

25 de Abril de 2024

Estimado Solicitante:

Por la presente le hacemos entrega del Informe de Tasación que nos fue requerido para el bien sito en Calle BUENOS AIRES, Nº 17, código postal 30570, de la Localidad de SAN JOSE DE LA VEGA SAN JOSE DE LA MONTAÑA - MURCIA y provincia de Murcia.

El presente Informe se compone de tres partes:

- Informe de Tasación
- Anexos
- Certificado de Tasación

Dicho Informe tiene una validez de 6 meses a contar desde el día 25 de Abril de 2024

Agradeciendo su confianza aprovechamos la ocasión para saludarle.
Atentamente

TS

Fdo: TasaSur, Sociedad de Tasaciones S.A.

INFORME DE TASACIÓN	
TIPOLOGÍA: VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	
CLIENTE	: LIDIA RUIZ SANCHEZ
DIRECCIÓN	: Calle BUENOS AIRES, Nº 17
POBLACIÓN	: MURCIA(Murcia)
Nº. EXPEDIENTE: 01-2024-012146-01	FECHA ULTIMA VISITA: 25/04/2024
ENTIDAD/SUCURSAL: / 0002	
REFERENCIA DEL CLIENTE: P-LEV-068/24	

INFORME DE TASACIÓN

Nº EXPEDIENTE

2024 - 012146 - 01 - 01

REF. CLIENTE

P-LEV-068/24

SOLICITANTE

LIDIA RUIZ SANCHEZ

N.I.F.

48545315C

ENTIDAD PETICIONARIA

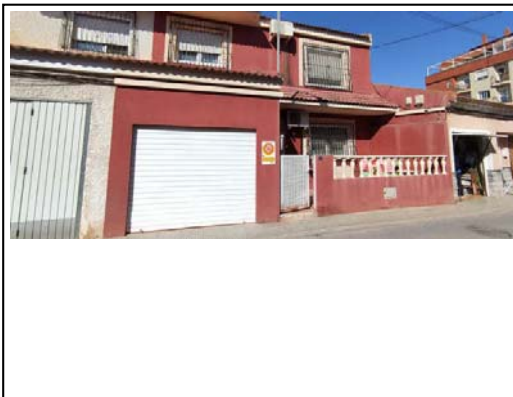
(0002)

FINALIDAD

GARANTÍA HIPOTECARIA

TIPO DE INMUEBLE:

VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE:**

Calle BUENOS AIRES, Nº 17
30570 SAN JOSE DE LA VEGA SAN JOSE DE LA MONTAÑA -
MURCIA
Murcia

FECHA DEL INFORME

25 de Abril de 2024

A.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

A.1.- SOLICITANTE

LIDIA RUIZ SANCHEZ
30830 - Murcia

A.2.- FINALIDAD Y ADECUACIÓN A NORMATIVA

GARANTÍA HIPOTECARIA

Garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario..

La presente tasación se ha realizado de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicadas en el BOE Nº 85 de 9 de Abril de 2003. Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E del 17 de octubre de 2007.

A.3.- ENTIDAD SOLICITANTE

(SUC. 0002)

B.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

B.1.- IDENTIFICACIÓN FÍSICA

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA

ESTADO DEL INMUEBLE

Terminado

DIRECCIÓN:

Calle BUENOS AIRES, Nº 17

MUNICIPIO:

MURCIA

PROVINCIA:

Murcia

C.P.:

30570

NUCLEO:

SAN JOSE DE LA VEGA SAN JOSE DE LA MONTAÑA

OTROS DATOS:

El inmueble valorado se ha identificado mediante la documentación registral aportada, mediante la referencia catastral protocolizada, se ha comprobado la coincidencia entre la finca registral y la catastral en cuanto a la dirección exacta; permitiendo comprobar la relación registral-catastral-real, quedando la finca identificada.

Los linderos vistos en la visita son, FRENTE: calle de su situación, hoy calle Buenos Aires; DERECHA entrando: vivienda nº 19 de su misma calle; IZQUIERDA: vivienda nº 15 de su misma calle; FONDO: medianera.

COORDENADAS GPS:

LATITUD 37.992578000 y LONGITUD -1.195826000

B.2.- IDENTIFICACION REGISTRAL

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

B.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Registro de la Propiedad nº 5 de MURCIA.

Denominación	Sección	Libro	Tomo	Folio	Finca Registral	Inscripción
Adosado	8	323	3203	202	10383	12

TITULAR REGISTRAL: MOISES ORENES RUIZ

B.3.- IDENTIFICACION CATASTRAL UNITARIA

Denominación	Referencia Catastral
Adosado	8566903/XH5086N/0001/MU

IDENTIFICACIÓN ÚNICA DEL INMUEBLE: 30024000071403

OBSERVACIONES REGISTRALES Y CATASTRALES:

Se adjunta copia de Nota Simple Informativa y Ficha Catastral como anexo a este informe.

C.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

C.1.- COMPROBACIONES EFECTUADAS

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

C.2.- DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Plano de situación	Si
Plano urbanístico	Si
Croquis del inmueble	Si
Reportaje fotográfico	Si
Nota Simple	Si
Documentación catastral	Si

C.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

Planeamiento urbanístico vigente	Si
Fotocopia Escritura Propiedad	No
Certificación Registral	No
Otras documentaciones legales aportadas	No
Fotocopia Libro Registro de la Propiedad	No
Doc. Telemática del Registro Propiedad	No

D.- LOCALIDAD Y ENTORNO

D.1.- LOCALIDAD

TIPO DE NÚCLEO

TIPO DE NÚCLEO: Núcleo dependiente de Murcia.

Murcia es una ciudad española, capital del municipio y de la provincia del mismo nombre y de la comunidad autónoma de la Región de Murcia. Es el centro de la comarca natural de la Huerta de Murcia y de su área metropolitana. Está situada en el sudeste de la Península Ibérica a orillas del río Segura. Con 442.203 habitantes (INE 2011) Murcia ocupa el 7º puesto en la lista de municipios de España por población. El término municipal tiene una extensión aproximada de 882 km² y se divide de norte a sur en dos partes diferentes separadas por una serie de sierras que conforman la llamada Cordillera Sur: Sierra de Carrascoy (1.065 metros), del Puerto (531 metros), Cresta del Gallo (609 metros), Villares (487 metros), Columbares (647 metros), Altaona (534 metros) y Escalona (345 metros). Estas dos zonas se denominan: Campo de Murcia al sur, que geográficamente forma parte del Campo de Cartagena y Huerta de Murcia al norte de la sierra, constituida por la vega sureña. Entre estas dos áreas, atravesando la sierra, se encuentran los pasos naturales del puerto de La Cadena, el puerto del Garruchal y el puerto de San Pedro. Murcia disfruta de un clima mediterráneo seco que corresponde en la clasificación climática de Köppen al código BS, el de los climas áridos. Su temperatura media anual de 17,8 °C sitúa a Murcia muy cerca del umbral de los 18 °C que separa las variantes fría (BSk) y cálida (BSH) de este tipo de clima. Con inviernos suaves y veranos calurosos, llega a tener más de 300 días de sol al año, con pocas precipitaciones concentradas en pocos días, principalmente en otoño, cuando sufre la gota fría con cierta frecuencia.

OCUPACIÓN LABORAL

OCUPACIÓN LABORAL: Se trata de una importante ciudad de servicios en la que el sector terciario ha sucedido a su antigua condición de exportadora agrícola por antonomasia, gracias a su célebre y fértil huerta, por la cual era conocida con el sobrenombre de la Huerta de Europa. Entre sus industrias más destacadas se encuentran la alimentaria, la textil, la química, la de destilación y la fabricación de muebles y materiales de construcción. Murcia es también un importante centro de gran tradición universitaria desde que fuera fundada la primera universidad en 1272. Actualmente es sede de dos universidades, la pública Universidad de Murcia y la privada UCAM, que atraen alrededor de 50.000 estudiantes al municipio. De forma tradicional el municipio de Murcia fue un importante productor de materia prima agrícola gracias a su feraz y milenaria huerta. Durante la primera mitad del siglo XX su agricultura se convirtió en especializada e intensiva, permitiendo comercializar sus productos en mercados internacionales, algo que se intensificó en los 50 y 60. El municipio de Murcia participó en la exportación de tomates, lechuga y, especialmente limones y naranjas a toda Europa junto con otros muchos municipios de la Región de Murcia. El principal sector económico de Murcia es el sector servicios, de los que destacamos los administrativos, financieros, culturales y de otro tipo. Históricamente la ciudad de Murcia siempre ha sido un centro de intercambio comercial, ejerciendo de redistribuidor de la producción agrícola y artesanal del interior murciano y del sureste ibérico. Murcia actúa hoy como centro de intercambio comercial de toda la Región de Murcia y de toda la cuenca del Segura, y su área de influencia se extiende a las provincias limítrofes: Alicante, Albacete y Almería. Actualmente, la actividad industrial del municipio se concentra en los polígonos industriales de Cabezo Cortao, Camposol y el polígono Oeste. Siendo este último el más grande de la Región de Murcia, compartido con el municipio de Alcantarilla. La potente industria conservera y del pimentón dio paso tras la crisis de principios de los 90 a un sector industrial más diversificado en el que destaca el alimentario, con factorías como la cervecera Estrella de Levante, los

D.- LOCALIDAD Y ENTORNO

zumos de fruta Juver o los gazpachos envasados Alvalle de PepsiCo. En la confección textil destaca la central de Liwe Española, en la pedanía de Puente Tocinos. También son destacables los sectores químicos (con la antigua Fábrica de la Pólvora, hoy General Dynamics - Santa Bárbara Sistemas en Javalí Viejo), de destilación y la fabricación de muebles y materiales de construcción.

NIVEL DE RENTA: Alto.

POBLACIÓN DE DERECHO

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2023: 469.177 habitantes de derecho.

La tendencia, respecto al padrón de 2022, es: Creciente

EVOLUCIÓN RECIENTE

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN: El crecimiento de la población es negativo. La población, tanto de hecho como de derecho, permanece estable a lo largo del año.

DENSIDAD DE POBLACIÓN: El entorno tiene una densidad de población alta.

D.2.- ENTORNO

DELIMITACIÓN DEL ENTORNO: El entorno estudiado pertenece al casco urbano de Murcia, en la pedanía de La Ñora, situada al oeste del término municipal. La vivienda se sitúa en la zona norte de la pedanía, es una zona secundaria con un tránsito rodado y peatonal medio, con un grado comercial medio según su entorno actual. Dada su ubicación, en zona de barriada, le confieren atractivo medio al mercado inmobiliario actual.

ORDENACIÓN: La tipología predominante son viviendas unifamiliares con parcela adosadas formando manzanas cerradas.

GRADO DE CONSOLIDACIÓN: Medio. Existe suelo vacante.

RENOVACIÓN: Media.

ANTIGÜEDAD CARACTERÍSTICA: La antigüedad de las edificaciones del entorno sobre 30-60 años.

D.3.- INFRAESTRUCTURAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN:

PAVIMENTACIÓN: Asfaltado de viales y pavimentado de aceras.

ABASTECIMIENTO DE AGUA: Red general de abastecimiento de agua.

SUMINISTRO ELÉCTRICO: Red general de suministro eléctrico.

SANEAMIENTO: Red general de alcantarillado.

SUMINISTRO DE GAS: No existe suministro de gas natural en este sector.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno.

D.4.- EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES

EQUIPAMIENTOS

ASISTENCIAL: Centros asistenciales públicos en el entorno próximo.

COMERCIAL: De todo tipo.

DEPORTIVO: De todo tipo.

ESCOLAR / EDUCATIVO: De todo tipo.

LUDICO: De todo tipo.

ZONAS VERDES: De todo tipo.

D.- LOCALIDAD Y ENTORNO

COMUNICACIONES

COMUNICACIONES DE POBLACIÓN ESTANDAR AEROPUERTO: Sí, a más de 10 km.

AUTOBUSES: Urbanos de línea regular.

FERROCARRIL: Si dispone de este servicio.

METROPOLITANO: No dispone de este servicio.

PUERTO: Sí, a más de 75 km.

TIPOS DE CARRETERAS: Nacional, comarcal y local.

E.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

E.1.- SUPERFICIES

Medida: 82,8 m ²	Catastral: 86 m ²	Registral : 82,8 m ²	Proyecto : - - - m ²	Adoptada : 82,8 m ²
-----------------------------	------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	--------------------------------

E.2.- DESCRIPCIÓN

MORFOLOGIA:

Solar entre medianeras con fachada a calle.

TOPOGRAFIA:

Solar sin pendientes apreciables.

SUP.TERRENO: De la medición realizada se comprueba que la superficie indicada en la nota simple es del solar.

E.3.- INFRAESTRUCTURAS

GENERALES:

El terreno cuenta con todas las infraestructuras necesarias para que pueda ser considerado como suelo urbano, que son: alumbrado público, red de saneamiento, abastecimiento de agua potable, suministro eléctrico y de telefonía, encintado de aceras, las cuales aparentemente se encuentran en buen estado de conservación.

F.- DATOS DEL EDIFICIO

Calle BUENOS AIRES, Nº 17

El inmueble valorado se ha identificado mediante la documentación registral aportada, mediante la referencia catastral protocolizada, se ha comprobado la coincidencia entre la finca registral y la catastral en cuanto a la dirección exacta; permitiendo comprobar la relación registral-catastral-real, quedando la finca identificada.

Los linderos vistos en la visita son, FRENTE: calle de su situación, hoy calle Buenos Aires; DERECHA entrando: vivienda nº 19 de su misma calle; IZQUIERDA: vivienda nº 15 de su misma calle; FONDO: medianera.

30570 - MURCIA

MURCIA

F.- DATOS DEL EDIFICIO

ESTADO ACTUAL	CATEGORIA CALLE	CALIDAD EDIFICIO	PORTERIA
De Origen	Secundaria	Media	No
ZONAS COMUNES	AÑO CONSTRUCCION	AÑO REHABILITACION	PLANTA BAJO RASANTE
No	1986	0	0
ANTIGÜEDAD	ASCENSORES	COORDENADAS UTM	PLAN. SOBRE RASANTE
DE 30 A 50 AÑOS	0	x: -1.195826000 y: 37.992578000	2

G.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

G.1.- DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO

Vivienda unifamiliar adosada.

CALIDAD GENERAL: Media.

TIPOLOGÍA: Unifamiliar adosada..

USOS: Residencial.

NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE: 2.

NÚMERO DE PLANTAS BAJO RASANTE: 0.

G.2.- DISTRIBUCIÓN

Planta Baja

Acceso, salón-comedor, cocina, baño, garaje y patio.

Planta alta

Tres dormitorios y baño.

G.3.- SUPERFICIES (M²)

USO CONSIDERADO	Parcela Registral	Util Registral	Parcela Comprob.	Util Comprob.	Constru Comprob.	Parcela Catastral	CCC Catastral	Adoptada
Adosado	82,80	88,79	82,80	108,41	124,00	86,00	124,00	124,00

Según documentación registral se indica que la vivienda esta compuesta por un duplex con una superficie útil de 82,80 m² y un garaje con una superficie de 20,60 m², no indicando si es superficie construida o útil. Se adoptan las superficies obtenidas por medición acordes a registro y catastro.

G.4.- ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN

CIMENTACIÓN: Desconocida.

ESTRUCTURA: Hormigón armado.

FACHADA: Monocapa.

CUBIERTA:Inclinada de teja curva.

G.5.- TERMINACIONES

PLANTA BAJA	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Acceso	Tarima	Gotelet	Gotelet
Salón-comedor	Tarima	Gotelet	Gotelet
Cocina	Tarima	Alicatado	Gotelet
Baño	Plaqueta cerámica	Alicatado	Gotelet
Garaje	Plaqueta cerámica	Pintado	Gotelet

G.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

Patio	Tarima	Enfoscado	
PLANTA ALTA	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Dormitorios	Tarima	Gotelet	Gotelet
Baño	Plaqueta cerámica	Alicatado	Gotelet

G.6.- CARPINTERÍA EXTERIOR

PVC con cristal doble.

G.7.- CARPINTERÍA INTERIOR

Madera de pino barnizada.

G.8.- INSTALACIONES ESPECÍFICAS

AGUA CALIENTE: Termo eléctrico.

CALEFACCIÓN: No dispone.

FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS: Empotrada, con calidad alta.

PORTERO AUTOMÁTICO: No dispone.

SEGURIDAD: No dispone.

TELÉFONO: Si dispone.

AIRE ACONDICIONADO: Si dispone (Aparatos individuales).

ACRISTALAMIENTO: Cristal doble:

G.9.- SITUACIÓN ACTUAL

ESTADO DE CONSERVACION: Aceptable estado de conservación general, no apreciandose deterioros estructurales.

SITUACIÓN ACTUAL: Terminado y ocupado.

OBSERVACIONES: La comprobación del estado del inmueble se ha limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado prácticas específicas que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o vicios ocultos.

G.10.- ANTIGÜEDAD

USO CONSIDERADO	AÑO CONSTRUCCIÓN	AÑO REHABILITACIÓN	Uso Ppal./Vida util
Adosado	1.986	- - -	Residencial/100

Se ha comprobado la antigüedad del inmueble en función de la inspección visual y las características constructivas, verificándose ésta mediante la referencia catastral.

H.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE:

Plan General de Ordenación Urbana.

CLASIFICACION DEL SUELO:

Suelo urbano.

ADECUACION AL PLANEAMIENTO:

El inmueble cumple la normativa aplicable.

I.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

I.1.- TENENCIA Y LIMITACIONES

PROPIETARIO (PLENO DOMINIO) : MOISES ORENES RUIZ

OCUPANTE:

TÍTULO DE OCUPACIÓN : Actual arrendatario, futuro propietario

J.- ANÁLISIS DE MERCADO

J.1.- OFERTA

ANALISIS DE OFERTA: Existe oferta de inmuebles tanto en mercado primario como secundario.

VALORES OFERTADOS: Los valores ofertados oscilan en función de la superficie, ubicación, antigüedad, estado de conservación y calidades constructivas de cada inmueble.

J.2.- DEMANDA

La demanda de inmuebles de similares características al que se valora es media.

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

El intervalo de precios en venta para inmuebles de similares características, formado viviendas unifamiliares en el entorno oscila entre 740 €/m² a 1.200 €/m² dependiendo de la ubicación, antigüedad, mantenimiento, distancia al centro comercial, superficie de parcela y superficies de los inmuebles.

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

Las expectativas de revalorización del suelo se consideran similares al incremento del IPC.

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

La Orden ECO/805/2003 determina el valor de tasación como el valor hipotecario, y en caso que se utilice el método de comparación, se tendrá que ajustar si se cumple que:

-Artículo 12.2 apartado c) "Que el bien objeto de valoración esté destinado a un uso cuyos comparables, en el mercado local donde se sitúe hayan experimentado alguna caída significativa y duradera de sus precios nominales en los últimos diez años"

-Artículo 12.3 "Aunque no concorra la circunstancia prevista en la letra c) del apartado anterior, la entidad tasadora estime que existe una probabilidad elevada de que el valor de tasación experimente una reducción significativa en términos nominales antes de transcurrido un año desde la fecha de la tasación que dure al menos 3 años."

J.- ANÁLISIS DE MERCADO

En base a los estudios realizados no se aprecian las circunstancias que determinen el cumplimiento de dichos apartados. Así mismo, en base a las previsiones de la situación económica actual recogidas en publicaciones especializadas y la experiencia de la sociedad de tasación, no puede afirmarse en la situación actual del mercado, que no se puedan producir modificaciones a la baja de los precios de oferta.

A su vez en el análisis del valor de mercado por comparación y la posible existencia de su ajuste, se han tenido en cuenta los requisitos para la utilización de dicho método según el artículo 21 de la Orden ECO/805/2003:

- a) Se ha comprobado la existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables
- b) Se ha dispuesto de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.
- c) Se ha dispuesto de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas e comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.
- d) Adicionalmente se ha dispuesto de estadísticas propias y de otros organismos para el análisis del valor de mercado.

También se han tenido en cuenta en la valoración la posible afección en los comparables de elementos especulativos, que para su detección se han utilizado las variables estadísticas, por tipo de inmueble y zona, tanto de las bases propias como de otras bases especializadas del sector.

K.- DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

Los métodos utilizados para la valoración son los de Coste de Reemplazamiento, y Comparación:

MÉTODO DE COSTE

Según Sección 2ª, Artículo 17, ECO 805/2003. Aplicabilidad del método del coste.

- 1. El Método del coste será aplicable en la valoración de toda clase de edificios y elementos de edificios, en proyecto, en construcción o rehabilitación o terminados.
- 2. Mediante este método se calcula un valor técnico que se denominará valor de reemplazamiento.

MÉTODO DE COMPARACIÓN

Según Art.21, ECO 805/2003, Requisitos para la utilización del Método de Comparación:

- a) La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.
- b) Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.
- c) Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación de dicho mercado.

K.1.- MÉTODO DEL COSTE (€/m²)

USO CONSIDERADO	REPERC(1)	E.RECUP.	C.CONST.	G.NECES.	%Df+fu	%D ER	VRBf/VRN
Adosado	514,88	---	550,00	110,00	38,0	---	924,08

K.- DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

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

Valor de Construcción en €/m² obtenido de la referencia de costes de construcción de la Agenda de la Construcción eme-dos corregido en función de las particularidades del inmueble estudiado.

Justificación de Gastos Necesarios:

Honorarios proyecto básico 2,00%

Honorarios proyecto ejecución 1,50%

Honorarios dirección 3,00%

Licencias y tasas 3,00%

Seguro decenal y OCT 3,00%

Gastos administración promotor 2,00%

Impuestos no recuperables 3,50%

Otros 2,00%

Total 20,00%

Dado que no existe mercado de SOTANOS, por tanto el anexo se valora por el Método del Coste. Se ha estimado el Valor del Suelo del anexo como el valor del suelo del uso residencial.

K.2.- OBSERVACIONES SOBRE LA ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN

K.3.- PRECIO DE LOS COMPARABLES(€/m²)

DATOS DE MERCADO PARA RESIDENCIAL ADOSADO

Nº	REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m ²	(€/m ²)
1	1780424000132	Calle PASICOS DE JESUS, Nº S/N,Murcia (Murcia)	30830	Adosado	O	150	740,00 €
2	1780424000133	Calle FUENSANTA, Nº S/N,Murcia (Murcia)	30830	Adosado	O	120	1.200,00 €
3	1780424000135	Calle ROSARIO, Nº S/N,Murcia (Murcia)	30830	Adosado	O	111	1.171,17 €
4	1670224000015	Avenida DEL PALMAR, Nº S/N,Murcia (Murcia)	30152	Adosado	O	140	1.142,86 €
5	1670224000016	Calle MAESTRA FLORA MARTINEZ PEREZ, Nº 28,Murcia (Murcia)	30152	Adosado	O	150	1.066,67 €
6	1970623000073	Calle OBREROS TANA, Nº 17,Murcia (Murcia)	30570	Adosado	O	57	900,00 €

K.- DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

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

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN Y PONDERACIÓN

CONCEPTO	1	2	3	4	5	6
Superficie	1,02	1,00	0,99	1,01	1,02	0,96
Ubicación	0,95	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00
Antigüedad	1,00	0,97	1,01	0,99	0,99	1,05
Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Calidad	1,00	0,98	1,00	0,98	1,00	1,00
Superficie de parcela	0,94	0,99	0,95	0,96	0,96	1,03
TOTALES	0,91	0,84	0,85	0,94	0,97	1,04

Nº	DIRECCIÓN	(€/m²)	COEF	(€/m²) HOMOGE	PESO (%)	(€/m²) PONDERADO
1	PASICOS DE JESUS	740,00 €	0,910	673,40 €	16,67	112,23 €
2	FUENSANTA	1.200,00 €	0,840	1.008,00 €	16,67	168,00 €
3	ROSARIO	1.171,17 €	0,850	995,49 €	16,67	165,92 €
4	DEL PALMAR	1.142,86 €	0,940	1.074,29 €	16,67	179,05 €
5	MAESTRA FLORA MARTINEZ	1.066,67 €	0,970	1.034,67 €	16,67	172,45 €
6	OBREROS TANA	900,00 €	1,040	936,00 €	16,67	156,00 €

Valor homogeneizado y ponderado por m², Residencial Adosado **953,64 €**

Debido a la poca oferta de inmuebles de similares características, para la realización de este informe de tasación hemos tenido que tomar algunos testigos pertenecientes a otros codigos postales del municipio, cercanos al bien a tasar, siendo los mismos semejantes al inmueble a tasar, en base a su configuración, tipología, vida útil, mantenimiento, etc..., abarcando unos coeficientes en función de su situación, antigüedad, superficie, etc. con respecto a los comparativos tomados.

En la homogenización se tiene en consideración el inmueble valorado y sus anejos tales como la terraza.

K.4.- MÉTODO DE COMPARACIÓN (€/m²)

USO	V.UNITARIO HOMOG.	D.REALES	E.RECUP.	D.FUNCI.	V.UNITARIO MERCADO
Adosado	953,64	---	---	---	953,64

K.5.- VALORES TÉCNICOS METODO DE COMPARACIÓN (€/m²)

USO	COMPARACIÓN UNITARIO (1)	Kh	COMPARACIÓN UNITARIO AJUSTADO (2)
Adosado	953,64	1	953,64

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

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

K.- DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS**L.- RESUMEN DE VALORES Y MÉTODOS POR UNIDADES****L.1.- RESUMEN DE VALORES Y METODOS POR UNIDADES (€)**

USO CONSIDERADO	FINCA	COSTE	COMPARACION (1)	SUELO	VUELO	SEGURO
Adosado	10383	114.585,92	118.251,36	63.845,12	54.406,24	54.406,24

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

M.- VALOR DE TASACIÓN / VALOR HIPOTECARIO

USO CONSIDERADO	Met	SUPERF. (m²)	V.ADOPTADO (€/m²)	V.UNIDAD (€)	V. TASACIÓN (€)
Adosado	M	124,00	953,64	118.251,36	118.251,36
TOTAL VALOR TASACIÓN					118.251,36

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de CIENTO DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS CON TREINTA Y SEIS CENT.

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . 54.406,24 €

N.- CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS**N.1.- ADVERTENCIAS GENERALES**

Se advierte que algunos linderos reflejados en la documentación aportada no coinciden con los observados en visita y otros hacen referencia a personas físicas, no habiéndose acreditado la titularidad de los mismos; este aspecto no induce a dudar sobre la correcta identificación del inmueble, aunque debería ser corregido.

Se ADVIERTE que el ocupante del inmueble es el solicitante de la tasación, por lo que el valor de tasación adoptado solamente será válido para este solicitante. En caso de variar el solicitante de la tasación, el valor de tasación sería objeto de revisión.

O.- OBSERVACIONES**O.1.- OBSERVACIONES**

Observaciones: Valor del seguro contra daños calculado según RD 716/2009 (Vseguro = VTas - Vsuelo).- 249.190,94 €

Valor del seguro contra daños calculado según OM ECO/805/2003 (Vseguro = VRB - Vsuelo).- 197.108,40 €

La fecha de la nota simple registral aportada es de: 24-04-2024.

La fecha de la documentación catastral es de: 22/04/2024.

O.- OBSERVACIONES

O.2.- JUICIO CRÍTICO

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

P.- FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

FIRMADO POR EL TÉCNICO
VALORADOR

FECHA EMISIÓN 25/04/2024

FIRMADO POR LA SOCIEDAD

TS

NOMBRE DEL TASADOR

ANTONIO LOPEZ VALERO. ARQUITECTO TÉCNICO, Nº
de Colegiado: 1178

Fdo: AURELIO DE JUAN
VALVERDE
Director General

LÍMITE Y CONDICIONES DE ESTE INFORME:

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

El presente informe se ha realizado para la finalidad de GARANTÍA HIPOTECARIA y no podrá utilizarse transcurridos seis meses de la fecha de emisión del informe. Para que conste y surta los efectos oportunos, se firma el presente informe en SEVILLA, y se emite el día 25/04/2024.

ANEXOS

DOCUMENTACIÓN MANEJADA

Plano de situación	4 Pag.
Plano urbanístico	1 Pag.
Croquis del inmueble	1 Pag.
Reportaje fotográfico	8 Pag.
Nota Simple	5 Pag.
Documentación catastral	1 Pag.
Planeamiento urbanístico vigente	2 Pag.

REPORTE FOTOGRÁFICO



1FOTO EXTERIOR



2FOTO EXTERIOR

REPORTE FOTOGRÁFICO



3FOTO EXTERIOR



4FOTO EXTERIOR

REPORTE FOTOGRÁFICO



5FOTO EXTERIOR



6FOTO INTERIOR

REPORTE FOTOGRÁFICO



7FOTO INTERIOR



8FOTO INTERIOR

REPORTE FOTOGRÁFICO

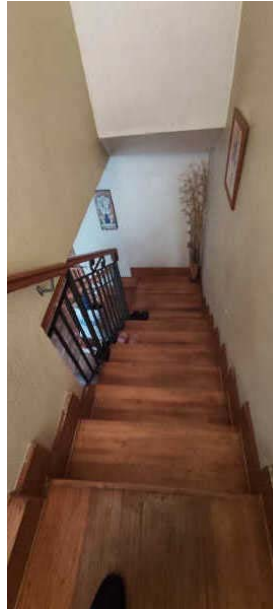


9FOTO INTERIOR



10FOTO INTERIOR

REPORTE FOTOGRÁFICO



11FOTO INTERIOR



12FOTO INTERIOR

REPORTE FOTOGRÁFICO



13FOTO INTERIOR



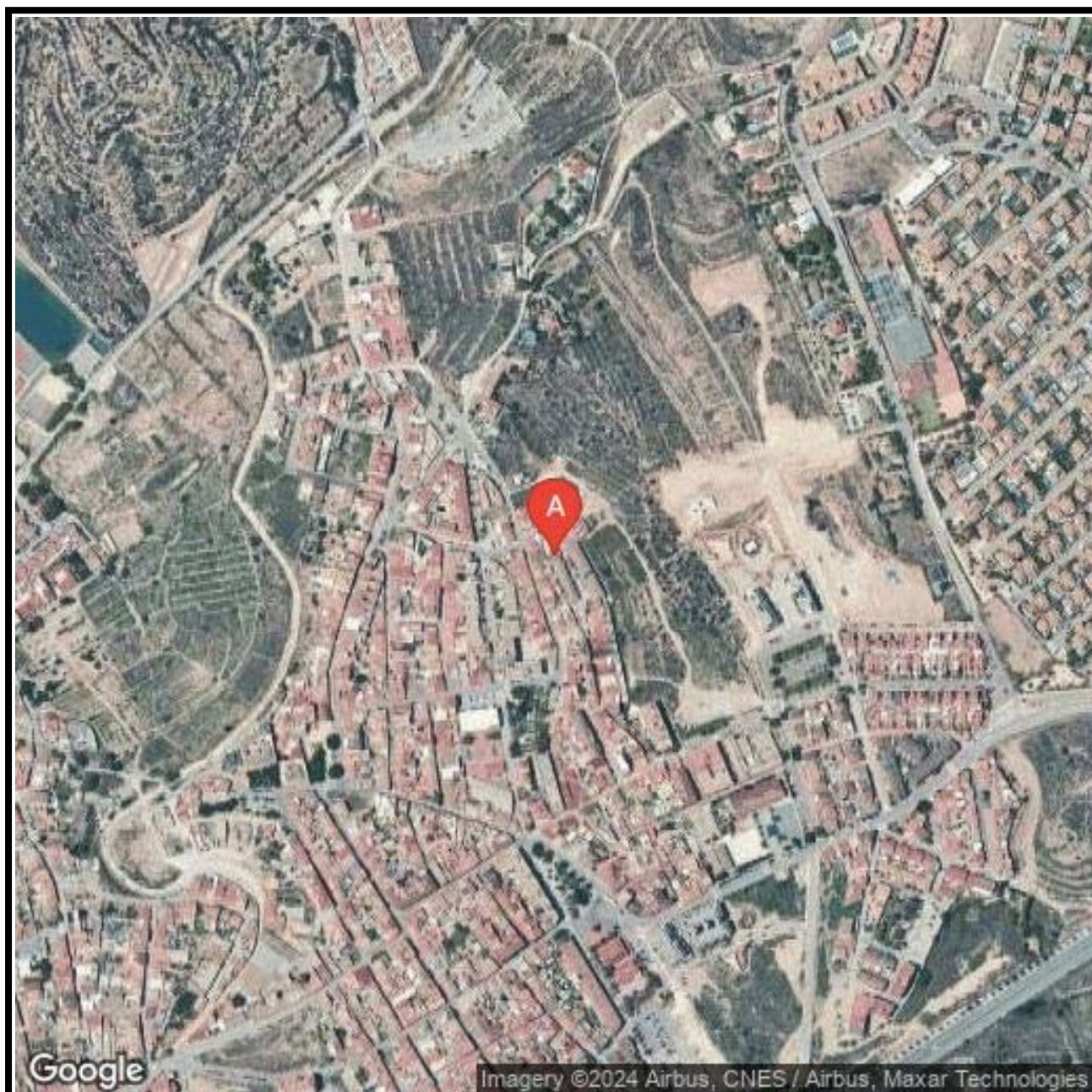
14FOTO INTERIOR

REPORTE FOTOGRÁFICO



15FOTO INTERIOR

Fotografía aérea



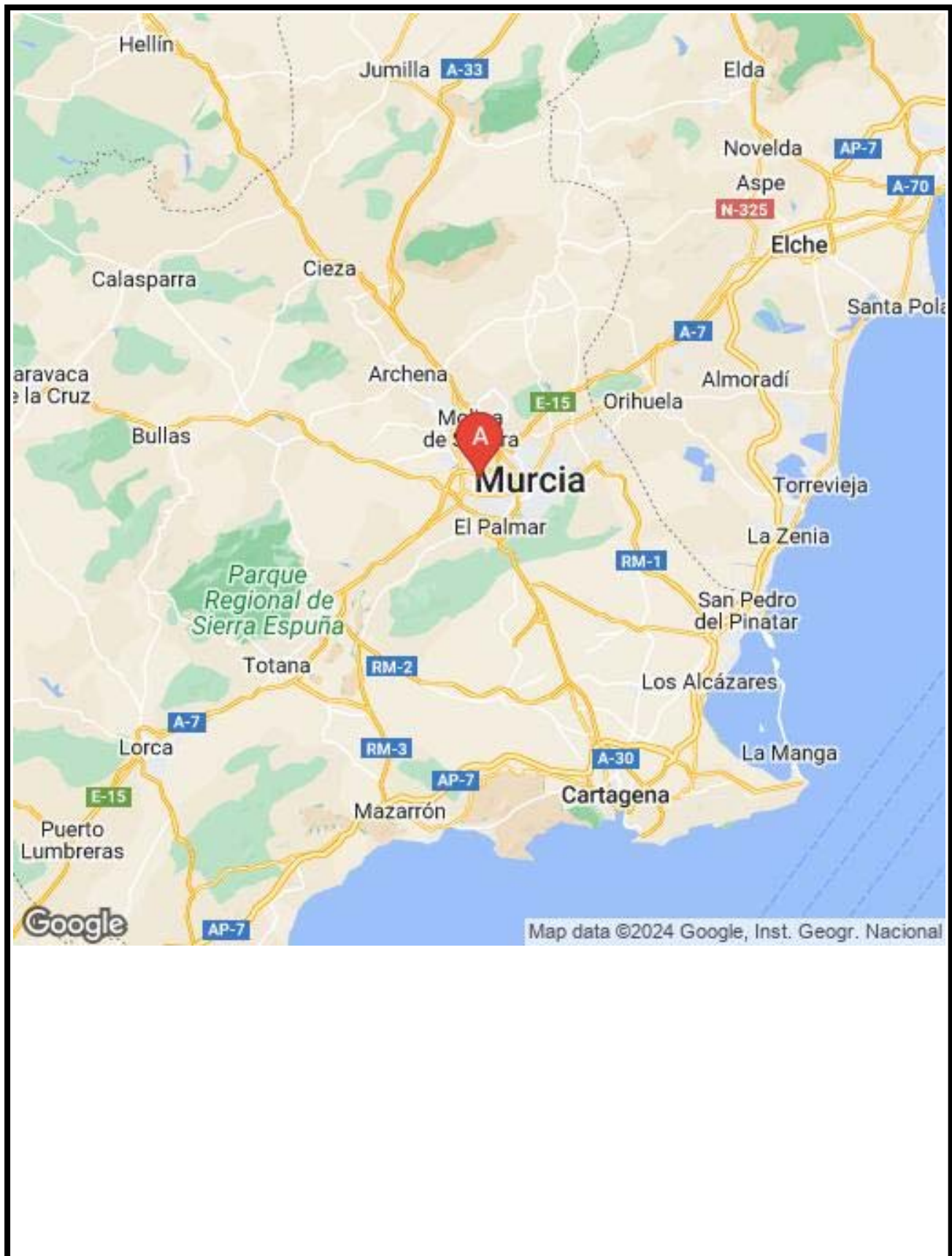
TasaSur, Sociedad de Tasaciones S.A.

c/ Gonzalo Bilbao, nº 23, 3ª planta - 41003 Sevilla - C.I.F.: A-14718183

Inscrita en el Registro Mercantil Sevilla al Folio 118 del Tomo 5537 General de Sociedades, Hoja SE-93453, Inscripción 15ª

Sociedad Autorizada e Inscrita en el Registro Oficial de Entidades Especializadas en Tasación del Banco de España con el nº 4494, el día 11 de Octubre de 2005

Plano de provincia



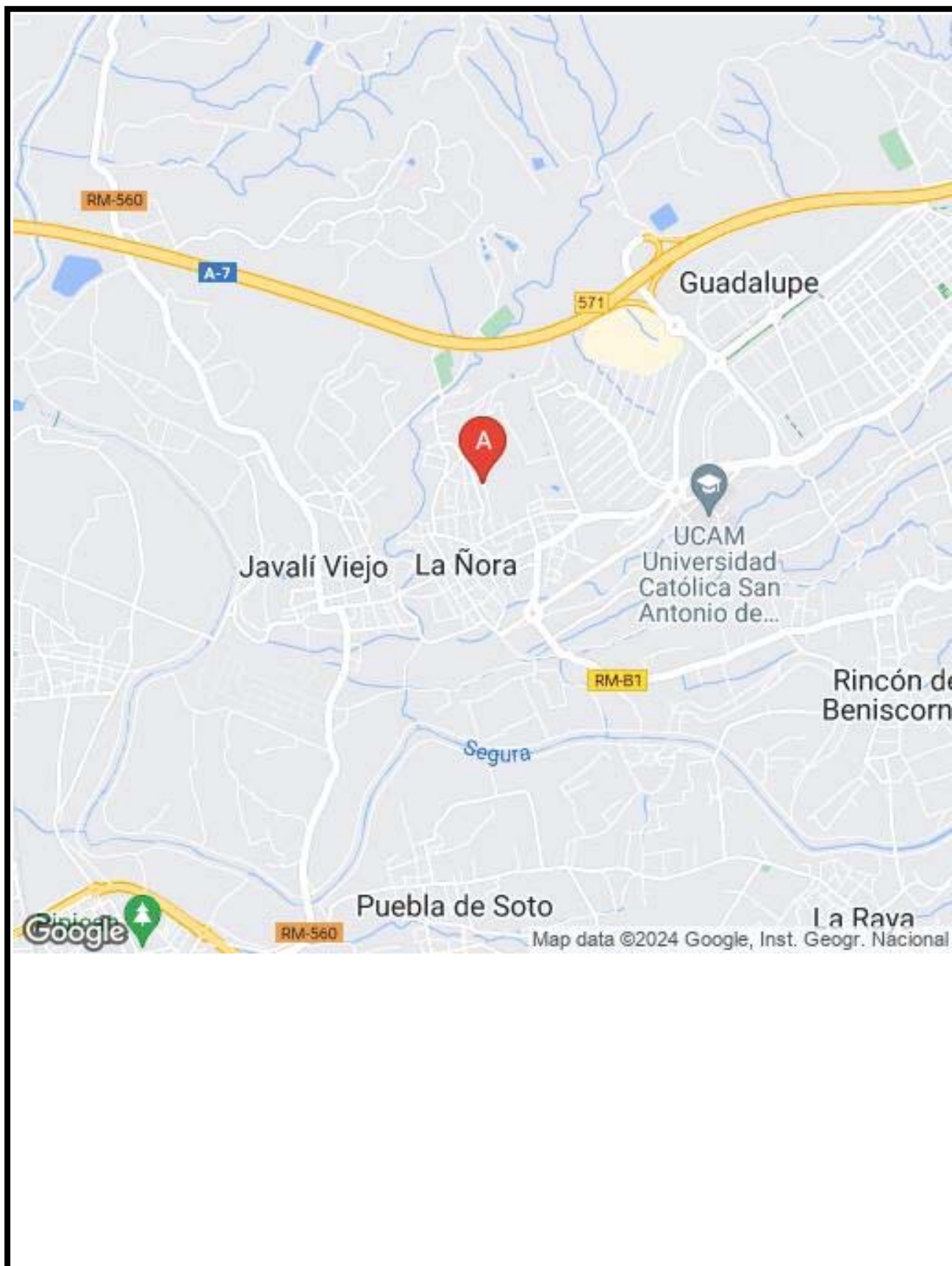
TasaSur, Sociedad de Tasaciones S.A.

c/ Gonzalo Bilbao, nº 23, 3ª planta - 41003 Sevilla - C.I.F.: A-14718183

Inscrita en el Registro Mercantil Sevilla al Folio 118 del Tomo 5537 General de Sociedades, Hoja SE-93453, Inscripción 15ª

Sociedad Autorizada e Inscrita en el Registro Oficial de Entidades Especializadas en Tasación del Banco de España con el nº 4494, el día 11 de Octubre de 2005

Plano de municipio



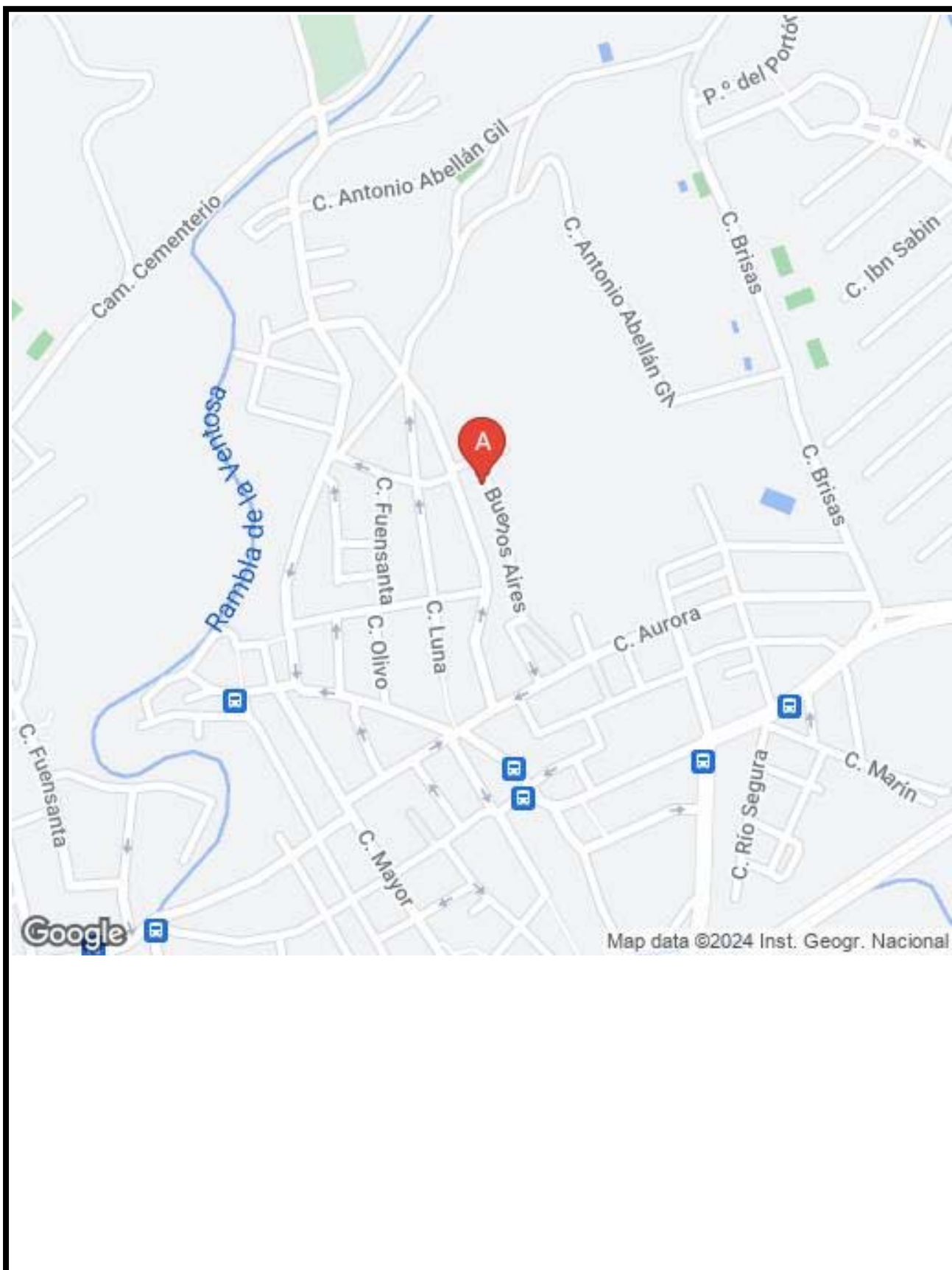
TasaSur, Sociedad de Tasaciones S.A.

c/ Gonzalo Bilbao, nº 23, 3ª planta - 41003 Sevilla - C.I.F.: A-14718183

Inscrita en el Registro Mercantil Sevilla al Folio 118 del Tomo 5537 General de Sociedades, Hoja SE-93453, Inscripción 15ª

Sociedad Autorizada e Inscrita en el Registro Oficial de Entidades Especializadas en Tasación del Banco de España con el nº 4494, el día 11 de Octubre de 2005

Plano de entorno



TasaSur, Sociedad de Tasaciones S.A.

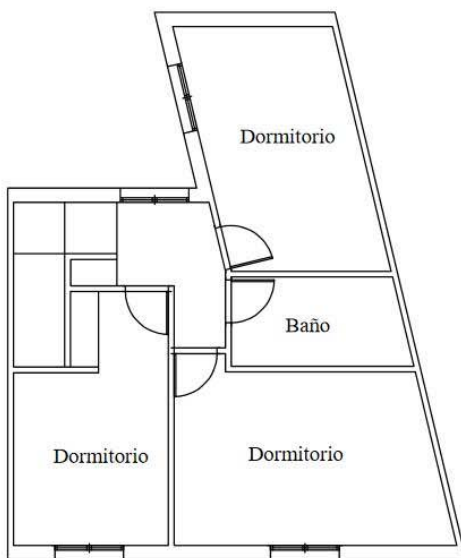
c/ Gonzalo Bilbao, nº 23, 3ª planta - 41003 Sevilla - C.I.F.: A-14718183

Inscrita en el Registro Mercantil Sevilla al Folio 118 del Tomo 5537 General de Sociedades, Hoja SE-93453, Inscripción 15ª

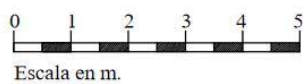
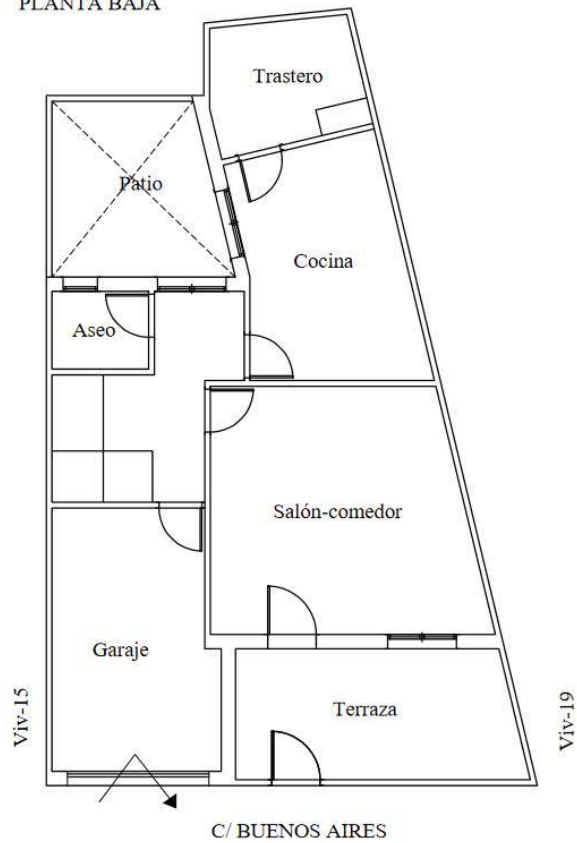
Sociedad Autorizada e Inscrita en el Registro Oficial de Entidades Especializadas en Tasación del Banco de España con el nº 4494, el día 11 de Octubre de 2005

CROQUIS 12146-24

PLANTA ALTA



PLANTA BAJA



NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

JOSE GABRIEL AMOROS VIDAL

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD MURCIA CINCO

GUTIERREZ MELLADO 9; 3ª planta
30008 - MURCIA (MURCIA)
Teléfono: 968247213
Fax: 968200734
Correo electrónico: murcia5@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

MOISÉS ORENES RUIZ

con DNI/CIF: 48501484G

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **H46CM23T**

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


C.S.V.: 23002428978DC9CF

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 5

NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

NOTA SIMPLE

=====

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MURCIA NUMERO CINCO

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de Emisión y los datos consignados en la presente nota se refiere al día:
VEINTICUATRO DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO, antes de la apertura del diario.

DESCRIPCION DE LA FINCA

C.R.U. 30024000071403

FINCA DE MURCIA SECCIÓN 8ª Nº: 10383

URBANA.- SEIS.- Vivienda Dúplex, planta baja y alta, en este término, partido de La Nora, calle Buenos Aires número 17; es de tipo C. del Bloque Uno. Tiene una superficie útil total de ochenta y ocho metros y setenta y nueve decímetros cuadrados, y la parcela donde se ha construido ochenta y dos metros y ochenta decímetros cuadrados, ocupando en la misma sesenta y un metros y sesenta y dos decímetros cuadrados; está distribuida en diferentes dependencias en las dos plantas, comunicadas ambas a través de una escalera interior; tiene zona ajardinada en su parte delantera, y patio posterior. Se accede a la misma por la calle Buenos Aires, y linda: Nor te, Juan Antonio García Gómez, y Ángel Ramírez Hernández; Sur, vivienda de tipo B, marcada con el número Cinco, de este bloque; Este, calle -Buenos Aires, por donde tiene su acceso; y Oeste, Diego Ortiz Martínez, José el Hojalatero, Leandro, Joaquín el Hueso y sobrinos de este último.- Tiene como anejo inseparable de la misma, una plaza de aparcamiento ubicada en el subsuelo con entrada por su fachada, con una superficie de veinte metros y sesenta decímetros cuadrados, y señalada con el número seis.- Su valor, tres millones setecientos veintinueve mil trescientas setenta pesetas.- Es parte de la inscrita bajo el número 9.483 al folio 81 vuelto del Libro 120 de esta Sección, inscripción 2ª, que es su extensa.

Referencia Catastral: 8566903XH5086N0001MU.

Naturaleza de la finca: URBANA: Vivienda Dúplex

Dirección: CALLE BUENOS AIRES, PARTIDO DE LA ÑORA, MURCIA . BLOQUE UNO.

Número: 17

, Número de orden: 6

Superficie del terreno: m2:82 dm2:80

Superficie útil: 88,79

Referencia catastral: 8566903XH5086N0001MU

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO
ALTA				
-----	-----	-----	-----	-----
ORENES RUIZ, MOISES	48.501.484-G	2983	199	199
6				
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compra.				

C.S.V.: 23002428978DC9CF

| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág. 2 de 5

NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

Formalizada en escritura de fecha 03/08/98, autorizada en MURCIA, por JOSE ANTONIO ROMA RIERA, que causó la inscripción 6ª de fecha 13/10/1998 .

CARGAS, sin perjuicio de afecciones fiscales

Una HIPOTECA a favor de CAJA AHORROS MEDITERRANEO, para responder de SETENTA Y CINCO MIL EUROS de principal; SEIS MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA CENTIMOS de intereses ordinarios; DIECIOCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS de intereses de demora y DOCE MIL VEINTE EUROS para costas y gastos.

Formalizada en escritura autorizada por el Notario Don JUAN ANTONIO CASTAÑO PARRAGA el día veintidos de marzo de dos mil cinco. Constituida en la inscripción 11 de fecha veinticuatro demayo de dos mil cinco.

Formalizada en escritura de fecha 22/03/05, autorizada en MURCIA, JUAN ANTONIO CASTAÑO PARRAGA, nº de protocolo 317. Inscripción 11ª, del tomo 3.203, libro 323, folio 202 con fecha 24/05/2005 .

Una MODIFICACION de la Hipoteca de la Inscripción 11ª, a favor de CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRANEO, para responder de 107.121,05 euros de principal; 8.837,49 euros de intereses ordinarios; 26.780,26 euros de intereses de demora; 18.630,00 euros de costas y gastos; 5.356,05 euros de prestaciones accesorias; Valor de Subasta: 202.671 EUROS. Plazo de duración de 360 meses con fecha de vencimiento del 17 de enero de 2038.

Formalizada en escritura de fecha 17/01/08, autorizada en MURCIA, JAVIER ALFONSO LÓPEZ VICENT, nº de protocolo 75. Inscripción 12ª, del tomo 3.203, libro 323, folio 202 con fecha 15/02/2008 .

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de VEINTICUATRO DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO, 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).

De acuerdo con la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal 15/1999 de 13 de diciembre, el solicitante de esta **nota simple**, por sí o por su mandatario o representante, ha prestado su consentimiento inequívoco, y queda informado de los siguientes extremos:


C.S.V.: 23002428978DC9CF

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 5

NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

1.- De la incorporación de sus datos a los siguientes ficheros objeto de tratamiento automatizado: a) "Registro de la Propiedad", del que es responsable este Registro de la Propiedad. El uso y fin del tratamiento es el previsto por la legislación vigente: "El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles" (art. 1.º de la Ley Hipotecaria); "Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero" (art. 32 de la Ley Hipotecaria); "El Registro de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos" (art. 607 del Código Civil); "Los Registros serán públicos para quién tenga interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos". (art. 221 de la Ley Hipotecaria). b) "BCIR - FLOTI" (Base de datos Central de Índices Registrales / Fichero Localizador de Titularidades Inscritas), siendo responsable del fichero y del tratamiento este Registro, y cuyo encargado del tratamiento y representante es el Colegio de Registradores. El uso y fin del tratamiento es permitir el establecimiento de sistemas de información por vía telemática, "...para facilitar la publicidad formal, por consulta del índice general informatizado... siempre que exista interés en el peticionario". (art. 398.c.2 del Reglamento Hipotecario).

2.- De lo establecido por el Apartado Sexto de la Instrucción de la DGRN, dependiente del Ministerio de Justicia, de 17-2-1998, en la que se especifica que "Las solicitudes de publicidad formal quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y documento nacional de identidad o número de identificación fiscal durante un periodo de tres años".

3.- De que la política de privacidad de los Registros de la Propiedad le asegura el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación, información de valoraciones y oposición, en los términos establecidos en la legislación vigente, pudiendo utilizar para ello el medio de comunicación que habitualmente utilice con este Registro, y de que el mismo ha adoptado los niveles de seguridad de protección de los Datos Personales legalmente requeridos, y ha instalado todos los medios y medidas técnicas y organizativas a su alcance para evitar la pérdida, mal uso, alteración, acceso no autorizado y robo de los datos, cuyo secreto y confidencialidad garantiza.

FINCA DE MURCIA SECCIÓN 8ª Nº: 10383

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE MURCIA 5 a día veinticuatro de abril del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 23002428978DC9CF

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



C.S.V.: 23002428978DC9CF

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 5

NOTA SIMPLE



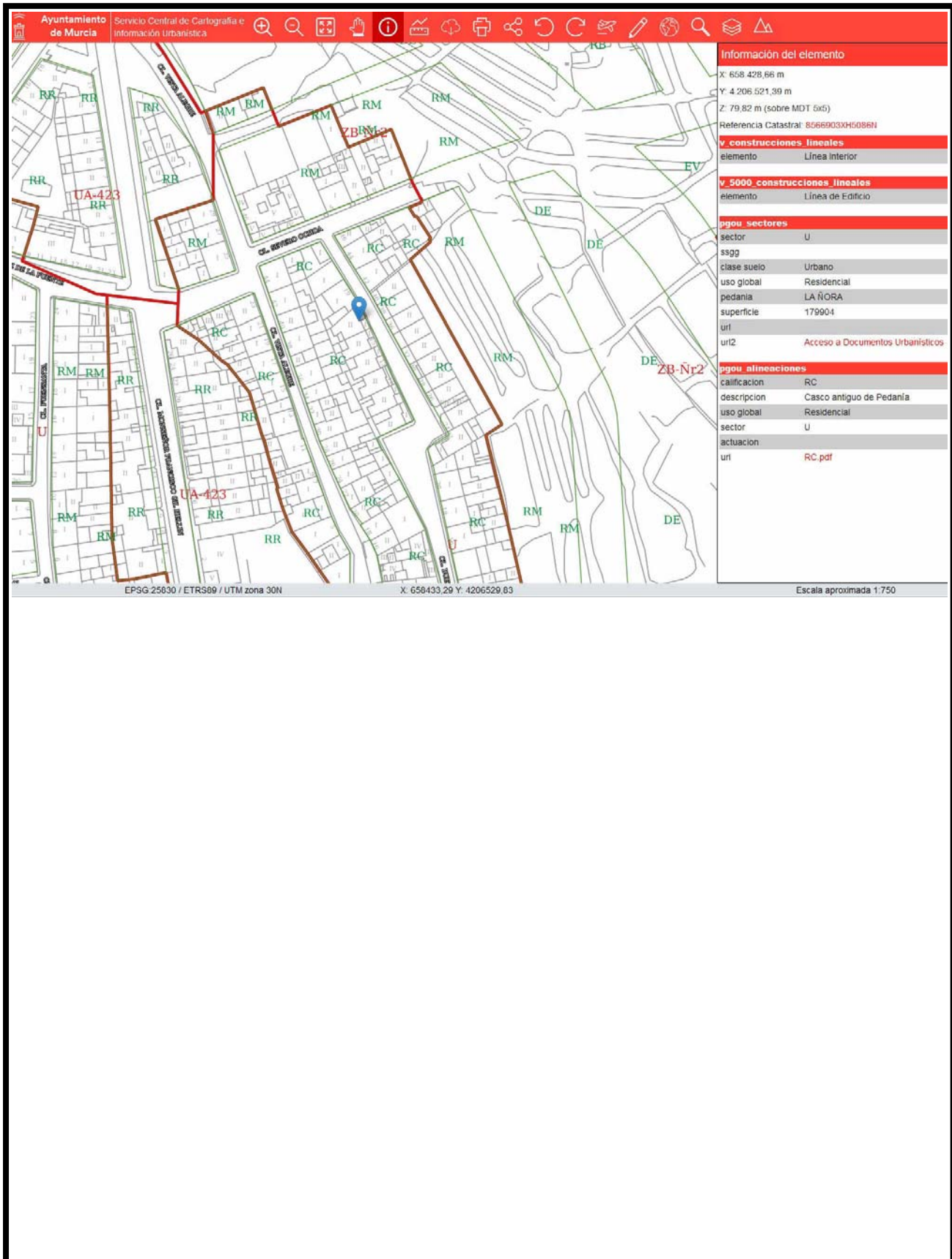
INFORMACIÓN REGISTRAL

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

8566903XH5086N0001MU

[illegible]

PLANO PGOU DE MURCIA



TasaSur, Sociedad de Tasaciones S.A.

c/ Gonzalo Bilbao, nº 23, 3ª planta - 41003 Sevilla - C.I.F.: A-14718183

Inscrita en el Registro Mercantil Sevilla al Folio 118 del Tomo 5537 General de Sociedades, Hoja SE-93453, Inscripción 15ª

Sociedad Autorizada e Inscrita en el Registro Oficial de Entidades Especializadas en Tasación del Banco de España con el nº 4494, el día 11 de Octubre de 2005

NORMATIVA RC



NORMAS URBANÍSTICAS P.G.O.U. – AYUNTAMIENTO DE MURCIA

RÉGIMEN URBANÍSTICO EXTRAÍDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL P.G.O.U.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico

TÍTULO 5. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO 3. CASCO ANTIGUO DE PEDANÍA (RC).

Artículo 5.3.1. Definición.

Representa la tipología de la edificación entre medianerías, sobre alineación de calle, que se sitúa en la zona central o más antigua y consolidada de los núcleos pedáneos.

Artículo 5.3.2. Condiciones de Uso.

Uso global:

- Residencial

Usos compatibles:

- Talleres Domésticos.
- Comercio local.
- Oficinas y Servicios profesionales.
- Restauración, Espectáculos y Ocio.
- Hospedaje.
- Equipamientos.
- Espacios Libres.
- Garajes.

Artículo 5.3.3. Condiciones de la Edificación.

Condiciones de parcela:

Todas las parcelas existentes en el momento de la Aprobación Inicial del Plan e incluidas en esta ordenanza serán edificables.

Posición de la edificación:

La edificación coincidirá con la alineación y no se permitirán retranqueos, ni frontales, ni laterales.

Ocupación:

El fondo máximo edificable será de 15 metros. En planta baja, hasta 4,5 metros de altura libre, la ocupación del solar podrá ser total para usos no residenciales.

Altura de la edificación:

La altura máxima de la edificación será de:

2 plantas (7 m) en calles menores de 4 metros.

3 plantas (10 m) en calles de 4 a 8 metros..

4 plantas (13 m) en calles de 8 metros o mayor ancho..

Artículo 5.3.4. Condiciones Estéticas.

Los edificios y construcciones habrán de adaptarse básicamente al ambiente estético de la zona de manera que no desentone del conjunto medio donde se sitúen, debiendo proyectarse la estética de las edificaciones de manera que no constituyan un ataque al buen gusto ni plantee soluciones compositivas extravagantes o ridículas ni empleen materiales o colores impropios o inadecuados al ambiente de la zona donde se sitúan.

Todas las fachadas del edificio deberán contar con cerramiento perfectamente acabado y tratado.

Definición y condiciones (de uso y edificación) correspondientes a la ubicación seleccionada. Sin perjuicio de otra normativa que resulte de ampliación. Para más información deberán de dirigirse al servicio central de Cartografía e Información Urbanística.

NORMATIVA RC



NORMAS URBANÍSTICAS P.G.O.U. – AYUNTAMIENTO DE MURCIA

RÉGIMEN URBANÍSTICO EXTRAÍDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL P.G.O.U.

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico

Cubiertas:

1. Podrán ser planas o inclinadas. Las planas se rematarán con petos macizos con el mismo acabado que la fachada, o bien barandillas de cerrajería pintadas en tonos oscuros. Ambas con una altura máxima de 1,20 metros.
2. Las inclinadas serán de teja curva cerámica de color natural.

Artículo 5.3.5. Mejora y rehabilitación.

Las actuaciones de mejora de los espacios urbanos y de las condiciones estéticas o de rehabilitación de inmuebles incluidos en esta zona se podrán desarrollar mediante la formulación de Planes Especiales de Mejora y Rehabilitación, que se consideren necesarios al margen de los expresamente delimitados en los correspondientes Planos del Plan General

Definición y condiciones (de uso y edificación) correspondientes a la ubicación seleccionada. Sin perjuicio de otra normativa que resulte de ampliación. Para más información deberán de dirigirse al servicio central de Cartografía e Información Urbanística.

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Aurelio de Juan Valverde, Director General de TasaSur, S.A., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España, con el nº 44.94 y fecha 11 de octubre de 2005, como síntesis del informe de tasación con número de expediente 2024 - 012146 - 01 - 01 / P-LEV-068/24 y fecha 25/04/2024, emitido para LIDIA RUIZ SANCHEZ Oficina Nº 0002, con su Referencia P-LEV-068/24, que el Técnico Facultativo adscrito D.ANTONIO LOPEZ VALERO, (ARQUITECTO TÉCNICO) ha realizado en el libre ejercicio profesional para esta sociedad, tras la visita de inspección ocular al inmueble el día 25 de Abril de 2024.

CERTIFICA QUE:

El inmueble sito en Calle BUENOS AIRES, Nº 17, Código Postal 30570, de la Localidad de MURCIA y Provincia de Murcia, cuyos datos registrales facilitados son los siguientes:

Titular Registral: MOISES ORENES RUIZ (Pleno Dominio)

Estado de ocupación: El inmueble se encuentra actualmente en uso

Título de ocupación: Actual arrendatario, futuro propietario

Registro de la Propiedad nº 5 MURCIA

Denominación	Sección	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscripción
Adosado	8	323	3203	202	10383	12

IDENTIFICACIÓN ÚNICA DEL INMUEBLE

DENOMINACIÓN	Nº IDENTIFICACIÓN
Adosado	30024000071403

OBSERVACIONES REGISTRALES

Se adjunta copia de Nota Simple Informativa y Ficha Catastral como anexo a este informe.

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Adosado	8566903/XH5086N/0001/MU

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

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

CIENTO DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS CON TREINTA Y SEIS CENT. (118.251,36€)

VALOR TASACIÓN = VALOR HIPOTECARIO: 118.251,36 €

DENOMINACION	FINCA	S.UTIL	S.ADOPTADA	V.UNIDAD	VALOR
Adosado	10383	108,41 m²	124 m²	118.251,36	118.251,36
TOTAL REDONDEADO		108,41 m²	124 m²		118.251,36 €

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . 54.406,24 €

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

RESUMEN DE VALORES Y METODOS POR UNIDADES (€)

USO CONSIDERADO	FINCA	M. COSTE	COMPARACIÓN (1)	SUELO	VUELO	SEGURO
Adosado	10383	114.585,92	118.251,36	63.845,12	54.406,24	54.406,24

USO CONSIDERADO	FINCA	VALOR TASACIÓN
Adosado	10383	118.251,36

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

CONDICIONANTES

El presente informe se emite sin condicionantes.

ADVERTENCIAS GENERALES

Se advierte que algunos linderos reflejados en la documentación aportada no coinciden con los observados en visita y otros hacen referencia a personas físicas, no habiéndose acreditado la titularidad de los mismos; este aspecto no induce a dudar sobre la correcta identificación del inmueble, aunque debería ser corregido.

Se ADVIERTE que el ocupante del inmueble es el solicitante de la tasación, por lo que el valor de tasación adoptado solamente será válido para este solicitante. En caso de variar el solicitante de la tasación, el valor de tasación sería objeto de revisión.

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

OBSERVACIONES

Observaciones: Valor del seguro contra daños calculado según RD 716/2009 (Vseguro = VTas - Vsuelo).- 249.190,94 €

Valor del seguro contra daños calculado según OM ECO/805/2003 (Vseguro = VRB - Vsuelo).- 197.108,40 €

La fecha de la nota simple registral aportada es de: 24-04-2024.

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

Y para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado en Sevilla, y se emite el día 25/04/2024. Fecha límite de validez: 25 de Octubre de 2024, según R.D. 716/2009 y su modificación según R.D. 1817/2009.

FIRMADO POR EL TÉCNICO

SELLO DE LA SOCIEDAD

FIRMADO POR LA SOCIEDAD



Fdo.: ANTONIO LOPEZ VALERO
Arquitecto Técnico



Fdo.: AURELIO DE JUAN VALVERDE
Director General

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