



Risc Valor



INFORME DE VALORACIÓN

Inmueble: ELEMENTO TERCIARIO TERMINADO

Solicitante: CANDELARIA HERNANDEZ BENITEZ

Dirección: Calle ANZUELO, Nº 60,
35510 - TIAS (LAS PALMAS)

Expediente: 004155 - 22

Referencia: RISC 058/22



INFORME DE VALORACIÓN

Calle ANZUELO, Nº 60

35510 - Tias - Las Palmas

EXPEDIENTE 004155 - 22

INDICE GENERAL DEL INFORME

1. SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD
2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN
3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN
4. LOCALIDAD Y ENTORNO
5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO
6. DATOS DEL EDIFICIO
7. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN
8. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA
9. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN
10. ANÁLISIS DE MERCADO
11. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS
12. VALORES DE TASACIÓN
13. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS
14. OBSERVACIONES
15. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS
16. DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME



INFORME DE TASACIÓN ELEMENTO TERCIARIO TERMINADO

Nº DE EXPEDIENTE 004155 - 22
REFERENCIA RISC 058/22

1. SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

1.1. SOLICITANTE

Entidad solicitante: VALORACION PATRIMONIAL, Oficina [0001]
Persona solicitante: CANDELARIA HERNANDEZ BENITEZ
Dirección: PASEO/CAYETANO DE Población: PALMAS DE GRAN CANARIA
NIF: 42852326Z C.P.: 35004

1.2. FINALIDAD LEGAL DE LA TASACIÓN

Determinar su valor de mercado.

1.3. OBSERVACIONES AL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE VALORACIÓN

La presente tasación NO se realiza para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de la Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de Marzo (BOE 09.04.2003), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (revisada por la EHA/3011/2007 de 4 de octubre y la EHA/564/2008 de 28 de febrero), si bien, SÍ se utilizan los criterios de valoración y metodología de las disposiciones que contiene..

2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

2.1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

HOTEL DE 4 *

2.2. ESTADO DEL INMUEBLE

Terminado

2.3. DIRECCIÓN

Calle ANZUELO, Nº 60
BLUESEA Lanzarote Palm 4*

La identificación registral se refiere al anterior nombre del complejo, sin incluir el nombre de la calle ni el número de policía. Se aporta contrato de arrendamiento que identifica perfectamente el inmueble.

El hotel valorado está compuesto por 129 fincas registrales de las cuales 113 corresponden a los apartamentos y el resto a locales comerciales y otro tipo de inmuebles que componen las zonas comunes.

Linderos

Frente: fachada calle Anzuelo
Derecha: fachada calle Bocaina
Izquierda: fachada calle Potera
Fondo: medianera recayente a calle Bocaina, 3
MUNICIPIO
35510 TIAS (Las Palmas)

2.4. DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad nº 1 de TIAS

Elemento	Finca Registral	Tomo	Folio	Libro	Inscripción	Idufir
Hotel						

Los datos registrales se han tomado de las notas simples aportadas, adjuntándose como anexo al presente informe la identificación de las 129 fincas registrales valoradas, de las fincas registrales únicamente se han identificado en la Oficina Virtual del Catastro 105 fincas, habiéndose referenciado el resto de acuerdo con la descripción del edificio estimándose que restan pendiente de catastrarse.

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

3.1. COMPROBACIONES REALIZADAS

Servidumbres visibles
 Correspondencia con finca catastral
 No existe procedimiento de expropiación
 No existe Plan o Proyecto de expropiación
 Régimen Protección Patrimonio Arquitectónico
 Estado de conservación aparente
 Correspondencia con finca registral
 Régimen protección pública
 Comprobación Planeamiento Urbanístico
 No existe Resolución Administrativa que pueda dar lugar a Expropiación
 No hay incoado Expediente que pueda dar lugar a Expropiación
 Estado de ocupación, uso y explotación
 Datos del arrendamiento

3.2. DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Plano de situación
 Reportaje fotográfico
 Croquis del inmueble
 Nota Simple
 Documentación catastral
 Doc. necesaria para flujos de caja
 Otras documentaciones legales aportadas
 Plano urbanístico
 Licencia de apertura y/o actividad
 Contrato de arrendamiento
 Ultimo Recibo de la Renta Abonado

4. LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1. LOCALIDAD

• TIPO DE NÚCLEO

TIPO DE NUCLEO Municipio autónomo perteneciente a la isla de Lanzarote, dentro de la provincia de Las Palmas
 ACTIV.PRINCIPAL La actividad principal es el turismo y los servicios derivados del mismo

- **OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA**

NIVEL DE RENTA El nivel de renta de la población es medio-alto

OCUPAC.LABORAL La población se ocupa mayoritariamente en las labores propias de la actividad del núcleo.

- **POBLACIÓN**

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2018: 20.006 habitantes de derecho.

La tendencia, respecto al padrón de 2017, es: Creciente

- **EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN**

La tendencia de la población durante los últimos años ha sido creciente y en la actualidad está estabilizada.

4.2. ENTORNO

- **DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS**

Zona urbana situada en Puerto del Carmen, entre la Rambla Islas Canarias y la calle César Manrique.

ANTIGÜEDAD Media.

CALIDAD EDIFICACIONES Alta.

CARACTER PREDOMINANTE Residencial.

CARACTERÍS. TERRITORIALES Urbano central.

CONSOLIDACIÓN Alta.

NIVEL DE OCUPACIÓN Alto.

NIVEL DE RENTA Medio-alto.

ORDENACIÓN bloques exentos de baja densidad.

RENOVACIÓN Continua.

- **CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA**

ABASTECIMIENTO DE AGUA Existe.

ALUMBRADO PÚBLICO Existe.

PAVIMENTACIÓN Existe.

RED DE GAS CANALIZADO Existe.

RED DE SANEAMIENTO Existe.

RED DE TELÉFONO Existe.

SUMINISTRO ELÉCTRICO Existe.

- **EQUIPAMIENTO**

ASISTENCIAL Suficiente.

COMERCIAL Suficiente.

DEPORTIVO Suficiente.

ESCOLAR Suficiente.

LÚDICO Suficiente.

ZONAS VERDES Suficiente.

- **COMUNICACIONES**

ACCESIBILIDAD Buena.

AUTOBÚS Existe.

AEROPUERTO: Existe

ESTACIONAMIENTO Bajo.

FERROCARRILES Carece.

METRO Carece.

TAXI Existe.

5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1. SUPERFICIES

MEDICIÓN	CATASTRAL	REGISTRAL	PROYECTO	ADOPTADA
---	12.995 m ²	---	---	12.995 m ²

5.2. DESCRIPCIÓN

COMENTARIOS SOBRE LA SUPERFICIE. La superficie adoptada es la catastral. Dicha superficie comprende la totalidad del hotel.

5.3. INFRAESTRUCTURAS

ALUMBRADO PÚBLICO. Sí

PAVIMENTACIÓN DE VIALES. Sí

ABASTECIMIENTO AGUA. Sí

SUMINISTRO ELÉCTRICO. Sí

6. DATOS DEL EDIFICIO

6.1. DIRECCIÓN DEL EDIFICIO

Calle ANZUELO, Nº 60

BLUESEA Lanzarote Palm 4*

La identificación registral se refiere al anterior nombre del complejo, sin incluir el nombre de la calle ni el número de policía. Se aporta contrato de arrendamiento que identifica perfectamente el inmueble.

El hotel valorado está compuesto por 129 fincas registrales de las cuales 113 corresponden a los apartamentos y el resto a locales comerciales y otro tipo de inmuebles que componen las zonas comunes.

Linderos

Frente: fachada calle Anzuelo

Derecha: fachada calle Bocaina

Izquierda: fachada calle Potera

Fondo: medianera recayente a calle Bocaina, 3

35510 - TIAS

LAS PALMAS

6.2. DESCRIPCIÓN DE CONJUNTO O EDIFICIO

Se valora el Complejo denominado "BLUESEA", antes llamado "PLAZA PALMERAS". Dicho complejo se proyectó en principio con CIENTO CUARENTA Y TRES APARTAMENTOS de UN DORMITORIO y DIECISEIS LOCALES COMERCIALES.

Inicialmente se componía de 31 bloques dispuestos perimetralmente en el terreno formando dos "L", una de ellas dando a la zona NORTE de la parcela formada por APARTAMENTOS en TRES ALTURAS, y la otra "L" situada en la parte SUR que está formada por APARTAMENTOS en DOS ALTURAS de manera que permita la vista de los Apartamentos de la Zona Norte a la vez que presenta uniformidad con las fachadas de las calles Bocaina (antes calle chupadero) y Anzuelo que son de dos alturas. En el vértice SUROESTE se encuentran TRES LOCALES COMERCIALES destinados a SUPERMERCADOS y RESTAURANTES y en el centro de complejo los restantes LOCALES. Los locales números uno, dos y tres, en el bloque 26 y los restantes locales comerciales en el bloque 31.

En la parte Central del complejo en la zona no edificada se encuentra la Piscina y la protección de los vientos de la zona de solárium que está cerca de la edificación de tres alturas, y el resto de la superficie de la parcela no edificada se ha destinado a espacios verdes, pasillos y restantes zonas comunes del Complejo.

Del proyecto inicial del cual se realizó escritura de división horizontal se dejaron de construir 6 bloques de los 11 proyectados, (los bloques no ejecutados del proyecto fueron los números 3,4,5,6,7 y 8), con lo cual se dejaron de construir 28 apartamentos los enumerados del 9 al 36 ambos inclusive, que corresponden a las fincas registrales de la 26547 a la 26574 ambas inclusive.

De los restantes 115 apartamentos al existir división horizontal y ser compatible el uso residencial y turístico se vendieron los números 132 y 133 que no son objeto de la presente tasación.

Por tanto los inmuebles que se valoran en el presente informe son 113 apartamentos y los 16 locales.

En la actualidad los locales 1 y 2 se destinan a uso de supermercado con acceso directo desde el exterior del complejo directamente desde calle. El resto de locales (14) se utilizan como usos complementarios de la explotación hotelera (aseos, almacenes, cuartos de máquinas, aljibe, restaurante, recepción, oficinas etc.).

Existe un contrato de alquiler de los 113 apartamentos a valorar y que incluye los locales necesarios para la explotación.

6.3. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Hormigón armado

Estructura: Hormigón armado

Cubierta: Plana no transitable

Cerramientos: Doble tabique de ladrillo con cámara y aislante

Fachadas: Enfoscada y pintada

6.4. CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

ESTADO ACTUAL	CATEGORIA CALLE	CALIDAD EDIFICIO	PORTERIA
De Origen	Secundaria	Alta	No

ZONAS COMUNES	AÑO CONSTRUCCION	AÑO REHABILITACION	PLANTA BAJO RASANTE
Si	1988	0	0

ANTIGÜEDAD	ASCENSORES	COORDENADAS UTM	PLAN. SOBRE RASANTE
DE 30 A 50 AÑOS	1	x: -13.654067200 y: 28.923407800	3

7. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

• CARACTERÍSTICAS DE LA EXPLOTACIÓN

Hotel de 4 * con 113 habitaciones y 226 plazas, con bar restaurante, supermercado y salas de reuniones.

7.1. DISTRIBUCIÓN

General

El apartamento tipo es idéntico y consta de salón-comedor-cocina, dormitorio doble y baño incorporado. Dispone de terraza a la que se accede desde el salón-comedor.

7.2. SUPERFICIES (m²)

USO CONSIDERADO	Constru Registral	Util Comprob.	Constru Comprob.	CCC Comprob.	R Comprob.	Constru Catastral	Adoptada
Hotel	4.951,84	4.449,49	4.951,84	4.951,84	1,11	5.889,00	4.951,84

Las superficies comprobadas y tasadas se corresponde con las registrales, adjuntándose como anexo el desglose de superficies y valores individualizados. No se han podido contrastar las superficies catastrales versus las registrales y catastrales por faltar la inscripción de 24 entidades.

7.3. ACABADOS DEL ELEMENTO

• TERCIARIO HOTEL

GENERAL	PAVIMENTOS	PARAMENTOS VERTICALES	TECHOS
Zonas comunes	Parquet	Pintura	Enlucidos
Aseos generales	Parquet	Alicatado	Enlucidos
Dormitorios	Parquet	Pintura	Enlucidos
Baños	Parquet	Alicatado	Enlucidos
Salón-comedor			
Cocina americana	Parquet	Alicatado	Enlucidos

CARPINTERÍA EXTERIOR:

Aluminio lacado con acristalamiento doble.

CARPINTERÍA INTERIOR:

Madera barnizada

7.4. INSTALACIONES ESPECÍFICAS

AGUA CALIENTE. Sí, termo eléctrico

CLIMATIZACIÓN. Por conductos, general en todo el edificio, con termostatos en cada habitación.

FONTANERÍA. Sí, tuberías de cobre, desagües de PVC

ASCENSORES. No

APARATOS SANITARIOS. Serie normalizada, gama media-alta

SEGURIDAD. - Sistema anti intrusión por cámaras.

- Sistema anti incendios según normativa

OTRAS. Instalación general de red con cableado y wifi, puertos USB en cada habitación para carga de dispositivos.

7.5. ESTADO ACTUAL

• SITUACIÓN ACTUAL

Hotel en perfecto estado, con mantenimiento continuado a lo largo de su vida útil.

• ANTIGÜEDAD

USO CONSIDERADO	AÑO CONSTRUCCIÓN	AÑO REHABILITACIÓN	Uso Ppal./Vida util
Hotel	1.988	- - -	Terciario/75

8. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE TÍAS, aprobado definitivamente en fecha 19-08-2005.

Clasificación: Suelo Urbano

Calificación: Zona de ordenación I.B.2

ADECUACIÓN AL PLANAMIENTO. Edificio dentro de ordenación, no se observan incumplimientos de índole urbanística.

USO CARACTERÍSTICO. Su uso es el residencial

9. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

9.1. TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio) : DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: A35093194
 Propietario: YAIZA CANARIAS, S.A.
 % Propiedad: 100,00

Ocupante: Hotels & Resorts Blue Sea Management, S.L., con CIF B57817215

Título de ocupación: Arrendatario

• ARRENDAMIENTOS. ACTUALIZACIÓN INMUEBLES ARRENDADOS

USO CONSIDERADO	INICIO CONTR.	FIN CONTRATO	R. BRUTA ANUAL	GTOS. ANUALES
Hotel	20/04/2018	19/04/2033	486.000,00	48.600,00

10. ANÁLISIS DE MERCADO

10.1. OFERTA

Se trata de una edificación destinada a uso hotelero, sin un mercado comparable que cumpla con las condiciones exigidas por la Orden ECO/805/2003 para determinar su valor por comparación. El valor del suelo hotelero se ha estimado de acuerdo con el valor de repercusión de uso residencial al considerarlo un uso alternativo en los planes de ordenación urbanística, estimándose el valor mediante el método residual por el procedimiento estático.

La oferta hotelera en la isla es muy amplia y diversificada, existiendo una amplia oferta de alojamientos hoteleros de 4 * en Puerto del Carmen y otras zonas de Lanzarote, a continuación podemos observar el estudio de mercado de la oferta hotelera de 4 * del entorno con precios con IVA para habitación doble en distintas temporadas:

HIHOTELS LA GERIA

Jupiter, 5, 35510 Puerto del Carmen. Este alojamiento está a 2 minutos a pie de la playa. Este hotel de 4 estrellas está rodeado de jardines tropicales, junto a la playa de Pocillos, en Lanzarote.

Del 5 al 6 de agosto de 2022: 140 € sin desayuno, habitación estándar

Del 16 al 17 de septiembre de 2022: 113 € sin desayuno, habitación estándar

HOTEL LAS COSTAS

Avenida de las Playas, 88, 35510 Puerto del Carmen. Este alojamiento está a 2 minutos a pie de la playa. El hotel Las Costas está situado en la playa de los Pocillos y ofrece habitaciones con balcón privado, WiFi gratuita, microondas y nevera. El establecimiento dispone de gimnasio, bañera de hidromasaje y piscina al aire libre con vistas al mar.

Del 5 al 6 de agosto de 2022: 150 € sin desayuno, habitación estándar



Del 16 al 17 de septiembre de 2022: 135 € sin desayuno, habitación estándar

HOTEL LANZAROTE VILLAGE

Suiza, 2, 35510 Puerto del Carmen. Este alojamiento está a 3 minutos a pie de la playa. El Hotel Lanzarote Village está situado frente a la playa de Los Pocillos y ofrece piscina al aire libre, pistas de tenis y habitaciones elegantes con terraza amueblada. Los huéspedes podrán disfrutar de unas relajantes vacaciones playeras en el Lanzarote Village, situado en la popular localidad de Puerto del Carmen.

Del 5 al 6 de agosto de 2022: 149,16 € sin desayuno, habitación estándar

Del 16 al 17 de septiembre de 2022: 147 € sin desayuno, habitación estándar

HOTEL FLORESTA

Mercurio, 2, 35510 Puerto del Carmen. Este alojamiento está a 3 minutos a pie de la playa. El Hotel Floresta ofrece apartamentos amplios en Lanzarote, a 200 metros de la playa de los Pocillos. Cuenta con piscina al aire libre y varias pistas de tenis. Los apartamentos, modernos y prácticos, disponen de aire acondicionado y zona de estar. La capacidad máxima es de 2 adultos y 2 niños.

Del 5 al 6 de agosto de 2022: 123 € sin desayuno, habitación estándar

Del 16 al 17 de septiembre de 2022: 88 € sin desayuno, habitación estándar

SEASIDE LOS JAMEOS

Calle Marte, 2 - Playa de los Pocillos, 35510. Este alojamiento está a 3 minutos a pie de la playa. Este complejo con estilo canario típico está situado en la playa de Los Pocillos y ofrece piscinas al aire libre rodeadas de palmeras, 4 pistas de tenis, spa finlandés pequeño con gimnasio, bio-sauna y baño turco. Las habitaciones del Seaside Los Jameos son amplias y presentan una decoración con tonos suaves y muebles de madera clara. Todas disponen de aire acondicionado, balcón y TV vía satélite. Se pueden alquilar minibares y cajas fuertes.

Del 5 al 6 de agosto de 2022: 236 € sin desayuno, habitación estándar

Del 16 al 17 de septiembre de 2022: 219 € sin desayuno, habitación estándar

HOTEL LAVA BEACH

Calle Marte, 35510 Puerto del Carmen. Este alojamiento está a 2 minutos a pie de la playa. El Hotel Lava Beach, situado en Puerto del Carmen, es un alojamiento de 5 estrellas con centro de fitness, jardín y terraza. El establecimiento ofrece recepción 24 horas, un restaurante y un mostrador de información turística.

Del 5 al 6 de agosto de 2022: 221 € sin desayuno, habitación estándar

Del 16 al 17 de septiembre de 2022: 215 € sin desayuno, habitación estándar

VIK HOTEL SAN ANTONIO

Avenida de las Playas, 84, 35310 Puerto del Carmen. Este alojamiento está a 2 minutos a pie de la playa. El VIK Hotel San Antonio está ubicado frente al mar, en la playa de los Pocillos, Lanzarote. Este alojamiento ofrece piscinas al aire libre, pistas de tenis y una zona de spa con sauna. Hay WiFi en las zonas comunes. Las habitaciones del San Antonio Hotel Lanzarote tienen una decoración luminosa y disponen de balcón privado y aire acondicionado. Se ofrece nevera y set de té y café por un suplemento.

Del 5 al 6 de agosto de 2022: 169 € sin desayuno, habitación estándar

Del 16 al 17 de septiembre de 2022: 166 € sin desayuno, habitación estándar



10.2. DEMANDA

La demanda para este tipo de inmuebles es estable con tendencia al alza, especialmente en las Islas Canarias por tratarse de un destino turístico de primera magnitud con una oferta muy atractiva. Las limitaciones de movilidad impuestas por el estado de alarma sanitaria provocada por la COVI-19 implicó una reducción de las ocupaciones, tras el levantamiento paulatino de restricciones se han recuperado rápidamente los indicadores de ocupación y pernoctaciones.

En lo que se refiere al acumulado de 2021, un total de 272.338 turistas han visitado Lanzarote en los siete primeros meses del año. Una cifra que a pesar de representar un 53% menos que en el mismo periodo de 2020 -algo lógico teniendo en cuenta que enero, febrero y mitad de marzo no se vieron afectados por la pandemia- invita ya a un moderado optimismo de cara a la evolución de la afluencia turística en los próximos meses. De hecho desde marzo de 2021, cuando Lanzarote registró 17.476 visitantes, la entrada de turistas a la Isla no ha hecho más que aumentar -22.187 en abril, 37.081 en mayo y 52.728 en junio-, con datos de agosto que superan el número registrado en julio, que ya reflejó un incremento del 115% respecto al mes anterior.

La ocupación en agosto de 2021 ha rozado el 80 %.

10.3. INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER

Los precios de las plazas de alojamiento económico oscilan entre 50 y 80 €/mes dependiendo del tipo de alojamiento y de la época del año. Concretamente, los precios son más altos en determinadas en verano y en Semana Santa, a pesar de ello, las ratios de ocupación medias en el año 2019 se mantuvieron por encima del 84 %, mientras que el mes de diciembre simplemente descendieron al 79 % según los datos elaborados por EXCELTUR, por lo que se puede considerar una ocupación constante.

10.4. EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

Las expectativas son medias-altas por la actual situación de mercado creciente de alojamiento hotelero y recuperación de la actividad normal postpandemia.

11. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

La Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de Marzo (BOE 09.04.2003), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (revisada por la EHA/3011/2007 de 4 de octubre y la EHA/564/2008 de 28 de febrero), contempla los métodos de valoración que se deben aplicar para la determinación del valor de tasación de un inmueble dentro del ámbito de aplicación de la citada Norma.

A continuación se efectúa la valoración particularizada del inmueble objeto de estudio, al efecto de determinar su valor actual de tasación, mediante la aplicación de los métodos pertinentes.

MÉTODOS Los métodos utilizados son los de Coste de Reemplazamiento y Método de Actualización de rentas en inmuebles de explotación económica.

MÉTODO DE COSTE

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

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

MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS. Inmuebles en explotación económica.

"Para el cálculo del valor de actualización hemos procedido de la siguiente manera:

1. Hemos estimado los flujos de caja.- Consideramos los de la explotación durante el período de tiempo en que previsiblemente vaya a continuar la misma adoptando los que son imputables al inmueble. Estos son las cuantías medias del sector de actividad en el que se integre dicha explotación corregidas adecuadamente en función de:
 - a) La localización o las características particulares del inmueble.

b) Las perspectivas económicas del sector

Se han adoptado los flujos de caja operativos teniendo en cuenta el valor relativo del mobiliario y equipo no inmobiliario.

No obstante en ausencia de cuantías medias se utilizan las propias de la explotación de que se trate, reales o previsionales, reducidas, en el caso de garantía hipotecaria, al menos en un 10 por 100.

2. Hemos estimado el valor de reversión.- Es el valor previsible del inmueble al final del período de tiempo en que previsiblemente vaya a continuar la explotación, para lo que se tomará su valor de reemplazamiento neto en dicho momento. Para ello se tendrá en cuenta el valor del suelo en la fecha de la tasación y la depreciación de las edificaciones se corresponderá con el período citado.

3. Hemos elegido el tipo de actualización.- Este es un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y que atiende, en particular, a su volumen y grado de liquidez, a la tipología (industrial, comercial, etc.) del inmueble, a sus características y ubicación física, al tipo de contrato de arrendamiento (existente o previsto) y al riesgo previsible en la obtención de rentas. El resultado es similar al que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables. Dicho tipo de interés se ha convertido en real corrigiéndose del efecto inflacionista mediante la aplicación de un índice de precios que refleja adecuadamente la inflación esperada durante el período para el que se prevea la existencia de flujos de caja.

4. Hemos aplicado la fórmula de cálculo.- El valor de actualización del inmueble objeto de valoración es el valor actual (VA) de los flujos de caja y del valor de reversión esperados para el tipo de actualización elegido."

11.1. VALOR DE REPOSICION

El Método del valor de reposición 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. Incluso para las hipótesis de terminación del edificio.

VALOR DE REPOSICIÓN BRUTO (V.R.B):

$$V.R.B = \text{Suelo} + \text{Construcción} + \text{Gastos Necesarios} = S + C + G_n$$

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 dichas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero en el que se utilice tecnología y materiales de construcción actuales.

VALOR DE REPOSICIÓN NETO (V.R.N):

$$V.R.N = \text{Suelo} + \text{Construcción} + \text{Gastos Necesarios} - \text{Depreciación} = S + C_{cc} + G_n - D$$

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

11.2. CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO POR EL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

11.3. MÉTODO RESIDUAL PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO

- PROMOCIÓN INMOBILIARIA MÁS PROBABLE

Se considera como promoción más probable la edificación actual.

- COMPARABLES RESIDUAL ESTÁTICO (€/m²)

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m ²	V.VENTA	COEF.
T01	LAPA, N° 28, PUERTO DEL CARMEN, TIAS	35510	Piso	O	44,00	3.090,91	1,100
T02	JUAN CARLOS I, N° 28, PUERTO DEL CARMEN, TIAS	35510	Piso	O	40,00	3.350,00	1,050
T03	JUAN CARLOS I, N° 22, PUERTO DEL CARMEN, TIAS	35510	Piso	O	40,00	3.375,00	1,050

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m ²	V.VENTA	COEF.
T04	ZONZAMAS, Nº 16, PUERTO DEL CARMEN, TIAS	35510	Piso	O	40,00	3.000,00	1,150
T05	DORAMAS, Nº 25, PUERTO DEL CARMEN, TIAS	35510	Piso	O	40,00	2.975,00	1,150
T06	TINGUATON, Nº 11, PUERTO DEL CARMEN, TIAS	35510	Piso	O	38,00	3.565,79	1,000
Precio homogeneizado por m ² , Terciario						3.501,67 €	

• **COSTES Y GASTOS NECESARIOS DE CONSTRUCCIÓN**

CONCEPTO	VALOR UNITARIO (€/m ²)	VALOR TOTAL (€)
Demoliciones	---	---
Costes de urbanización	---	---
Costes construcción((R) Piso)	750,00	3.713.880,00
Gastos construcción	135,00	668.498,40
Costes de comercialización	70,03	346.794,19
Costes financieros	7,50	37.138,80
TOTAL	962,53	4.766.311,39

• **VALOR DE MERCADO PARA LA HIPÓTESIS DE EDIFICIO TERMINADO DE LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA MÁS PROBABLE**

USO CONSIDERADO	EDIFICABILIDAD (m ²)	VALOR UNITARIO (€/m ²)	VALOR TOTAL (€)
RPiso	4.951,84	3.501,67	17.339.709,57
TOTAL			17.339.709,57

• **BENEFICIO DEL PROMOTOR Y VALOR DE MERCADO**

ELEMENTO	Bº PROMOTOR (%)	REPERCUSIÓN (€/m ²)	TOTAL RESIDUAL (€)
Terciario Hotel	18,00	1.908,84	9.452.270,27

Tomamos comparables de apartamentos del entorno.

"Para el cálculo del valor residual por el procedimiento estático se han seguido los siguientes pasos:

1. Se han estimado los costes de construcción, los gastos necesarios, los de comercialización y, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada.
2. Se ha estimado el valor en venta del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la tasación.
3. Se ha fijado el margen de beneficio del promotor a partir de la información dispuesta sobre promociones de semejante naturaleza, y atendiendo al más habitual en las promociones de similares características y emplazamiento, así como los gastos financieros y de comercialización más frecuentes
4. Se ha aplicado la fórmula de cálculo."

• **CALCULO DEL VR (€/m²)**

MÉTODO DEL COSTE

USO CONSIDERADO	REPERC(1) (€/m ²)	C.CONST. (€/m ²)	G.NECES. (€/m ²)	E.RECUP. (€/m ²)	%Df+fu (%)	%D ER (%)	VRBf/VRN (€/m ²)
Hotel	1.908,84	800,00	160,00	- - -	30,0	- - -	2.580,84

(1) Repercusión del suelo obtenida a través del método Residual Estático del grupo de terreno.

El coste de construcción aplicado corresponde con una habitación del hotel con sus acabados e instalaciones actuales. El comprador tiene prevista una inversión de 1.000.000 € para introducir más mejoras e instalaciones.

De acuerdo con estos parámetros, obtenemos el coste de construcción de la base de datos de CYPE Ingenieros, que arroja un coste de construcción para las calidades del hotel en las Islas Canarias ascienda a unos 1.400 €/m².

Para calcular el valor de reemplazamiento bruto se han sumado las siguientes inversiones:

1. El valor del terreno en el que se encuentra el edificio o el del edificio a rehabilitar.- Se ha utilizado bien el método de comparación, bien el método residual dinámico o estático (simplificado o normal)
2. El coste de la edificación.- Se considerará el coste de la construcción por contrata, es decir la suma de los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor. No incluimos los elementos no esenciales de la edificación que sean fácilmente desmontables ni, excepto para los inmuebles ligados a una explotación económica, los costes de los acabados e instalaciones no polivalentes.
3. Los gastos necesarios para realizar el reemplazamiento.- Consideramos los medios del mercado, con independencia de quien pueda acometer el reemplazamiento en la fecha de la valoración

Se incluirán como gastos necesarios, entre otros, los siguientes:

- " Los impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble.
- " Los honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios.
- " Los costes de licencias y tasas de la construcción.
- " El importe de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y de los honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas.
- " Los gastos de administración del promotor.
- " Los debidos a otros estudios necesarios.

No se consideran como gastos necesarios el beneficio del promotor, los gastos financieros o de comercialización.

En la determinación del valor de reemplazamiento bruto de los inmuebles en construcción o en rehabilitación se atenderá a la situación de la obra ejecutada en la fecha de la valoración, sin incluir acopios ni mobiliario.

Para calcular el valor de reemplazamiento neto hemos restado del valor de reemplazamiento bruto la depreciación física y, en su caso, funcional del edificio terminado.

Costes de construcción: Costes de construcción estimados en función de las características y ubicación del elemento valorado en base a la experiencia en la zona, consultas a revistas técnicas especializadas y módulos de los colegios profesionales.

• **OBSERVACIONES SOBRE LA ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN**

Se minorra la depreciación por antigüedad debido al buen mantenimiento del complejo.

11.4. ACTUALIZACIÓN INMUEBLES ARRENDADOS (€)

Contrato adjunto. Se aportan las facturas de enero y febrero. el contrato es escalado, con un importe bruto de 40.500 € mensuales durante los dos primeros años y 49.000 €/mes a partir del tercer año. Obviamos en el cálculo los años de pandemia y aplicamos el incremento a partir del año 2024

USO CONSIDERADO	RDE	IPC	RDE.CTE.	DIFERENCIAL
Hotel	1,00	1,70	-0,69	5,50

USO CONSIDERADO	R.NETO ANUAL	TIPO	INGRES-GTOS	VALOR REVER.	VAN
Hotel	437.400,00	7,00	3.976.843,71	5.705.699,88	9.682.543,59

• FLUJOS DE CAJA PREVISIBLES DURANTE LA PROMOCIÓN -

Hotel

GASTOS	TOTAL ASIGNADO (€)	TOTAL CAPITALIZADO (€)
Gastos Generales	28.932.808,60	13.683.639,32
Impuestos	4.734.459,60	2.239.140,97

INGRESOS	TOTAL ASIGNADO (€)	TOTAL CAPITALIZADO (€)
Ingresos Generales	52.605.106,40	24.879.344,11

• ACTUALIZACIÓN DE INMUEBLES DE EXPLOTACIÓN ECONÓMICA

USO CONSIDERADO	FIN VIDA ÚTIL	DIFERENCIAL	TIPO ACTU	PLUSVALIA
Hotel	12/03/2041	1,00	2,00	8,50

• OBSERVACIONES SOBRE EL VALOR DE REVERSIÓN

Se considera un plusvalía del suelo del 0,00 durante el resto de su vida útil.

USO CONSIDERADO	INGRES-GTOS	VALOR REVER.	VAN
Hotel	8.956.563,82	2.501.142,80	11.457.706,62

11.5. RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	COSTE	ACTUALIZACIÓN (1)	ACTUALIZACIÓN (2)	SUELO	SEGURO
	Hotel	12.779.906,75	9.682.543,59	11.457.706,62	9.452.270,27	---

(1) Actualización Rentas, inmuebles arrendados.

(2) Actualización Rentas, inmuebles en explotación económica.

12. VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	M	SUPERF. (m ²)	V.ADOPTADO (€/m ²)	V.UNIDAD (€)	V.AGRUPACIÓN (€)
Hotel	RN	4.951,84	1.955,34	9.682.543,59	9.682.543,59

TOTAL 9.682.543,59 €

Método (M):

(RN): Actualización Inmuebles Arrendados

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de: 9.682.543,59 € (NUEVE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS CON CINCUENTA Y NUEVE CENT.)

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . - - -

13. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

13.1. CONDICIONANTES

- Se **CONDICIONA** la presente tasación a la correcta inscripción de las fincas registrales en el Catastro inmobiliario, habiéndose considerado en el presente informe que todas las fincas registrales se han constituido cumpliendo con todos requisitos y prescripciones legales correspondientes.
- Se **CONDICIONA** la presente tasación a la disposición de todos los permisos y licencias pertinentes para el ejercicio de la explotación hotelera por parte del arrendatario del inmueble, al haberse dispuesto de la licencia de actividad de la propiedad del inmueble y no de la del explotador. Asimismo, se condiciona a la concidencia de los datos de explotación de acuerdo con las premisas y consideraciones adoptadas y su coincidencia con ratios medios del sector.

13.2. ADVERTENCIAS GENERALES

- Se **ADVIERTE** que no se han dispuesto de los datos económico-financieros de la explotación del hotelera, habiéndose valorado de acuerdo con las ratios medias del sector y el estudio de mercado de hoteles de 4* del entorno más inmediato.
- Se **ADVIERTE** que la explotación se gestiona de forma unitaria a pesar de tratarse de un inmueble en división horizontal, habiéndose tasado como una única unidad funcional, para posteriormetne incluirse un cuadro adjunto de valores desglosados por fincas registrales de forma ponderada por su superficie.
- Se **ADVIERTE** que no se han podido inspeccionar la totalidad de las fincas registrales por encontrarse parcialmente ocupadas a la fecha de la visita, habiéndose considerado que la totalidad de los inmuebles se encuentran en similares condiciones de conservación, acabados y mantenimiento que las fincas visitadas.

14. OBSERVACIONES

JUICIO CRÍTICO: Se trata de un complejo turístico de apartamentos de una habitación con un salón comedor, cocina equipada, baño y balcón o terraza con vistas a la piscina.

Se encuentra situado en el municipio de Puerto del Carmen en un entorno de apartamentos alejado del centro de la población pero con buena comunicación viaria.

Justificación de las fechas: Las notas simples aportadas exceden el periodo máximo de vigencia de tres meses.

15. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

El presente informe se emite con fecha 23 de Marzo de 2022 y consta de 16 páginas mas 223 páginas de anexos
Fecha límite de validez: 22 de Septiembre de 2022
El inmueble ha sido visitado por última vez el 16/03/2022

Tasador

Firma del Representante de Risc Valor, S.A.



Javier Gil Alvarez
Arquitecto Técnico
Col. Nº 6365, C.O.A.A.T de Valencia

Miguel Lorente Sibina
Representante de Risc Valor, S.A.

16. DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

Ver anexos aportados en la documentación.



ANEXOS

- Plano de provincia	-----	1 Pag.
- Plano de municipio	-----	2 Pag.
- Plano de entorno	-----	3 Pag.
- Fotografía aérea	-----	4 Pag.
- Portada	-----	5 Pag.
- Fotografía exterior	-----	5 Pag.
- Fotografía exterior	-----	6 Pag.
- Fotografía exterior	-----	6 Pag.
- Fotografía exterior	-----	7 Pag.
- Fotografía exterior	-----	7 Pag.
- Fotografía exterior	-----	8 Pag.
- Fotografía exterior	-----	8 Pag.
- Fotografía exterior	-----	9 Pag.
- Fotografía exterior	-----	9 Pag.
- Fotografía exterior	-----	10 Pag.
- Fotografía exterior	-----	10 Pag.
- Fotografía interior	-----	11 Pag.
- Fotografía interior	-----	11 Pag.
- Fotografía interior	-----	12 Pag.
- Fotografía interior	-----	12 Pag.
- Fotografía interior	-----	13 Pag.
- Fotografía interior	-----	13 Pag.
- Fotografía interior	-----	14 Pag.
- Fotografía interior	-----	14 Pag.
- Fotografía interior	-----	15 Pag.
- Fotografía interior	-----	15 Pag.
- Fotografía interior	-----	16 Pag.



EXPTE: 004155 - 22

- Fotografía interior	16 Pag.
- Fotografía interior	17 Pag.
- Fotografía interior	17 Pag.
- Fotografía interior	18 Pag.
- Fotografía interior	18 Pag.
- Fotografía interior	19 Pag.
- Fotografía interior	19 Pag.
- Fotografía interior	20 Pag.
- Fotografía interior	20 Pag.
- Fotografía interior	21 Pag.
- Fotografía interior	21 Pag.
- Fotografía interior	22 Pag.
- Fotografía interior	22 Pag.
- Fotografía interior	23 Pag.
- Fotografía interior	23 Pag.
- Fotografía interior	24 Pag.
- Fotografía interior	24 Pag.
- Fotografía interior	25 Pag.
- Croquis del inmueble	26 Pag.
- EXTRACTO NOTAS SIMPLES	28 Pag.
- Ficha catastral modelo	157 Pag.
- Catastro masivo	158 Pag.
- Cuadro de superficies	186 Pag.
- Datos registrales y valores	189 Pag.
- Contrato de alquiler	191 Pag.
- Acta de entrega y recepción	214 Pag.
- Dos últimas facturas alquiler	216 Pag.
- Licencia Primera Ocupación	218 Pag.
- Licencia de actividad	219 Pag.
- Datos gráfica ocupación	222 Pag.

EXPTE: 004155 - 22



- Plano urbanístico ----- 223 Pag.

DOCUMENTACION APORTADA

Plano de provincia



DOCUMENTACION APORTADA

Plano de municipio



DOCUMENTACION APORTADA

Plano de entorno



DOCUMENTACION APORTADA

Fotografía aérea



DOCUMENTACION GRÁFICA



Portada



Fotografía exterior

DOCUMENTACION GRÁFICA



Fotografía exterior



Fotografía exterior

DOCUMENTACION GRÁFICA



Fotografía exterior



Fotografía exterior

DOCUMENTACION GRÁFICA



Fotografía exterior



Fotografía exterior

DOCUMENTACION GRÁFICA



Fotografía exterior



Fotografía exterior

DOCUMENTACION GRÁFICA



Fotografía exterior



Fotografía exterior

DOCUMENTACION GRÁFICA



Fotografía interior



Fotografía interior

DOCUMENTACION GRÁFICA



Fotografía interior



Fotografía interior

DOCUMENTACION GRÁFICA



Fotografía interior



Fotografía interior

DOCUMENTACION GRÁFICA



Fotografía interior



Fotografía interior

DOCUMENTACION GRÁFICA



Fotografia interior



Fotografia interior

DOCUMENTACION GRÁFICA



Fotografía interior



Fotografía interior

DOCUMENTACION GRÁFICA



Fotografia interior



Fotografia interior

DOCUMENTACION GRÁFICA



Fotografia interior



Fotografia interior

DOCUMENTACION GRÁFICA



Fotografía interior



Fotografía interior

DOCUMENTACION GRÁFICA



Fotografía interior



Fotografía interior

DOCUMENTACION GRÁFICA



Fotografía interior



Fotografía interior

DOCUMENTACION GRÁFICA



Fotografía interior



Fotografía interior

DOCUMENTACION GRÁFICA



Fotografía interior



Fotografía interior

DOCUMENTACION GRÁFICA



Fotografía interior



Fotografía interior

DOCUMENTACION GRÁFICA



Fotografía interior

DOCUMENTACION APORTADA

Croquis del inmueble



DOCUMENTACION APORTADA

Croquis del inmueble





DOCUMENTACION APORTADA

EXTRACTO NOTAS SIMPLES

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Fecha de Emisión: CUATRO DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO

FINCA DE TIAS N°: 26685
 IDUFIR: 35019000162386

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA.- NÚMERO CIENTO CUARENTA Y SIETE.- APARTAMENTO situado en la planta segunda, rotulado con el número 143 del bloque número treinta del Complejo Residencial "PLAZA PALMERAS", sito en "PEÑA DEL DICE", Puerto del Carmen, término municipal de Tias. Se compone de un dormitorio, salón-comedor, cocina, baño y terraza. Ocupa una superficie construida de **TREINTA Y OCHO METROS CON OCHO DECIMETROS CUADRADOS**, y una superficie útil de **TREINTA Y CUATRO METROS CON TRECE DECIMETROS CUADRADOS**. Linda: Frente, en el aire, con zona común; Fondo, zona común; Derecha, con la zona de locales del complejo; e Izquierda, en parte por donde tiene su entrada, con la caja de escalera, pasillo común y en parte con el apartamento ciento cuarenta y seis de la misma planta. **CUOTA:** cero enteros sesenta y una centésimas por ciento.

Estado de Coordinación gráfica con el Catastro a fecha de expedición.- Finca No Coordinada.

TITULARIDADES

NOMBRE DEL TITULAR	NIF/NIE/CIF
YAIZA CANARIAS, S.A. 100% del pleno dominio.	A-35093194

TITULO: COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública autorizada el 20/06/1984 por DON FERNANDO GONZALEZ DE VALLEJO GONZALEZ, notario de SANTA CRUZ DE TENERIFE
 TOMO 969 LIBRO 228 FOLIO 22 INSCRIPCIÓN 8ª

CARGAS

HIPOTECA constituida a favor de BANCO POPULAR ESPAÑOL, SA.

Formalización: Escritura Pública autorizada el treinta y uno de Octubre del año dos mil por el notario de Santa Cruz de Tenerife, Don Fernando González de Vallejo González, número 8.846 de su protocolo.

TOMO 969 LIBRO 228 FOLIO 22 INSCRIPCIÓN 11ª de fecha diecisiete de Enero del año dos mil uno.

Modificada por la inscripción 14ª de fecha veinticinco de Noviembre del año dos mil nueve, en virtud de escritura autorizada el seis de Octubre de mil nueve, por el notario de Santa Cruz de Tenerife Don Juan Manuel Morales García, número 3161 de protocolo.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE TIAS 35019000162386

Pág: 807 de 862

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TIAS
 Avda. Juan Carlos I, n.º 26, local 4, Puerto del Carmen, Tias
 www.registradores.org/tias@registrodelapropiedad.org
 Tf: 928-61.25.83 Fax: 928-61.08.85



DOCUMENTACION APORTADA

EXTRACTO NOTAS SIMPLES

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Fecha de Emisión: CUATRO DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO

FINCA DE TIAS N°: 26686
IDUFIR: 35019000162393**DESCRIPCIÓN DE LA FINCA**

URBANA.- NUMERO CIENTO CUARENTA Y OCHO.- LOCAL número cinco, situado en la planta sótano, del bloque número treinta y uno, del COMPLEJO RESIDENCIAL "PLAZA PALMERAS", sito en "PEÑA DEL DICE", del término municipal de Tias.- Ocupa una superficie de **CUARENTA Y SEIS METROS Y SESENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS** - Linda; frente, por donde tiene su entrada, con la caja de escalera de acceso; fondo, con aseos de servicio de personal del complejo; derecha, con zonas comunes del complejo; e izquierda, en parte con el local número seis de la misma planta sótano destinado a almacén y en parte, con el local número siete.- **CUOTA:** cero enteros ochenta y cuatro centésimas por ciento.

Estado de Coordinación gráfica con el Catastro a fecha de expedición.- Finca No Coordinada.

TITULARIDADES

NOMBRE DEL TITULAR	NIF/NIE/CIF
YAIZA CANARIAS, S.A. 100% del pleno dominio.	A-35093194

TITULO: DIVISION HORIZONTAL en virtud de Escritura Pública autorizada el 13/08/1987 por DON LUIS ANGEL PRIETO LORENZO, notario de LAS PALMAS DE GRAN CANARIA
TOMO 969 LIBRO 228 FOLIO 218 INSCRIPCIÓN 1ª

CARGAS

HIPOTECA constituida a favor de **BANCO POPULAR ESPAÑOL, SA.**
Formalización: Escritura Pública autorizada el diez de Febrero del año dos mil nueve por el notario de Santa Cruz de Tenerife, Don MARIO MORALES GARCÍA, número 3.791 de su protocolo.
TOMO 969 LIBRO 228 FOLIO 218 INSCRIPCIÓN 2ª, de fecha diez de Febrero del año dos mil nueve.
Obligación garantizada: Cuenta de Crédito.
Fecha de vencimiento de la obligación garantizada: veinticuatro de Diciembre del año dos mil veinte.
Responsabilidad hipotecaria: CINCUENTA Y DOS MIL EUROS de principal; CINCO MIL DOSCIENTOS SESENTA CINCO EUROS por intereses ordinarios; CATORCE MIL SEISCIENTOS EUROS por intereses de demora; SIETE MIL OCHOCIENTOS EUROS para costas y gastos.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE TIAS 35019000162393

Pág: 813 de 862

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TIAS
Avda. Juan Carlos I, n.º 26, Local 4, Puerto del Carmen, Tias
www.registradores.org; tias@registrodepropiedad.org
Tf: 928-51.25.33 Fax: 928-51.08.65





DOCUMENTACION APORTADA

EXTRACTO NOTAS SIMPLES

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Fecha de Emisión: CUATRO DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO

FINCA DE TIAS N°: 26687
 IDUFIR: 35019000162409

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA.- NÚMERO CIENTO CUARENTA Y NUEVE.- LOCAL número seis, situado en la planta sótano, del bloque número treinta y uno, del COMPLEJO RESIDENCIAL "PLAZA PALMERAS", sito en "PEÑA DEL DICE", término municipal de Tias.- Ocupa una superficie de **TREINTA Y NUEVE METROS Y CINCUENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS**, destinado a almacén - Linda: frente, por donde tiene su entrada, en parte con pasillo común y en parte, con el local número cinco de la misma planta; fondo, con subsuelo de la calle Anzuelo; derecha, con local número siete destinado a almacén de la misma planta; e izquierda, con subsuelo del local número cuatro del bloque treinta.- **CUOTA:** cero enteros setenta y una centésimas por ciento.

Estado de Coordinación gráfica con el Catastro a fecha de expedición.- Finca No Coordinada.

TITULARIDADES

NOMBRE DEL TITULAR	NIF/NIE/CIF
YAIZA CANARIAS, S.A. 100% del pleno dominio.	A-35093194

TITULO: DIVISION HORIZONTAL en virtud de Escritura Pública autorizada el 13/08/1987 por DON LUIS ANGEL PRIETO LORENZO, notario de LAS PALMAS DE GRAN CANARIA TOMO 969 LIBRO 228 FOLIO 219 INSCRIPCIÓN 1*.

CARGAS

HIPOTECA constituida a favor de BANCO POPULAR ESPAÑOL, SA.
Formalización: Escritura Pública autorizada el veinticuatro de Diciembre del año dos mil ocho por el notario de Santa Cruz de Tenerife, Don MARIO MORALES GARCÍA, número 3.791 de su protocolo. TOMO 969 LIBRO 228 FOLIO 219 INSCRIPCIÓN 2*, de fecha día de Febrero del año dos mil nueve.
Obligación garantizada: Cuenta de Crédito.
Fecha de vencimiento de la obligación garantizada: veinticuatro de Diciembre del año dos mil veinte.
Responsabilidad hipotecaria: CUARENTA MIL EUROS de principal; el importe de UN AÑO de INTERESES ANUALES al diez coma ciento veinticinco por ciento (10,12%) en total de CUATRO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS el importe de



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TIAS
 Avda. Juan Carlos I, n.º 26, local 4. Puerto del Carmen. Tias
 www.registradores.org; tias@registrodela propiedad.org
 Tf: 928-61.25.33 Fax: 928-61.08.65