

CERTIFICADO DE TASACIÓN

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Valoración de:	EDIFICIO DE OFICINAS TERMINADO (EOT)		
Provincia:	SANTA CRUZ DE TENERIFE	Código Postal:	38108
Municipio:	SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA	Localidad:	TACO
Dirección:	BO. LOS MAJUELOS, BLOQUE I C/ VOLCÁN ARENAL, nº 22 Planta -1º Puerta 1,2,3		

FECHAS

Fecha de instrucción (encargo):	04/10/2023	Fecha emisión:	13/10/2023
Fecha de visita e inspección:	06/10/2023	Fecha de certificación:	13/10/2023
Fecha de valoración:	13/10/2023	Fecha de caducidad:	15/04/2024

SOLICITANTE Y FINALIDAD

Entidad mandataria (encargante):	BANKINTER RECUPERACIONES
Solicitante:	GUARICO SL
Finalidad:	Informativos
Por su finalidad, el presente informe no está sujeto a la ECO/805/2003 de 27 de Marzo (BOE 85/2003, de 9 abril de 2003).	

IDENTIFICACIÓN REGISTRAL

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REGISTRALES										DATOS CATASTRALES	
ELEM	TITULAR	REG. PROP.	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	SEC	IDUFIR/CRU	CUOTA	REFERENCIA	CUOTA
LCT	GUARICO SL	S. CRISTOBAL DE LA LAGUNA Nº2	2589	386	104	19220	2	38011000687354	3.96	2688401CS7428N0008OI	3.96
OFT	GUARICO SL	S. CRISTOBAL DE LA LAGUNA Nº2	2589	386	105	19246	2	38011000687613	0.44	2688401CS7428N0034EW	0.44
OFT	GUARICO SL	S. CRISTOBAL DE LA LAGUNA Nº2	2589	386	106	19247	2	38011000687620	0.66	2688401CS7428N0035RE	0.66
OFT	GUARICO SL	S. CRISTOBAL DE LA LAGUNA Nº2	2589	386	107	19248	2	38011000687637	0.9	2688401CS7428N0036TR	0.9
OFT	GUARICO SL	S. CRISTOBAL DE LA LAGUNA Nº2	2589	386	108	19249	2	38011000687644	0.82	2688401CS7428N0037YT	0.82
OFT	GUARICO SL	S. CRISTOBAL DE LA LAGUNA Nº2	2589	386	109	19250	2	38011000687651	0.83	2688401CS7428N0038UY	0.83

COMPROBACIONES

Identificación física mediante inspección ocular:	Exterior	Adecuación al planeamiento:	si
Estado de Ocupación y uso:	Estimado	Cumplimiento Protección Arquitectónica:	si
Régimen de protección:	si	Verificación Registral:	si

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN

Renta:

Ref	Agru	Tipo	Ubicación	Finca	Ocupado antes	Estado ocupación visita	Sup. Arrendada (m2)	Fecha Inicio contrato	Fecha Fin contrato	Renta M Actual (€/m2)	Renta Óptima (€/m2)
	1	OFT	Bl:0 Es:0 Pl:-1 Pu:1	19246	Si	Desconocido	33.9	13/10/2023	29/09/2078	283,43	282,74
	2	OFT	Bl:0 Es:0 Pl:-1 Pu:2	19247	Si	Desconocido	51.98	13/10/2023	29/09/2078	387,22	386,27
	3	OFT	Bl:0 Es:0 Pl:-1 Pu:3	19248	Si	Desconocido	69.44	13/10/2023	29/09/2078	503,69	502,45
	4	OFT	Bl:0 Es:0 Pl:-1 Pu:4	19249	Si	Desconocido	63.84	13/10/2023	29/09/2078	465,95	464,81
	5	OFT	Bl:0 Es:0 Pl:-1 Pu:5	19250	Si	Desconocido	63.84	13/10/2023	29/09/2078	465,95	464,81
	6	LCT	Bl:0 Es:0 Pl:0 Pu:7	19220	Si	Desconocido	274.93	13/10/2023	05/10/2053	1.528,75	1.318,98
	6	TRT	Bl:0 Es:0 Pl:0 Pu:0	19220	Si	Desconocido					

Protección:

No consta afección a régimen de protección.

CUADRO DE VALORACIÓN

De acuerdo con las hipótesis de cálculo establecidas para el desarrollo de la operación inmobiliaria y por la aplicación del método consignado en el capítulo de valoración, se obtienen los siguientes datos:

CUADRO VALORACIÓN INDIVIDUALIZADA I

Ref	Agru	Tipo	Ubicación	Finca	Sup. Adopta (m2)	V. Comparación (€)		V. Actualización de la renta (€)			V. Max Legal (€)	Otros (€)	Venta rápida (€)
						Comp	Ajustado	Arrendam	Merc Alqu	Explotación			
	1	OFT	Bl:0 Es:0 Pl:-1 Pu:1	19246	33,90	53.854,56	53.854,56	0,00	54.223,05	0,00	0,00	0,00	48.469,20
					Subtotal:	53.854,56	53.854,56	0,00	54.223,05	0,00	0,00	0,00	48.469,20
	2	OFT	Bl:0 Es:0 Pl:-1 Pu:2	19247	51,98	73.575,61	73.575,61	0,00	74.184,30	0,00	0,00	0,00	66.217,84
					Subtotal:	73.575,61	73.575,61	0,00	74.184,30	0,00	0,00	0,00	66.217,84
	3	OFT	Bl:0 Es:0 Pl:-1 Pu:3	19248	69,44	95.705,68	95.705,68	0,00	96.529,93	0,00	0,00	0,00	86.134,76
					Subtotal:	95.705,68	95.705,68	0,00	96.529,93	0,00	0,00	0,00	86.134,76
	4	OFT	Bl:0 Es:0 Pl:-1 Pu:4	19249	63,84	88.535,23	88.535,23	0,00	89.291,09	0,00	0,00	0,00	79.681,90
					Subtotal:	88.535,23	88.535,23	0,00	89.291,09	0,00	0,00	0,00	79.681,90
	5	OFT	Bl:0 Es:0 Pl:-1 Pu:5	19250	63,84	88.535,23	88.535,23	0,00	89.291,09	0,00	0,00	0,00	79.681,90
					Subtotal:	88.535,23	88.535,23	0,00	89.291,09	0,00	0,00	0,00	79.681,90
	6	LCT	Bl:0 Es:0 Pl:0 Pu:7	19220	274,93	232.761,24	232.761,24	0,00	248.866,64	0,00	0,00	0,00	209.485,66
	6	TRT	Bl:0 Es:0 Pl:0 Pu:0	19220	27,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.310,60

CUADRO VALORACIÓN INDIVIDUALIZADA I

Ref	Agru	Tipo	Ubicación	Finca	Sup. Adopta (m2)	V. Comparación (€)		V. Actualización de la renta (€)			V. Max Legal (€)	Otros (€)	Venta rápida (€)
						Comp	Ajustado	Arrendam	Merc Alqu	Explotación			
					Subtotal:	232.761,24	232.761,24	0,00	248.866,64	0,00	0,00	0,00	217.796,26
TOTALES					584,93	632.967,55	632.967,55	0,00	652.386,10	0,00	0,00	0,00	577.981,86

CUADRO VALORACIÓN INDIVIDUALIZADA II

Ref	Agru	Tipo	Ubicación	Finca	Sup. Adopta (m2)	V. Suelo (€)	V.Reposicion (€)		V.Seguro (€)		V. Tasación (€)	Método
							Bruto	Neto	*Reconst	RD 716/2009		
	1	OFT	Bl:0 Es:0 Pl:-1 Pu:1	19246	33,90	17.951,07	44.038,14	36.559,12	26.087,07	35.903,49	53.854,56	Comparación
					Subtotal:	17.951,07	44.038,14	36.559,12	26.087,07	35.903,49	53.854,56	
	2	OFT	Bl:0 Es:0 Pl:-1 Pu:2	19247	51,98	27.524,97	67.525,14	56.057,31	40.000,17	46.050,64	73.575,61	Comparación
					Subtotal:	27.524,97	67.525,14	56.057,31	40.000,17	46.050,64	73.575,61	
	3	OFT	Bl:0 Es:0 Pl:-1 Pu:3	19248	69,44	36.770,56	90.206,72	74.886,87	53.436,16	58.935,12	95.705,68	Comparación
					Subtotal:	36.770,56	90.206,72	74.886,87	53.436,16	58.935,12	95.705,68	
	4	OFT	Bl:0 Es:0 Pl:-1 Pu:4	19249	63,84	33.805,20	82.932,00	68.847,61	49.126,80	54.730,03	88.535,23	Comparación
					Subtotal:	33.805,20	82.932,00	68.847,61	49.126,80	54.730,03	88.535,23	
	5	OFT	Bl:0 Es:0 Pl:-1 Pu:5	19250	63,84	33.805,20	82.932,00	68.847,61	49.126,80	54.730,03	88.535,23	Comparación
					Subtotal:	33.805,20	82.932,00	68.847,61	49.126,80	54.730,03	88.535,23	
	6	LCT	Bl:0 Es:0 Pl:0 Pu:7	19220	274,93	67.783,99	251.140,31	192.464,75	183.356,32	164.977,25	232.761,24	Comparación
	6	TRT	Bl:0 Es:0 Pl:0 Pu:0	19220	27,00	0,00	13.579,65	9.234,27	13.579,65	9.234,27	9.234,27	Coste Neto
					Subtotal:	67.783,99	264.719,96	201.699,02	196.935,97	174.211,52	241.995,51	
TOTALES					584,93	217.640,99	632.353,96	506.897,54	414.712,97	424.560,83	642.201,82	

CUADRO AGRUPACIONES

ID Agrupa	Ref Elemento Principal	Nº Elementos	Detalle Elemento Principal	Finca Registral	Valor Suelo Final (€)	VRB Final (€)	Valor Seguro Reconstrucción	Valor Tasación Actual (€)	Valor Tasación Final (€)
1		1	Bl:0 Es:0 Pl:-1 Pu:1	19246	17.951,07	44.038,14	26.087,07	53.854,56	53.854,56
2		1	Bl:0 Es:0 Pl:-1 Pu:2	19247	27.524,97	67.525,14	40.000,17	73.575,61	73.575,61
3		1	Bl:0 Es:0 Pl:-1 Pu:3	19248	36.770,56	90.206,72	53.436,16	95.705,68	95.705,68
4		1	Bl:0 Es:0 Pl:-1 Pu:4	19249	33.805,20	82.932,00	49.126,80	88.535,23	88.535,23
5		1	Bl:0 Es:0 Pl:-1 Pu:5	19250	33.805,20	82.932,00	49.126,80	88.535,23	88.535,23
6		2	Bl:0 Es:0 Pl:0 Pu:7	19220	67.783,99	264.719,96	196.935,97	241.995,51	241.995,51

VALOR DE TASACIÓN

El valor de tasación informado se corresponde con el valor de mercado por comparación, que para los inmuebles valorados asciende a SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS UN EUROS CON OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS.

VALOR TOTAL DE TASACIÓN (ADOPTADO):

642.201,82 €

LIMITACIONES AL VALOR

Condicionantes:

Tasación condicionada ya que no se han podido realizar todas las comprobaciones exigidas en el artículo 7 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras publicada en el BOE el 9 de abril de 2003, quedando el valor de tasación CONDICIONADO a que pueda realizarse VISITA INTERIOR del inmueble y, con ella, corroborarse la correspondencia entre los datos considerados en el presente informe (relativos a identificación, superficies, calidades, instalaciones, estado de conservación, servidumbres y estado de ocupación), y la realidad física del inmueble.

Advertencias:

Se advierte que al no haberse accedido al inmueble, el valor informado se establece en la hipótesis de que sus características sean acordes con las más frecuentes según tipología y antigüedad considerando el grado de conservación proporcional al comprobado en el exterior o bien los datos proporcionados por la entidad encargante de este informe.

Las fincas no están coordinadas gráficamente con el Catastro, a los efectos de la Ley 13/2015 de 24 de junio. Se aconseja su correcta inscripción en el registro de la propiedad correspondiente.

No se ha dispuesto de la licencia de apertura. No se ha dispuesto de los últimos estatutos de la comunidad de propietarios o de la certificación del administrador acreditativa de los usos.

Los parámetros considerados a efectos de cálculo de la finca, han sido obtenidos en parte, de la documentación registral y catastral dispuesta, no habiéndose podido realizar las comprobaciones mínimas necesarias para verificar su correspondencia con el estado actual, al no haber tenido acceso al inmueble, y cuyo valor corresponde con el pleno dominio, libre de cargas, servidumbres e inquilinos.

Puesto que no se ha tenido acceso al interior de la finca, conforme dispone el artículo 5.1.a) 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, se utiliza, a efectos del cálculo de valores técnicos, la menor entre las superficies definidas catastral y registralmente.

El nombre de calle de situación registral y el nº de gobierno no constan. Se identifica el inmueble valorado sito en Calle Volcán Arenal nº22, edificio El Paso, Bloque I, Planta -1, para las oficinas 1, 2, 3, 4, y 5, y Av. El Paso nº28, edificio El Paso, Bloque II, Local 7, Planta 1, Los Majuelos, San Cristóbal de La Laguna. Las fichas catastrales no se encuentran actualizadas. La identificación del inmueble se ha realizado a partir de dichos datos catastrales, siendo coincidentes en el nombre de una de las vías, nº de orden, puerta y cuota. Adicionalmente se ha confirmado mediante consulta a la Sede de Catastro la correspondencia entre el titular registral y el catastral de las referencias consignadas en este informe. Se recomienda la actualización registral de la dirección en próxima inscripción, así como linderos registrales del local comercial.

Limitación al uso del informe: Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.

Consideraciones: La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.

Cargas: La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas y gravámenes que pudieran afectar al valor.

OBSERVACIONES FINALES

Se desconoce el estado de ocupación actual de los inmuebles, ya que no se ha tenido acceso al interior de los mismos. A efectos de valoración, se han considerado libre de inquilinos y ocupantes distintos al titular, figurando inscritos según la documentación registral dispuesta a favor de la entidad GUARICO SL.

El valor de tasación se corresponde con el menor entre el valor de mercado obtenido por el método de comparación y el valor de actualización de rentas de mercado (ver cálculo en anexo)

JUICIO CRÍTICO

SITUACIÓN: Se trata de cinco oficinas a nivel de semi sótano, debido al nivel del terreno, y un local Local, ubicados en un edificio residencial en el barrio de Los Majuelos, perteneciente al municipio de San Cristóbal de La Laguna. Se asienta sobre suelo urbano, tipología Edificación Cerrada. 4 Plantas.

CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO: La situación de la oferta y la demanda relativa al tipo de inmueble valorado se encuentra equilibrada. La evolución de valor de mercado es media.

OFERTA: Predominan las oficinas de segunda mano, al existir muy poca obra en promoción.

DEMANDA: La demanda es media al tratarse de la periferia del casco urbano municipal.

INTERVALO DE PRECIOS: El intervalo de variación zonal oscila entre los 940,00 /m² y los 1.850,00 /m²

PUNTOS FUERTES: El edificio se encuentra en una calle principal, avenida, con gran paso de vehículos y peatones, en una zona comercial.

PUNTOS DÉBILES: No se ha accedido al interior de las oficinas ni del local. Los inmuebles se encuentran en planta de semisótano debido a la pendiente del terreno, se desconocen sus características físicas, iluminación, vistas, etc.

FIRMAS

Supervisada por:  CORDOBES ACEDO, INES ARQUITECTO TÉCNICO	 POR LA SOCIEDAD:  FIRMA: ANTOLIN ARQUILLO AGUILERA
--	--

El presente documento carece de validez sin el sello de la sociedad y no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados, de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales y de los posibles vicios o defectos ocultos de la edificación.