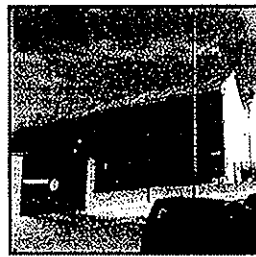
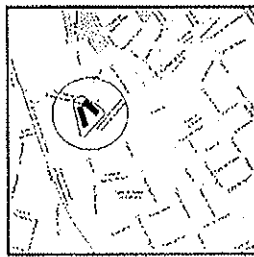
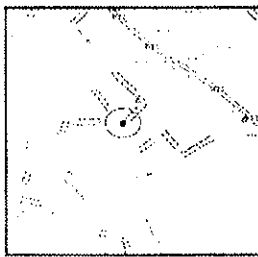


DATOS REGISTRALES

TASACIÓN

CONTRATO DE ALQUILER

**INMUEBLE: C/GENERAL PASTOR, N°65
ESC8, PLANTA BAJA, PTA 1 LA ELIANA**



INFORME DE VALORACIÓN DE VIVIENDA Y GARAJE EN EDIFICIO RESIDENCIAL

Calle GENERAL PASTOR, Nº 65, Escalera 8, Planta BAJA, Puerta 1

46183 - ELIANA (L') - VALENCIA

INFORME DE TASACIÓN DE EDIFICIOS Y/O SUS ELEMENTOS
VIVIENDA Y GARAJE EN EDIFICIO RESIDENCIAL

1. IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD, SOLICITANTE Y FINALIDAD

1.1. IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD

DENOMINACIÓN: IBERTASA, S.A.
Nº INSCRIPCIÓN BANCO DE ESPAÑA: 4.422
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 2 - Noviembre - 1.992

1.2. SOLICITANTE

ENTIDAD SOLICITANTE: Banco Popular Español (SUC. 1445)
SOLICITANTE: AGRICOLA MARFON, S.L.
CTRA. LLIRIA - VILLAMARXANT, KM. 1
46160 - Valencia
(LLIRIA)
CIF: B96439914
REF: IBE090264600751445A

1.3. FINALIDAD

FINALIDAD LEGAL: Garantía hipotecaria

OBSERVACIONES AL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE VALORACIÓN:

Esta valoración se ha realizado conforme a las exigencias 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 B.O.E. del 9 de Abril de 2003, modificada por las Ordenes EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008.

2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO: ELIANA (L')
NUCLEO POSTAL: ELIANA, L'
PROVINCIA: VALENCIA

COMUNIDAD AUTÓNOMA:

VALENCIA

EMPLAZAMIENTO:

Calle GENERAL PASTOR, Nº 65, Escalera 8, Planta BAJA, Puerta 1

El residencial también tiene acceso por la Avd. Cortes Valencianas nº 64 (por donde se accedió el día de la visita), no obstante en dicho informe se refleja la ubicación registral al tratarse de la entrada principal.

Se valora también la plaza de garaje nº 30 vinculada a la vivienda.

CÓDIGO POSTAL:

46183

IDENTIFICACION REGISTRAL DEL INMUEBLE TASADO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD:

LLIRIA

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Residencial Piso					
Piso	7821	159	1540	67	3º
Garaje	7821	159	1540	67	3º

IDENTIFICACION CATASTRAL UNITARIA

Identificación	Referencia Catastral
Residencial Piso	
Piso	20222/01/YJ1822S/0124YQ
Garaje	20222/01/YJ1822S/0124YQ

OBSERVACIONES:

Datos registrales obtenidos de nota simple facilitada, que se adjunta como anexo del presente informe.

ESTADO DEL INMUEBLE:

Terminado

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

3.1. COMPROBACIONES REALIZADAS

- Estado de ocupación, uso y explotación
- Estado de conservación aparente
- Correspondencia con finca registral
- Régimen Protección Patrimonio Arquitect.
- Correspondencia con finca catastral

- Comprobación Planeamiento Urbanístico
- Servidumbres visibles

3.2. DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

- Plano de situación
- Reportaje fotográfico
- Croquis del inmueble
- Información Catastral descriptiva y gráfica
- Nota Simple
- Contrato de arrendamiento
- Último Recibo de la Renta Abonado

4. LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1. TIPO DE NÚCLEO

TIPO DE NUCLEO: Municipio independiente.

4.2. OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

OCUPACION LABORAL: Múltiple variado: servicios, industria, sector terciario, turismo...

NIVEL DE RENTA: Medio

4.3. POBLACIÓN

POBLACION: Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2005: 15.666 habitantes de derecho.

4.4. EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

EVOLUCION DE LA POBLACION: La tendencia, respecto al padrón de 2005, es: Creciente

4.5. DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

DELIMITACION DEL ENTORNO: Zona residencial de ensanche del casco urbano.

ORDENACION: El entorno edificatorio está formado por edificios de viviendas plurifamiliares y unifamiliares.

GRADO DE CONSOLIDACION: Dentro del entrono se puede considerar que el grado de consolidación es alto.

NIVEL DE DESARROLLO: Medio. Existe una actividad constructiva acorde a la demanda existente.

RENOVACION: Zona de escasa renovación.
ANTIGÜEDAD CARACTERÍSTICA: La antigüedad media de las edificaciones del entorno oscila entre 5 y 30 años.

4.6. CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

PAVIMENTACION: Asfaltado de viales y pavimentado de aceras.
ABASTECIMIENTO DE AGUA: Red general de abastecimiento de agua.
SANEAMIENTO: Red general de alcantarillado.
SUMINISTRO DE GAS: Red general de gas natural.
SUMINISTRO ELECTRICO: Red general de suministro eléctrico.
ESTADO DE CONSERVACION: Normal.

4.7. EQUIPAMIENTO

ASISTENCIAL: Centros asistenciales públicos en el municipio.
COMERCIAL: De todo tipo, con pequeños comercios en casco urbano, y grandes zonas comerciales en el entorno.
DEPORTIVO: Equipamiento suficiente en el entorno próximo.
ESCOLAR/EDUCATIVO: Equipamiento de todo tipo.
LUDICO: Suficiente.
ZONAS VERDES: Suficientes.
APARCAMIENTO: Insuficiente a nivel de superficie.

4.8. COMUNICACIONES EXISTENTES

RED VIARIA: Red de viales de la ciudad.
AUTOBUSES: Autobuses interurbanos de línea regular.
METROPOLITANO: Estación más próxima "L. Eliana".

5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1. DESCRIPCIÓN

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO: No procede la descripción del terreno al tratarse de un elemento de un edificio.

5.2. INFRAESTRUCTURAS

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES:

La zona está urbanizada, sin infraestructuras pendientes de ejecución.

6. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

6.1. DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL EDIFICIO

TIPOLOGIA:	Edificio plurifamiliar residencial formado por dos bloques exentos.
Nº DE PLANTAS:	Nº de plantas sobre rasante: Cuatro (PB+1+Ático dúplex).
Nº DE PLANTAS:	Nº de plantas bajo rasante: Una.
Nº DE ASCENSORES:	Si
Nº DE ESCALERAS:	El edificio dispone de doce escaleras.
Nº DE VIVIENDAS:	Nº de viviendas por planta: cuatro en la escalera 10, en la que se ubica el inmueble.
USO PREDOMINANTE:	Residencial.
CALIDAD CONST. GENERAL:	Media

6.2. TIPOLOGÍAS

RESIDENCIAL PISO

UBICACIÓN	Vivienda exterior.
ILUMINACIÓN NATURAL	Buena.
DISTRIBUCIÓN	Se desarrolla en una sola planta.
CONTAMINACIÓN ACÚSTICA	Media.
SOLEAMIENTO	Alto.
CALIDAD DE VISTAS	Neutras, al residencial en que se ubica.

6.3. DISTRIBUCIÓN

RESIDENCIAL PISO

PLANTA BAJA	La vivienda se compone de salón comedor, cocina con galería, tres dormitorios y dos baños. Además dispone de dos terrazas, una a la que se accede desde el salón, y el patio de luces interior al que se accede desde la cocina.
-------------	--

6.4. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

CIMENTACION: Se supone de hormigón armado.
 ESTRUCTURA: Formada por pórticos y forjados de hormigón armado.
 CERRAMIENTOS: Ladrillo enfoscado, acabado en monocapa.
 CUBIERTA: Cubierta inclinada de teja.

6.5. TERMINACIONES

RESIDENCIAL PISO

PLANTA BAJA	PAVIMENTOS	PARAMENTOS VERTICALES	TECHOS
Salón Comedor	Gres	Gotele	Escayola
Cocina	Gres	Alicatado	Escayola
Dormitorio	Gres	Gotele	Escayola
Baño	Gres	Alicatado	Escayola

6.6. CARPINTERÍA EXTERIOR

RESIDENCIAL PISO

CARPINTERÍA EXTERIOR: Aluminio lacado en color blanco.
 ACRISTALAMIENTO: Doble con cámara de aire.

6.7. CARPINTERÍA INTERIOR

RESIDENCIAL PISO

CARPINTERÍA INTERIOR: Madera barnizada.

6.8. INSTALACIONES ESPECÍFICAS

ASCENSORES: Dispone de uno en cada escalera.
 AGUA CALIENTE: Calentador instantáneo de gas ciudad.
 FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS: Instalación empotrada. Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada de calidad media.
 PORTERO AUTOMÁTICO: Interfono sencillo.

SEGURIDAD: Puerta de acceso a la vivienda blindada.
 TELÉFONO: Si tiene
 GAS: Gas ciudad
 AIRE ACONDICIONADO: A/A de frio/calor por conductos.
 OTRAS: Zona comunitaria compuesta de piscina y zonas verdes.

6.9. SITUACION ACTUAL - ESTADO ACTUAL

ESTADO DE CONSERVACION: Normal, acorde a la antigüedad de la edificación. Presentando un buen estado de uso y mantenimiento.

6.10. ANTIGÜEDAD

USO CONSIDERADO	ANTIGÜEDAD (Años)	EDAD EFECTIVA (Años)	USO PRINCIPAL	VIDA UTIL TOTAL
Residencial Piso				
Piso	11	11	Residencial	100
Garaje	11	11	Residencial	100

La edad del edificio se estimado en funcion de la inspección ocular y de los datos obtenido de la ficha catastral.

SUPERFICIES

6.11. SUPERFICIE UTIL:

"Es la superficie de suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos (tales como terrazas, balcones y tendedores, porches, muelles de carga, voladizos, etc.), medida sobre la proyección horizontal de su cubierta. No se considerará superficie útil la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 centímetros cuadrados y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,50 m. Tampoco se considerará superficie útil la ocupada por los espacios exteriores no cubiertos"

6.12. SUPERFICIE CONSTRUIDA SIN PARTES COMÚNES:

"Es la superficie útil, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 por 100 o al 50 por 100, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio."

6.13. SUPERFICIE CONSTRUIDA CON PARTES COMUNES:

"Es la superficie construida sin partes comunes más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio."

6.14. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES:

USO CONSIDERADO	COMPROBADA				REGISTRAL				Adoptada (m ²)
	Parcela (m ²)	Util (m ²)	Construida (m ²)	CCC (m ²)	Parcela (m ²)	Util (m ²)	Construida (m ²)	CCC (m ²)	
Residencial Piso									
Piso	---	68,00	74,83	90,00	---	64,53	---	---	90,00
Anexo Garaje									
Garaje	---	10,00	11,75	25,00	---	---	---	---	25,00

USO CONSIDERADO	CATASTRAL		
	Construida (m ²)	CCC (m ²)	
Residencial Piso			
Piso	73,00	90,00	
Anexo Garaje			
Garaje	10,00	20,00	

OBSERVACIONES SOBRE LAS SUPERFICIES CONSIDERADAS:

La superficie útil que figuran en la documentación registral aportada coincide con la superficie útil comprobada mediante medición "in situ", sin computar la terraza cubierta ni la galería, las cuales se computan al 50% a efectos de valoración. Para el cálculo de la superficie construida con elementos comunes se adopta un K = 1,324, superficie inferior a la superficie catastral, que se considera incluye elementos comunes de la plaza de garaje.

La vivienda tiene dos terrazas descubiertas, una de 14,00 y otra de 5,00 m² que, aunque no se incluyan en la superficie computable, se han tenido en cuenta en la homogeneización de testigos realizada en el cálculo del valor de mercado por el método de comparación.

Registralmente no figura la superficie de la plaza de garaje, por lo que se consideran las superficies comprobadas. La superficie catastral coincide con la superficie útil comprobada.

7. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

El inmueble tasado se encuentra ubicado dentro del área regulada por el siguiente planeamiento urbanístico.

ADECUACION AL PLANEAMIENTO VIGENTE: El inmueble tasado se adecúa al Planeamiento vigente.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo Urbano.

PROTECCIÓN PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO: En las gestiones realizadas no se ha detectado que el edificio donde se ubica el inmueble tasado cuente con algún tipo de protección arquitectónica.

CALIFICACION URBANISTICA:

Residencial.

8. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

8.1. TENENCIA Y LIMITACIONES

PROPIETARIO (PLENO DOMINIO):

Agrícola Marlon S.L. del pleno dominio, según nota simple aportada, de fecha 07/05/2009.

OCUPANTE:

José Horrillo Serrano, según contrato de arrendamiento.

TÍTULO DE OCUPACIÓN:

Arrendatario

8.2. ARRENDAMIENTOS. ACTUALIZACIÓN INMUEBLES ARRENDADOS

USO CONSIDERADO	FECHA INICIO CONTRATO	FECHA FIN CONTRATO	RENTA BRUTA ANUAL	GASTOS ANUALES
Residencial Piso				
Piso	01/10/2005	30/09/2010	6.703,80	670,32
Garaje	/ /	30/09/2010	---	---

9. ANÁLISIS DE MERCADO

9.1. ANÁLISIS DE MERCADO, OFERTA Y DEMANDA

PREVISIÓN EVOLUCIÓN DEL MERCADO:

Mercado estable.

PREVISIÓN TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN DEL INMUEBLE:

Largo (Entre 9 y 12 meses).

9.2. OFERTA

ANÁLISIS DE OFERTA:

Existe oferta de viviendas, tanto en mercado primario como secundario.

EVOLUCION DE LA OFERTA:

La oferta de este tipo de inmueble en el entorno próximo ha experimentado una tendencia a la estabilización en los dos últimos años, acusándose una sobreoferta en el último año que está provocando el ajuste de los precios de oferta y de cierre de la operación a la baja, bien mediante la salida al mercado a precios más ajustados, bien mediante la negociación del precio final de cada inmueble.

9.3. DEMANDA

ANÁLISIS DE DEMANDA:

Se trata de un entorno en el que existe un exceso de oferta respecto a la demanda, con una frecuencia media-baja de transacciones inmobiliarias, proceso motivado por la coyuntura económica actual del ciclo económico en el que nos encontramos.

9.4. INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA AL CONTADO O DE ALQUILER

INTERVALO DE VARIACIÓN DE VALORES:

El intervalo de precios oscila entre 1.600 €/m² y 1.900 €/m².

VALORES MÁS FRECUENTES:

Viviendas de similares características en el entorno o zonas cercanas oscilan entre 180.000 y 200.000 €, precios que incluyen la plaza de garaje.

9.5. EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

EXPECTATIVA DE MERCADO:

La tendencia actual hace prever una relación baja entre oferta y demanda a corto-medio plazo.

RENOVACIÓN:

Zona de escasa renovación.

DESARROLLO:

Se trata de suelo urbano consolidado. No se prevén actuaciones no contempladas en el planeamiento vigente que alteren la oferta actualmente existente.

AFECCIONES SOCIO-ECONOMICAS:

No se ha observado ni se prevé a medio plazo degradación del entorno por causas sociológicas o circunstancias extrínsecas al inmueble que puedan afectar al valor de tasación adoptado en el informe.

COMPETITIVIDAD DEL INMUEBLE:

El inmueble tasado presenta un comportamiento homogéneo con las características medias de su entorno.

9.6. COMPARABLES

RESIDENCIAL PISO

REFERENCIA	DIRECCIÓN	SUPERF. PARCELA (m ²)	SUPERF. CONSTR. (m ²)	EDAD EFECTIVA	VALOR UNITARIO (€/m ²)
7370609500062	GENERAL PASTOR, 65	---	95	11	1.884,21
7370609500063	GENERAL PASTOR, 65	---	90	11	1.777,78
7370609500064	GENERAL PASTOR, 65	---	95	11	1.842,11
7370609500065	GENERAL PASTOR, 22	---	130	19	1.692,31
7370609500068	SAN JOSÉ, 2	---	105	4	1.809,52
7370609500069	OLOCAU, 8	---	96	4	1.927,08

REFERENCIA	DIRECCIÓN	FUENTE	V.TOTAL (€)
7370609500062	GENERAL PASTOR, 65	Agente De La Propiedad Inmobiliaria	179.000,00
7370609500063	GENERAL PASTOR, 65	Consultas Telefónicas	160.000,00
7370609500064	GENERAL PASTOR, 65	Agente De La Propiedad Inmobiliaria	175.000,00
7370609500065	GENERAL PASTOR, 22	Consultas Telefónicas	220.000,00
7370609500068	SAN JOSÉ, 2	Consultas Telefónicas	190.000,00
7370609500069	OLOCAU, 8	Consultas Telefónicas	185.000,00

VALOR PROMEDIO PONDERADO = 1.815,06 €/m²

ANEXO GARAJE

REFERENCIA	DIRECCIÓN	SUPERF. PARCELA (m ²)	SUPERF. CONSTR. (m ²)	VALOR UNITARIO (€/m ²)
7370609500062	GENERAL PASTOR, 65	---	25	600,00
7370609500063	GENERAL PASTOR, 65	---	25	600,00
7370609500064	GENERAL PASTOR, 65	---	25	600,00
7370609500065	GENERAL PASTOR, 22	---	25	800,00
7370609500066	VIRGEN DEL CARMEN, 39	---	25	600,00
7370609500067	PADRE DAMIÁN, 9	---	25	600,00

REFERENCIA	DIRECCIÓN	FUENTE	V.TOTAL (€)
7370609500062	GENERAL PASTOR, 65	Agente De La Propiedad Inmobiliaria	15.000,00
7370609500063	GENERAL PASTOR, 65	Consultas Telefónicas	15.000,00
7370609500064	GENERAL PASTOR, 65	Agente De La Propiedad Inmobiliaria	15.000,00
7370609500065	GENERAL PASTOR, 22	Consultas Telefónicas	20.000,00
7370609500066	VIRGEN DEL CARMEN, 39	Consultas Telefónicas	15.000,00
7370609500067	PADRE DAMIÁN, 9	Consultas Telefónicas	15.000,00



VALOR PROMEDIO PONDÉRADO =

633,33 €/m²

9.7. CALIFICACIÓN DE RIESGO

CALIFICACIÓN DE RIESGO DEL INMUEBLE: (C-B-B)

- Expectativa del mercado inmobiliario en el entorno (C)

Mercado con evolución de precios inferiores al IPC y oferta superior a la demanda existente.

- Evolución futura del entorno (B)

La evolución futura del entorno puede influir positivamente en la comercialización del inmueble.

- Competitividad del inmueble (B)

Las características del inmueble presentan un grado de competitividad similar a la media del entorno. Esto puede influir positivamente en la comercialización del mismo.

10. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

CONSIDERACIONES PREVIAS:

La Orden ECO/805/2003 (B.O.E. 9-IV-2003), modificada por las Ordenes EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E de 5 de Marzo de 2008, contempla los métodos de valoración que se deben aplicar para la determinación del valor de tasación de un inmueble dentro de sus respectivos campos de aplicación. A continuación se efectúa la valoración particularizada al inmueble/s objeto de estudio, mediante la aplicación de los métodos apropiados.

"CONCEPTO DE VALOR DE MERCADO"

"Precio al que podría venderse un inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta. Entre el vendedor y el comprador no debe existir vinculación previa alguna ni tener un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato. La oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes."

10.1. CÁLCULO DEL VALOR DE MERCADO POR COMPARACION

Mediante este método se determinan dos valores técnicos que se denominan valor por comparación, que permite determinar el valor de mercado de un determinado bien, y valor por comparación ajustado, que permite determinar el valor del inmueble a los efectos de crédito hipotecario.

Para calcular el valor por comparación se seguirán las siguientes reglas generales:

- Establecer las cualidades y características de cada inmueble tasado que influyan en su valor.
- Analizar el segmento del mercado inmobiliario relativo a los inmuebles comparables al tasado.

- c) Selección de una muestra de los precios de los inmuebles comparables al tasado.
- d) Homogeneización de los elementos de la muestra con el inmueble objeto de tasación.
- e) Asignar el valor de un inmueble, neto de gastos de comercialización y servidumbres.
- f) El valor por comparación así obtenido será ajustado por la entidad tasadora cuando, siendo un informe con finalidad hipotecaria, ésta 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 tres años. El ajuste se llevará a cabo mediante la aplicación de un coeficiente reductor denominado Kh.

HOMOGENEIZACIÓN DE LOS TESTIGOS:

A continuación se procede a la homogeneización de los testigos obtenidos en el sondeo de mercado efectuado y que permiten aplicar para el inmueble tasado un valor unitario que sirva de base para la determinación de su valor de mercado por comparación. Los criterios establecidos para efectuar la homogeneización son consecuencia de analizar entre otras sus variantes cualitativas, estado de conservación, funcionales y económicas.

RESIDENCIAL PISO

DIRECCIÓN	SUPERF (m ²)	VALOR UNITARIO (€/m ²)	COEF. HOMOG.	VALOR HOMOG (€/m ²)	PESO (%)	VALOR ADOPTADO (€/m ²)
GENERAL PASTOR, 65	95	1.884,21	1,000	1.884,21	16,67	314,04
GENERAL PASTOR, 65	90	1.777,78	1,050	1.866,67	16,67	311,11
GENERAL PASTOR, 65	95	1.842,11	1,000	1.842,11	16,67	307,02
GENERAL PASTOR, 22	130	1.692,31	1,100	1.861,54	16,67	310,26
SAN JOSÉ. 2	105	1.809,52	1,050	1.900,00	16,67	316,67
OLOCAU, 8	96	1.927,08	1,050	2.023,43	16,67	337,24

VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (V.U.H): 1.896,33 €/m²

ANEXO GARAJE

DIRECCIÓN	SUPERF (m ²)	VALOR UNITARIO (€/m ²)	COEF. HOMOG.	VALOR HOMOG (€/m ²)	PESO (%)	VALOR ADOPTADO (€/m ²)
GENERAL PASTOR, 65	25	600,00	1,000	600,00	16,67	100,00
GENERAL PASTOR, 65	25	600,00	1,000	600,00	16,67	100,00
GENERAL PASTOR, 65	25	600,00	1,000	600,00	16,67	100,00
GENERAL PASTOR, 22	25	800,00	0,750	600,00	16,67	100,00
VIRGEN DEL CARMEN, 39	25	600,00	1,000	600,00	16,67	100,00
PADRE DAMIÁN, 9	25	600,00	1,000	600,00	16,67	100,00

VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (V.U.H): 600,00 €/m²

CUADRO-TABLA RESUMEN METODO DE COMPARACION

ELEMENTO	SUPERFICIE (m ²)	V.U.H (€/m ²)	COEFICIENTE Ke	VALOR UNITARIO (€/m ²)	VALOR COMPARACION (€)
Residencial Piso					
Piso	90,00	1.896,33	1,000	1.896,33	170.669,70
Garaje	25,00	600,00	1,000	600,00	15.000,00

CUADRO RESUMEN VALORES COMPARACIÓN

USO CONSIDERADO	Superficie (m ²)	Valor unitario (€/m ²)	Valor Comparación (€)
Residencial Piso	90,00	1.896,33	170.669,70
Anexo Garaje	25,00	600,00	15.000,00
Totales			185.669,70

10.2. CALCULO DEL VALOR DE REPOSICION

El Método del Coste permite calcular el valor de reemplazamiento-reposición bruto o neto de toda clase de edificios y elementos de edificios, en proyecto, en construcción o rehabilitación o terminados. Distingue dos tipos de costes:

I. VALOR DE REEMPLAZAMIENTO-REPOSICION BRUTO (V.R.B):

$$\text{V.R.B} = \text{SUELO} + \text{CONSTRUCCION} + \text{GASTOS NECESARIOS} = \text{S} + \text{C} + \text{GN}$$

El V.R.B de un inmueble se determinará sumando al valor de mercado del terreno en el que está edificado, el de cada uno de los gastos necesarios para edificar, en dicha fecha un inmueble de características (capacidad, uso, calidad...) pero en el que se utilice tecnología y materiales de construcción actuales.

II. VALOR DE REEMPLAZAMIENTO-REPOSICION NETO (V.R.N):

$$\text{V.R.N} = \text{SUELO} + \text{CONST.} + \text{GASTOS NECESARIOS} - \text{DEPRECIACION} = \text{S} + \text{C} + \text{GN} - \text{DEP}$$

Es aplicable exclusivamente a los edificios o elementos de un edificio terminados. Su determinación se realizará deduciendo al V.R.B, calculado de acuerdo con lo dispuesto anteriormente, la depreciación física y funcional de la edificación.

CALCULO DEL VALOR DE REPOSICION (VALORES UNITARIOS) H.E.T

ELEMENTO	SUELO (€/m ²)	C.CONST. (€/m ²)	GASTOS (G.NEC) (€/m ²)	DEPREC	E.P.R	DEPREC E.P.R	V.R.B (€/m ²)	V.R.N (€/m ²)
Residencial Piso	824,19	680,00	102,00	86,02	---	---	1.606,19	1.520,17
Anexo Garaje	123,60	300,00	45,00	37,96	---	---	468,60	430,64

CALCULO DEL VALOR DE REPOSICION (VALORES TOTALES) H.E.T

ELEMENTO	SUELO (€)	C.CONST. (€)	GASTOS (G.NEC) (€)	DEPREC	E.P.R	DEPREC E.P.R	V.R.B (€)	V.R.N (€)
Residencial Piso								
Piso	74.177,10	61.200,00	9.180,00	7.741,80	---	---	144.557,10	136.815,30
Garaje	3.090,00	7.500,00	1.125,00	949,00	---	---	11.715,00	10.766,00

10.3. CALCULO DEL VALOR DE MERCADO POR ACTUALIZACIÓN DE RENTAS

El Método de Actualización de Rentas está basado en el principio de anticipación, según el cual "el valor de un inmueble que esté produciendo o pueda producir ingresos es función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro".

APLICACIÓN DE LA METODOLOGIA AL INMUEBLE TASADO:

Se adjuntan los VALORES POR ACTUALIZACIÓN de los elementos arrendados a la fecha de la tasación, calculados en función de su Renta neta Actual, Tipo de Actualización y resto de parámetros considerados a efectos de cálculo

ACTUALIZACIÓN INMUEBLES ARRENDADOS (€)

USO CONSIDERADO	RDE (5 Años)	IPC	RDE.CTE.	DIFERENCIAL
Residencial Piso				
Piso	3,44	1,68	1,73	2.30

ELEMENTO	RENTA NETA ANUAL	GASTOS ANUALES	TIPO DE ACTUALIZACION (En %)	VALOR POR ACTUALIZACION
Residencial Piso				
Piso	6.033,48	670,32	4,03	168.164,99
Garaje	---	---	0,00	14.623,04

CUADRO-TABLA RESUMEN

ELEMENTO	SUPERFICIE m ²	VALOR UNITARIO €/m ²	V.ACTUALIZACION €
Residencial Piso			
Piso	90,00	1.868,50	168.164,99
Garaje	25,00	584,92	14.623,04

10.4. CALCULO DEL VALOR MAXIMO LEGAL

El VALOR MAXIMO LEGAL se determina para aquellos inmuebles y anexos vinculados sujetos a algún tipo de protección pública, de acuerdo con la legislación aplicable en cada caso.

DETERMINACION DEL VALOR MAXIMO LEGAL: No Procede

11. VALORES DE TASACIÓN

FINCA	USO CONSIDERADO	V.R.B (€)	V.R.N (€)	COMPARACIÓN AJUSTADO (€)	ACTUALIZACIÓN (1) (€)	SUELO (€)
	Residencial Piso					
7921	Piso	144.657,10	136.815,30	170.669,70	168.164,99	74.177,10
7621	Garaje	11.715,00	10.766,00	15.000,00	14.623,04	3.090,00
	TOTAL GENERAL	156.272,10	147.581,30	185.669,70	182.788,03	77.267,10

FINCA	USO CONSIDERADO	SEGURO (RD 716/2009) (€)	VUELO (€)	V.TASACION (€)
	Residencial Piso			
7821	Piso	93.987,89	70.380,00	168.164,99
7821	Garaje	11.533,04	8.625,00	14.623,04
TOTAL GENERAL		105.520,93	79.005,00	182.788,03

(1) Actualización Rentas, inmuebles arrendados.

VALOR DE TASACION (V. Actualización): 182.788,03 €

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de CIENTO OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS CON TRES CÉNTIMOS.

12. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

12.1. CONDICIONANTES

- No existen para el caso concreto de este informe

12.2. ADVERTENCIAS GENERALES

- No existen para el caso concreto de este informe

13. OBSERVACIONES

- De acuerdo con la normativa vigente, se ha elegido el menor de los posibles valores unitarios para la unidad Piso (y sus anejos).

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: 185.669,70€.

La fecha de la nota simple registral aportada es de: 07-05-2009.

- Juicio Crítico : Se trata de una vivienda situada en la primera planta, perteneciente al Residencial La Siesta del municipio de L'Eliana.

La vivienda se compone de salón comedor, cocina con galería, tres dormitorios y dos baños. Además dispone de dos terrazas, una a la que se accede desde el salón, y el patio de luces interior al que se accede desde la cocina.

El estado de conservación es normal, acorde a la antigüedad de la edificación. Presentando un buen estado de uso y mantenimiento.

El residencial dispone de piscina y zona ajardinada.

Se trata de un entorno en el que existe un exceso de oferta respecto a la demanda, con una frecuencia media-baja de transacciones inmobiliarias, proceso motivado por la coyuntura económica actual del ciclo económico en el que nos encontramos.

- El Real Decreto 716/2009 de 24 de abril, ha realizado las siguientes modificaciones sobre la Orden ECO/805/2003: las tasaciones caducarán a los tres meses desde la fecha de su firma (Artículo 8 apartado 3). La suma asegurada deberá coincidir con el valor de tasación del bien asegurado excluido el valor de los bienes no asegurables por naturaleza, en particular el suelo. (Artículo 10 apartado 1).

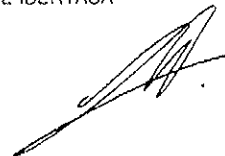
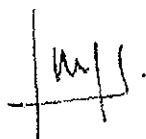
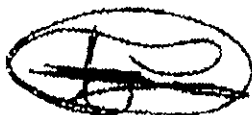
14. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

NOMBRE DEL TECNICO QUE HA VISITADO EL INMUEBLE: EMILIO ONTORIA OVIEDO
NOMBRE DEL TECNICO QUE REDACTA EL INFORME: EMILIO ONTORIA OVIEDO
PROFESION: ARQUITECTO TECNICO
COLEGIADO: 4980 del C.O.A.A.T. de Valencia
FECHA DE LA VISITA AL INMUEBLE: 9 de Junio de 2009
FECHA DE EMISIÓN DEL INFORME: 18 de Junio de 2009
FECHA DE CADUCIDAD DEL INFORME: 18 de Septiembre de 2009

FIRMA DEL TECNICO

VALIDADOR

REPRESENTANTE
DE IBERTASA



EMILIO ONTORIA OVIEDO
ARQUITECTO TECNICO

Jorge Serrano Edo
Validador

Alberto Aguirregaviria Arriola
Director General

Este INFORME DE TASACION carece de validez sin el Sello Original de IBERTASA.

CERTIFICADO DE TASACION (DUPLICADO)

HOJA 1 / 3

EXPEDIENTE: V/042740.09V01 N° DE HOJAS: 17 + ANEXOS
 FECHA DE EMISION: 18/06/2009 VALIDEZ HASTA: 18/09/2009
 S/REF: IBE090264600751445A FECHA DE VISITA: 09/06/2009

IBERTASA, Sociedad de Tasación, inscrita el 2 de Noviembre 1.992 en el Registro de Sociedades Especializadas en Tasación en el Banco de España con el nº 4.422, conforme a las exigencias de la Orden ECO/805/2003, del 27 de Marzo, 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, modificada por las Ordenes EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008, con competencia legal y profesional para la realización de la presente tasación.

C E R T I F I C A

Que a petición del solicitante cuyos datos se adjuntan a continuación se ha efectuado la visita del inmueble que se identifica en el expositivo siguiente y de acuerdo a la información obtenida "in situ" y a la documentación complementaria facilitada, se han obtenido los valores reflejados en el "Cuadro Resumen de la tasación"

I. IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE DE LA TASACION

Persona/Entidad: AGRICOLA MARFON, S.L. N.I.F.: B96439914

II. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

Tipo Inmueble: VIVIENDA Y GARAJE EN EDIFICIO RESIDENCIAL
 Emplazamiento: Calle GENERAL PASTOR, Nº 65, Escalera 8, Planta BAJA, Puerta 1
 Provincia: VALENCIA Municipio: 46183 - ELIANA (L')
 CC.AA: VALENCIA Registro: LLIRIA
 Titular registral: Agrícola Marfon S.L. del pleno dominio, según nota simple aportada, de fecha 07/05/2009.
 Ocupación: Se encuentra actualmente ocupado

ELEMENTO	SUPERF.	FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	INSCRIP.
Residencial Piso						
Piso	90,00 m²	7821	1540	159	67	3ª
Garaje	25,00 m²	7821	1540	159	67	3ª

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACION	REFERENCIA CATASTRAL
Residencial Piso	
Piso	2022201/YJ1822S/0124/YQ
Garaje	2022201/YJ1822S/0124/YQ

III. IDENTIFICACION DEL TASADOR

Nombre y Apellidos: EMILIO ONTORIA OVIEDO

Profesión: ARQUITECTO TECNICO

Colegiado: 4980 del C.O.A.A.T. de Valencia

FINALIDAD DE LA TASACION:

Garantía hipotecaria

OBSERVACIONES AL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE VALORACION

Esta valoración se ha realizado conforme a las exigencias 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 B.O.E. del 9 de Abril de 2003, modificada por las Ordenes EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008.

IV. CUADRO RESUMEN DE LA TASACION.

FINCA	USO CONSIDERADO	V.R.B (€)	V.R.N (€)	COMPARACION AJUSTADO (€)	ACTUALIZACION (1) (€)	SUELGO (€)
Residencial Piso						
7821	Piso	144.557,10	136.815,30	170.669,70	168.164,99	74.177,10
7821	Garaje	11.715,00	10.766,00	15.000,00	14.623,04	3.090,00
Total Vinculado		156.272,10	147.581,30	185.669,70	182.788,03	77.267,10
TOTAL GENERAL		156.272,10	147.581,30	185.669,70	182.788,03	77.267,10

FINCA	USO CONSIDERADO	SEGURO (RD 716/2009) (€)	VUELO (€)	V.TASACION (€)
Residencial Piso				
7821	Piso	93.987,89	70.380,00	168.164,99
7821	Garaje	11.533,04	8.625,00	14.623,04
Total Vinculado		105.520,93	79.005,00	182.788,03
TOTAL GENERAL		105.520,93	79.005,00	182.788,03

(1) Actualización Rentas, inmuebles arrendados.

FINCA	DENOMINACION	S.UTIL (m²)	S.ADOPTADA (m²)	V. ADOPTADO (€)	V. AGRUPACION (€)
Residencial Piso					
7821	Piso	68,00	90,00	168.164,99	182.788,03
7821	Garaje	10,00	25,00	14.623,04	
V.TOTAL					182.788,03

VALOR DE TASACION (V. Actualización): 182.788,03 €

Asciende el valor de tasación a la expresada cantidad de CIENTO OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS CON TRES CÉNTIMOS.

Y así lo certifico, según mi leal saber y entender, habiendo aplicado los criterios y normas de tasación que resultan de la legislación vigente.

El Valor de tasación adoptado, se ha calculado bajo el supuesto de inexistencia de vicios ocultos, cargas financieras y/o hipotecarias y gravámenes cuya comprobación no sea exigible por la normativa de valoración aplicable.

ADVERTENCIAS GENERALES

No existen para el caso concreto de este informe.

CONDICIONANTES

No existen para el caso concreto de este informe.

OBSERVACIONES

De acuerdo con la normativa vigente, se ha elegido el menor de los posibles valores unitarios para la unidad Piso (y sus anejos).

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: 185.669,70€.

La fecha de la nota simple registral aportada es de: 07-05-2009.

CALIFICACIÓN DE RIESGO DEL INMUEBLE: (C-B-B)

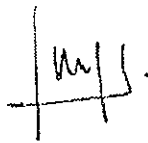
El Real Decreto 716/2009 de 24 de abril, ha realizado las siguientes modificaciones sobre la Orden ECO/805/2003: las tasaciones caducarán a los tres meses desde la fecha de su firma (Artículo 8 apartado 3). La suma asegurada deberá coincidir con el valor de tasación del bien asegurado excluido el valor de los bienes no asegurables por naturaleza, en particular el suelo. (Artículo 10 apartado 1).

FIRMA DEL TECNICO



EMILIO ONTORIA OVIEDO
ARQUITECTO TECNICO

VALIDADOR



Jorge Serrano Edo
Validador

REPRESENTANTE
DE IBERTASA



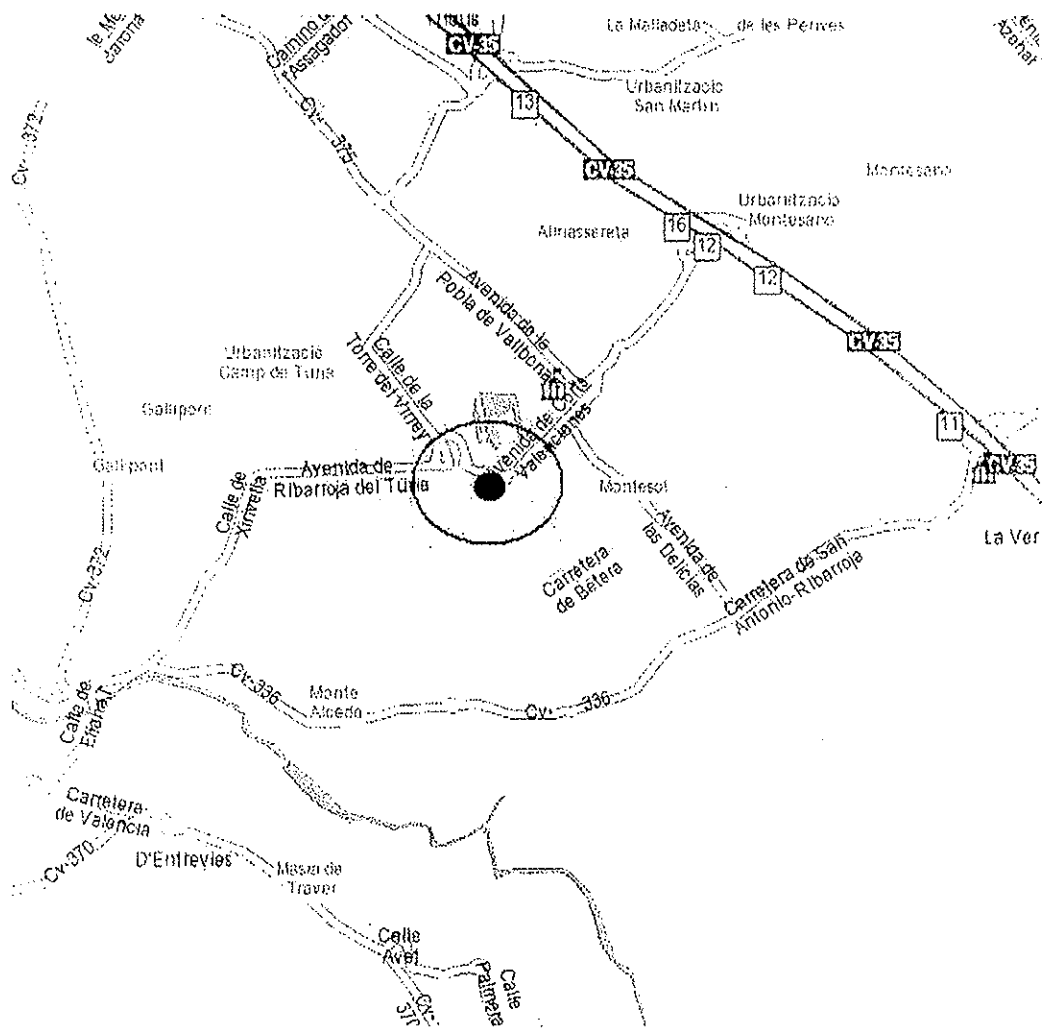
Alberto Aguirregaviria Arriola
Director General

ANEXOS

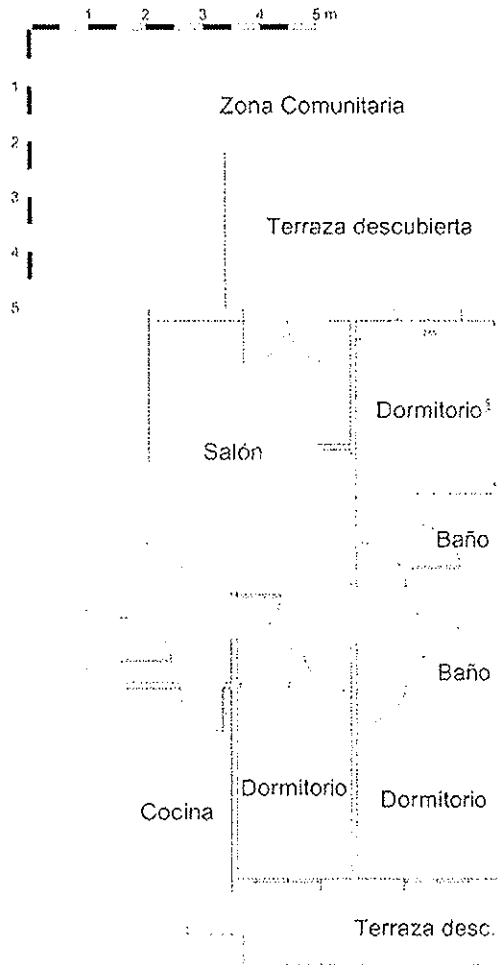
DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Plano de situación	3 Pag.
Reportaje fotográfico	13 Pag.
Croquis del inmueble	1 Pag.
Información Catastral descriptiva y gráfica	1 Pag.
Nota Simple	3 Pag.
Contrato de arrendamiento	3 Pag.
Ultimo Recibo de la Renta Abonado	3 Pag.

PLANO DE SITUACIÓN EN EL MUNICIPIO



PLANO DE DISTRIBUCION DEL INMUEBLE



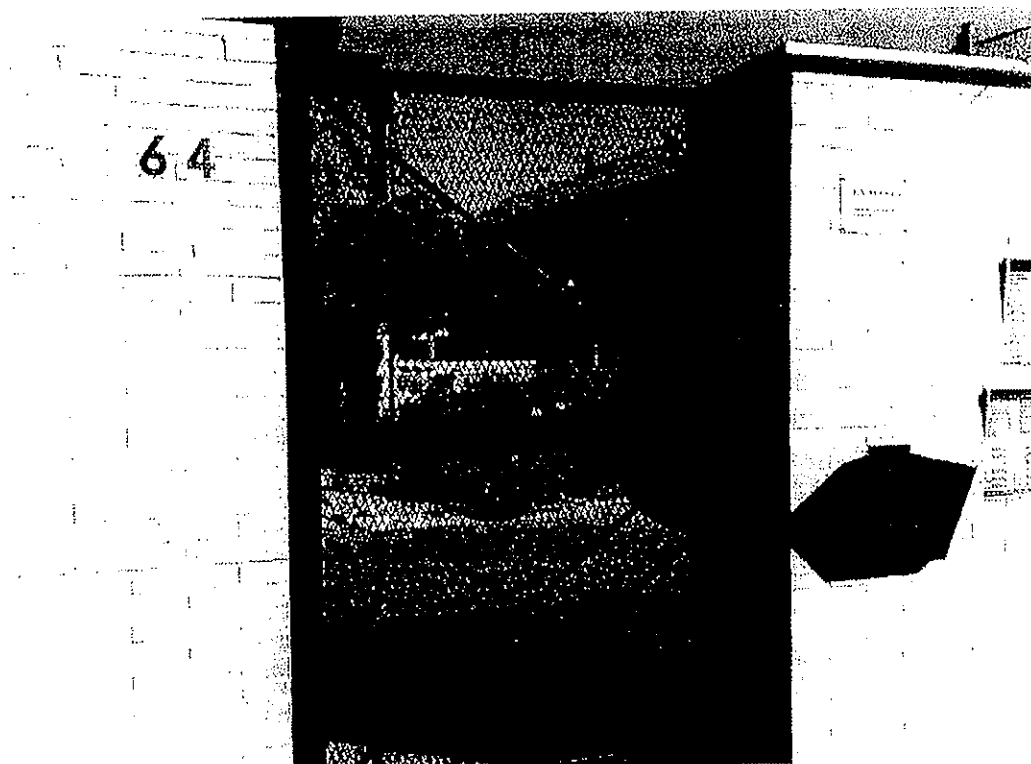
IBERTASA
SOCIEDAD
DE TASACION

VISTA EXTERIOR DEL INMUEBLE: RESIDENCIAL



Nº DE EXPEDIENTE: V/042740.09 REF: IBE090264600751445A

VISTA EXTERIOR DEL INMUEBLE: ACCESO



Nº DE EXPEDIENTE: V/042740.09 REF: IBE090264600751445A

IBERTASA
SOCIEDAD
DE TASACION

VISTA EXTERIOR DEL INMUEBLE: ENTORNO



Nº DE EXPEDIENTE: V/042740.09 REF: IBE090264600751445A

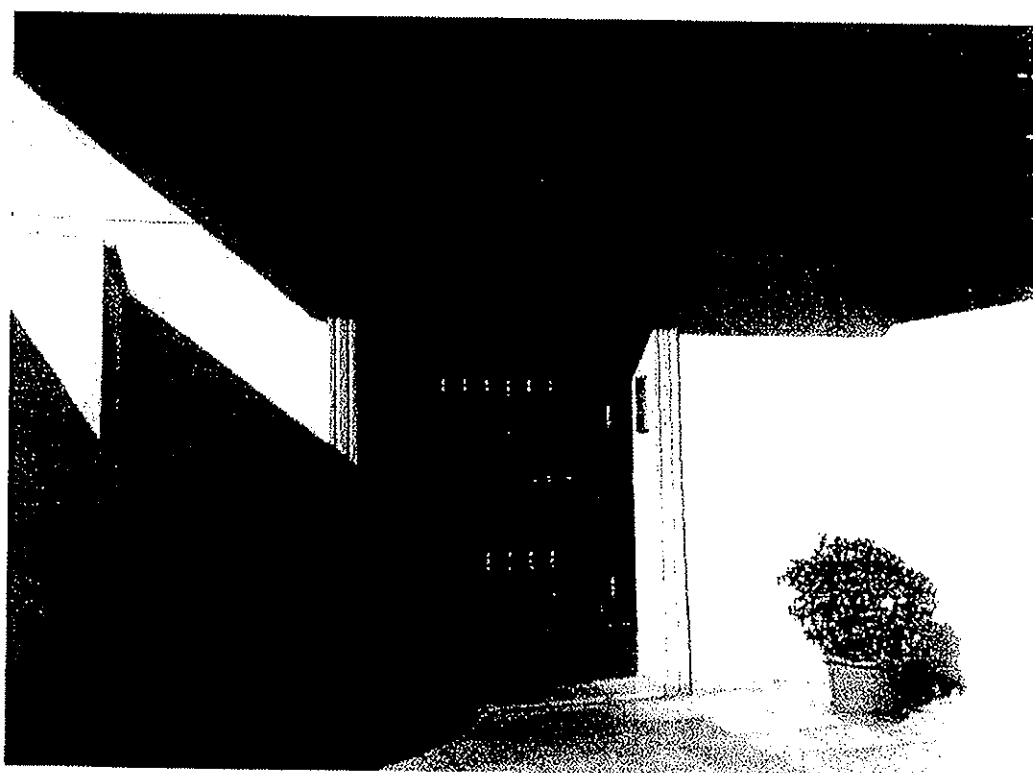
VISTA EXTERIOR DEL INMUEBLE: FACHADA



Nº DE EXPEDIENTE: V/042740.09 REF: IBE090264600751445A

IBERTASA
SOCIEDAD
DE TASACION

VISTA EXTERIOR DEL INMUEBLE: ESCALERA



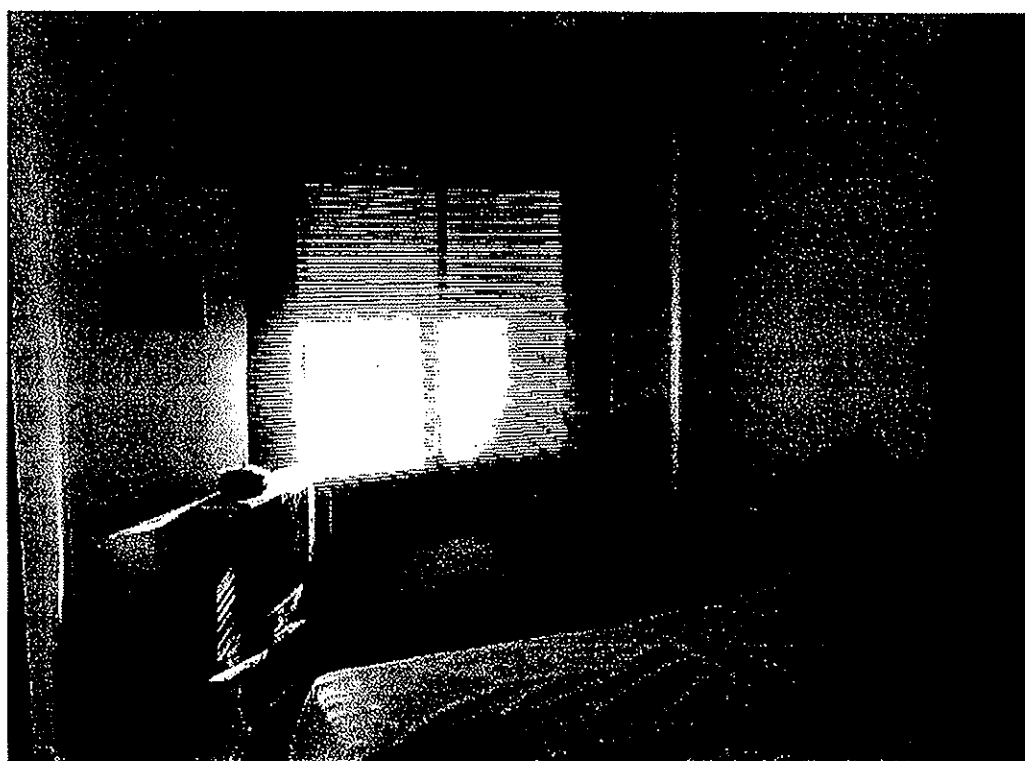
Nº DE EXPEDIENTE: V/042740.09 REF: IBE090264600751445A

VISTA INTERIOR DEL INMUEBLE: PUERTA



Nº DE EXPEDIENTE: VI042740.09 REF: IBE090264600751445A

VISTA INTERIOR DEL INMUEBLE



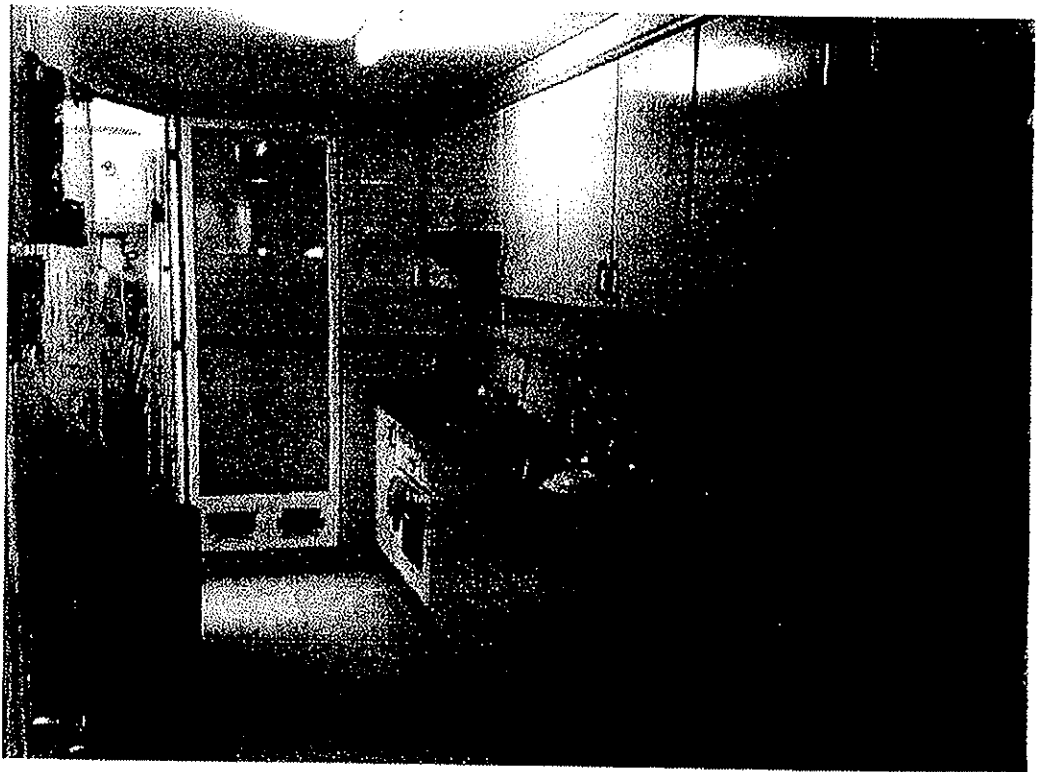
IBERTASA
SOCIEDAD
DE TASACION

VISTA INTERIOR DEL INMUEBLE



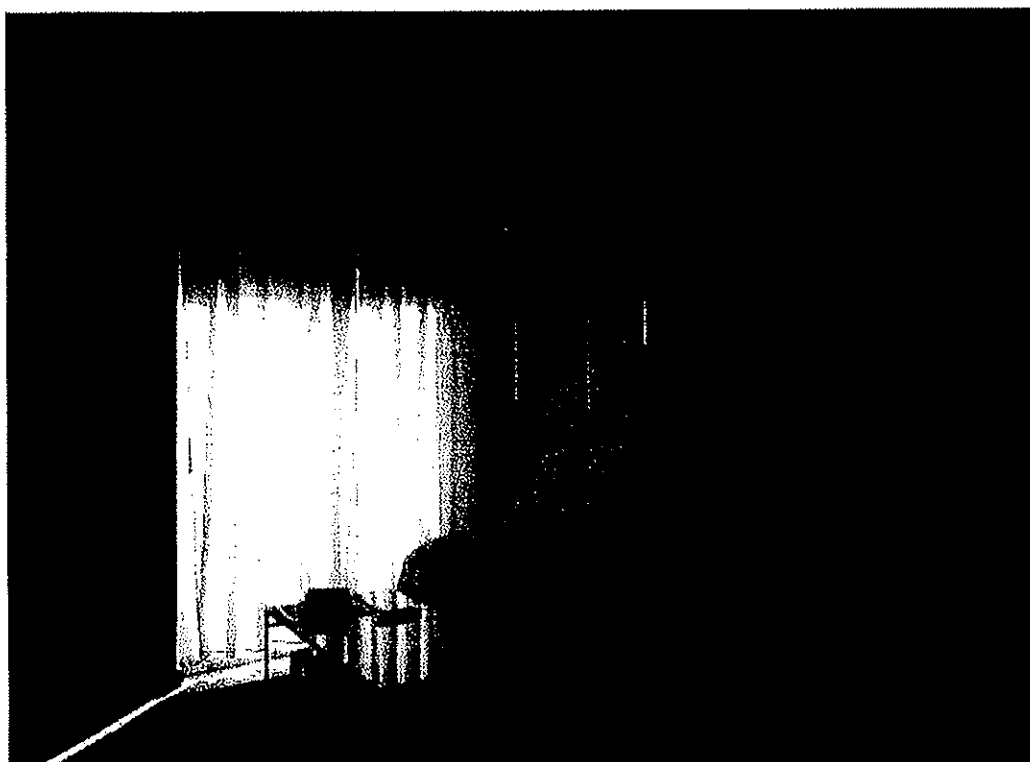
Nº DE EXPEDIENTE: V/042740.09 REF: IBE090264600751445A

VISTA INTERIOR DEL INMUEBLE



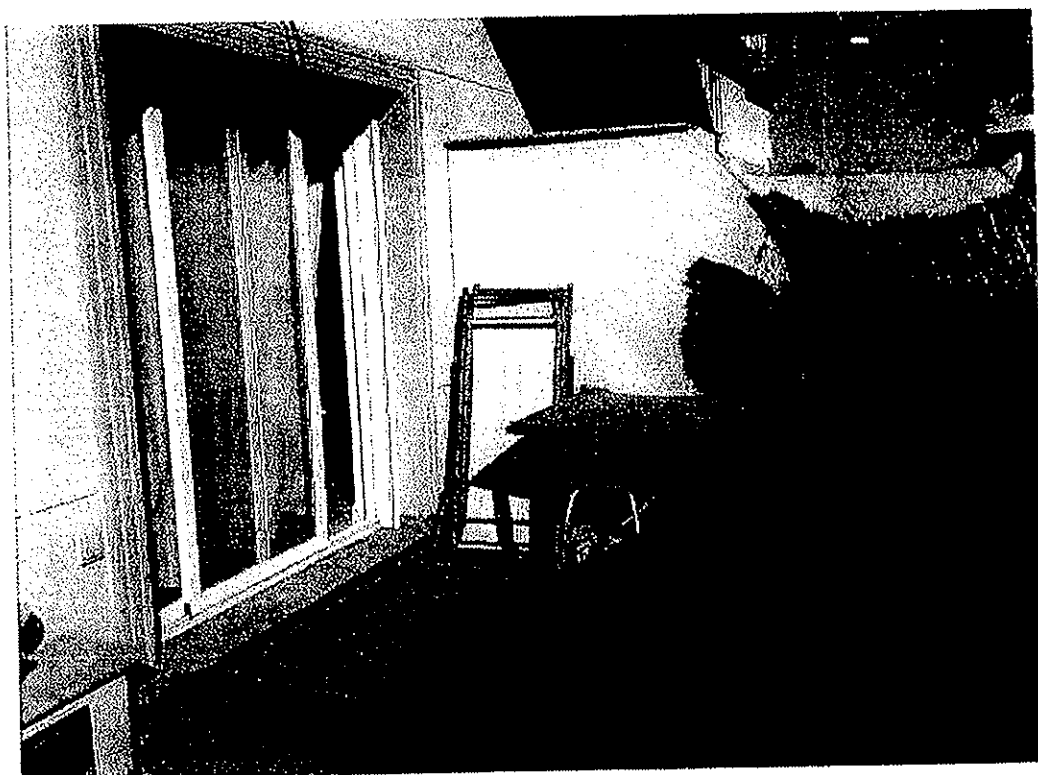
Nº DE EXPEDIENTE: V/042740.09 REF: IBE090264600751445A

VISTA INTERIOR DEL INMUEBLE



Nº DE EXPEDIENTE: V/042740.09 REF: IBE090264600751445A

VISTA INTERIOR DEL INMUEBLE: TERRAZA



Nº DE EXPEDIENTE: VI/042740.09 REF: IBE090264600751445A

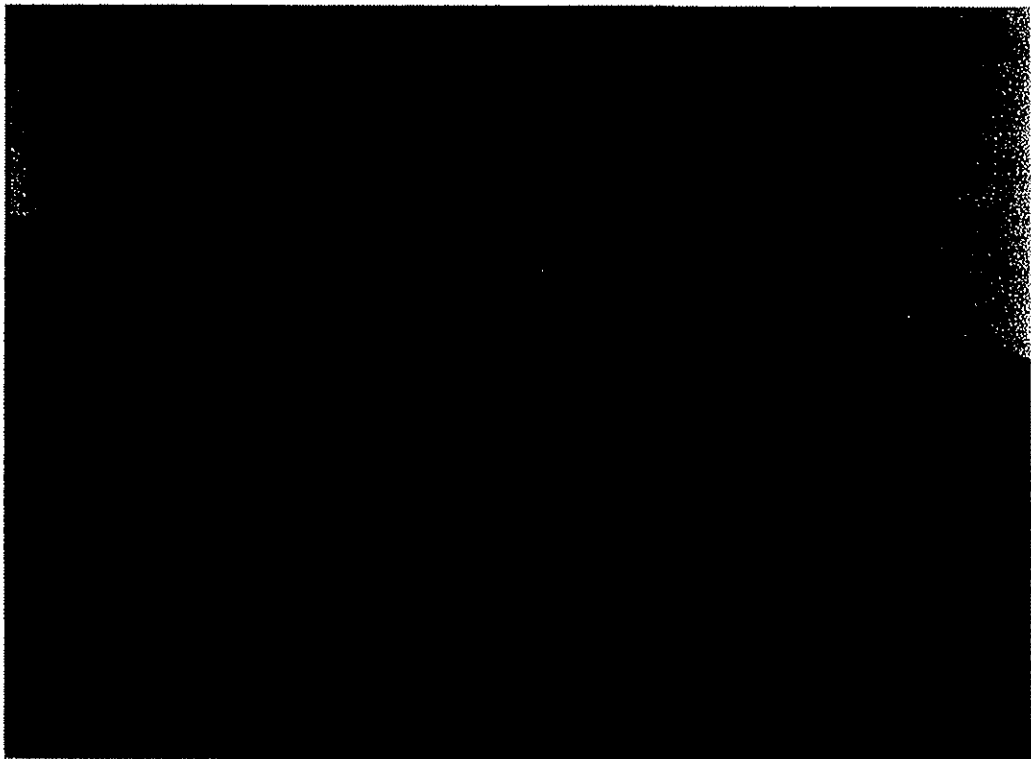
VISTA INTERIOR DEL INMUEBLE: ZONA COMUNITARIA



Nº DE EXPEDIENTE: V/042740.09 REF: IBE090264600751445A

IBERTASA
SOCIEDAD
DE TASACION

VISTA INTERIOR DEL INMUEBLE: GARAJE



Nº DE EXPEDIENTE: V/042740.09 REF: IBE090264600751445A

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

<http://www.registrador.es>

Información Registral

R

Información Registral expedida por

JUAN MANUEL LLOPIS GINER

Registrador de la Propiedad de LIRIA (LLIRIA)

correspondiente a la solicitud formulada por

AGRICOLA MARFON, S.L

con DNI/CIF: E96439914

Interés legítimo alegado:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca

Identificador de la solicitud: M40HF92N

Usar este identificador para cualquier consulta relacionada con esta información



Este código QR puede ser escaneado para obtener información adicional sobre el documento.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

<http://www.cupatras.com.es>

Información Registral

R

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLIRIA
DUQUE DE LLIRIA, 57-1 C.P. 46160
JUAN MANUEL MORIS GINER

Fecha de Emisión: SIETE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL NUEVE
Solicitante: N° Petición:

[1821] DE L'ELIANA
IDUEFR: 46041000100699

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: Vivienda piso con anejos: Número de la Propiedad Horizontal 0016
Situada en L'ELIANA en CALLE GENERAL PASTOR. Con el número 65. Planta BAJA.
Puerta 1-0 PATIO JARDIN y una superficie útil de sesenta y cuatro metros,
cincuenta y tres decímetros cuadrados.
LIMES: POR FRENTE, RELLANO COMUN POR DONDE TIENE SU ACCESO Y BURCO ASCENSOR Y
VIVIENDA TIPO D DE ESTA PLANTA; DERECHA, VIVIENDA TIPO J DE ESTA PLANTA;
IZQUIERDA, ZONA COMUNITARIA
Tiene vinculada la plaza de garaje número TREINTA.
CUOTA: un entero, quinientos cincuenta y cuatro milésimas por ciento

TITULARIDADES

AGRICOLA MARFOR SL.

LA TOTALIDAD del pleno dominio por título de COMPRAVENTA .

Formalizada en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/o MINGUEZ
JIMENEZ, MANUEL, de VALENCIA, con N° Protocolo: 2313, el día 9 de Septiembre de
1.999

pag. 2

Nº DE EXPEDIENTE: V/042740.09 REF: IBE090264600751445A

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

http://www.iberfisa.com/ibertasa

Información Registral

Inscripción: 3ª Tomo: 1.540 Libro: 159 Folio: 67 Fecha: 21/01/2000

CARGAS

- SERVIDUMBRE. (Carga de PROCEDENCIA por DIVISIÓN HORIZONTAL)

A favor de: AN ESCRITURA

Participación: 0/1

SERVIDUMBRE DE USO DE LA FINCA 7344 COMO PREDIO DOMINANTE SOBRE LA FINCA 7343 QUE ES PREDIO SIRVIENTE Y DOMINANTE A LA VEZ.

Por Procedencia De La Finca Nº: 2/7344 Asiento: 1 Tomo: 1472 Libro: 143 Folio: 183 Fecha: 06/03/1997. Que Procedía De La Finca Nº: 2/7343 Asiento: 2 Tomo: 1472 Libro: 143 Folio: 183 Fecha: 06/03/1997

- SERVIDUMBRE. (Carga de PROCEDENCIA por DIVISIÓN HORIZONTAL)

A favor de: SERVIDUMBRE DE USO A FAVOR DE LA FINCA

Participación: 0/1

SERVIDUMBRE DE USO DE LA FINCA 7344 COMO PREDIO DOMINANTE SOBRE LA FINCA 7343 QUE ES PREDIO SIRVIENTE Y DOMINANTE A LA VEZ.

Por Procedencia De La Finca Nº: 2/7344 Asiento: 1 Tomo: 1472 Libro: 143 Folio: 183 Fecha: 06/03/1997. Que Procedía De La Finca Nº: 2/7343 Asiento: 2 Tomo: 1472 Libro: 143 Folio: 183 Fecha: 06/03/1997

- SERVIDUMBRE. (Carga de PROCEDENCIA por DIVISIÓN HORIZONTAL)

A favor de: FINCA REGISTRAL 7344 DE L'ELIANA

Participación: 0/1

DE USO A FAVOR DE LA FINCA REGISTRAL NUMERO 7344, COMO PREDIO DOMINANTE, Y SOBRE LA FINCA LA FINCA DE ESTE NUMERO QUE ES EL PREDIO SIRVIENTE Y DOMINANTE A LA VEZ.

Por Procedencia De La Finca Nº: 2/7344 Asiento: 1 Tomo: 1472 Libro: 143 Folio: 183 Fecha: 06/03/1997

- HIPOTECA.

A favor de: CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS BARCELONA

Participación: TOTALIDAD

Capital Principal: (50.785,52 EUROS)

Int. Ordin. Anual: (5.586,41 EUROS) Tipo: 6% Mix.: 11% Meses: 12

Intez. Desora Anual: (10.411,03 EUROS) Tipo: 20,5% Meses: 12

Costas / Gastos: (7.617,83 EUROS)

Valor de Subasta: (79.746,79 EUROS)

Respondiendo Por: (74.400,79 EUROS)

Plazo Amortización: 217 MESES Vencimiento: 1 de Septiembre de 2.015

Formalizada en escritura con fecha 01/00/97, autorizada en VALENCIA, MINQUEZ JIMENEZ, MANUEL, nº de protocolo 1376.

Inscripción: 2ª Tomo: 1.537 Libro: 188 Folio: 80 Fecha: 21/01/1990

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

IBERTASA, S.A. - Calle de Aragón, 100 - 08001 BARCELONA

Información Registral

- HIPOTECA.

A favor de: CAIXA D'ESTALVI I PENSIONS BARCELONA

Participación: TOTALIDAD

Capital Principal: (100.000 EUROS)

Int. Ordin. Anual: (3.950 EUROS) Tipo: 3,94

Inter.Demora Anual: (20.850 EUROS)

Costas / Gastos: (12.250 EUROS)

Valor de Subasta: (202.770,01 EUROS)

Respondiendo Por: (137.080 EUROS)

Plazo Amortización: 180 MESES Vencimiento: 1 de Agosto de 2.021

Formalizada en escritura con fecha 05/07/06, autorizada en LIRIA, por DON ERNESTO RIOS BERGARA, nº de protocolo 2200

Inscripción: 4ª Tomo: 1.540 Libro: 159 Folio: 67 Fecha: 18/09/2006

- AFECCION. AFECCION TP Y AJP Afecta durante el plazo de 95 años, al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota de fecha 18/09/2006

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 4 Tomo: 1.540 Libro: 159 Folio: 67 Fecha: 18/09/2006

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigentes al momento 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 hoy, 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. 27/02/1999).

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconocen a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

*[PIE_PAGINA]*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE BLIANA (NÚM: 7021)
Pág: *[PIE_PAGINA]*

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

<http://www.registradores.org>

Información Registral

ADVERTENCIAS

1.- 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).

2.- 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).

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

IBERTASA
SOCIEDAD
DE TASACION

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nº DE EXPEDIENTE: V/042740:09 REF: IBE090264600751445A

Nº de páginas: 3



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

La Eliana, a 27 de Septiembre 2005.

REUNIDOS

De una parte, D. Jose Horrillo Serrano, mayor de edad, con DNI- 22550716- K, y domicilio en la calle Gran Via Marques del Turia n° 24, 46005- Valencia-, como arrendador.

Y de otra parte AGRICOLA MARFON, S.L., con CIF B-96439914 y domicilio en el Apartado de Correos n° 44, 46180- Benaguacil-(Valencia); como arrendatario.

INTERVIENEN

Todos en su propio nombre y derecho. Y reconociéndose mutua y legal capacidad para obligarse.

DICEN

1.- Agrícola Marfon , S.L. , es el titular propietario de la siguiente vivienda descrita: Vivienda piso sito en la calle General Pastor n° 65, Bloque 8, puerta 1, Residencial La Siesta, 46183-La Eliana- (Valencia). Se alquila para el uso exclusivo de vivienda-residencia habitual. Esta vivienda pertenece a las denominadas de renta libre, y las presentes condiciones se pactan por sujeción a la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

2- D. Jose Horrillo Serrano, se han interesado en el arrendamiento de la vivienda descrita en el apartado anterior, por un tiempo de UN AÑO, a fin de destinarla a satisfacer su necesidad de vivienda permanente.

3- Por lo que ambos intervinientes han convenido en la celebración del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA y lo formalizan con arreglo a las siguientes

CLAUSULAS

PRIMERA.- La vivienda objeto de este contrato será destinada única y exclusivamente a vivienda-residencia habitual de D. Jose Horrillo Serrano.

SEGUNDA.- El contrato empezará a regir el día 1 de Octubre de 2.005, fecha en la que se pone la vivienda a disposición del arrendatario, concertándose el arrendamiento por UN AÑO. Si llegada la fecha del vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con un mes de antelación al vencimiento, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato. Al contrato prorrogado, en su caso, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que queda sometido.

El plazo de un año de duración previsto para este contrato, ha sido el libremente interesado por el arrendatario y aceptado por el arrendador. No obstante ello, al vencimiento del contrato y a elección del arrendatario, aquél podrá prorrogarse obligatoriamente hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, salvo que el arrendatario manifiesta al arrendador con 30 días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

TERCERA.- La renta se establece en 500 Euros euros (quinientos euros), mensuales pagaderas por adelantado, durante el primer año de vigencia, es decir hasta el día 1 de Octubre de 2006. Durante los años de duración del contrato, la citada renta podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al consumo en el periodo de los doce meses

inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

CUARTA.- Serán por cuenta del arrendatario, los gastos de consumos de electricidad, agua, gas, y cualesquiera otros inherentes al disfrute de la vivienda arrendada. Debiendo contratar el arrendatario a su nombre las pólizas correspondientes al suministro de dichos servicios.

QUINTA.- El arrendatario recibe la vivienda alquilada en perfecto estado de conservación, completa de puertas, cerraduras, cristales e instalaciones en general. Y en igual estado y a plena satisfacción del propietario habrá de devolverla cuando se termine el contrato. El arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, las reparaciones que sea necesario realizar para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario y a el corresponda.

SEXTA.- El arrendatario se obliga a facilitar el paso y examen de la vivienda, al personal que el propietario designe para comprobar el estado de conservación de la misma. Igualmente todos los que la ocupen quedan obligados a observar las normas de la Comunidad de Propietarios en que la vivienda se integra.

SEPTIMA.- Por el arrendatario se constituye en este acto fianza por importe de 500 Euros (quinientos euros), equivalente a una mensualidad de renta, para responder del pago del alquiler, de los perjuicios por incumplimiento de las obligaciones contractuales y de los daños originados en el inmueble. Sirviendo el presente documento de eficaz recibo. Dicha fianza, será descontada del precio del arrendamiento, un mes antes de la finalización del contrato, eximiendo así al inquilino del pago de las mensualidades restantes y dando por finalizado el contrato, siempre y cuando el inmueble se encuentre en las mismas condiciones que al inicio del contrato.

En este mismo acto se hace entrega del importe de la primera mensualidad del contrato, siendo esta de 500 Euros (quinientos euros), incluyendo la plaza de garaje nº 30 y los gastos de comunidad, importe ya entregado en concepto de reserva. Los siguientes pagos se realizarán por transferencia bancaria todos los días 3 de cada mes en la siguiente cuenta bancaria 2100-4417-73-0200007683 de La Caixa.

OCTAVA.- El arrendatario exime de toda responsabilidad al propietario de la vivienda, por los daños que en las cosas o en las personas se produzcan y sean consecuencia directa o indirecta de la ocupación de la vivienda, haciéndose responsable aquella de los daños y perjuicios que se ocasionen con tal motivo.

NOVENA.- Sin previo permiso escrito del arrendador, se prohíbe expresamente:

- a) La realización de obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios de la misma.
- b) El subarriendo, cesión o traspaso de la vivienda, sea total o parcial, gratuita u onerosa.
- c) La instalación de motores de cualquier clase.
- d) Cambiar el destino de la vivienda a un fin distinto para el que ha sido arrendada.

DECIMA.- El arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato de arrendamiento por las siguientes causas:

- a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda a la arrendataria.
- b) La falta de pago del importe de la fianza o, en su caso, de su actualización.
- c) El subarriendo o la cesión Inconsentidos.
- d) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.
- e) Cuando en la vivienda tenga lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

f) Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda de la arrendataria o de quien efectivamente la viniera legalmente ocupando.

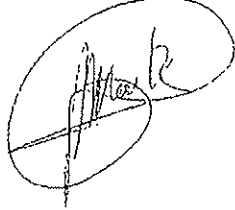
DECIMOPRIMERA.-A los efectos de efectuarse entre las partes contratantes cualesquiera notificación judicial o extrajudicial, derivada de este contrato y vinculada con los derechos y obligaciones reconocidos por la ley de arrendamiento urbanos, el arrendador designa el domicilio expresado en el encabezamiento y el arrendador el de la propia vivienda arrendada.

DECIMOSEGUNDA.- De conformidad con lo previsto en el Art. 9.3 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos se hace expresamente constar, y el arrendatario acepta, que llegado el vencimiento del contrato y en su caso de alguna de sus prórrogas, éste no será objeto de prórroga obligatoria, ya que el arrendador tiene necesidad de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años a contar desde hoy, para destinarla a vivienda permanente para sí.

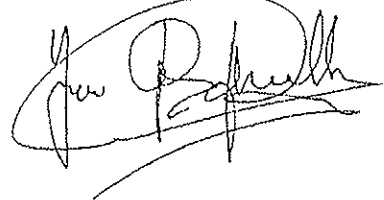
Las partes con renuncia de su propio fuero, si lo tuviesen, se someten de forma expresa a los Juzgados y Tribunales de Liria.

Y en prueba de conformidad, lo firman las partes intervinientes por triplicado, aunque a un solo efecto, en lugar y fecha arriba indicado.

EL ARRENDADOR.



EL ARRENDATARIO.



IBERTASA
SOCIEDAD
DE TASACION

RECIBOS DE ALQUILER

Nº DE EXPEDIENTE: V/042740.09 REF: IBE090264600751445A

Nº de páginas: 3

AGRICOLA MARFON S.L.

CR. LIRIA VILLAMARCHANTE Nº 1

46160 LIRIA

NIF: B96439914

Teléfonos: 962792545

Fax: 962792563

Nº Factura	Fecha	Página
15 18	01-04-2009	1

Cliente
JOSE HERRILLO C/ GENERAL PASTOR, 65 BL.8 PTA. 1 URB. 46183 L'ELIANA
Código Cliente: 10 NIF: 22550716K

Producto	Unidades	Precio	Dto.	Importe
20 ALQUILERES ALQUILER MES DE ABRIL	1,00	558,6500		558,65

AGRICOLA MARFON S.L.

C. I. P. B96439914

Crta. Liria-Villamarchante, s/n.

46160 LIRIA - Valencia - España

Imp.Bruto	% Dto	Importe Dto.	Base.Imp.	% IVA	Cuota IVA	Rec.	Cuota Rec.	% Ret.	Retención
558,65			558,65						
	% p.p.	Importe p.p.							

Suplidos

Provisiones

Forma de Pago	Datos Bancarios	Vencimientos
Contado		1-04-2009 558,65

TOTAL FACTURA
558,65 €

AGRICOLA MARFON S.L.

CR. LIRIA VILLAMARCHANTE Nº 1

46160 LIRIA

NIF: B96439914

Teléfonos: 962792545

Fax: 962792563

Nº Factura	Fecha	Página
15 24	04-05-2009	1

Cliente
JOSE HERRILLO C/ GENERAL PASTOR, 65 BL.8 PTA. 1 URB. 46183 L'ELIANA
Código Cliente: 10 NIF: 22550716K

Producto	Unidades	Precio	Dto.	Importe
20 ALQUILERES MES DE MAYO	1,00	558,6500		558,65

AGRICOLA MARFON, S.L.
C.I.F. B96439914
C/ra Liria-Villamarchant, s/n.
46160 Liria - Valencia - España

Imp.Bruto	% Dto	Importe Dto.	Base.Imp.	% IVA	Cuota IVA	Rec.	Cuota Rec.	% Ret.	Retención
558,65			558,65						
	% p.p.	Importe p.p.							Suplidos
									Provisiones
Forma de Pago			Datos Bancarios			Vencimientos			
Contado						4-05-2009 558,65			
									TOTAL FACTURA
									558,65 €

AGRICOLA MARFON S.L.

CR. LIRIA VILLAMARCHANTE N° 1
 46160 LIRIA
 NIF: B96439914
 Teléfonos: 962792545
 Fax: 962792563

Nº Factura	Fecha	Página
15 30	01-06-2009	1

Cliente
JOSE HERRILLO C/ GENERAL PASTOR, 65 BL.8 PTA. 1 URB. 46183 L'ELIANA Código Cliente: 10 NIF: 22550716K

Producto	Unidades	Precio	Dto.	Importe
20 ALQUILERES MES DE JUNIO	1,00	558,6500		558,65

AGRICOLA MARFON S.L.
 C.I.F. B96439914
 Cra. Liria-Villamarchante s/n.
 46160 LIRIA España

Imp.Bruto	% Dto	Importe Dto.	Base Imp.	% IVA	Cuota IVA	Rec.	Cuota Rec.	% Ret.	Retención
558,65			558,65						
	% p.p.	Importe p.p.							Suplidos

Forma de Pago	Datos Bancarios	Vencimientos	Provisiones
Contado			
			TOTAL FACTURA 558,65 €