.- A Coruña. veintidós de Marzo de dos mil cuatro.″- 2. Por razón de la hipoteca que la grava, esta finca está afecta PROHIBICIÓN DE TRANSMITIR intervivos ni ceder el uso por ningún título durante el PLAZO DE DIEZ AÑOS desde la fecha de formalización de la escritura de compra, autorizada por el Notario de A Coruña José Manuel Lois Puente, el 17 de marzo de 2006, que motivó la referida inscripción tercera de dicha finca, de fecha 26 de abril de 2006.- HACIENDA de la sesenta euros con euros 3. AL **EMBARGO** de la anotación preventiva letra D, practicada a favor de la PUBLICA DEL ESTADO ESPAÑOL, en virtud del mandamiento firmado electrónicamente el 14 de diciembre de 2021, por la Técnica de Hacienda de la de Recaudación Dependencia Regional Tributaria, Agencia Delegación Especial de Galicia, diligencia de embargo número 152123317146M, en reclamación treinta mil ciento de: importe pendiente total: cinco Y diecinueve céntimos, Intereses: cuatro mil setecientos ochenta y cuatro con treinta y nueve céntimos; Costas: dos mil euros; IMPORTE A EMBARGAR: treinta y seis mil novecientos cuarenta y nueve euros con cincuenta y ocho céntimos.-

Dicha anotación fue practicada con fecha 3 de enero de 2022, y al margen de la misma consta extendida la nota siguiente: "Expedida con fecha de hoy CERTIFICACION finca en de gravámenes de esta virtud de lo solicitado mandamiento que motivó la anotación adjunta. A Coruña, 3 de enero de 2022.″.- en el 4. Al EMBARGO de la anotación preventiva de embargo letra E, practicado a favor de CAIXABANK, S.A., en reclamación de sesenta y cuatro mil seiscientos cincuenta y siete euros con sesenta y cinco céntimos, de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos, y diecinueve mil trescientos noventa y siete euros con veintinueve céntimos, fijados prudencialmente para gastos, intereses y costas de la ejecución. Dicha anotación fue practicada en virtud del mandamiento expedido el 5 de marzo de 2024, por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia Número Cinco de A Coruña, en el proceso de EJECUCIÓN TITULOS NO JUDICIALES 0000285/2016-Sec.J, haciendo constar expresamente que **se vincula este embargo a la hipoteca de** 09-02-2004**, inscripción 2a de esta finca, de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, -hoy Caixabank**

SA-, siendo el crédito da lugar a dicha ejecución el garantizado con la hipoteca formalizada mediante escritura de préstamo de 9 de febrero de 2004.- que 5. A los posibles pagos del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, durante el plazo de cinco años desde su fecha, según nota puesta al margen de la anotación letra E, de fecha 2 de abril de 2024.-

CUARTO.- Que la referida finca no está afecta a más cargas o gravámenes inscritos que los relacionados en el apartado tercero anterior, hallándose **subsistente** y **sin cancelar** la **hipoteca de la referida inscripción segunda** y **la anotación letra E,** que se ejecutan, a favor de CAIXABANK, S.A.; y no hay presentado en el Diario, por 10 que hace a dicha finca, documento alguno pendiente de despacho.-

QUINTO. Se han excluido datos de carácter personal de conformidad con la Ley Orgánica 3/2018 de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.-

Y para que conste, expido la presente telemáticamente, a continuación del mandamiento, **quedando constancia de su expedición por nota puesta al margen de** la **referida inscripción** segunda y **de** la **anotación** letra **E** de dicha finca, en A Coruña,

DILIGENCIA: A los efectos de los artículos 689.2 y 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se hace constar que, con esta fecha, se ha cumplimentado la oportuna comunicación a los siguientes titulares registrales intermedios que existen entre la inscripción de hipoteca y la anotación de embargo que se ejecutan. Remitida por correo certificado con acuse de recibo:

-

AGENCIA TRIBUTARIA, Dependencia Regional de Recaudación, Delegación Especial de Galicia.

Por los medios telemáticos habilitados se notificará la fecha de los acuses de recibo.**PROTECCIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL: Responsable del Tratamiento:** Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos. registral solicitado **Finalidad del tratamiento:** Prestación del servicio su caso facturación del incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles. en

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado. **Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial se atenderá a lo respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo como se indica en el que determine la legislación de protección de datos, detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral. **Categorías de datos:** Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

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

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría. **Resto de información de protección de datos:** Disponible https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales, función del tipo de servicio registral solicitado. **CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN** en 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 la Instrucción de gratuita. De conformidad 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 la para consulta individualizada de personas físicas jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia. la con **Este documento con firma RAPOSO CONDE ha sido firmado ANA MARÍA electrónica cualificada por registrador/a titular de REGISTRO PROPIEDAD CORUÑA** 2 **a día ocho de agosto del dos mil veinticuatro**. “

(Ver Anexo 1)

9.4 CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

Se hace constar que no he tenido acceso al interior de parte de la propiedad a valorar, el trastero. Por ello, se indican los siguientes condicionantes y advertencias, básicas:

La presente Valoración está supeditada por los siguientes condicionantes:

Como Condicionantes, se hacen constar las siguientes:

- Se desconoce el estado de ocupación del inmueble.

Advertencias:

- Debe comprobarse si existe discrepancia entre la realidad física del inmueble y la descripción registral.

- Debe comprobarse si existe un expediente de expropiación forzosa. Como advertencias

específicas, la valoración queda sujeta a:

- Un estudio sobre la especulación en la zona.

EL ARTÍCULO 335.2 DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL

En cumplimiento de lo estipulado en el artículo 335.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el autor del presente peritaje declara que ha actuado y actuará en lo que haga merecer con la mayor objetividad posible, tomando en consideración lo que pueda favorecer, como lo que sea susceptible de causar perjuicios a cualquiera de las partes y que conoce las sanciones en las que podría incurrir por incumplir su deber como perito.

Todo lo cual informa según su leal saber y entender y a los efectos pertinentes en La Coruña a 4 de noviembre de 2025.

La Tasadora
Susana Carrasco Peña



VALORACIÓN

10.- VALORACIÓN DEL INMUEBLE CON LA FINCA REGISTRAL Nº 89.300 de A CORUÑA:

10.1 METODOLOGÍA A UTILIZAR

Para realizar esta valoración utilizaremos los valores unitarios facilitados en el punto nº 6 del Informe del **INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO** , que son los siguientes:

" Ao abeiro da normativa anteriormente referenciada e demais normativa que a desenvolve, as limitacións establecidas para a transmisión inter vivos de vivenda son:

- **Non exceder os ingresos familiares anuais 5,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples.**
- **Non ser titulares de pleno dominio ou dun dereito real de uso ou de desfrute sobre outra vivenda suxeita a réxime de protección pública.**
- **Residir na Comunidade Autónoma Galicia.**
- **Respectar os prezos máximos de venda da vivenda xunto cos seus anexos vinculados:**

Prezo máximo da vivenda: 130.500€

Prezo máximo do garaxe vinculado: 21.750€

Prezo máximo do rocho vinculado: 6.960€

Prezo máximo total da vivenda e dos seus anexos: 159.210€"

El total de la Valoración del inmueble asciende a:

CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL, DOSCIENTOS DIEZ EUROS (159.210,00 €)

11.- OBSERVACIÓN

La autora de la presente Valoración no se hace responsable de los vicios ocultos que pudieran darse y afectarán a la Valoración. Si se diera el caso, del valor obtenido se deberían deducir cuantas cargas pudieran recaer sobre el inmueble.

12.- EL ARTÍCULO 335.2 DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL

En cumplimiento de lo estipulado en el artículo 335.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el autor de la presente valoración declara que ha actuado y actuará en lo que haga merecer con la mayor objetividad posible, tomando en consideración lo que pueda favorecer, como lo que sea susceptible de causar perjuicios a cualquiera de las partes y que conoce las sanciones en las que podría incurrir por incumplir su deber como perito.

13.- EL EXPEDIENTE

La presente Valoración, que consta de 33 Páginas, 3 Anexos y 18 Fotografías, contiene la opinión del firmante con arreglo a su pericia, habiendo sido firmada a 4 de noviembre de 2025.



.
La Tasadora
Susana Carrasco Peña

ANEXO - 1

ANEXO - 2

ANEXO - 3