
INFORME DE VALORACIÓN

Expediente n°: 04G062473/21-01

Referencia: 21-007055 - 22/09/2021 - 1

Fecha: 4 de Octubre de 2021

Peticionario

TRIDECO ASESORES SLP

Emplazamiento

Avenida BRIGHTON, N° 92, Planta 1, Puerta 34

Término Municipal

04120 - ALMERIA (COSTACABANA)

Provincia

Almeria

GESVALT Sociedad de Tasación S.A. Inscrita en el registro especial de sociedades de tasación del Banco de España con el nº 4455 el día 27 de mayo de 1994

CERTIFICADO DE TASACION

JORGE JUAN SUÑER ESTEVAN, ARQUITECTO en calidad de Tasador de GESVALT Sociedad de Tasación S.A., ha realizado con fecha 04/10/2021 el informe de tasación con el nº de expediente abajo indicado.

La visita se ha realizado con fecha 30 de Septiembre de 2021 por JORGE JUAN SUÑER ESTEVAN y los datos del inmueble son:

Tipo de inmueble tasado: VIVIENDA EN DIVISIÓN HORIZONTAL
Situación del inmueble: Avenida BRIGHTON, Nº 92, Planta 1, Puerta 34 de Almería 04120
Estado del inmueble: Terminado
Situación de ocupación: Con ocupante
Entidad financiera:
Solicitante: TRIDECO ASESORES SLP
NIF/CIF: B04445938
Domicilio solicitante: CL/LOS PICOS.NR 10 - PL 2 - PT 1 - 04004 - Almería
Datos registrales: Registro de la Propiedad nº 4 de ALMERIA

Titular Registral: LOPEZ FRENICHE, FRANCISCA DE LAS NIEVES,
NIF:27.529.523-H, 50,00% de propiedad.
TORRES ROMERO, VALENTIN, NIF:74.633.130-Q, 50,00% de propiedad.

Titulo: Pleno Dominio

USO	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscripción/Sección
Apartamento 234	108	130	96	5675	1 / 2

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO

DENOMINACIÓN	C.R.U
Apartamento 234	04016000111666

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Apartamento 234	5373003/WF5757S/0034/ID

La Finalidad de la tasación es Garantía Hipotecaria

La presente tasación se ha realizado de acuerdo con los requisitos de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE del 9 de Abril de 2003. modificada por la EHA/3011/2007 de 4

Este certificado consta de 2 páginas y su validez es de seis meses a contar desde la fecha de emisión Fecha límite de validez: 4 de Abril de 2022

El presente informe de tasación figura en los archivos sociales con el nº: **04G062473/21-01**

Insc. Reg. Mercantil de Madrid, Tomo 7992, Libro 0, Folio 82, Sección 8, Hoja M-129105, Inscripción 1ª - C.I.F. A 80884372

de octubre y EHA/564/2008, de 28 de febrero y RD 1060/2015, de 20 de noviembre.

VALOR DE TASACION - HIPOTECARIO: 64.085,94 €
(SESENTA Y CUATRO MIL OCHENTA Y CINCO EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CENT.)

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	M. COSTE	COMPARACIÓN (1)	ACTUALIZACIÓN (2)	SUELO	SEGURO (RD 716/2009)
5675	Apartamento 234	57.703,52	64.442,14	64.085,94	33.578,12	30.507,82

FINCA	USO CONSIDERADO	SEGURO (3)
5675	Apartamento 234	46.395,00

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

(2) Actualización Rentas, inmuebles arrendados.

(3) Seguro coste de construcción a nuevo.

FINCA	USO CONSIDERADO	S.UTIL.C	S.ADOPTADA	METODO	VALOR
5675	Apartamento 234	38 m ²	51,55 m ²	RN	64.085,94 €

Año de construcción aproximado: 1973

Año de reforma aproximado: - - -

Métodos utilizados para calcular el valor de Tasación-Hipotecario:

Método de Actualización Inmuebles Arrendados (RN)

Seguro coste de construcción a nuevo . . . 46.395,00 €

CONDICIONANTES

No existen.

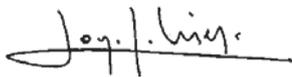
ADVERTENCIAS GENERALES

Se advierte que en la documentación registral facilitada no figura la dirección postal actualizada, siendo la correcta la expresada en el presente informe. Se aconseja actualizar este aspecto en Registro para evitar posibles problemas de identificación y/o posesión en un futuro.

GESVALT Sociedad de Tasación S.A., no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del valor de tasación habría que deducir, en su caso, las posibles cargas y gravámenes que no estén contempladas en este informe.

Fecha de emisión del informe 04/10/2021

El Técnico Tasador



JORGE JUAN SUÑER ESTEVAN
ARQUITECTO
Colegiado nº 162

GESVALT Sociedad de Tasación S.A.



MARIA GOMEZ CORDOBA
REPRESENTANTE DE LA ENTIDAD

CERTIFICADO

Este certificado consta de 2 páginas y su validez es de seis meses a contar desde la fecha de emisión Fecha límite de validez: 4 de Abril de 2022

El presente informe de tasación figura en los archivos sociales con el nº: **04G062473/21-01**

Insc. Reg. Mercantil de Madrid, Tomo 7992, Libro 0, Folio 82, Sección 8, Hoja M-129105, Inscripción 1ª - C.I.F. A 80884372

VALORACIÓN DE TASACIÓN DE EDIFICIOS Y/O SUS ELEMENTOS VIVIENDA EN DIVISIÓN HORIZONTAL

1. SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

ENTIDAD

SOLICITANTE

TRIDECO ASESORES SLP

CL/LOS PICOS.NR 10 - PL 2 - PT 1, 04004 - Almería

CIF: B04445938

La presente tasación se ha realizado de acuerdo con los requisitos de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE del 9 de Abril de 2003. modificada por la EHA/3011/2007 de 4 de octubre y EHA/564/2008, de 28 de febrero y RD 1060/2015, de 20 de noviembre.

1.1.- FINALIDAD DE LA TASACIÓN

La finalidad del presente informe es la obtención del valor del inmueble a efectos de Garantía Hipotecaria

2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

VIVIENDA EN DIVISIÓN HORIZONTAL

ESTADO DEL INMUEBLE

Terminado

EMPLAZAMIENTO

Avenida BRIGHTON, Nº 92, Planta 1, Puerta 34

La dirección actual del inmueble es la que aparece en el presente informe, coincidente con la catastral. Aunque no consta el número de gobierno, figura el nombre del residencial, "Casa Luxor", por lo que se identifica perfectamente.

La referencia catastral consta inscrita.

Linderos registrales:

- derecha, el apartamento sesenta y siete;
- fondo, el vuelo de la zona ajardinada;
- izquierda, el apartamento sesenta y cinco.
- frente, pasillo

Municipio: 04120 ALMERIA

Provincia: Almería

2.1.- DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad nº 4 de ALMERIA

Titular Registral: DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: 27.529.523-H

Propietario: LOPEZ FRENICHE, FRANCISCA DE LAS NIEVES

% Propiedad: 50,00

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: 74.633.130-Q

Propietario: TORRES ROMERO, VALENTIN

% Propiedad: 50,00

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Apartamento 234	5675	108	130	96	1

IDENTIFICACION CATASTRAL UNITARIA

Identificación	Referencia Catastral
Apartamento 234	5373003-WF5757S-0034-ID

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO

Identificación	C.R.U
Apartamento 234	04016000111666

2.2.- FECHA DE LA VISITA

La visita ha sido realizada el 30/09/2021 por: D.JORGE JUAN SUÑER ESTEVAN

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN**COMPROBACIONES REALIZADAS**

Correspondencia con finca registral
 Régimen protección pública
 Comprobación Planeamiento Urbanístico
 Servidumbres visibles
 Estado de ocupación, uso y explotación
 Estado de conservación aparente
 Régimen Protección Patrimonio Arquitect.
 Correspondencia con finca catastral
 Identificación física inspección ocular
 Comprobación de superficies

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Contrato de arrendamiento
 Ultimo Recibo de la Renta Abonado
 Nota Simple
 Plano de situación
 Plano urbanístico
 Croquis del inmueble
 Reportaje fotográfico
 Documentación catastral

4. LOCALIDAD Y ENTORNO**4.1.- TIPO DE NÚCLEO**

TIPO DE NÚCLEO: Capital de Provincia.
 OCUPACIÓN LABORAL: Múltiple variado.

4.2.- OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

TIPIFICACIÓN URBANA: La ordenación característica de la zona es de viviendas unifamiliares aisladas.

USO CARACTERÍSTICO: Zona residencial para primera vivienda.

NIVEL DE RENTA DEL ENTORNO: El nivel de renta en la zona es medio.

4.3.- POBLACIÓN

POBLACION DE DERECHO: 196.851

EVOLUCION DE LA POBLACION: La población está evolucionando en los últimos años de manera creciente.

4.4.- EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

DESARROLLO: Suelo urbano consolidado con desarrollo totalmente terminado.

CONSOLIDACIÓN: Zona prácticamente consolidada con más del 75% de los solares edificados.

ANTIGÜEDAD: Las edificaciones de la zona tienen una antigüedad media entre 25 y 50 años.

RENOVACIÓN: Existen grado bajo de renovación con intervenciones puntuales.

4.5.- DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

UBICACIÓN DEL ENTORNO RESPECTO A LA LOCALIDAD: La localización del inmueble está en la media de la localidad.

UNICACIÓN DEL INMUEBLE RESPECTO AL ENTORNO: La localización del inmueble está en la media del entorno.

4.6.- CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

PAVIMENTACIÓN: Existe.

ALCANTARILLADO: Existe red general de alcantarillado.

SUMINISTRO DE AGUA: Existe red general de suministro de agua.

SUMINISTRO DE LUZ: Existe red general de suministro de luz.

GAS CANALIZADO: No existe red de gas canalizado.

SERVICIO TELEFÓNICO: Dispone de línea telefónica

ALUMBRADO PÚBLICO: La zona dispone de alumbrado público.

CONSERVACIÓN INFRAESTRUCTURAS: Estado de conservación medio.

4.7.- EQUIPAMIENTO

COMERCIAL: En la zona el equipamiento comercial es insuficiente.

ESCOLAR: Universidad, centros de enseñanza primaria y secundaria.

DEPORTIVO: En la zona existe suficientes zonas verdes.

ASISTENCIAL: El equipamiento asistencial es insuficiente en la zona.

LÚDICO: En la zona el equipamiento lúdico es escaso.

APARCAMIENTO SUPERFICIE: En la zona el aparcamiento en superficie es insuficiente.

ZONAS VERDES: Las zonas verdes en la zona son insuficientes.

4.8.- COMUNICACIONES

RED COMUNICACIÓN VIARIA: Amplia red viaria en los alrededores con autopistas, carreteras nacionales, comarcales y locales.

TRANVÍA: No dispone de este servicio.

AUTOBUSES: Interurbanos y urbanos de línea regular.

METRO: No dispone de este servicio.

FERROCARRIL: Existe estación de cercanías y largo recorrido.

AEROPUERTO: Aeropuerto a una distancia entre 10 y 50Km.

PUERTO MARÍTIMO: Puerto a una distancia inferior a 10Km.

APARCAMIENTO PÚBLICO: Existe aparcamiento públicos en la zona siendo estos insuficientes.

5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.- DESCRIPCIÓN

OBSERVACIONES: Por tratarse de un elemento de un edificio se prescinde de este apartado.

5.2.- INFRAESTRUCTURAS

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES: Se trata de un terreno urbanizado sin infraestructuras pendientes de ejecución.

6. DATOS DEL EDIFICIO

EMPLAZAMIENTO

Avenida BRIGHTON, Nº 92, Planta 1, Puerta 34

La dirección actual del inmueble es la que aparece en el presente informe, coincidente con la catastral. Aunque no consta el número de gobierno, figura el nombre del residencial, "Casa Luxor", por lo que se identifica perfectamente.

La referencia catastral consta inscrita.

Linderos registrales:

- derecha, el apartamento sesenta y siete;
- fondo, el vuelo de la zona ajardinada;
- izquierda, el apartamento sesenta y cinco.
- frente, pasillo

Municipio: 04120 ALMERIA

Provincia: Almeria

6.1.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

ESTADO ACTUAL	CATEGORIA CALLE	CALIDAD EDIFICIO	PORTERIA
De Origen	Secundaria	Media	Si
ZONAS COMUNES	COORDENADAS UTM	PLANTA BAJO RASANTE	PLANTA SOBRE RASANTE
Si	x: -2.380706500 y: 36.838409400	0	3
ANTIGÜEDAD	ASCENSORES	COORDENADAS UTM	PLAN. SOBRE RASANTE
DE 30 A 50 AÑOS	1	x: -2.380706500 y: 36.838409400	3

7. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

7.1.- CONJUNTO

DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO

Edificio plurifamiliar en bloque aislado en el interior de manzana y con frente a la calle Av de Luxor y de Brighton, por la que se accede.

Consta de:

- plantas altas de uso residencial.

Originalmente era un hotel, si bien hace años se transformo al uso residencial, sin que existan limitaciones urbanísticas a su uso.

DISTRIBUCIÓN

Planta Primera

Salón-comedor-cocina, tres dormitorios y baño.

7.2.- CARACTERÍSTICAS. CONSTRUCTIVAS**ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN****7.3.- TERMINACIONES**

Residencial Piso

PLANTA PRIMERA

	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Salón-comedor-cocina	Gres	Enlucido y pintado	Enlucido y pintado
Dormitorio	Gres	Enlucido y pintado	Enlucido y pintado
Baño	Gres	Alicatado	Enlucido y pintado

CARPINTERÍA EXTERIOR: PERFILERIA: Aluminio Anodizado

ACRISTALAMIENTO: Sencillo

CARPINTERÍA INTERIOR: Madera barnizada

7.4.- INSTALACIONES ESPECÍFICAS

PORTERO AUTOMÁTICO: Si

SEGURIDAD: Nada especial

GAS: No

AIRE ACONDICIONADO: No

CALEFACCIÓN: No

FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS: Estado adecuado a su edad

ASCENSORES: 1

TELÉFONO: No

AGUA CALIENTE: Termo acumulador eléctrico

7.5.- ESTADO ACTUAL

ESTADO DE CONSERVACIÓN: El inmueble presenta un estado de conservación medio

REFORMAS EFECTUADAS: Solerías y cierre de terraza

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.

ANTIGÜEDAD

USO CONSIDERADO	AÑO CONSTRUCCIÓN	AÑO REHABILITACIÓN	Uso Ppal./Vida util
Apartamento 234	1.973	- - -	Residencial/100

8. SUPERFICIES

USO CONSIDERADO	Constru Registral	Util Comprob.	Constru Comprob.	CCC Comprob.	R Comprob.	CCC Catastral	Adoptada
Apartamento 234	42,00	38,00	42,00	51,55	1,36	40,00	51,55

La superficie construida registral es coincidente con la superficie construida privativa comprobada.

A efectos de valoración utilizamos la superficie construida con zonas comunes, utilizando un coeficiente de paso de 1.35, habitual para la tipología y programa del elemento tasado.

9. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

CLASIFICACION DEL SUELO: Suelo urbano consolidado

ADECUACION AL PLANEAMIENTO: El edificio al que pertenece la vivienda tasada es conforme a la normativa urbanística vigente.

PLANEAMIENTO VIGENTE: Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Almería, aprobado definitivamente en sesión ordinaria celebrada el día 28 de diciembre de 2018 y publicado en BOP con fecha de 12 de marzo de 2019.

USO CARACTERÍSTICO ZONAL: Residencial.

AFECCIONES URBANÍSTICAS: No se han considerado afecciones urbanísticas.

PROTECCIÓN PATRIMONIO ARQUITECTONICO: En las gestiones realizadas no se ha detectado que el inmueble tasado cuente con protección arquitectónica.

FECHA DE LICENCIA DE OBRA: / /

10. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

10.1.- TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio): LOPEZ FRENICHE, FRANCISCA DE LAS NIEVES, NIF:27.529.523-H, 50,00% de propiedad.
 TORRES ROMERO, VALENTIN, NIF:74.633.130-Q, 50,00% de propiedad.
 Ocupante: DAVID PEDROSA FUNES
 75.252.898-A
 Título de ocupación: Arrendatario

De acuerdo con la documentación consultada y con la información obtenida durante la visita, el inmueble NO se encuentra acogido a ningún régimen de protección.

10.2.- ARRENDAMIENTOS. ACTUALIZACIÓN INMUEBLES ARRENDADOS

USO CONSIDERADO	INICIO CONTR.	FIN CONTRATO	R. BRUTA ANUAL	GTOS. ANUALES
Apartamento 234	15/02/2019	14/02/2022	3.900,00	390,00

11. ANÁLISIS DE MERCADO

11.1.- OFERTA

ESTUDIO DE LA OFERTA: La oferta de este tipo de inmuebles es media en el entorno próximo.

PREVISIÓN EVOLUCIÓN DE MERCADO: Mercado estable

VALORES OFERTADOS: Los valores ofertados oscilan en función de la ubicaciones, antigüedades, calidades y superficies de los inmuebles.

DESVIACIÓN TIPOLOGICA SOBRE LA MEDIA: No existe desviación.

11.2.- DEMANDA

ESTUDIO DE DEMANDA: La demanda de inmuebles similares al valorado es media.
 PREVISIÓN EVOLUCIÓN DEL MERCADO: Mercado con tendencia estable.
 PREVISIÓN TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN: Medio (entre seis y nueve meses).
 RELACION ENTRE OFERTA Y DEMANDA: Oferta medio-baja respecto a la demanda

11.3.- INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER

RENTA MÁXIMA (€/m2/mes): 10 €/m2/mes
 RENTA MÍNIMA (€/m2/mes): 5 €/m2/mes
 VENTA MÁXIMA (€/m2): 1.250 €/m2
 VENTA MÍNIMA (€/m2): 750 €/m2

11.4.- EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

PERSPECTIVAS DE REVALORIZACIÓN: Las perspectivas de revalorización del inmueble se consideran medias, con incrementos interanuales inferiores al IPC.

12. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

Se han aplicado los métodos de coste y de comparación.

12.1.- COMPARABLES

Se ha realizado un estudio del segmento del mercado inmobiliario relativo a inmuebles comparables con el que se valora, obteniendo los siguientes resultados:

RESIDENCIAL PISO

	DIRECCIÓN	CARACTERÍSTICAS	m ²	VALOR m ²	V.TOTAL
1	Avenida BRIGHTON, Nº 92, Planta 2, ALMERIA (Coord.UTM: X: 555218.9895363055 Y: 4077125.757474548)	Año Construc.: 1973 Nº Dormitorios: 1 Nº Ascensores: Si Nº Aseos: 1 Fuente: API	50	1.458,88 €	72.944,00 €
2	Calle ANNA PAULOVA, Nº 4, Planta 3, ALMERIA (Coord.UTM: X: 552657.1666471848 Y: 4076932.4861036595)	Año Construc.: 2008 Nº Dormitorios: 1 Nº Ascensores: Si Nº Aseos: 1 Fuente: Particular	51	1.491,41 €	76.062,00 €
3	Calle AGUSTIN GOMEZ ARCOS, Nº 4, Planta 2, ALMERIA (Coord.UTM: X: 554708.339878464 Y: 4079025.4948796644)	Año Construc.: 2008 Nº Dormitorios: 2 Nº Ascensores: Si Nº Aseos: 1 Fuente: Particular	60	1.039,75 €	62.385,00 €
4	Carretera SACRAMENTO (DISEMINADO LA CAÑADA), Nº 88, Planta 2, ALMERIA (Coord.UTM: X: 552787.0920440798 Y: 4076880.0517432834)	Año Construc.: 2008 Nº Dormitorios: 2 Nº Ascensores: Si Nº Aseos: 1 Fuente: Particular	66	1.312,44 €	86.621,00 €
5	Calle HUERTA OLIVER, Nº 76, Planta 1, ALMERIA (Coord.UTM: X: 552769.5107515308 Y: 4077181.888853946)	Año Construc.: 2012 Nº Dormitorios: 2 Nº Ascensores: Si Nº Aseos: 1 Fuente: Particular	70	1.203,83 €	84.268,20 €
6	Camino VENTA GASPAR, Nº 10, Planta 3, ALMERIA (Coord.UTM: X: 554651.676754921)	Año Construc.: 2009 Nº Dormitorios: 1 Nº Ascensores: Si Nº Aseos: 1	63	1.030,48 €	64.920,16 €

DIRECCIÓN	CARACTERÍSTICAS	m ²	VALOR m ²	V.TOTAL
Y: 4080254.424136806)	Fuente: Particular			

Se ha realizado un estudio de mercado de inmuebles similares al inmueble objeto de valoración aplicando diferentes coeficientes de homogeneización teniendo en cuenta su localización, superficie, antigüedad, estado de conservación, u otra característica física relevante a dicho fin.

DIRECCION	VALOR m ²	COEF.	V.Homog
1 Avenida BRIGHTON, Nº 92, Planta 2	1.458,88 €	0,941	1.372,81 €
2 Calle ANNA PAULOVA, Nº 4, Planta 3	1.491,41 €	0,913	1.361,66 €
3 Calle AGUSTIN GOMEZ ARCOS, Nº 4, Planta 2	1.039,75 €	1,046	1.087,58 €
4 Carretera SACRAMENTO (DISEMINADO LA CAÑADA), Nº 88, Planta 2	1.312,44 €	0,995	1.305,88 €
5 Calle HUERTA OLIVER, Nº 76, Planta 1	1.203,83 €	1,043	1.255,59 €
6 Camino VENTA GASPAR, Nº 10, Planta 3	1.030,48 €	1,084	1.117,04 €

Precio Medio por m², Residencial Piso **1.256,13 €**

Precio Medio Homogeneizado **1.250,09 €**

12.2.- VALOR DE MERCADO

MÉTODO DE COMPARACIÓN

Permite determinar el valor de mercado de un inmueble analizando el segmento del mercado inmobiliario mediante la obtención de ofertas o transacciones reales comparables, homogeneizándolas atendiendo a las diferencias o analogías observadas con el bien objeto de valoración.

USO CONSIDERADO	SUPERF. (m ²)	V.HOMOG. (€/m ²)	V.MERCADO (€)	K
Apartamento 234	51,55	1.250,09	64.442,14	1,117

12.3.- AJUSTE DEL MÉTODO DE COMPARACIÓN (€/M²)

USO	COMPARACIÓN (1)	Kh	COMPARACIÓN AJUSTADO (2)
Apartamento 234	1.250,09	1	1.250,09

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

(2) Valor de comparación ajustado.

12.4.- VALOR DE REEMPLAZAMIENTO

MÉTODO DEL COSTE

Determina el valor de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, un inmueble por otro nuevo de sus mismas características, deduciendo las depreciaciones física y funcional cuando proceda atendiendo a su antigüedad y defectuosa adaptación a la función a que se destina.

USO	REPERC(1) (€/m²)	COSTE CONSTRU. (€/m²)	GASTOS NECESAR. (€/m²)	E.RECUP. (€/m²)	%Df+fu	%D ER	VALOR VRN UNITARIO (€/m²)	TOTAL (€)
Apartamento 234	651,37	750,00	150,00	---	48,0	---	1.119,37	57.703,52
TOTAL (€)	33.578,12	38.662,50	7.732,50					

(1) Repercusión del suelo obtenida a través del método residual estático.

Df+fu: Depreciación física mas funcional

D.ER.: Depreciación Elementos Recuperables

VRBf: Valor Reemplazamiento Bruto Final

VRN: Valor Reemplazamiento Neto

ACTUALIZACIÓN INMUEBLES ARRENDADOS (€)

El valor vendrá determinado por el valor presente de todas las rentas netas futuras procedentes del arrendamiento del inmueble.

USO CONSIDERADO	RDE (5 Años)	IPC	RDE.CTE.	DIFERENCIAL
Apartamento 234	-0,32	0,66	-0,97	5,25

USO CONSIDERADO	R.NETO ANUAL	TIPO	Σ INGRES-GTOS	VALOR REVER.	VAN
Apartamento 234	3.510,00	4,28	1.159,61	62.926,33	64.085,94

CRITERIO DE DETERMINACIÓN DE INGRESOS Y GASTOS:

Dado que existe un contrato de arrendamiento sobre el inmueble objeto de valoración para determinar los flujos de caja inherentes al inmueble se ha partido de las cláusulas contractuales y de la información que consta en el último recibo de arrendamiento, descontando de la renta actual los gastos que según el primer documento corren por cuenta del arrendador así como los gastos de gestión propios del alquiler (mantenimiento, conservación, administración, impuestos, tasas, comercialización etcétera). Todos estos gastos se cuantifican en un 5% con respecto de la renta bruta.

- Se toma como renta la que consta en el justificante de pago POLÍTICA DE ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA:

[A describir por el Tasador]

12.5.- RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	COSTE	COMPARACION (1)	ACTUALIZACIÓN (2)	SEGURO (RD 716/2009)	SEGURO (3)
5675	Apartamento 234	57.703,52	64.442,14	64.085,94	30.507,82	46.395,00

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

(2) Actualización Rentas, inmuebles arrendados.

(3) Seguro coste de construcción a nuevo.

13. VALORES DE TASACIÓN

"El valor hipotecario es el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes."

Siguiendo el criterio definido en la O.M. de 27 de Marzo de 2003 se adopta como valor

hipotecario el menor de los valores obtenidos por los diferentes métodos utilizados en cada caso.

USO CONSIDERADO	M	SUPERF. (m ²)	V.ADOPTADO (€/m ²)	V.UNIDAD (€)	V.AGRUPACIÓN (€)
Apartamento 234	RN	51,55	1.243,18	64.085,94	64.085,94

Método (M):

(RN): Actualización Inmuebles Arrendados

TOTAL

64.085,94 €

Asciende el valor hipotecario a la expresada cantidad de SESENTA Y CUATRO MIL OCHENTA Y CINCO EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CENT.

Seguro coste de construcción a nuevo . . . 46.395,00 €

14. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

CONDICIONANTES

No existen

ADVERTENCIAS GENERALES

Se advierte que en la documentación registral facilitada no figura la dirección postal actualizada, siendo la correcta la expresada en el presente informe. Se aconseja actualizar este aspecto en Registro para evitar posibles problemas de identificación y/o posesión en un futuro.

15. OBSERVACIONES

OBSERVACIONES

La validez de la tasación es de 6 meses.

Observaciones: - Se observan fisuras oblicuas de cierta importancia en los tabiques perpendiculares a la fachada de Dr Barraquer, crujía de fachada, que podrían ser indicativas de problemas estructurales.

De acuerdo con la normativa vigente, se ha elegido el menor de los posibles valores unitarios para la unidad Apartamento 234.

El valor elegido ha sido el obtenido por el método de: Actualización Rentas, inmuebles en arrendamiento.

El valor obtenido por el método de Comparación Ajustado asciende a: 64.442,14€.

La fecha de la nota simple registral aportada es de: 20-09-2021.

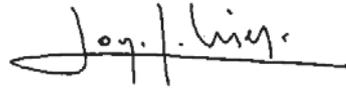
16. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

GESVALT Sociedad de Tasación S.A.

El Técnico Tasador



MARIA GOMEZ CORDOBA
REPRESENTANTE DE LA ENTIDAD



JORGE JUAN SUÑER ESTEVAN
ARQUITECTO
Colegiado nº 162

FECHA
04/10/2021

Este informe consta de 11 páginas y su validez es de seis meses a contar desde la fecha de emisión Fecha límite de validez: 4 de Abril de 2022
El presente informe de tasación figura en los archivos sociales con el nº: 04G062473/21-01

17. DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

Ver anexos aportados en la documentación.

FLUJOS DE CAJA CONTRATO DE ALQUILERES

Ref: 04G062473/21-01

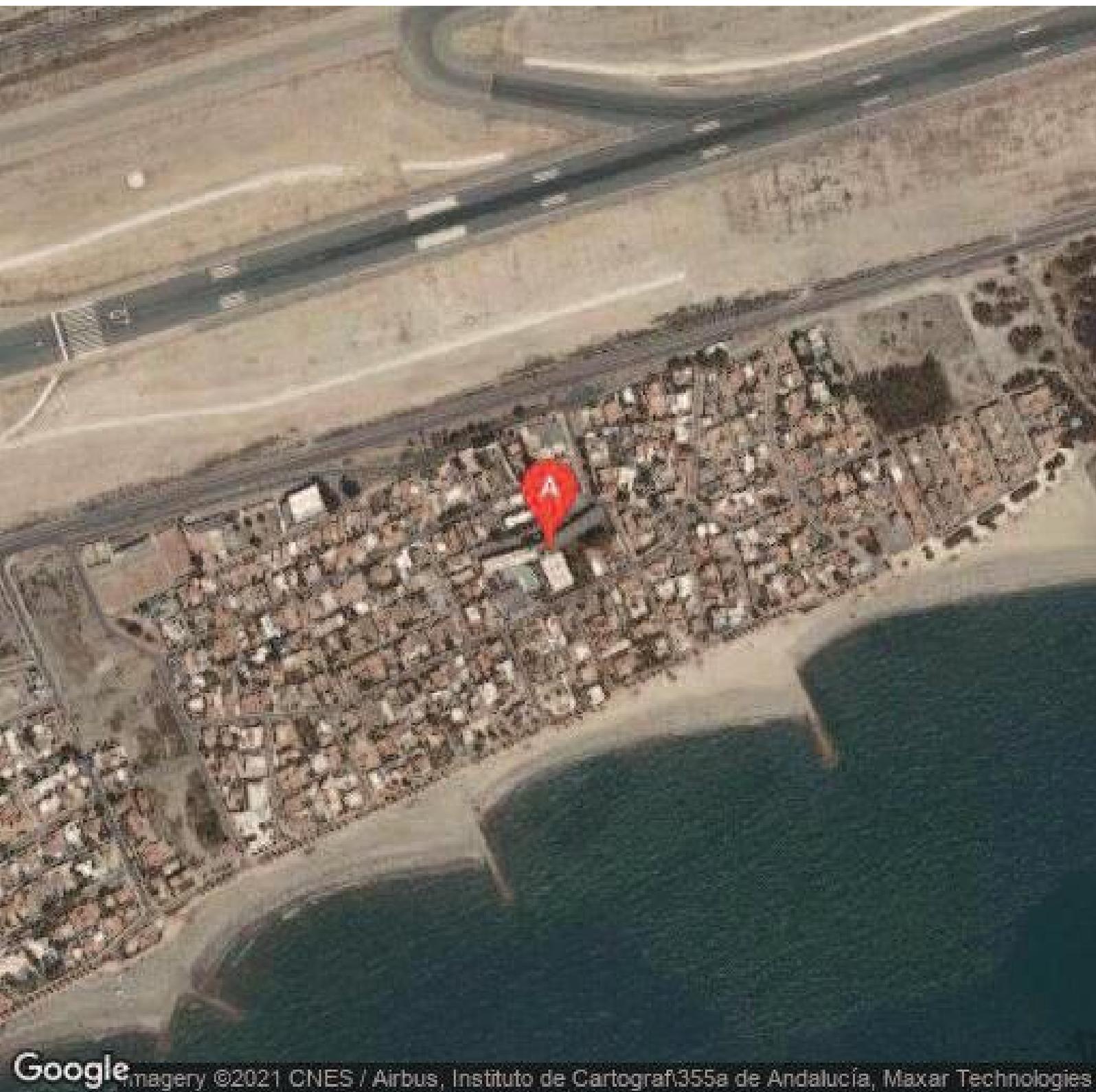
pag 1

Dirección: Avenida BRIGHTON, N° 92, Planta 1, Puerta 34

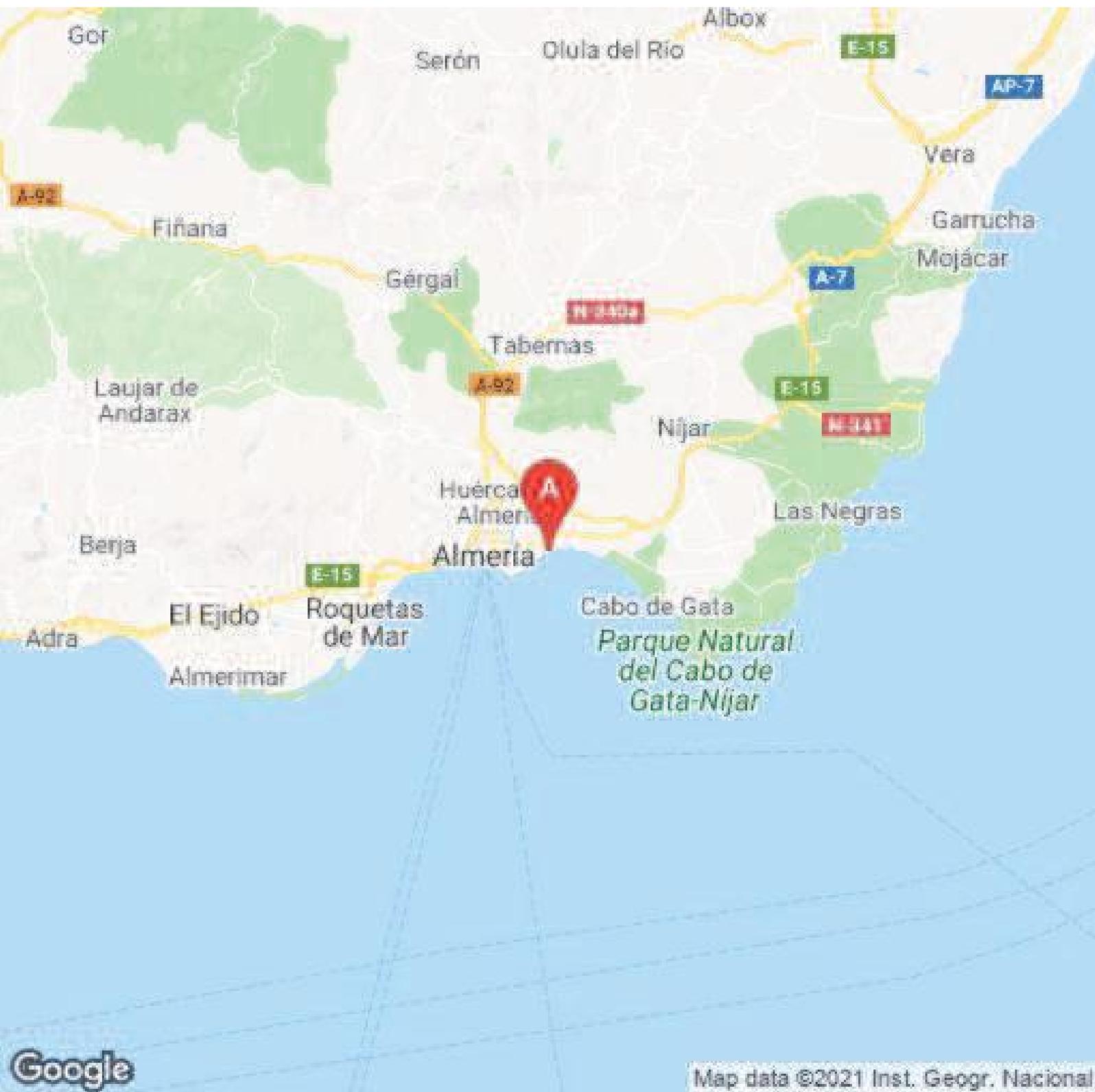
Apartamento 234

PERIODO	RENTA NETA	RENTA NETA NOMINAL	RENTA NETA ACTUALIZADA
11-2021	292,50	292,67	291,43
12-2021	292,50	292,83	290,43
01-2022	292,50	292,99	289,39
02-2022	292,50	293,15	288,36
TOTAL	1.170,00	1.171,64	1.159,61

Fotografía aérea



Plano de provincia



Plano de municipio



Plano de entorno



DOCUMENTACION GRÁFICA



FOTOGRAFIA ENTORNO (1)



FOTOGRAFIA ENTORNO (2)

Avenida BRIGHTON, Nº 92, Planta 1, Puerta 34 de Almeria (Almeria)

DOCUMENTACION GRÁFICA



FOTOGRAFIA ACCESO



FOTOGRAFIA FACHADA (1)

Avenida BRIGHTON, Nº 92, Planta 1, Puerta 34 de Almeria (Almeria)

DOCUMENTACION GRÁFICA



FOTOGRAFIA FACHADA (2)



FOTOGRAFIA FACHADA (3)

DOCUMENTACION GRÁFICA



FOTOGRAFIA PORTAL (1)



FOTOGRAFIA PORTAL (2)

Avenida BRIGHTON, Nº 92, Planta 1, Puerta 34 de Almeria (Almeria)

DOCUMENTACION GRÁFICA



FOTOGRAFIA PORTAL (3)



FOTOGRAFIA INTERIOR (1)

DOCUMENTACION GRÁFICA



FOTOGRAFIA INTERIOR (2)



FOTOGRAFIA INTERIOR (3)

DOCUMENTACION GRÁFICA



FOTOGRAFIA INTERIOR (4)



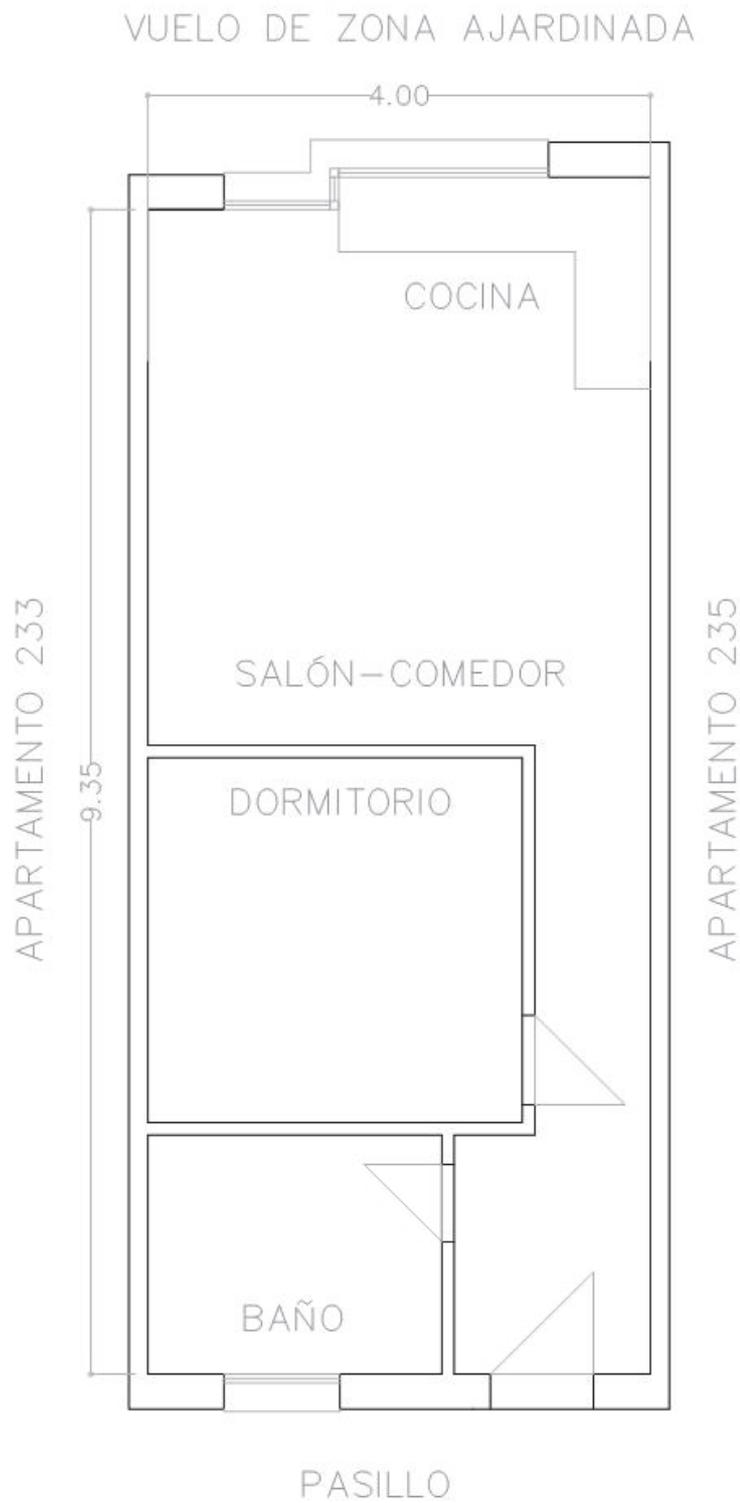
FOTOGRAFIA INTERIOR (5)

DOCUMENTACION GRÁFICA



FOTOGRAFIA ZONAS COMUNES

CROQUIS DEL INMUEBLE



Escala gráfica



NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

MARIA LUISA FERNANDEZ NUÑEZ

Registrador de la Propiedad de ALMERIA 4
Antonio Gonzalez Egea, 8 3ª planta - ALMERIA
tlfno: 0034 950 278836

correspondiente a la solicitud formulada por

TRIDECO ASESORES SL.

con DNI/CIF: B04445938



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F23ZM74H6

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:Fca Nieves 2

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

NOTA SIMPLE

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALMERIA NÚMERO 4

C/ Antonio González Egea, número 8 – 3ª PLANTA CP: 04001

Teléfono: 950 27 88 36 --- Fax: 950 27 70 50

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de terceros, la libertad o gravamen de los inmuebles, según disponen los artículos 222 y 225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Municipio: ALMERIA.

FINCA NÚMERO 6269 DE ALMERIA SEC. 2ª trasladada de FINCA DE ALMERIA Nº: 5675

Código registral único: 04016000111666

URBANA: APARTAMENTO tipo A), en la planta primera alta, señalado con el número SESENTA Y SEIS de los elementos individuales, y con el número 234 del régimen interior, del edificio compuesto de tres plantas, denominado APART-HOTEL CA SA LUXOR, en la Urbanización Costacabana, paraje del Alquíán, término de Almería, que constituye la parcela doscientos noventa y dos, hoy Avenida de Brighton, número 92. Tiene una superficie construida de cuarenta y dos metros cuadrados, distribuidos en hall de entrada, baño, habitación comedor, cocina y terraza. Linda: derecha, el apartamento sesenta y siete; fondo, el vuelo de la zona ajardinada; izquierda, el apartamento sesenta y cinco; y frente, pasillo. Su cuota es de un 0'897%. Referencia catastral: 5373003WF5757S0034ID

La finca no está coordinada gráficamente con Catastro.

TITULARIDADES

Titular	NIF	Tomo Libro Folio Alta
---------	-----	-----------------------

LOPEZ FRENICHE, FRANCISCA DE LAS NIEVES	27.529.523-H	130 108 96 1
---	--------------	--------------

una mitad indivisa del pleno dominio, por título de ADJUDICACIÓN POR DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO, en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de ALMERÍA DON ALBERTO AGÜERO DE JUAN, el día 27 de agosto de 2003.

TORRES ROMERO, VALENTIN	74.633.130-Q	130 108 96 2
-------------------------	--------------	--------------

una mitad indivisa del pleno dominio, por título de COMPRAVENTA, en virtud de escritura pública

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

autorizada por el Notario de ALMERIA DON ALBERTO AGUERO DE JUAN, el día 28 de agosto de 2003, con número de protocolo 3561.

CARGAS

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA DE ALMERIA Nº: 1988. INSCRIPCION: 8. TOMO: 674. LIBRO: 83. FOLIO: 250. FECHA: 22/11/1978.

Servidumbres a favor de la finca número 1799, folio 62 del tomo 1140, libro 541 de Almería: 1) De paso al Restaurante por el acceso de la Avenida Luxor a la parcela matriz, hasta la puerta principal del Restaurante en forma de "S", el tramo más corto tiene una longitud de un metro, 50 centímetros, el tramo medio, de 6 metros y 60 centímetros y el tramo largo, 8 metros y 40 centímetros con una anchura de 2 metros y medio, que hacen una superficie de 49 metros cuadrados. Y de paso al acceso al solarium y terraza del Restaurante, desde la puerta secundaria en forma de "U" invertida, cuyos tramos largos tienen una longitud de 13 metros y 90 centímetros, el de la Derecha y 13 metros y 50 centímetros el de la izquierda; y 7 metros y 30 centímetros el tramo corto, teniendo el paso una anchura de 1 metro, 70 centímetros, que hacen un total de 51 metros y 65 decímetros cuadrados. 2) Se establece una servidumbre de luces y vistas, sobre la parte comprendida entre el Restaurante y el Edificio de apartamentos, en que existe la Piscina, Patio Andaluz y Zona ajardinada; en el paramento Este del Restaurante, lindando con la zona de piscina, a lo largo de la línea C-D, señalada en el plano, 6 ventanas, con una superficie total de 16 metros y 12 decímetros. En el paramento Norte del Restaurante, lindando con la zona de piscina y patio andaluz, a lo largo de la línea D-E señalada en el plano, 4 ventanas con una superficie total de 9 metros, 91 decímetros cuadrados. Tres puertas con una superficie de 4 metros y 64 decímetros cuadrados; 8 arcos de base de terminación triangular y paramentos laterales verticales, con una superficie total de 26 metros y 71 decímetros cuadrados. En el paramento Este del Restaurante, lindando con el patio andaluz a lo largo de la línea E-F, señalada en el Plano, 5 ventanas con una superficie total de 6 metros y 23 decímetros cuadrados, y 3 puertas con una superficie total de 16 metros y 41 decímetros cuadrados. 3) De evacuación y desagüe de aguas residuales a través del general del Edificio de apartamentos. 4) De paso para líneas eléctricas, telefónicas y de aguas residuales tal como se encuentran actualmente y con las modificaciones funcionales que puedan requerir en el futuro. Así resulta de escritura otorgada el 22 de junio de 1977 ante Don Ramón Alonso Fernández, rectificada por otra escritura de fecha 20 de octubre de 1978 ante el Notario Don Ramón Alonso Fernández, según consta en la inscripción 8ª de fecha 22 de noviembre de 1.978.

La HIPOTECA objeto de la inscripción 6ª de fecha seis de junio del año dos mil once, en garantía de una cuenta de crédito, a favor de CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA, en virtud de escritura autorizada por el Notario de ALMERIA, DON JUAN DE MOTA SALVADOR, el día diecisiete de marzo del año dos mil once, con número de protocolo 249, constituida sobre una mitad indivisa del pleno dominio, para responder de 43.000 euros de principal, 1.720 euros de intereses ordinarios, 9.030 euros de intereses de demora, 7.550 euros de costas y gastos. Con vencimiento el día treinta y uno de marzo del año dos mil treinta y uno.

La HIPOTECA objeto de la inscripción 7ª de fecha siete de junio del año dos mil once, en garantía de un préstamo, a favor de CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA, en virtud de escritura autorizada por el Notario de ALMERIA, DON JUAN DE MOTA SALVADOR, el día diecisiete de marzo del año dos mil once, con número de protocolo 250, constituida sobre una mitad indivisa del pleno dominio, para responder de 9.500 euros de principal, de 6 meses al tipo del 9,5 por ciento anual de intereses ordinarios, de 18 meses al tipo del 15,5 por ciento anual de intereses de demora, 3.175 euros de costas y gastos. Con vencimiento el día uno de abril del año dos mil treinta y dos.

NOTA SIMPLE

La hipoteca de la inscripción 6ª ha sido transmitida por la inscripción 8ª de fecha cuatro de junio del año dos mil catorce, a favor de CAIXABANK SA, en virtud de mandamiento judicial expedido por el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 8 de ALMERIA, el día nueve de mayo del año dos mil catorce, en procedimiento 896/2013.

La ANOTACIÓN DE EMBARGO letra A de fecha veintidós de mayo del año dos mil quince, a favor de TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL, sobre una mitad indivisa del pleno dominio, perteneciente a doña FRANCISCA DE LAS NIEVES LOPEZ FRENICHE, en reclamación de un débito total de 11.902,6 euros, en procedimiento 04 01 12 00583231, en virtud de mandamiento expedido por TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL, UNIDAD DE RECAUDACION EJECUTIVA Nº 01 de ALMERIA, el día cinco de mayo del año dos mil quince.

Expedida hoy de esta finca, CERTIFICACIÓN de cargas, en virtud del mandamiento que motiva la anotación letra A. Almería a 22 de Mayo de 2015.

La hipoteca de la inscripción 6ª queda modificada por la inscripción 9ª de fecha seis de Octubre de dos mil quince, a favor de CAIXABANK SA, en virtud de escritura autorizada por el Notario de ROQUETAS DE MAR, DON ENRIQUE LÓPEZ MONZO, el día treinta y uno de Agosto de dos mil quince, con número de protocolo 825, por la que, entre otros, se establece el vencimiento el día uno de Abril de dos mil cincuenta y uno.

La hipoteca de la inscripción 7ª queda modificada por la inscripción 10ª de fecha seis de Octubre de dos mil quince, a favor de CAIXABANK SA, en virtud de escritura autorizada por el Notario de ROQUETAS DE MAR, DON ENRIQUE LÓPEZ MONZO, el día treinta y uno de Agosto de dos mil quince, con número de protocolo 826, por la que, entre otros, se establece el vencimiento el día uno de Abril de dos mil cincuenta y uno.

La ANOTACIÓN letra A queda PRORROGADA por el plazo de cuatro años, por la letra B de fecha veinte de mayo del año dos mil diecinueve, en procedimiento 04 01 12 00583231, en virtud de mandamiento expedido por TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL, UNIDAD DE RECAUDACION EJECUTIVA Nº 01 de ALMERIA, el día quince de mayo del año dos mil diecinueve.

DOCUMENTOS PENDIENTES

NOTA SIMPLE

Numero 456 del Diario 52 de fecha 16/09/2021, EXPEDICION DE CERTIFICACION TELEMATICA.

A las doce horas treinta y nueve minutos de hoy se recibe vía telemática, a solicitud de BUFETE FINANCIERO Y FISCAL SL, instancia de fecha dieciséis de septiembre de dos mil veintiuno, por la que BUFETE FINANCIERO Y FISCAL SL solicita le sea expedida CERTIFICACION DE DOMINIO Y CARGAS relativa a la finca número 6269 del municipio de ALMERIA Sec.02.

AVISO: Almería, 20 de Septiembre de 2021; haciéndose constar expresamente que los datos consignados en la presente nota se refieren a la citada fecha, antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

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

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

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

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

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

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

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

ADVERTENCIAS

NOTA SIMPLE

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

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

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

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



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A TERCEROS



RUE: FIANAVRA ES0401 2019 500411 E. Aper.: 01/03/2019
Doc. del expediente: 806 2 506126561
Imp.garant./depos.(Euros): 280,00
Org.,disposición de: LOPEZ FRENICHE FRANCISCA DE LAS NIEV



En la Ciudad de Almería, a 15 de Febrero de dos mil diecinueve.-

REUNIDOS

De una parte:

DOÑA FRANCISCA NIEVES LÓPEZ FRENICHE, mayor de edad, vecino de Costacabana, Almería, con domicilio en calle Avda. Brighton, 92, Residencial Casa Luxor, apartamento núm. 234, C.P. 04120, móvil 633.509.059 y N.I.F. número 27.529.523H.

De otra parte:

DON DAVID PEDROSA FUNES, mayor de edad, con nacionalidad Española, nacido en Almería, vecino, con domicilio en C/ Gaviotas, La Cañada, Almería, y D.N.I. número 75252898A.

Los comparecientes se reconocen capacidad para otorgar el presente contrato de arrendamiento de vivienda. El arrendatario no guarda relación de parentesco con el arrendador dentro del primer o segundo grado de consanguinidad o afinidad, ni el arrendador es persona jurídica.

EXPONEN

PRIMERO: Que **DOÑA FRANCISCA NIEVES LÓPEZ FRENICHE** es dueña en pleno dominio de la vivienda sita en Costacabana, Almería, Avda. Brighton, 92, Residencial Casa Luxor, apartamento núm. 234, C.P. 04120, con una superficie de 35-40 metros cuadrados aproximadamente y consta de recibidor, pasillo, salón, cocina, baño, y dormitorio.

SEGUNDO: Que **DON DAVID PEDROSA FUNES**, está interesado en el arrendamiento de la vivienda referida, y al efecto conviene con **DOÑA FRANCISCA NIEVES LÓPEZ FRENICHE** el arrendamiento de dicha vivienda, en base a las siguientes:

CLAUSULAS

I.- La vivienda objeto del arrendamiento es la señalada como cuerpo cierto y determinado en el exponendo primero, sita en Costacabana, calle Avda. Brighton, 92, Residencial Casa Luxor, apartamento núm. 234, que arrendatario declara haber visitado previo a la firma de este contrato, declarando conocer el inmueble.

Que la vivienda se encuentra amueblada, con el mobiliario, enseres y objetos que se determinan en el inventario siguiente: ver ANEXO ADJUNTO y archivo de fotos, con el visto bueno del arrendatario.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A TERCEROS

El arrendatario manifiesta haber procedido al examen de la vivienda arrendada así como de sus instalaciones y el mobiliario en ella incluido, y que se corresponde al inventario que se adjunta en el presente contrato, reconociendo hallarse todo ello en perfecto estado para su uso y ocupación. El arrendatario deberá devolver el inmueble con sus instalaciones, mobiliarios, objeto y enseres en el perfecto estado en el que los recibe tanto atendiendo a todo su contenido como limpieza.

II.- La renta o alquiler pactado es de DOSCIENTOS OCHENTA EUROS (280 €) más gastos que más adelante se concretaran, pagaderos por mensualidades anticipadas y que se abonaran en el domicilio del arrendatario, dentro de los días 15 al 20 de cada mes teniendo en cuenta los periodos mensuales de 15 a 15 de cada mes, o en la cuenta bancaria indicada por el arrendador.

La mora en el abono de las rentas, sin perjuicio de la posibilidad de ejercitar la acción de desahucio, obligará a la parte arrendataria al pago de los intereses de demora que se calcularán al interés legal vigente incrementado en dos puntos. La falta de pago de dos mensualidades consecutivas o tres alternadas, darán lugar a la resolución del contrato. En caso de retraso en el pago de la renta, ésta devengará un interés del 10%, además de una penalización de 30 euros (como gastos de reclamación) si el retraso es superior a cinco días, es decir, si se paga después del día siete anticipado. La obligación de pago de la renta subsistirá, aún resuelto el contrato, hasta que se devuelva la vivienda y sus instalaciones a la parte arrendadora o a sus causahabientes en buen estado de uso.

III.- El presente contrato entrará en vigor a la firma del presente documento (15.02.2019) y tendrá una duración de un año, pudiendo ser prorrogado por periodos idénticos o necesarios hasta un máximo de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo. No procederá la prórroga obligatoria del contrato si, una vez transcurrido el primer periodo de duración del mismo, el arrendador comunica al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente nuevamente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. La referida comunicación deberá realizarse al arrendatario al menos con un mes de antelación o lo estipulado por ley a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo tres años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con treinta días de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante un periodo más.

El arrendatario no guarda relación de parentesco con el arrendador dentro del primer o segundo grado de consanguinidad o afinidad, ni arrendador es persona jurídica, ni es socio o partícipe de la misma.




CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A TERCEROS

IV.- Cada periodo, a contar desde la fecha del presente contrato, **la renta pactada será objeto de revisión**, para proceder, en su caso, a su aumento, en proporción a las variaciones que experimente el Índice General del Coste de la Vida en relación al Conjunto Nacional, y según señale el Instituto Nacional de Estadística u Organismo que le sustituya. Caso que se dejaré de publicar el referido Índice, las partes se someterán a la revisión prevista en las fluctuaciones del Salario Mínimo Interprofesional.

Para el cálculo de dicha actualización se tomará como base la renta inmediatamente anterior, considerándose a estos efectos que la última renta ha sido la de la mensualidad precedente.

Las diferencias se harán efectivas con carácter retroactivo, a cuyo derecho en contra renuncian los contratantes de forma expresa. Servirá como notificación carta certificada enviada por el arrendador a la parte arrendataria, donde se contenga dicho aumento o disminución en el domicilio arrendado.

Se pacta expresamente que las sumas que en su caso se devenguen adquieren carácter de renta y será sumado a la renta inicialmente pactada, la cantidad sobre la que se practicará la siguiente revisión de la renta, para proceder a su aumento o disminución.

V.- **La vivienda objeto de este contrato se halla en perfecto estado y condiciones de uso y habitabilidad.**

La parte arrendataria se obliga a mantener la vivienda y el mobiliario arrendado limpio y en beneficio de su conservación, quedando autorizado la arrendadora o la persona designada con permiso de la misma a vigilar el el buen estado de conservación y en su caso para la realización de obras obligatorias con arreglo a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal.

Todos los daños y desperfectos ocasionados en la vivienda y mobiliario por mal uso de la parte arrendataria, serán reparados por cuenta de la parte arrendataria antes de la finalización del presente contrato. El arrendatario tendrá que reparar por su cuenta y cargo las pequeñas reparaciones necesarias por el desgaste ordinario de las mismas.

Serán de cuenta del arrendatario todos los servicios y suministros con los que cuente la finca objeto de arrendamiento o se la dote en el futuro (electricidad, agua y basura), aunque los recibos sean girados a nombre de la propiedad.

Serán de cuenta del arrendatario las cuotas ordinarias de comunidad que se girarán junto al recibo mensual, siendo las extraordinarias a cuenta de la parte arrendadora, que gire la comunidad de propietarios. El arrendatario manifiesta conocer y aceptar el régimen de Comunidad y consentir los acuerdos que se adopten por la Junta de Propietarios de dicha Comunidad, a los que se somete. **Expresamente se indica que la comunidad devenga actualmente un recibo mensual de 45 €, siendo la comunidad anual por importe de 540 €, sin perjuicio de cualquier subida aprobada por la comunidad de propietarios que pudiese existir.**

Que en relación a lo anterior, el arrendatario conoce que actualmente de comunidad se pagan 45 € mensuales, que se giraran junto con el recibo de renta



DAVID

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A TERCEROS

mensual, por lo que el recibo mensual por renta de la vivienda que se le entregará mensualmente al arrendatario para su abono alcanzará la suma de **TRESCIENTOS VEINTICINCO EUROS (325 €)** más luz, agua y basura/parte proporcional que corresponda en el mes que proceda/n su/s abono.

La parte arrendataria se obliga a mantener la vivienda y el mobiliario arrendado limpio y en beneficio de su conservación.

En el caso de que se comprobare por la propiedad el incumplimiento de la obligación a que se refiere el párrafo precedente, el arrendador ordenará la correspondiente limpieza y decoro de la vivienda y mobiliario, y de no efectuarse por el arrendatario, se procederá a costa, por cuenta de la parte arrendataria los gastos que se ocasionen.

En cuanto al uso de la vivienda y sus accesos, la parte arrendataria se obliga a respetar iguales derechos que otros tienen sobre su respectiva vivienda y accesos, conforme a los usos de buena vecindad, y a responder de las infracciones que al respecto cometan quienes con él convivan en la misma o accedan a ella, sujetándose a las normas de la Comunidad y en todo caso a las Ordenanzas Municipales. Los contratantes declaran conocer y estar al corriente de las obligaciones y limitaciones establecidas en la escritura de división horizontal.

La arrendadora no se responsabiliza de los daños que por cualquier causa pueda sufrir el arrendatario en: la decoración y reformas propias en la vivienda, maquinaria, mobiliario o instalaciones propias, mercancías o existencias propias.

El arrendatario renuncia a cualquier reclamación contra la arrendadora, en caso de ocurrir alguno de los eventos de obligado aseguramiento en el párrafo anterior.

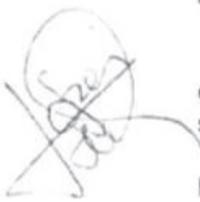
VI.- Se reitera que serán de cuenta de la parte arrendataria el pago la comunidad, luz y agua de forma mensual devengados durante la vigencia del contrato. También será a cuenta del arrendatario la parte proporcional al recibo de basura anual que corresponda o anual en siguientes prorrogas. Así como las cuotas ordinarias de la comunidad.

La falta de pago de los referidos gastos, se considerará falta de pago de la renta.

VII.- El piso objeto del arrendamiento se destina por el arrendatario exclusivamente a vivienda, quedando prohibido expresamente a la parte arrendataria el subarriendo total o parcial, cesión o traspaso de la vivienda objeto del arrendamiento.

Se prohíbe expresamente la tenencia de animales de compañía, en todo caso, habrá que contar con el consentimiento del arrendador. El incumplimiento de estas cláusulas, darán lugar a la rescisión del este contrato. No se podrá, por tanto, ejercer ninguna actividad comercial ni profesional en la vivienda objeto de este contrato, rescindiéndose automáticamente el mismo en caso de no cumplir con esta prohibición.

VIII.- El incumplimiento por los arrendatarios de cualquiera de las obligaciones asumidas en este contrato, así como las que legalmente le corresponden, facultan al




CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A TERCEROS

arrendador a resolver el presente contrato sin indemnización alguna.

Igualmente si durante la duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, quedará extinguido el arrendamiento.

IX.- Se prohíbe a la parte arrendataria la realización de cualquier clase de obras en la vivienda, sin el previo y necesario permiso por escrito del arrendador. En cualquier supuesto las obras que ejecutara la parte arrendataria, con permiso o no del arrendador, quedarán a beneficio de la propiedad al término del contrato, sea cual fuere la naturaleza de dichas obras, y sin que la propiedad tenga que pagar cantidad alguna a la parte arrendataria por las obras realizadas.

No obstante, la parte arrendataria podrá retirar, al término del arrendamiento, cuantas instalaciones existan en la vivienda, siempre que no estén unidas de manera inseparable a la misma y dicha retirada no ocasione roturas o desperfectos a la misma.

X.-Se pacta expresamente que la **fianza** a entregar por la parte arrendataria será de **UN MES** de renta, esto es, la suma de **DOSCIENTOS OCHENTA EUROS**, que se entrega al arrendador, sirviendo éste contrato como carta de pago de la fianza. Una vez finalizado el contrato le será devuelta a la parte arrendataria, siempre que no exista obligación de pago pendiente por parte del arrendatario por lo establecido y regulado en cláusulas anteriores y nacida del presente contrato, que se compruebe el estado de la finca, etc., sirviendo éste contrato como carta de pago de la fianza. En ningún caso podrá emplearse el importe de la fianza para el pago de ninguna mensualidad, ni siquiera de la última.

Se podrá abandonar la vivienda arrendada avisando con un mes de antelación a la arrendadora devolviéndose en este caso la fianza siempre que hayan transcurrido, al menos seis meses o plazo establecido por ley, desde el día de la fecha del otorgamiento. La fianza le será devuelta a la parte arrendataria siete días después de que desaloje la vivienda o en su caso sea devuelta por la administración competente donde esté depositada, y una vez comprobados que no existieran desperfectos en la misma o falta de mantenimiento que deban de ser descontados. En caso de que los hubiera se empleará la cantidad necesaria para su reparación, no extinguiéndose con esto su responsabilidad si los gastos fueren superiores ni renunciando a derecho alguno que le pudiera corresponder a la parte arrendadora por rentas o gastos pendientes o cualquier otra circunstancia.

Que en el caso que la parte arrendataria decidiera abandonar o abandonase la vivienda sin cumplir el periodo mínimo de seis meses o el establecido por ley en dicho momento, la parte arrendataria deberá cumplir el pago de dicho periodo en función de los meses que le pudiere restar en dicho momento para ello.

XI.- La parte arrendataria toma en este acto la posesión de la vivienda libre de ocupantes según lo acordado entre las partes por la finalidad y duración pactada y conociendo su estado, todo el mobiliario, y situación física y jurídica entregándole juegos de llaves al efecto.



DAVID

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A TERCEROS

XII.- La parte arrendataria renuncia expresamente al derecho de tanteo y retracto que pudiera tener, en el caso de que la propiedad vendiese o enajenase, por cualquier título, a terceras personas la vivienda arrendada, el arrendador deberá comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa.

Se prohíbe expresamente la cesión, traspaso, subarriendo total o parcial la vivienda.

Asimismo la parte arrendataria renuncia a cualquier otro derecho o indemnización que pudiera corresponderle, y que no haya sido expresamente reconocido y pactado en el presente contrato.

XIII.- Las partes, con renuncia a su propio fuero, se someten al de los **Juzgados y Tribunales de Almería-Capital**, para cualquier incidencia que pudiera derivarse del presente contrato. La parte arrendataria designa la vivienda objeto del presente contrato como domicilio propio a efectos de emplazamientos o cualquier notificación que tenga por causa el presente contrato. Las comunicaciones a la parte arrendadora se harán en el domicilio objeto de este contrato o en la dirección de correo electrónico que pudiere indicar el arrendatario en el presente contrato.

XIV.- El presente se regula por la Ley 29/1.994 de Arrendamiento Urbanos así como resto de normativa aplicable.

Así lo dicen y otorgan las partes contratantes y, en prueba de conformidad, libran el presente, tras haber sido leído por ambas partes, y se afirman y ratifican y lo firman, por duplicado (en todas sus hojas) y a un solo efecto en el lugar y fecha al principio dichos.

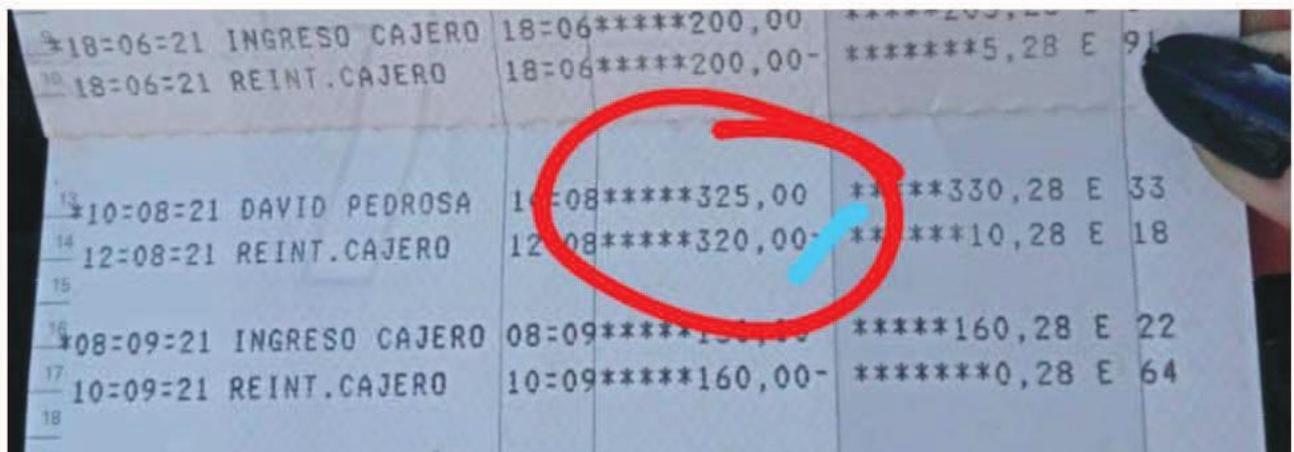
EL ARRENDADOR,



LA PARTE ARRENDATARIA,
(Se acompaña fotocopia del DNI)

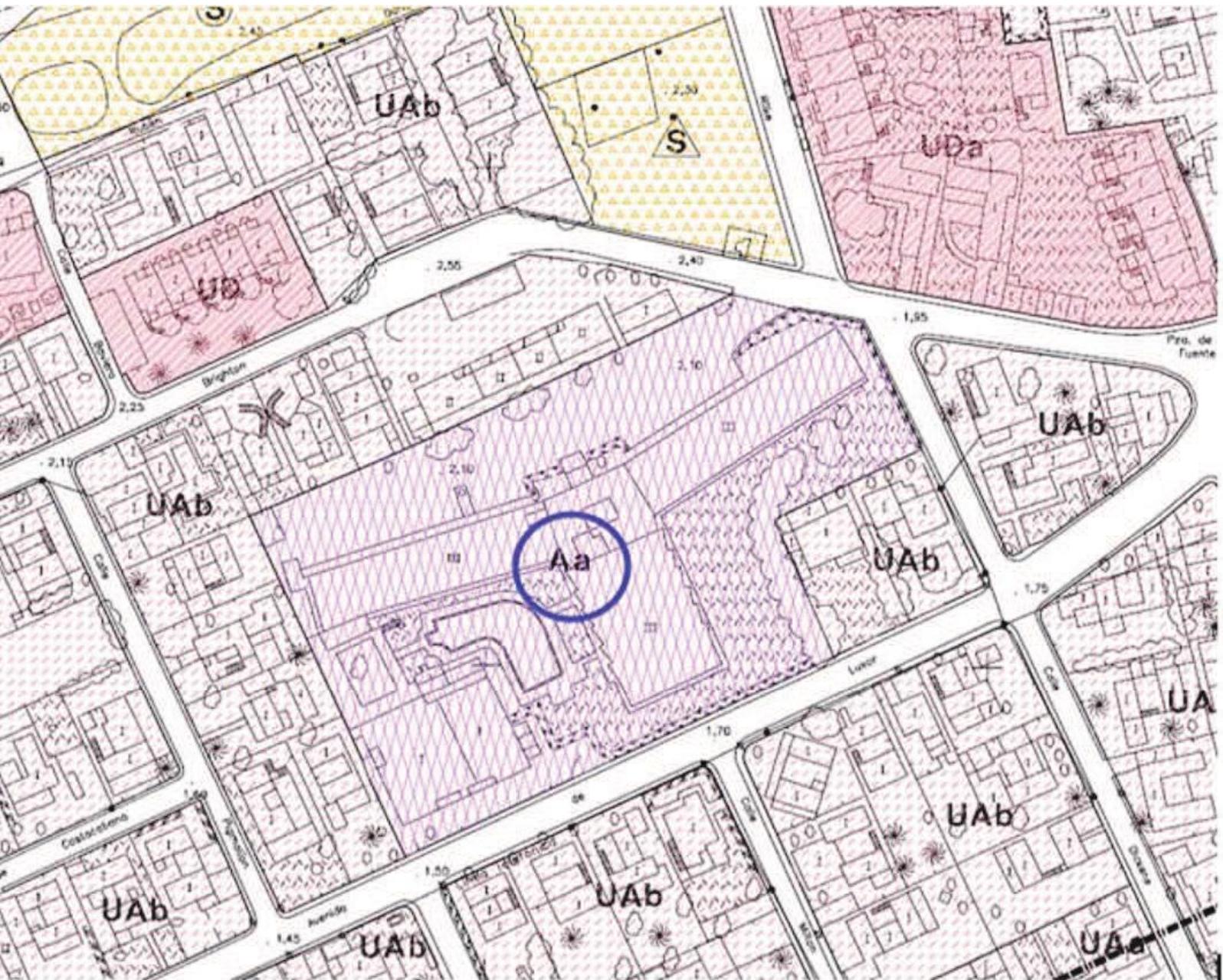


JUSTIFICANTE DE PAGO ARRENDAMIENTO



9	18=06=21	INGRESO CAJERO	18=06*****200,00	*****200,00		
10	18=06=21	REINT.CAJERO	18=06*****200,00-	*****5,28 E	91	
13	10=08=21	DAVID PEDROSA	10=08*****325,00	*****330,28 E	33	
14	12=08=21	REINT.CAJERO	12=08*****320,00-	*****10,28 E	18	
16	08=09=21	INGRESO CAJERO	08=09*****160,00	*****160,28 E	22	
17	10=09=21	REINT.CAJERO	10=09*****160,00-	*****0,28 E	64	
18						

PLANO URBANISTICO



PGOU 1998

Hoja: **35**
1045/09-38

Escala:
1:2.000

* M.P. nº 1 PGOU (A.D. 12/1200)

CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS
ALINEACIONES Y RASANTES

DOCUMENTACION CATASTRAL



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5373003WF5757S0034ID

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

AV BRIGHON [COSTACABANA] 92 Es: E Pl:01 Pt:34
04120 ALMERIA [ALMERÍA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 40 m2

Año construcción: 1973

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	E.01/34	40

PARCELA

Superficie gráfica: 7.244 m2

Participación del inmueble: 0,880600 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



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

Viernes, 24 de Septiembre de 2021

CERTIFICADO CATASTRAL



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



CERTIFICADO CATASTRAL TELEMÁTICO

Página 1

Datos del Certificado**Solicitante:** 27529523H LOPEZ FRENICHE FRANCISCA DE LAS NIEVES**Finalidad:** valoracion**Fecha de emisión:** 17/9/2021

La veracidad del contenido de este certificado puede comprobarse en www.catastro.meh.es, de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución de la Dirección General del Catastro de fecha 24 de Noviembre de 2008 (BOE 8 de Diciembre de 2008)

Código Seguro de Verificación: 0D23TP7CT040TPRY (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>)**Criterios de Búsqueda de la Información****Tipo:** Certificado de bienes de un titular**Apellidos y nombre o razón social:** LOPEZ FRENICHE FRANCISCA DE LAS NIEVES**NIF:** 27529523H**Anagrama:** LOPEFREF**Clases de inmuebles que contiene:** Urbanos**Ámbito territorial del certificado:**

CA: ANDALUCIA- PR: ALMERÍA- MUN: ALMERIA

El presente documento certifica que en la Base de Datos del Catastro, que ha sido consultada utilizando los criterios señalados, figuran los datos catastrales que a continuación se relacionan:

INMUEBLES URBANOS

Referencia catastral:	5373003WF5757S0034ID
Provincia:	ALMERÍA
Municipio:	ALMERIA
Situación:	AV BRIGHON (COSTA CABANA) 92 E s:E Pl:01 Pt:34 ALMERIA 4120-ALMERÍA
Titular:	LOPEZ FRENICHE FRANCISCA DE LAS NIEVES
NIF/CIF:	27529523H
Derecho:	100,00 % de Usufructo 50,00 % de Nuda Propiedad
Sup. gráfica parcela:	7.244 m2
Superficie construida:	40 m2
Uso local principal:	Residencial
Valor suelo:	7.533,40 €
Valor construcción:	7.650,02 €
Valor catastral:	15.183,42 €
Año valor:	2021

La información que contiene el presente certificado sólo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.