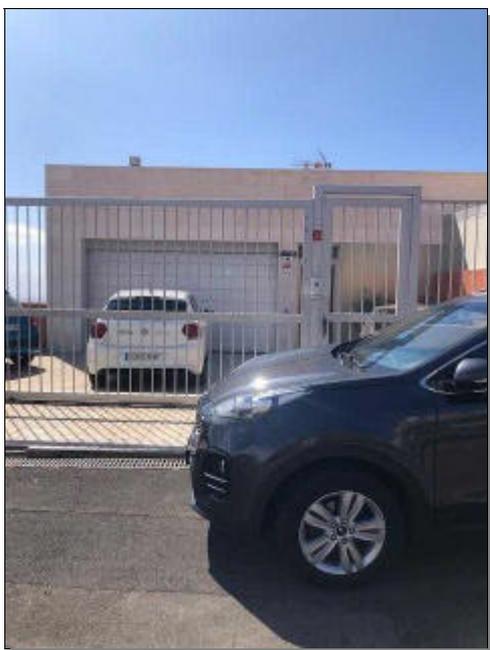


RESUMEN DE TASACIÓN

de 1 planta sobre rasante y 3 sótanos bajo rasante, terminado (Viviendas: 1)

Nombre del Solicitante:	TEXIMAR SL
N.I.F./C.I.F.nº:	B38060109
Tipo de Inmueble:	EDIFICIO CON ELEMENTOS DE VIVIENDAS
Situación inmueble:	Parcela 7, MANZ. MR-1, HOY CTRA. GRAL. DEL SUR (TF-28), nº 65, Puerta A, en TABAIBA, URBANIZACION en el municipio de Rosario (EI), provincia de SANTA CRUZ DE TENERIFE (38190)
Tasador:	ISABEL MARRERO QUINTANA (ARQUITECTO TÉCNICO)



FOTOGRAFÍA

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO RESIDUAL PARA EL VALOR DEL SOLAR
- MÉTODO DE COMPARACIÓN
- MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN
- AJUSTE DEL VALOR DE MERCADO para calcular el Valor de Liquidación, según los criterios indicados en el apartado de Observaciones

VALOR DE TASACIÓN

291.326,53 Euros

El Valor de Tasación corresponde al valor de liquidación en el caso de venta rápida
 El valor calculado siguiendo la metodología ECO corresponde a la suma de los Valores calculados según los métodos utilizados de cada uno de los elementos valorados

Visita interior del inmueble: Si

ADVERTENCIAS:

Para la finca : 44384 existen discrepancias entre la superficie comprobada del inmueble y la registral y/o catastral. El valor de tasación es el VALOR DE LIQUIDACIÓN en el caso de la VENTA INMEDIATA. Se ha obtenido ajustando el valor calculado siguiendo la metodología ECO (323.141,14 €) según los criterios explicados en Observaciones.

Se ADVIERTE que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, derivadas de la crisis originada por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios.

Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe.

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Documentos utilizados:

- Nota Simple del Registro de fecha 25-08-2020.

Registro de la propiedad: EL ROSARIO número 1

Sección:

Ud. Reg. 44384

Aunque no ha sido posible comprobar algunos de los linderos el resto de la descripción registral permite identificar el inmueble.

Superficies de la Unidad Registral:

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Comprobada	Adoptada	Forma de comprobar
Terreno	693,00 m ²	0,00 m ²	346,50 m ²	346,50 m ²	D
Construida	356,00 m ²	404,47 m ²	309,46 m ²	309,46 m ²	B

En NSR no se citan linderos. Promoción de 2 vdas. en parcela de 693m2. S/NSR, la cuota de part. en EC es del 50%. Por tanto, le pertenece una porción de suelo de 346,50m2.

Referencia Catastral 1: 9331505CS6493S0002JP

La descripción catastral corresponde a la realidad física actual del inmueble que se valora.

IDUFIR: 38011000736595

- B - Las superficies se han comprobado sobre plano aportado por la propiedad CON medidas puntuales de comprobación 'in situ'.
- D - Las superficies se han comprobado mediante la medición del Plano Catastral.

Situación de Ocupación: Arrendado
Situación legal: Libre
Comprobaciones: - Consulta a la documentación del Planeamiento
Resultado Comprobaciones Urbanísticas Cumple Normativa
Tipología: de 1 planta sobre rasante y 3 sótanos bajo rasante, terminado (Viviendas: 1)
Estado de Conservación: Bueno
Usos valorados Viviendas: 1
Estado del Inmueble: TERMINADO
Antigüedad: 14 años

	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ² Const.	Dep. %	CRN.U. Euros/m ² Const.	VM. Unitario Euros/m ² Const.	VM.Total Euros
VIVIENDAS	309,46	311,51	890,00	12,00	1.259,18	1.044,21	323.141,14

Rep.(Suelo) -> REPERCUSIÓN DEL SUELO
 C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO
 Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.
 CRN.U. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO UNITARIO
 VM. Unitario -> VALOR DE MERCADO UNITARIO
 VM.Total -> VALOR DE MERCADO TOTAL

OTROS GASTOS NECESARIOS: 21,00 % **COEF. DE CORRECCIÓN PARA EL C.C:** 1,0000

NO INCLUYE GASTOS FINANCIEROS NI DE COMERCIALIZACIÓN

VALOR DEL SOLAR 96.399,88 Euros

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo: 333.257,47 Euros

ANÁLISIS DEL PRODUCTO: VIVIENDAS

Tamaño: Adecuado **Situación:** Adecuada **Distribución:** Adecuada
Relación superficie construida/superficie útil: Normal
Número de viviendas: Adecuado a la demanda
Plazos estimados para la venta de todas las viviendas entre 8 y 12 meses

EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME



RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

Vivienda (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Superficie suelo (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)	Coef. Homog.
1	Calle PALMERA, 26 (38190)										
	PAR Sep-2020 CSC			245,00	539,00	380.000,00	9,00	345.800,00	0,00	1.411,43	0,99
2	Calle DRAGO, 6069 (38190)										
	PAR Sep-2020 CSC			315,00	614,00	535.000,00	9,00	486.850,00	0,00	1.545,56	0,91
3	Calle BREZO, 32 (38190)										
	PAR Sep-2020 CSC			310,00	590,00	385.000,00	7,00	358.050,00	0,00	1.155,00	1,21
4	Avenida PACIFICO, 62 (38109)										
	PAR Sep-2020 CSC			284,00	304,00	390.000,00	7,00	362.700,00	0,00	1.277,11	1,10
5	Calle OQUENDO, 1019 (38109)										
	PAR Sep-2020 CSC			284,00	297,00	420.000,00	7,00	390.600,00	0,00	1.375,35	1,02
6	Calle ALVARADO, 8 (38109)										
	PAR Sep-2020 CSC			328,00	394,00	480.000,00	7,00	446.400,00	0,00	1.360,98	1,03
7	Calle DRAGO (38190)										
	PAR Sep-2020 CSC			365,00	578,00	565.000,00	8,00	519.800,00	0,00	1.424,11	0,98
8	Calle ESPAÑA, 7 (38190)										
	PAR Sep-2020 CSC			273,00	312,00	420.000,00	7,00	390.600,00	0,00	1.430,77	0,98
9	Calle MEDITERRANEO, 16 (38109)										
	PAR Sep-2020 CSC			302,00	311,00	460.000,00	7,00	427.800,00	0,00	1.416,56	0,99

AIS. VIVIENDA UNIFAMILIAR, aislada.
 PAR. VIVIENDA UNIFAMILIAR, pareada.

CSC. Superficie construida sin parte proporcional de zonas comunes

Observaciones a los testigos:

Testigos del entorno, de similar tipología y standing.

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Pedro. Soria Casado, en calidad de Director Comercial de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número: TF-01559/17- 2 de fecha 28-09-2020 realizada por ISABEL MARRERO QUINTANA tras visita del inmueble el día 28-09-2020. Fecha de Caducidad: 27-03-2021

CERTIFICA:

La vivienda descrita en el informe, situada en Parcela 7, MANZ. MR-1, HOY CTRA. GRAL. DEL SUR (TF-28), nº 65, Puerta A, en TABAIBA, URBANIZACION en el municipio de Rosario (EI), provincia de SANTA CRUZ DE TENERIFE (38190) tiene los siguientes datos:

Estado del Inmueble: TERMINADO
Situación de Ocupación: Arrendado
Nombre del Solicitante: TEXIMAR SL
N.I.F./C.I.F.nº: B38060109

LA FINALIDAD DE LA VALORACIÓN es calcular el VALOR DE LIQUIDACIÓN en el supuesto de VENTA INMEDIATA.

Esta valoración NO se ha realizado de acuerdo con la orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la orden EHA/3011/207 de 4 de octubre, EHA/564/2008 de 28 de Febrero y Real Decreto 1060/2015, de 20 de noviembre La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO RESIDUAL PARA EL VALOR DEL SOLAR
- MÉTODO DE COMPARACIÓN
- MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN
- AJUSTE DEL VALOR DE MERCADO para calcular el Valor de Liquidación, según los criterios indicados en el apartado de Observaciones

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Coste de Reposición Bruto	429.657,35 Euros
Coste de Reposición Neto	389.665,83 Euros
Valor por comparación	433.244,00 Euros
Valor por actualización	323.141,14 Euros
VALOR DE LIQUIDACIÓN en el caso de venta rápida	291.326,53 Euros

Estos valores corresponden a la suma de los valores de los elementos calculados por cada método.

VALOR DE TASACIÓN

291.326,53 Euros

El Valor de Tasación corresponde al valor de liquidación en el caso de venta rápida
 El valor calculado siguiendo la metodología ECO corresponde a la suma de los Valores calculados según los métodos utilizados de cada uno de los elementos valorados

CERTIFICADO DE TASACIÓN

ADVERTENCIAS:

Para la finca : 44384 existen discrepancias entre la superficie comprobada del inmueble y la registral y/o catastral.

El valor de tasación es el VALOR DE LIQUIDACIÓN en el caso de la VENTA INMEDIATA. Se ha obtenido ajustando el valor calculado siguiendo la metodología ECO (323.141,14 €) según los criterios explicados en Observaciones.

Se ADVIERTE que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, derivadas de la crisis originada por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios.

Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe.

El inmueble está arrendado.

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Registro de la propiedad: EL ROSARIO número 1

Sección:

Ud. Reg.	C.L.	S.R.	Descripción	Superficies Valoradas			
				Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
44384	N.O.	A.	Construida	404,47	309,46	309,46	B
			Terreno	0,00	346,50	346,50	D

Referencia Catastral 1: 9331505CS6493S0002JP
 IDUFIR: 38011000736595

C.L.- Comprobación de linderos.

N.O.- Aunque no ha sido posible comprobar alguno de los linderos el resto de la descripción registral permite identificar el inmueble.

S.R.- Superficie Registral

A.- Alguna de las superf.de los datos registrales no coincide con la comprobada

F.D.C.-Forma De Comprobar

B - Las superficies se han comprobado sobre plano aportado por la propiedad CON medidas puntuales de comprobación 'in situ'.

D - Las superficies se han comprobado mediante la medición del Plano Catastral.

Superficie adoptada del terreno: 346,50 m²

CERTIFICADO DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

S.Útil m ²	S.Const. m ²	V.Tasación Euros	V.Tasación Unitario Euros/m ²	Valor por comparación Euros	Valor por actualización Contrato Euros
44384					
275,00	309,46	291.326,53	941,40	433.244,00	323.141,14
Ocupación en planta baja: 142,74 m ² Superficie Parcela: 346,50 m ² Superficie construida sin P.P.Z.C. (m ²) 309,46 VM.Total 323.141,14 Euros V.Seguro 333.257,47 Euros V.Liquidación: 291.326,53 Euros					

VALOR DE TASACIÓN

S.Útil m ²	S.Const. m ²	V.Tasación Euros	V.calculado s/metodología ECO (Euros)	V.liquidación venta rápida (Euros)
44384				
275,00	309,46	291.326,53	323.141,14	291.326,53
Ocupación en planta baja: 142,74 m ² Superficie Parcela: 346,50 m ² Superficie construida sin P.P.Z.C. (m ²) 309,46				

El Valor de Mercado, suponiendo que no existieran limitaciones legales ni inquilinos ni servidumbres ni limitaciones al dominio, ascendería a 433.244,00 Euros

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:

333.257,47 Euros

Superficie utilizada para valorar: Construida

	Nº Elementos	Sup. m ²	V.Tasación Euros
VIVIENDAS	1	309,46	291.326,53

Superficie utilizada para valorar: Construida

	SUPERFICIE ÚTIL (m ²)	SUP. CONS. sin zonas comunes (m ²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE PARTE VALORADA (m ²)
VIVIENDAS	275,00	309,46	309,46	309,46

Superficie total: 275,00 m² 309,46 m² 309,46 m² 309,46 m²

Superficie de parcela: 346,50 m² Ocupación en planta baja: 142,74 (m²)

TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 28 de Septiembre de 2020.

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.

Fdo.: ISABEL MARRERO QUINTANA
ARQUITECTO TÉCNICO

Fdo.: Pedro. Soria Casado
Director Comercial En representación de TINSA,
Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.

EDIFICIO CON ELEMENTOS DE VIVIENDAS

de 1 planta sobre rasante y 3 sótanos bajo rasante, terminado (Viviendas: 1)

1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. inscrita en el registro del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985.

Nombre del Solicitante: TEXIMAR SL

N.I.F./C.I.F.nº: B38060109

FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA VALORACIÓN es calcular el VALOR DE LIQUIDACIÓN en el supuesto de VENTA INMEDIATA.

Esta valoración NO se ha realizado de acuerdo con la orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre, EHA/564/2008 de 28 de Febrero y Real Decreto 1060/2015, de 20 de noviembre La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: vivienda

Dirección del inmueble: Parcela 7, MANZ. MR-1, HOY CTRA. GRAL. DEL SUR (TF-28), nº 65, Puerta A, en TABAIBA, URBANIZACIÓN en el municipio de Rosario (EI), provincia de SANTA CRUZ DE TENERIFE (38190)

Geolocalización: **Longitud:** -16,33291 **Latitud:** 28,40863

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Documentos utilizados:

- Nota Simple del Registro de fecha 25-08-2020.

INFORMACIÓN REGISTRAL

Ud. Reg.	Código/s de Agrupación	Código activo	Uso	IDUFIR	Registro	Núm Sección Tomo Libro Folio	Titular Registral	%	Ocu.	Arren.
44384			VIV	38011000736595	EL ROSARIO	1 2243 506 149	Teximar, S.L.	100 Plena propiedad	Si	Si

En NSR no se citan linderos. Promoción de 2 vdas. en parcela de 693m2. S/NSR, la cuota de part. en EC es del 50%. Por tanto, le pertenece una porción de suelo de 346,50m2.

INFORMACIÓN CATASTRAL

Ud. Reg.	Código activo	Uso	Referencia catastral	V. catastral (Euros)	Titular Catastral
44384		VIV	9331505CS6493S0002JP *	0,00	

* La descripción catastral corresponde a la realidad física actual del inmueble que se valora.

SUPERFICIES

Ud. Reg.	Código activo	Uso	F.	C.L. S.R.	Tipo sup.	Superficies Valoradas				F.D.C.
						Catastral	Registral	Comprobada	Adoptada	
44384		VIV		N.O A.	Construida	356,00 m ²	404,47 m ²	309,46 m ²	309,46 m ²	B
					Terreno	693,00 m ²	0,00 m ²	346,50 m ²	346,50 m ²	D

C.L.-Comprobación de linderos

N.O.- Aunque no ha sido posible comprobar alguno de los linderos el resto de la descripción registral permite identificar el inmueble.

S.R.-Superficie registral

A.- Alguna de las superf.de los datos registrales no coincide con la comprobada

F.D.C.-Forma De Comprobar

B - Las superficies se han comprobado sobre plano aportado por la propiedad CON medidas puntuales de comprobación 'in situ'.

D - Las superficies se han comprobado mediante la medición del Plano Catastral.

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Contrato de Alquiler

Último Recibo de Alquiler

Nota Simple del Registro

Ordenanza

En la documentación registral de fecha 25-08-2020 figura la Ref. Catastral

Ficha Catastral / Documentación Catastro de fecha 28-09-2020

RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Inspección ocular

Servidumbres visibles

Régimen de Protección del Patrimonio

Descripción

Superficies

Situación de Ocupación del inmueble

Régimen de Protección Pública

Situación Urbanística

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Núcleo dependiente de otro mayor

Actividad Dominante: Múltiple

Población de Derecho: 17.352 Habitantes

Evolución Población:

Creciente

4.2.- ENTORNO

Grado Consolidación del Entorno: 55 %

Antigüedad Media de los Edificios del Entorno:

18 años

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Viviendas unifamiliares en hilera, de una-dos alturas, con jardines y terrazas.

Nivel de Renta: Media Alta

Significación del Entorno:

Urbano

Desarrollo: Medio

Uso Predominante Principal:

Residencial

Renovación: Baja

Uso Predominante Secundario:

Ninguno

Entorno residencial con excelentes vistas.

Entorno Industrial: En la ciudad

Ubicación relativa del barrio o zona dentro del municipio:

Por encima del nivel medio

Ubicación relativa de inmueble dentro del barrio o zona:

Nivel medio

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

Infraestructuras	Calidad:	Estado Conservación:
Alumbrado: Tiene	Media	Medio
Alcantarillado: Tiene	Media	Medio
Abastecimiento: Tiene	Media	Medio
Vías Públicas: Completamente terminadas	Media	Medio

Equipamientos

Comercial: Suficiente	Religioso: Suficiente
Deportivo: Suficiente	Aparcamiento: Suficiente
Escolar: Suficiente	Lúdico: Suficiente
Asistencial: Suficiente	Zonas Verdes: Suficiente

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población son suficientes para las necesidades de la zona.

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse suficientes.

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO
5.1.- SUPERFICIES

Superficie comprobada:	346,50 m ²
Superficie adoptada del terreno:	346,50 m ²
Cuota del 50% sobre 693m ²	

5.2.- INFRAESTRUCTURAS
6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN
6.1.- DESCRIPCIÓN

de 1 planta sobre rasante y 3 sótanos bajo rasante, terminado (Viviendas: 1)

Jardines: Si 346,50 m² de zona verde

Conserje/portero/seguridad privada: No

Aparcamientos al aire libre: Suficientes

Tenis/pádel: No

Otras instalaciones deportivas: No

Piscina de la comunidad de propietarios: No

Aparcamientos en edificio: Si

Uso Principal: 1ª Residencia

% del ENTORNO próximo destinado a 2ª residencia: 20,00 %

La orientación del inmueble es favorable.

Las vistas aumentan el valor del inmueble.

Nº de Portales: 1

Nº de Escaleras: 0

Nº de Ascensores por Escalera: 1

Descripción de los elementos o grupos del inmueble:

Promoción de 2 viviendas pareadas. Se tasa la de la izqda., mirando desde la Ctra., letra (A).

La vivienda dispone de 3 dort. y 3 baños, además de un aseo en la pl. baja o de garaje. Presenta dos zonas de unos 50m² ocupando la vertical del espacio de retranqueo frontal, en los niveles -1 y -2.

Tiene también un nivel -3, o sótano, de 62 m², no inscrito.

6.2.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES TOTALES

SUPERFICIES

Ud. Reg.	Código activo	Uso	S.R.	Tipo sup.	Superficies Valoradas				F.D.C.
					Catastral	Registral	Comprobada	Adoptada	
44384		VIV	A.	Construida	356,00 m ²	404,47 m ²	309,46 m ²	309,46 m ²	B
				Terreno	693,00 m ²	0,00 m ²	346,50 m ²	346,50 m ²	D

S.R.-Superficie registral

A.- Alguna de las superf.de los datos registrales no coincide con la comprobada

F.D.C.-Forma De Comprobar

B - Las superficies se han comprobado sobre plano aportado por la propiedad CON medidas puntuales de comprobación 'in situ'.

D - Las superficies se han comprobado mediante la medición del Plano Catastral.

Superficie utilizada para valorar: Construida

	SUPERFICIE ÚTIL (m ²)	SUP. CONS. sin zonas comunes (m ²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE PARTE VALORADA (m ²)
VIVIENDAS	275,00	309,46	309,46	309,46

Superficie total: 275,00 m² 309,46 m² 309,46 m² 309,46 m²

6.3.- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación:	Zapata Aislada
Estructura:	Hormigón Armado
Sobrecarga:	Normal
Cubierta:	Plana no Transitable
Cerramientos Exteriores:	Hormigón Prefabricado
Espesor de Cerramientos Ext:	20 cm.
Aislamiento:	No Tiene
Carpintería Exterior:	Aluminio
Revestimientos Ext.1:	Enfoscado
Revestimientos Ext.2:	Chapado de Mármol
Acristalamiento:	Con Cámara
Persianas:	No tiene

ACABADOS INTERIORES:

	Pavimentos	Paredes	Techos
Estar (V)	Gres	Enfoscado Pintado	Enfoscado Pintado
Dormitorio (V)	Gres	Enfoscado Pintado	Enfoscado Pintado
Esp.Circul. (V)	Gres	Enfoscado Pintado	Enfoscado Pintado
Aseos (V)	Gres	Azulejo Cerámico	Enfoscado Pintado
Baños (V)	Gres	Azulejo Cerámico	Enfoscado Pintado
Cocina (V)	Gres	Azulejo Cerámico	Enfoscado Pintado
Garaje (V)	Solera de Hormigón	Enfoscado Pintado	Enfoscado Pintado

RESUMEN DE CALIDADES:

Solados:	Media Alta	Cuartos de Baño:	Media Alta
Carpintería Interior:	Media Alta	Fachadas:	Media Alta
Cocina:	Media Alta	Zonas comunes, portal y escalera:	No Existe
Grado de Electrificación:	Medio		
Calidad de la construcción:	Media		

INSTALACIONES:

- Teléfono
- Agua Caliente Individual y combustible Electricidad

6.4.- SITUACIÓN ACTUAL:

Estado del Inmueble: TERMINADO

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

6.5.- ANTIGÜEDAD

Antigüedad aproximada: 14 años

Estado de Conservación: Bueno

Presenta alguna humedad puntual localizada. Dispone de un ascensor interior que, según el arrendatario, no funciona.

Contaminación aparente:

Terreno:	No
Construcción:	No
Acústica:	No
Ambiental:	No
Otras:	No

Los datos sobre contaminación incluidos en este informe se han obtenido tras la inspección ocular del inmueble durante la visita efectuada al mismo, sin haber realizado estudios técnicos que pudieran detectar la existencia de vicios ocultos u otras patologías, ni comprobado circunstancias susceptibles de cambios temporales; situaciones que requerirían estudios más detallados que no son objeto del presente informe.

DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN (RESUMEN)

Nº Finca Reg.	Código activo	Tipo	Denominación	Ubicación relativa en el inmueble	Calidad construcción	Estado de conservación	Certificación de Eficiencia Energética			
44384		VIV		Nivel medio	Media	Bueno	No procede			
Nº Finca Reg.	Código activo	Tipo	Denominación	Licencia de Primera Ocupación o Cédula de Habitabilidad	Exterior	Orientación	Superficie de terraza (m²)	Terraza / tendedero	Cocina equipada	
44384		VIV		Sí tiene	Exterior	Aumenta el valor	130,54	No	Si	
Nº Finca Reg.	Código activo	Tipo	Denominación	Puerta de seguridad	Sistema de alarma	Circuito cerrado de seguridad	Agua caliente	Combustible del agua caliente	Tipo de calefacción	Aire acondicionado
44384		VIV		Si	No	No	Si	Individual: eléctrica	No tiene	No
Nº Finca Reg.	Código activo	Tipo	Denominación	Armarios empotrados	Clase	Planta				
44384		VIV		Si	1	0				

7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Documentos Utilizados:

- Licencia de Obra
- Ordenanza

Comprobaciones:

- Consulta a la documentación del Planeamiento

Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, no se han encontrado indicios de incumplimiento de la normativa urbanística.

¿Dispone el edificio de Certificado de Eficiencia Energética? No procede

¿Ha superado la Inspección Técnica de Edificios? No procede por antigüedad

¿Dispone el edificio de Cédula de Habitabilidad o Licencia de primera ocupación? Si

¿Es susceptible el inmueble de uso polivalente, sin grandes transformaciones o cambios, al no incorporar características o elementos constructivos o normativos que limiten o dificulten su uso para diferentes actividades? No

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

El inmueble está arrendado.

Documentos Utilizados para fijar la Renta:

- Contrato de Arrendamiento
- Último Recibo de Alquiler

Existe cláusula de revisión de Renta.

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

El inmueble no está protegido arquitectónicamente.

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

DATOS DEL MERCADO

OFERTA.

* Censo de viviendas del municipio (Datos del avance del censo de 2.001)

Número de viviendas totales:	5.937
Número de viviendas principales:	4.527
Número de viviendas secundarias:	683
Número de viviendas desocupadas:	683
Número de viviendas otro tipo:	44

Se realiza cada 10 años y es muy fiable en cuanto al número total de viviendas y al número de viviendas de primera residencia, pero contiene algunos errores de asignación en el resto de categorías. (Algunas viviendas que aparecen como desocupadas pueden ser viviendas para segunda residencia, por ejemplo.) La mayor parte de las viviendas desocupadas no están en el mercado sino que son viviendas abandonadas que no reúnen condiciones de habitabilidad y se encuentran en municipios cuyo número de habitantes disminuye o en los casos antiguos de las ciudades.

DEMANDA.

Intensidad de la demanda: Equilibrada con la oferta

OTROS DATOS DEL MERCADO

ANÁLISIS DEL PRODUCTO: VIVIENDAS

Tamaño:	Adecuado
Situación:	Adecuada
Distribución:	Adecuada
Relación superficie construida/superficie útil:	Normal
Número de viviendas:	Adecuado a la demanda
Plazos estimados para la venta de todas las viviendas entre	8 y 12 meses

Resumen de la adecuación del inmueble al mercado

	Muy Alta	Alta	Media	Baja	Muy Baja
Adecuación del proyecto según calidades.		X			
Adecuación del proyecto según los servicios planteados.			X		
Adecuación del proyecto según la superficie de los inmuebles resultantes.			X		
Adecuación del proyecto según el destino de la promoción.			X		
Servicios del entorno (transporte, zonas verdes, centros de ocio...)		X			
Situación de la demanda en la zona para este tipo de inmueble.			X		
Relación del valor medio por m2 pagado en el entorno para el mismo tipo de inmueble.			X		

Juicio Crítico sobre la Situación del Mercado, Expectativas de Venta, Datos y Comentarios Adicionales

La emergencia sanitaria motivada por la pandemia de COVID-19, con las excepcionales medidas de restricción de la movilidad de las personas impuestas por las autoridades, ha supuesto la práctica paralización de la actividad económica afectando al mercado inmobiliario. Se ha ralentizado el desarrollo normal del mercado, paralizando de forma temporal las operaciones de compraventa, alquiler o financiación inmobiliaria. Nos encontramos en una situación de gran incertidumbre, en la que todavía es pronto para determinar los efectos a medio plazo que estas medidas podría tener en los precios de los activos inmobiliarios.

Hasta febrero del año en curso, y desde hace 2-3 años la coyuntura del mercado inmobiliario había comenzado a mejorar. Se observaba una reactivación en el sector residencial de la zona metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, La Laguna y alrededores. Además de en la zona Sur.

A día de hoy (a partir de marzo de 2020), todavía harán falta algunos meses para determinar el ajuste real de precios que supondrá la pandemia. Aunque, en las zonas de costa, en bastantes casos, la imposibilidad de viajar a España ha sido "suavizada" por la tecnología, que ha permitido cerrar algunas ventas sin ver la propiedad, es indudable que la decisión final de compra, normalmente, será presencial.

En general, en momentos de incertidumbre, las familias pueden preferir aplazar sus decisiones de compra hasta ver como puede afectarles la pandemia. Esta tendencia es más intensa en la vivienda de costa, que no resulta una necesidad esencial

Es previsible pensar que la recuperación inmobiliaria dependa de la vuelta de cierta normalidad y del retorno de una confianza compradora e inversora.

VIVIENDA UNIFAMILIAR, pareada. (Venta)

Calle, PALMERA, Nº 26, TABAIBA ALTA (38190) Fecha 25-09-2020

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m ²)
380.000,00	5,00	4,00	345.800,00	0,00	1.411,43

Superficie adoptada: Construida

Vivienda: 245,00 m² Terraza: No disp. Parcela: 539,00 m²

Carácter del entorno: Urbano Calidad del entorno: Medio Alta Calidad de ubicación: Medio Alta

Calidad edificio: Medio Alta Ascensores: No Nº plantas del edificio: 2

Destino: 1ª residencia Aparcamiento en edificio: No tiene

Piscina: No tiene Instalaciones deportivas: No tiene

Zona ajardinada: Individual Trasteros o const. auxiliares: No tiene

Posesión: En propiedad

Calidad de vivienda: Medio Alta Orientación: Ventajosa, aumenta valor

Fact. amb. negativos: No Vistas: No

Nº dormitorios: 3 Calefacción: No tiene

Nº de baños y aseos: 3 Aire acondic.: No tiene

Accesibilidad a discapacitados: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad (fecha aprox.): 2004 Estado conservación: Bueno

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: API Nivel de negociación: Llamada telefónica informativa

Nivel de comprobación: Visita virtual catastro

VIVIENDA UNIFAMILIAR, aislada. (Venta)
Calle, DRAGO, Nº 6069, TABAIBA ALTA (38190) Fecha 22-09-2020

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m ²)
535.000,00	5,00	4,00	486.850,00	0,00	1.545,56

Superficie adoptada: Construida

Vivienda: 315,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** 614,00 m²
Carácter del entorno: Suburbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media

Calidad edificio: Medio Alta **Ascensores:** No **Nº plantas del edificio:** 2

Destino: 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Piscina: Individual **Instalaciones deportivas:** No tiene

Zona ajardinada: Individual **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

Posesión: En propiedad

Calidad de vivienda: Alta **Orientación:** Ventajosa, aumenta valor

Fact. amb. negativos: No **Vistas:** No

Nº dormitorios: 4 **Calefacción:** No tiene

Nº de baños y aseos: 3 **Aire acondic.:** No tiene

Accesibilidad a discapacitados: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad (fecha aprox.): 2001 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Sin reformar **Antigüedad última reforma:** 4 años

Fuente: API **Nivel de negociación:** Llamada telefónica informativa

Nivel de comprobación: Visita virtual catastro

VIVIENDA UNIFAMILIAR, aislada. (Venta)
Calle, BREZO, Nº 32, TABAIBA ALTA (38190) Fecha 21-09-2020

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m ²)
385.000,00	5,00	2,00	358.050,00	0,00	1.155,00

Superficie adoptada: Construida

Vivienda: 310,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** 590,00 m²
Carácter del entorno: Suburbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media

Calidad edificio: Medio Alta **Ascensores:** Se desconoce **Nº plantas del edificio:** 2

Destino: 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Piscina: Individual **Instalaciones deportivas:** No tiene

Zona ajardinada: Individual **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

Posesión: En propiedad

Calidad de vivienda: Alta **Orientación:** Ventajosa, aumenta valor

Fact. amb. negativos: No **Vistas:** No

Nº dormitorios: 4 **Calefacción:** No tiene

Nº de baños y aseos: 3 **Aire acondic.:** No tiene

Accesibilidad a discapacitados: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad (fecha aprox.): 2003 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Sin reformar **Antigüedad última reforma:** 4 años

Fuente: API **Nivel de negociación:** Llamada telefónica informativa

Nivel de comprobación: Visita virtual catastro

VIVIENDA UNIFAMILIAR, aislada.
(Venta)
Avenida, PACIFICO, Nº 62, COSTANERA (38109)
Fecha 24-09-2020

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m ²)
390.000,00	5,00	2,00	362.700,00	0,00	1.277,11

Superficie adoptada: Construida

Vivienda: 284,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** 304,00 m²
Carácter del entorno: Suburbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media

Calidad edificio: Medio Alta **Ascensores:** No **Nº plantas del edificio:** 2

Destino: 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Piscina: No tiene **Instalaciones deportivas:** No tiene

Zona ajardinada: Individual **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

Posesión: En propiedad

Calidad de vivienda: Alta **Orientación:** Ventajosa, aumenta valor

Fact. amb. negativos: No **Vistas:** No

Nº dormitorios: 4 **Calefacción:** No tiene

Nº de baños y aseos: 3 **Aire acondic.:** No tiene

Accesibilidad a discapacitados: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2010 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: API **Nivel de negociación:** Llamada telefónica informativa

Nivel de comprobación: Visita virtual catastro

VIVIENDA UNIFAMILIAR, pareada.
(Venta)
Calle, OQUENDO, Nº 1019, RDAZUL BAJO (38109)
Fecha 24-09-2020

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m ²)
420.000,00	5,00	2,00	390.600,00	0,00	1.375,35

Superficie adoptada: Construida

Vivienda: 284,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** 297,00 m²
Carácter del entorno: Suburbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media

Calidad edificio: Medio Alta **Ascensores:** Se desconoce **Nº plantas del edificio:** 2

Destino: 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Piscina: Individual **Instalaciones deportivas:** No tiene

Zona ajardinada: Individual **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

Posesión: En propiedad

Calidad de vivienda: Alta **Orientación:** Ventajosa, aumenta valor

Fact. amb. negativos: No **Vistas:** No

Nº dormitorios: 4 **Calefacción:** No tiene

Nº de baños y aseos: 3 **Aire acondic.:** No tiene

Accesibilidad a discapacitados: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1998 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: API **Nivel de negociación:** Llamada telefónica informativa

Nivel de comprobación: Visita virtual catastro

VIVIENDA UNIFAMILIAR, aislada. (Venta)
Calle, ALVARADO, Nº 8, RADAZUL ALTO (38109) Fecha 24-09-2020

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m ²)
480.000,00	5,00	2,00	446.400,00	0,00	1.360,98

Superficie adoptada: Construida

Vivienda: 328,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** 394,00 m²
Carácter del entorno: Suburbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media

Calidad edificio: Medio Alta **Ascensores:** Se desconoce **Nº plantas del edificio:** 2

Destino: 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Piscina: No tiene **Instalaciones deportivas:** No tiene

Zona ajardinada: Individual **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

Posesión: En propiedad

Calidad de vivienda: Alta **Orientación:** Ventajosa, aumenta valor

Fact. amb. negativos: No **Vistas:** No

Nº dormitorios: 4 **Calefacción:** No tiene

Nº de baños y aseos: 3 **Aire acondic.:** No tiene

Accesibilidad a discapitados: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad (fecha aprox.): 1997 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: API **Nivel de negociación:** Llamada telefónica informativa

Nivel de comprobación: Visita virtual catastro

VIVIENDA UNIFAMILIAR, aislada. (Venta)
Calle, DRAGO, TABAIBA ALTA (38190) Fecha 24-09-2020

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m ²)
565.000,00	5,00	3,00	519.800,00	0,00	1.424,11

Superficie adoptada: Construida

Vivienda: 365,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** 578,00 m²
Carácter del entorno: Urbano **Calidad del entorno:** Medio Alta **Calidad de ubicación:** Medio Alta

Calidad edificio: Medio Alta **Ascensores:** Sí **Nº plantas del edificio:** 2

Destino: 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Piscina: Individual **Instalaciones deportivas:** No tiene

Zona ajardinada: Individual **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

Posesión: En propiedad

Calidad de vivienda: Medio Alta **Orientación:** Ventajosa, aumenta valor

Fact. amb. negativos: No **Vistas:** No

Nº dormitorios: 4 **Calefacción:** No tiene

Nº de baños y aseos: 4 **Aire acondic.:** No tiene

Accesibilidad a discapitados: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad (fecha aprox.): 2019 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: API **Nivel de negociación:** Llamada telefónica informativa

Nivel de comprobación: Visita virtual catastro

VIVIENDA UNIFAMILIAR, pareada.
(Venta)

Calle, ESPAÑA, Nº 7, TABAIBA BAJA (38190)						Fecha 24-09-2020
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m ²)	
420.000,00	5,00	2,00	390.600,00	0,00	1.430,77	
Superficie adoptada: Construida						
Vivienda:	273,00 m ²	Terraza:	No disp.	Parcela:	312,00 m ²	
Carácter del entorno: Suburbano	Calidad del entorno: Media		Calidad de ubicación: Media			
Calidad edificio: Medio Alta	Ascensores: No		Nº plantas del edificio: 2			
Destino: 1ª residencia	Aparcamiento en edificio: No tiene					
Piscina: Individual	Instalaciones deportivas: No tiene					
Zona ajardinada: Individual	Trasteros o const. auxiliares: No tiene					
Posesión: En propiedad						
Calidad de vivienda: Alta	Orientación: Ventajosa, aumenta valor					
Fact. amb. negativos: No	Vistas: No					
Nº dormitorios: 3	Calefacción: No tiene					
Nº de baños y aseos: 3	Aire acondic.: No tiene					
Accesibilidad a discapacitados: Media						
Certificado de eficiencia energética: No tiene						
Antigüedad (fecha aprox.): 2004	Estado conservación: Bueno					
Nivel última reforma: Sin reformar						
Fuente: API	Nivel de negociación: Llamada telefónica informativa					
Nivel de comprobación: Visita virtual catastro						

VIVIENDA UNIFAMILIAR, aislada.
(Venta)

Calle, MEDITERRANEO, Nº 16, COSTANERA (38109)						Fecha 24-09-2020
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m ²)	
460.000,00	5,00	2,00	427.800,00	0,00	1.416,56	
Superficie adoptada: Construida						
Vivienda:	302,00 m ²	Terraza:	No disp.	Parcela:	311,00 m ²	
Carácter del entorno: Suburbano	Calidad del entorno: Media		Calidad de ubicación: Media			
Calidad edificio: Medio Alta	Ascensores: No		Nº plantas del edificio: 2			
Destino: 1ª residencia	Aparcamiento en edificio: No tiene					
Piscina: Individual	Instalaciones deportivas: No tiene					
Zona ajardinada: Individual	Trasteros o const. auxiliares: No tiene					
Posesión: En propiedad						
Calidad de vivienda: Alta	Orientación: Ventajosa, aumenta valor					
Fact. amb. negativos: No	Vistas: No					
Nº dormitorios: 4	Calefacción: No tiene					
Nº de baños y aseos: 3	Aire acondic.: No tiene					
Accesibilidad a discapacitados: Media						
Certificado de eficiencia energética: No tiene						
Antigüedad (fecha aprox.): 2003	Estado conservación: Bueno					
Nivel última reforma: Sin reformar						
Fuente: API	Nivel de negociación: Llamada telefónica informativa					
Nivel de comprobación: Visita virtual catastro						

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

Vivienda (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Superficie suelo (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)	Coef. Homog.
1	Calle PALMERA, 26 (38190)										
	PAR	Sep-2020	CSC	245,00	539,00	380.000,00	9,00	345.800,00	0,00	1.411,43	0,99
2	Calle DRAGO, 6069 (38190)										
	PAR	Sep-2020	CSC	315,00	614,00	535.000,00	9,00	486.850,00	0,00	1.545,56	0,91
3	Calle BREZO, 32 (38190)										
	PAR	Sep-2020	CSC	310,00	590,00	385.000,00	7,00	358.050,00	0,00	1.155,00	1,21
4	Avenida PACIFICO, 62 (38109)										
	PAR	Sep-2020	CSC	284,00	304,00	390.000,00	7,00	362.700,00	0,00	1.277,11	1,10
5	Calle OQUENDO, 1019 (38109)										
	PAR	Sep-2020	CSC	284,00	297,00	420.000,00	7,00	390.600,00	0,00	1.375,35	1,02
6	Calle ALVARADO, 8 (38109)										
	PAR	Sep-2020	CSC	328,00	394,00	480.000,00	7,00	446.400,00	0,00	1.360,98	1,03
7	Calle DRAGO (38190)										
	PAR	Sep-2020	CSC	365,00	578,00	565.000,00	8,00	519.800,00	0,00	1.424,11	0,98
8	Calle ESPAÑA, 7 (38190)										
	PAR	Sep-2020	CSC	273,00	312,00	420.000,00	7,00	390.600,00	0,00	1.430,77	0,98
9	Calle MEDITERRANEO, 16 (38109)										
	PAR	Sep-2020	CSC	302,00	311,00	460.000,00	7,00	427.800,00	0,00	1.416,56	0,99

AIS. VIVIENDA UNIFAMILIAR, aislada.
PAR. VIVIENDA UNIFAMILIAR, pareada.

CSC. Superficie construida sin parte proporcional de zonas comunes

BANDA DE VALORES TRAS HOMOGENEIZACIÓN

Uso	Valor máximo venta	Valor mínimo venta	Valor medio venta	Valor máximo renta	Valor mínimo renta	Valor medio renta
Viviendas (Euros/m²)	1.540,80	1.221,56	1.371,92	0,00	0,00	0,00

Observaciones a los testigos:

Testigos del entorno, de similar tipología y standing.

Para la homogeneización de los comparables aportados se ha seguido el siguiente proceso:

1. Corrección del valor unitario de cada uno de ellos en función de los porcentajes de negociación y/o comercialización habituales para la coyuntura actual de mercado en su zona.
2. Ponderación de los comparables en función de la ubicación, estado de conservación y características físicas de cada uno con respecto al inmueble valorado.
3. Cálculo del valor medio ponderado.
4. Determinación de banda de valores para fijación de valor de mercado por comparación.

Para determinar el valor de tasación se ha procedido a descontar en los inmuebles ofertados en venta, en concepto de comercialización y previo al proceso de homogeneización, un porcentaje medio del 2,56 % en el valor de aquellos comparables incluidos en el presente informe que se han obtenido de profesionales de intermediación inmobiliaria.

10.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

CÁLCULO DEL VALOR DEL SOLAR POR EL MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

Tipo del Crédito hipotecario: 5,50 %

CRÉDITO DEL QUE DISPONDRÁ EL PROMOTOR (en % del Valor de Mercado):

Vivienda 56,00 %

Nº de meses para el pago del proyecto (a contar desde el origen):

3 meses

Nº de meses para la concesión de la licencia (a contar desde el origen):

Límite inferior: 4 meses

Límite superior: 6 meses

Nº de meses para el comienzo de obra (a contar desde el origen):

Límite inferior: 5 meses

Límite superior: 7 meses

Duración de la obra en meses (a contar desde el comienzo de la obra):

Límite inferior: 15 meses

Límite superior: 17 meses

Pago de las certificaciones mensuales: A 90 días

VALOR UNITARIO DE MERCADO:

	Límite inferior:	Límite superior:
Vivienda	1.510,00 Euros/m ²	1.540,00 Euros/m ²

Porcentaje sobre el valor en venta a cobrar por el promotor directamente del comprador antes de terminar la obra:

	Límite inferior:	Límite superior:
Vivienda	20,00 %	25,00 %

PLAZOS DE VENTA:

Comienzo de las ventas (a contar desde el origen):

	Límite inferior:	Límite superior:
Vivienda	4 meses	6 meses

Porcentaje de ventas al terminar la obra:

	Límite inferior:	Límite superior:
Vivienda	0,00 %	100,00 %

Nº de meses para terminar las ventas (a contar desde el final de obra):

	Límite inferior:	Límite superior:
Vivienda	0 meses	6 meses

Tasa de actualización: Límite inferior: 18,00 % Límite superior: 20,00 %

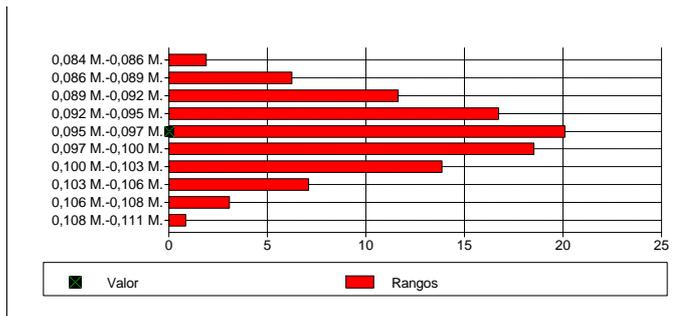
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Una vez calculadas 945 combinaciones de valores distintos de precios de venta, plazos y condiciones de pago, plazos de cobro y beneficio medio anual dentro de los límites anteriores, se obtienen los siguientes resultados:

Media:	96.475,95 Euros	
Extremos Absolutos:	83.726,24 Euros y	110.981,42 Euros
Extremos-90% casos:	88.073,95 Euros y	105.089,15 Euros
Extremos-50% casos:	92.852,80 Euros y	100.040,04 Euros

La distribución de probabilidades por tramos iguales de valor es la siguiente (Millones de Euros) :

Desde	0,084 M. hasta	0,086 M.	1,90 %
Desde	0,086 M. hasta	0,089 M.	6,24 %
Desde	0,089 M. hasta	0,092 M.	11,64 %
Desde	0,092 M. hasta	0,095 M.	16,72 %
Desde	0,095 M. hasta	0,097 M.	20,11 %
Desde	0,097 M. hasta	0,100 M.	18,52 %
Desde	0,100 M. hasta	0,103 M.	13,86 %
Desde	0,103 M. hasta	0,106 M.	7,09 %
Desde	0,106 M. hasta	0,108 M.	3,07 %
Desde	0,108 M. hasta	0,111 M.	0,85 %



Tasa anualizada homogénea con financiación 18,18

Tasa anualizada homogénea sin financiación 11,84

Valor total elegido del solar 96.399,88 Euros

(Incluye impuestos y gastos no recuperables de la transmisión)

FLUJOS DE CAJA (euros)

Mes	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística y obras de infraestruc.	OGN	Construcc.	Intereses	Total Gastos	F.C.	F.C.A.
0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	96.400,00	-96.400,00	-96.400,00
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	0,00	0,00	0,00	0,00	20.243,33	0,00	0,00	20.243,33	-20.243,33	-19.415,55
4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	3.932,72	0,00	3.932,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.932,72	3.668,37
6	3.932,72	0,00	3.932,72	0,00	17.351,42	0,00	0,00	17.351,42	-13.418,70	-12.343,72
7	3.932,72	0,00	3.932,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.932,72	3.567,67
8	3.932,72	14.682,16	18.614,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.614,88	16.653,58
9	3.932,72	14.682,16	18.614,88	0,00	0,00	0,00	67,29	67,29	18.547,59	16.364,05
10	3.932,72	14.682,16	18.614,88	0,00	0,00	0,00	134,59	134,59	18.480,29	16.079,34
11	3.932,72	14.682,16	18.614,88	0,00	0,00	15.301,08	201,88	15.502,96	3.111,92	2.670,20
12	3.932,72	14.682,16	18.614,88	0,00	0,00	15.301,08	269,17	15.570,25	3.044,63	2.576,35
13	3.932,72	14.682,16	18.614,88	0,00	0,00	15.301,08	336,47	15.637,54	2.977,33	2.484,59
14	3.932,72	14.682,16	18.614,88	0,00	0,00	15.301,08	403,76	15.704,84	2.910,04	2.394,87
15	3.932,72	14.682,16	18.614,88	0,00	0,00	15.301,08	471,05	15.772,13	2.842,75	2.307,16
16	3.932,72	14.682,16	18.614,88	0,00	0,00	15.301,08	538,35	15.839,42	2.775,46	2.221,41
17	3.932,72	14.682,16	18.614,88	0,00	0,00	15.301,08	605,64	15.906,72	2.708,16	2.137,60
18	3.932,72	14.682,16	18.614,88	0,00	0,00	15.301,08	672,93	15.974,01	2.640,87	2.055,67
19	3.932,72	14.682,16	18.614,88	0,00	0,00	15.301,08	740,23	16.041,30	2.573,58	1.975,60
20	3.932,72	14.682,16	18.614,88	0,00	0,00	15.301,08	807,52	16.108,60	2.506,28	1.897,36
21	3.932,72	14.682,16	18.614,88	0,00	0,00	15.301,08	874,81	16.175,89	2.438,99	1.820,89
22	3.932,72	14.682,16	18.614,88	0,00	0,00	15.301,08	942,11	16.243,18	2.371,70	1.746,18
23	3.932,72	14.682,16	18.614,88	0,00	0,00	15.301,08	1.009,40	16.310,48	2.304,40	1.673,19
24	3.932,72	14.682,16	18.614,88	0,00	20.243,33	15.301,08	1.076,69	36.621,10	-18.006,22	-12.893,33
25	77.081,33	14.682,16	91.763,49	0,00	0,00	15.301,08	1.143,98	16.445,06	75.318,42	53.186,30
26	17.303,97	0,00	17.303,97	0,00	0,00	15.301,08	323,01	15.624,09	1.679,89	1.169,86
27	17.303,97	0,00	17.303,97	0,00	0,00	15.301,08	242,26	15.543,33	1.760,64	1.209,15
28	17.303,97	0,00	17.303,97	0,00	0,00	15.301,08	161,50	15.462,58	1.841,39	1.247,13
29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80,75	80,75	-80,75	-53,94

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 02/10/2020 a las 12:34 por PEDRO SORIA CASADO en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación G6HE76KZZ

CÁLCULO DE LOS COSTES DE REPOSICIÓN UNITARIOS

Superficie utilizada para valorar: Construida

	SUPERFICIE ÚTIL (m ²)	SUP. CONS. sin zonas comunes (m ²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE PARTE VALORADA (m ²)
VIVIENDAS	275,00	309,46	309,46	309,46

Superficie total: 275,00 m² 309,46 m² 309,46 m² 309,46 m²

 Superficie de parcela: 346,50 m² Ocupación en planta baja: 142,74 (m²)

	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ² Const.	Dep. %	CRN.U. Euros/m ² Const.	VM. Unitario Euros/m ² Const.	VM.Total Euros
VIVIENDAS	309,46	311,51	890,00	12,00	1.259,18	1.044,21	323.141,14

Rep.(Suelo) -> REPERCUSIÓN DEL SUELO

C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO

Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

CRN.U. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO UNITARIO

VM. Unitario -> VALOR DE MERCADO UNITARIO

VM.Total -> VALOR DE MERCADO TOTAL

OTROS GASTOS NECESARIOS: 21,00 % **COEF. DE CORRECCIÓN PARA EL C.C:** 1,0000

NO INCLUYE GASTOS FINANCIEROS NI DE COMERCIALIZACIÓN

Costes y valores a nuevo

VALOR DEL SOLAR	96.399,88 Euros
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	275.419,40 Euros
OTROS GASTOS NECESARIOS	57.838,07 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN	429.657,35 Euros
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)	

CÁLCULO DEL VALOR LIQUIDACIÓN, EN EL CASO DE VENTA RÁPIDA

Plazo de comercialización: 18 (meses)

Tasa media de actualización: 5,00 (%)

VALOR DE TASACIÓN. RESUMEN DE VALORES:

	Sup. m ²	V.Tasación Euros
VIVIENDAS	309,46	291.326,53

VALORES TOTALES DE LA PARTE VALORADA:

Coste de Reposición Bruto	429.657,35 Euros
Coste de Reposición Neto	389.665,83 Euros
Valor por comparación	433.244,00 Euros
Valor por actualización	323.141,14 Euros
VALOR DE LIQUIDACIÓN en el caso de venta rápida	291.326,53 Euros

INFORMACIÓN SOBRE EL ALQUILER

S.Útil m ²	S.Const. m ²	Tipo de actuali. %	Renta neta anual Euros	Renta Bruta actual anual Euros	Fecha comienzo ----- Fecha final	Duración contrato años	Opción de renov.	Opción de compra	Valor de reversión Euros	Valor por actualización Euros
44384			VIV1	(Planta 0 ; Letra A)		Dormitorios 3 ; Baños 4				
275,00	309,46	4,00	8.185,20	8.616,00	01-03-2014 31-12-2034	14,25	No	No	408.538,83	323.141,14

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:	333.257,47 Euros
---	------------------

RESUMEN DE VALORES

CÁLCULO DE VALORES DE LA PARTE VALORADA:

Para calcular los costes y valores totales de la parte valorada se ha procedido a sumar los correspondientes a cada uno de los elementos independientes valorados.

	Costes y valores a nuevo	Superficies
VALOR DEL SOLAR	96.399,88 Euros	
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	275.419,40 Euros	
Viviendas	275.419,40 Euros	309,46 m ²
OTROS GASTOS NECESARIOS	57.838,07 Euros	
COSTE DE REPOSICIÓN	429.657,35 Euros	
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)		
VALOR DE MERCADO SUPONIENDO EL EDIFICIO SIN INQUILINOS		
VALOR DE MERCADO	433.244,00 Euros	
Viviendas	433.244,00 Euros	309,46 m ²

OTROS DATOS Y COEFICIENTES UTILIZADOS:

Costes y valores medios unitarios:

	C.Const. Euros/m ² Const.	VM. Unitario Euros/m ² Const.
VIVIENDAS	890,00	1.044,21
OTROS GASTOS NECESARIOS:	21,00 %	
COEF. DE CORRECCIÓN PARA EL C.C:	1,0000	

RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS Y ALQUILERES

Uso	Unidades (nº)	Superficie (m ²)	Arrendados (nº)	Valor de tasación (€)
Residencial (viviendas protegidas)	0	0,00	0	0,00
Residencial (viviendas libres de primera residencia)	1	309,46	1	291.326,53
Residencial (viviendas libres de segunda residencia)	0	0,00	0	0,00
Oficinas	0	0,00	0	0,00
Locales comerciales	0	0,00	0	0,00
Uso industrial	0	0,00	0	0,00
Uso hotelero (número de habitaciones)	-	-	-	-
Plazas de garaje	0	0,00	0	0,00
Trasteros	0	0,00	0	0,00
Otros usos	0	0,00	0	0,00
Zona verde e instalaciones deportivas	-	0,00	-	-
Dotacional	-	0,00	-	-
TOTAL	1	309,46	1	291.326,53

11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

291.326,53 Euros

El Valor de Tasación corresponde al valor de liquidación en el caso de venta rápida
 El valor calculado siguiendo la metodología ECO corresponde a la suma de los Valores calculados según los métodos utilizados de cada uno de los elementos valorados

LA FINALIDAD DE LA VALORACIÓN es calcular el VALOR DE LIQUIDACIÓN en el supuesto de VENTA INMEDIATA.

ADVERTENCIAS:

Para la finca : 44384 existen discrepancias entre la superficie comprobada del inmueble y la registral y/o catastral.

El valor de tasación es el VALOR DE LIQUIDACIÓN en el caso de la VENTA INMEDIATA. Se ha obtenido ajustando el valor calculado siguiendo la metodología ECO (323.141,14 €) según los criterios explicados en Observaciones.

Se ADVIERTE que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, derivadas de la crisis originada por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios.

Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe.



**TASACIONES INMOBILIARIAS,
S.A.U.**

En representación de Tinsa, Tasaciones
Inmobiliarias, S.A.U.



Fdo.: ISABEL MARRERO QUINTANA
ARQUITECTO TÉCNICO

Este informe consta de 1 páginas numeradas de la 1 a la 1

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE TINSA.			
Ver Observaciones	Tasador:	ISABEL MARRERO QUINTANA	
	Titulación:	ARQUITECTO TÉCNICO	
	Fecha Visita al inmueble:	28-09-2020	
	Fecha Emisión del informe:	28-09-2020	Fecha de caducidad del informe 27-03-2021

VALOR DE TASACIÓN

S.Útil m ²	S.Const. m ²	V.Tasación	V.Tasación Unitario	Valor por comparación	Valor por actualización Contrato
		Euros	Euros/m ²	Euros	Euros
44384		VIV1	(Planta 0 ; Letra A)	Dormitorios 3 ; Baños 4	
275,00	309,46	291.326,53	941,40	433.244,00	323.141,14
Ocupación en planta baja: 142,74 m ²					
Superficie Parcela: 346,50 m ²					
Superficie construida sin P.P.Z.C. (m ²) 309,46					
VM.Total 323.141,14 Euros					
V.Seguro 333.257,47 Euros					
V.Liquidación: 291.326,53 Euros					

VALOR DE TASACIÓN

S.Útil m ²	S.Const. m ²	V.Tasación	V.calculado s/metodología ECO (Euros)	V.liquidación venta rápida (Euros)
		Euros		
44384		VIV1	(Planta 0 ; Letra A)	Dormitorios 3 ; Baños 4
275,00	309,46	291.326,53	323.141,14	291.326,53
Ocupación en planta baja: 142,74 m ²				
Superficie Parcela: 346,50 m ²				
Superficie construida sin P.P.Z.C. (m ²) 309,46				

12.- OBSERVACIONES

Comentarios a la nota simple: Ubicación referida al parcelario.

La emergencia sanitaria motivada por la pandemia de COVID-19, con las excepcionales medidas de restricción de la movilidad de las personas impuestas por las autoridades, ha supuesto la práctica paralización de la actividad económica afectando al mercado inmobiliario. Se ha ralentizado el desarrollo normal del mercado, paralizando de forma temporal las operaciones de compraventa, alquiler o financiación inmobiliaria. Nos encontramos en una situación de gran incertidumbre, en la que todavía es pronto para determinar los efectos a medio plazo que estas medidas podría tener en los precios de los activos inmobiliarios.

Como consecuencia se considera necesario utilizar una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración que ayuden a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado.

En los mercados locales en los que existe un mercado activo de alquiler consideramos como el más adecuado el método de actualización. Se establece el plazo previsible para la comercialización, los descuentos por negociación y la previsible recuperación del mercado.

En el método de comparación se seleccionan los comparables más recientes con el fin de que reflejen fielmente la situación actual del mercado, teniendo en cuenta al igual que para el mercado de renta, los posibles descuentos que por negociación se produzcan en las transacciones que se lleven a cabo.

Valor de liquidación en venta inmediata:

Importe que en términos razonables se podría obtener por la venta del bien dentro de un plazo demasiado corto para satisfacer el marco temporal de comercialización adecuada exigido en la definición de Valor de Mercado.

El Glosario de IVS, lo define como el valor de mercado con la condición de que el vendedor haya supuesto un límite temporal para la realización de la venta, que no puede considerarse un periodo de tiempo razonable teniendo en cuenta la naturaleza del activo, su ubicación y el estado del mercado.

Una de las diferencias entre el valor de mercado y el valor de Liquidación de Venta Inmediata es la limitación del periodo de comercialización, se debería realizar un ajuste en función de dicha reducción/diferencia.

Se ha obtenido el valor calculado del inmueble siguiendo la metodología ECO para una comercialización adecuada. El valor obtenido es de 323.141,14 €.

$VLVI = 0,97 \times VM \times (1 / (1+i)^{(n/12)})$

Siendo :

VLVI = Valor en Venta Rápida

0,97 = aplicación de un 3% de gasto de comercialización adicional

VM = Valor de Mercado Actual

i = tasa media de actualización variable según el tipo de inmueble

n = Plazo medio de comercialización estimado en función del tipo de inmueble y su ubicación

Descontando este valor a una tasa 5,00% y para un período de 18 meses será:

$VLVI = (VM \times 0,97) \times (1 / (1+i)^{(n/12)}) = 291.326,53 \text{ €}$

El inmueble tasado presenta una calidad constructiva alta y unas excelentes vistas sobre el litoral. La vivienda dispone de ascensor interior, aunque según manifiesta el arrendatario, no funciona. Se aprecian algunas humedades puntuales localizadas.

El edificio presenta dos zonas de almacén bajo rasante, de unos 51,00 m2 c/u, aprovechando el retranqueo exigible, cuyo atractivo comercial se ha repercutido en el valor de mercado adoptado.

Asimismo, tiene un nivel -3, ó sótano, de 62 m2.

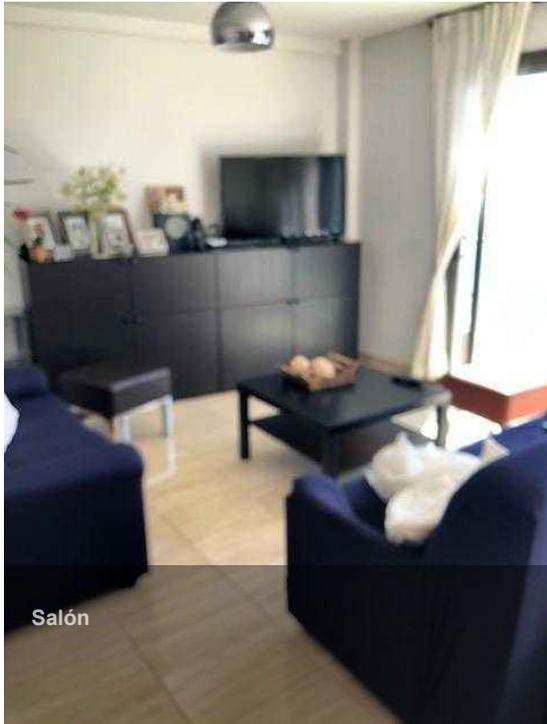
FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: TEXIMAR SL
 SITUACIÓN: Parcela 7, MANZ. MR-1, HOY CTRA. GRAL. DEL SUR (TF-28), nº 65, Puerta A, en el municipio de Rosario (EI), SANTA CRUZ DE TENERIFE (38190)



FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: TEXIMAR SL
 SITUACIÓN: Parcela 7, MANZ. MR-1, HOY CTRA. GRAL. DEL SUR (TF-28), nº 65, Puerta A, en el municipio de Rosario (El), SANTA CRUZ DE TENERIFE (38190)



FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: TEXIMAR SL
 SITUACIÓN: Parcela 7, MANZ. MR-1, HOY CTRA. GRAL. DEL SUR (TF-28), nº 65, Puerta A, en el municipio de Rosario (EI), SANTA CRUZ DE TENERIFE (38190)

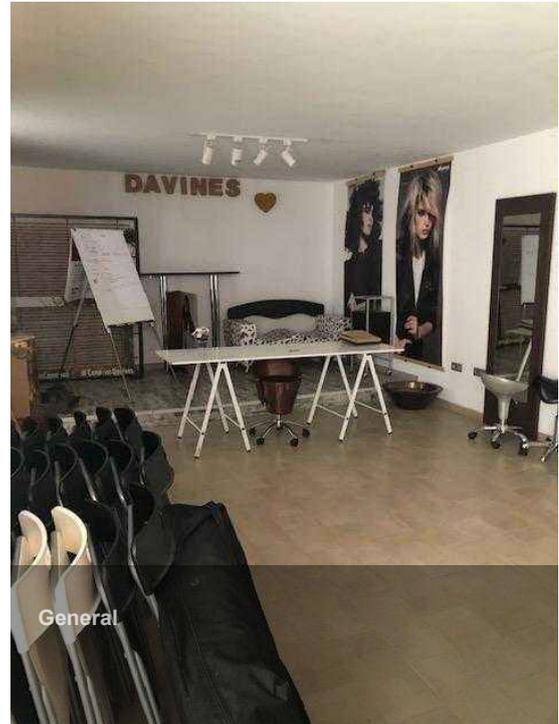


FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: TEXIMAR SL
 SITUACIÓN: Parcela 7, MANZ. MR-1, HOY CTRA. GRAL. DEL SUR (TF-28), nº 65, Puerta A, en el municipio de Rosario (EI), SANTA CRUZ DE TENERIFE (38190)



General



General



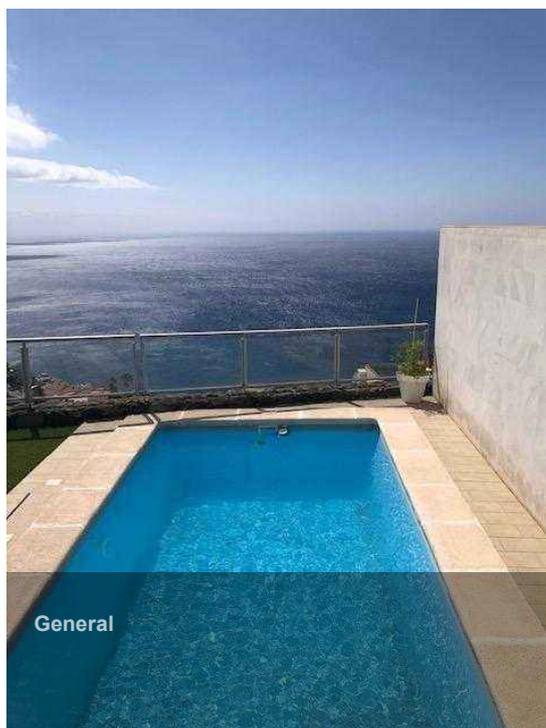
General



Otras fotos

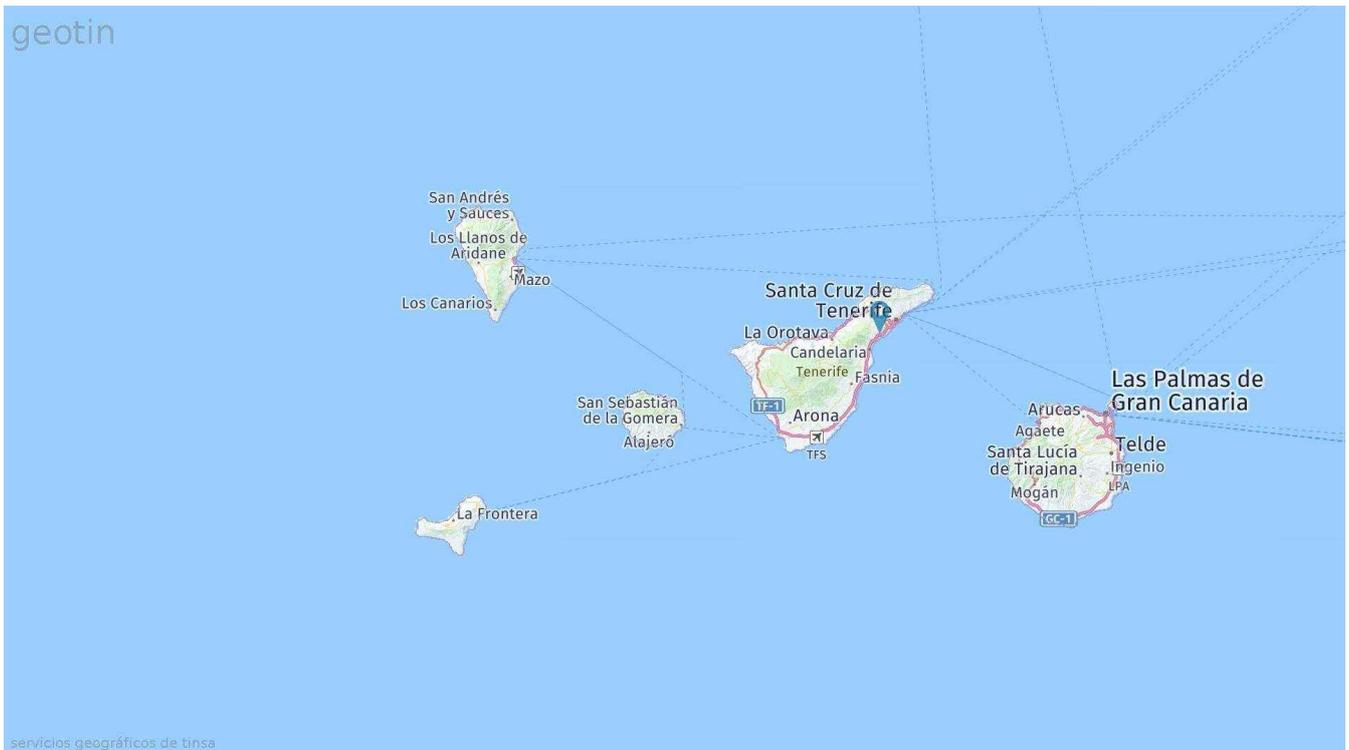
FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: TEXIMAR SL
 SITUACIÓN: Parcela 7, MANZ. MR-1, HOY CTRA. GRAL. DEL SUR (TF-28), nº 65, Puerta A, en el municipio de Rosario (El), SANTA CRUZ DE TENERIFE (38190)



PLANO DE SITUACIÓN

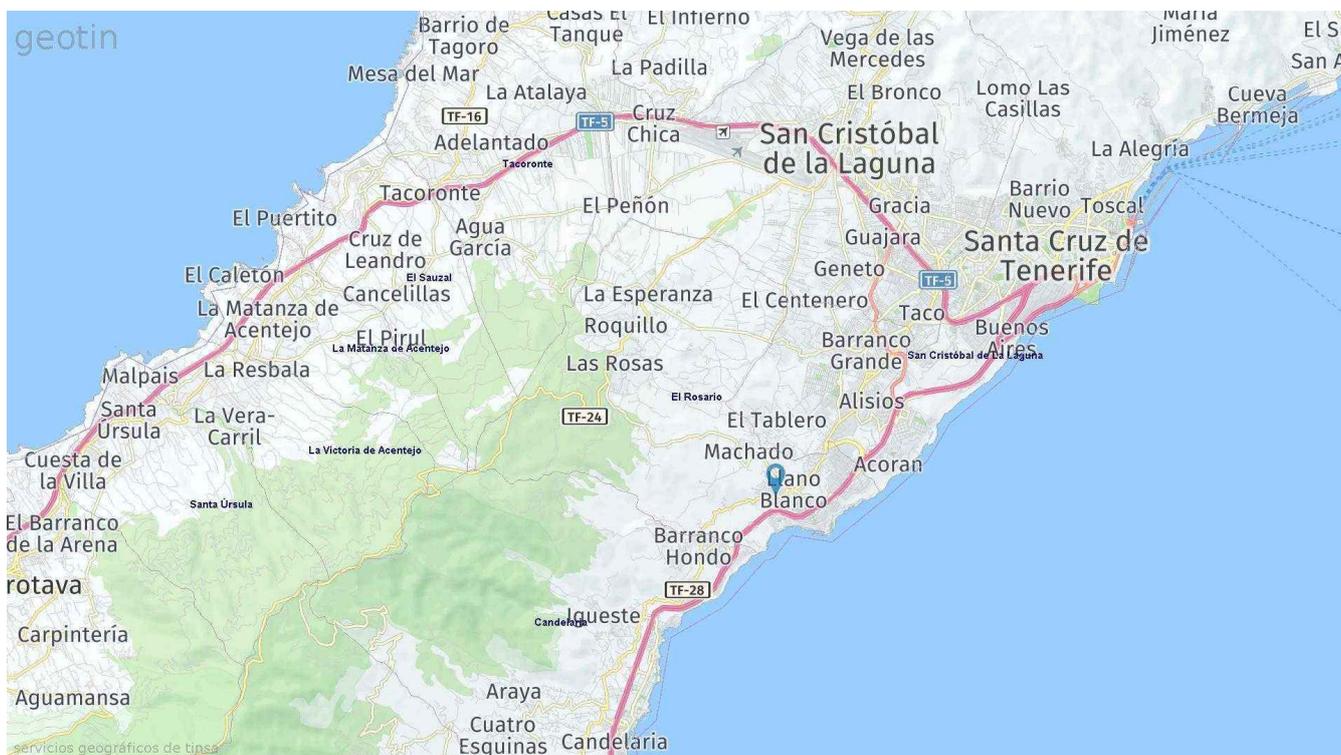
SOLICITANTE: TEXIMAR SL
 SITUACIÓN: Parcela 7, MANZ. MR-1, HOY CTRA. GRAL. DEL SUR (TF-28), nº 65, Puerta A, en el municipio de Rosario (EI), SANTA CRUZ DE TENERIFE (38190)



Provincia

PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: TEXIMAR SL
 SITUACIÓN: Parcela 7, MANZ. MR-1, HOY CTRA. GRAL. DEL SUR (TF-28), nº 65, Puerta A, en el municipio de Rosario (El), SANTA CRUZ DE TENERIFE (38190)



Municipio

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 02/10/2020 a las 12:34 por PEDRO SORIA CASADO en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación G6HE76KZZ

PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: TEXIMAR SL
 SITUACIÓN: Parcela 7, MANZ. MR-1, HOY CTRA. GRAL. DEL SUR (TF-28), nº 65, Puerta A, en el municipio de Rosario (El), SANTA CRUZ DE TENERIFE (38190)



Detalle

PLANO DE SITUACIÓN

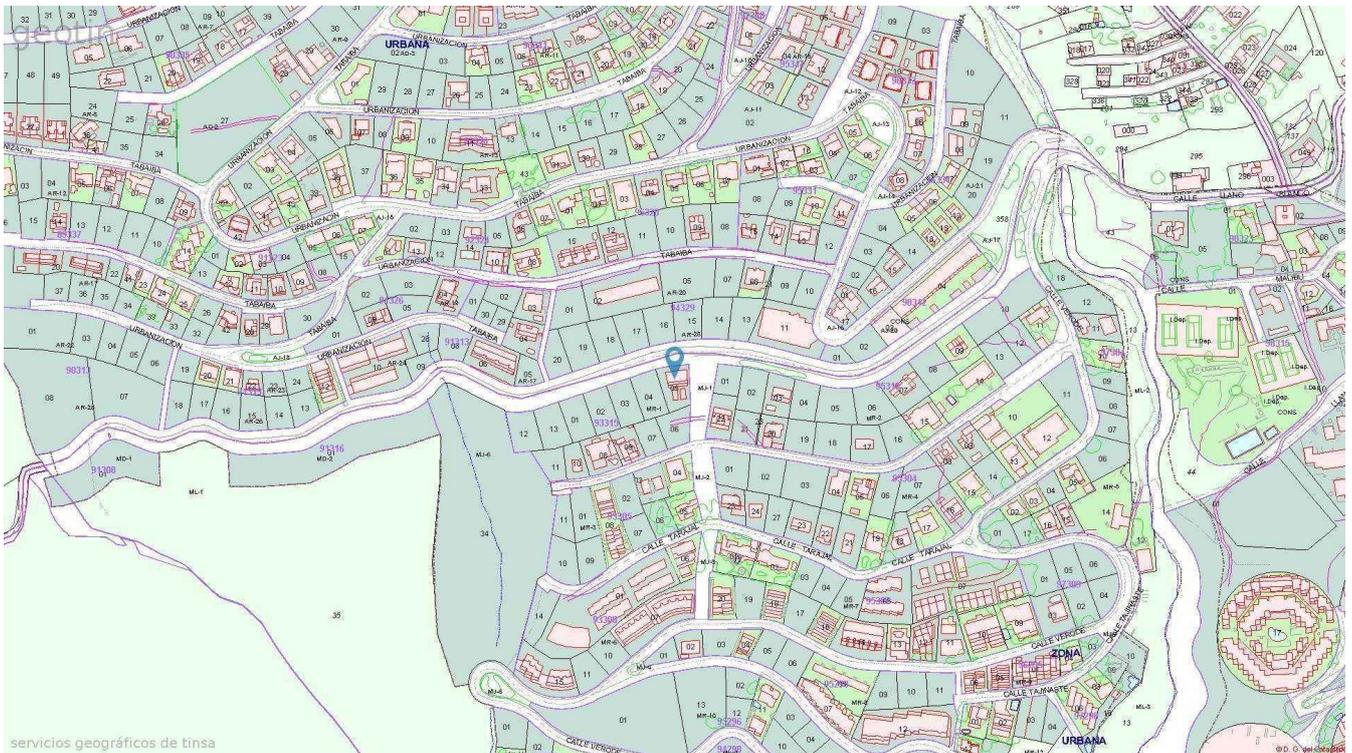
SOLICITANTE: TEXIMAR SL
 SITUACIÓN: Parcela 7, MANZ. MR-1, HOY CTRA. GRAL. DEL SUR (TF-28), nº 65, Puerta A, en el municipio de Rosario (EI), SANTA CRUZ DE TENERIFE (38190)



Detalle

PLANO DE SITUACIÓN

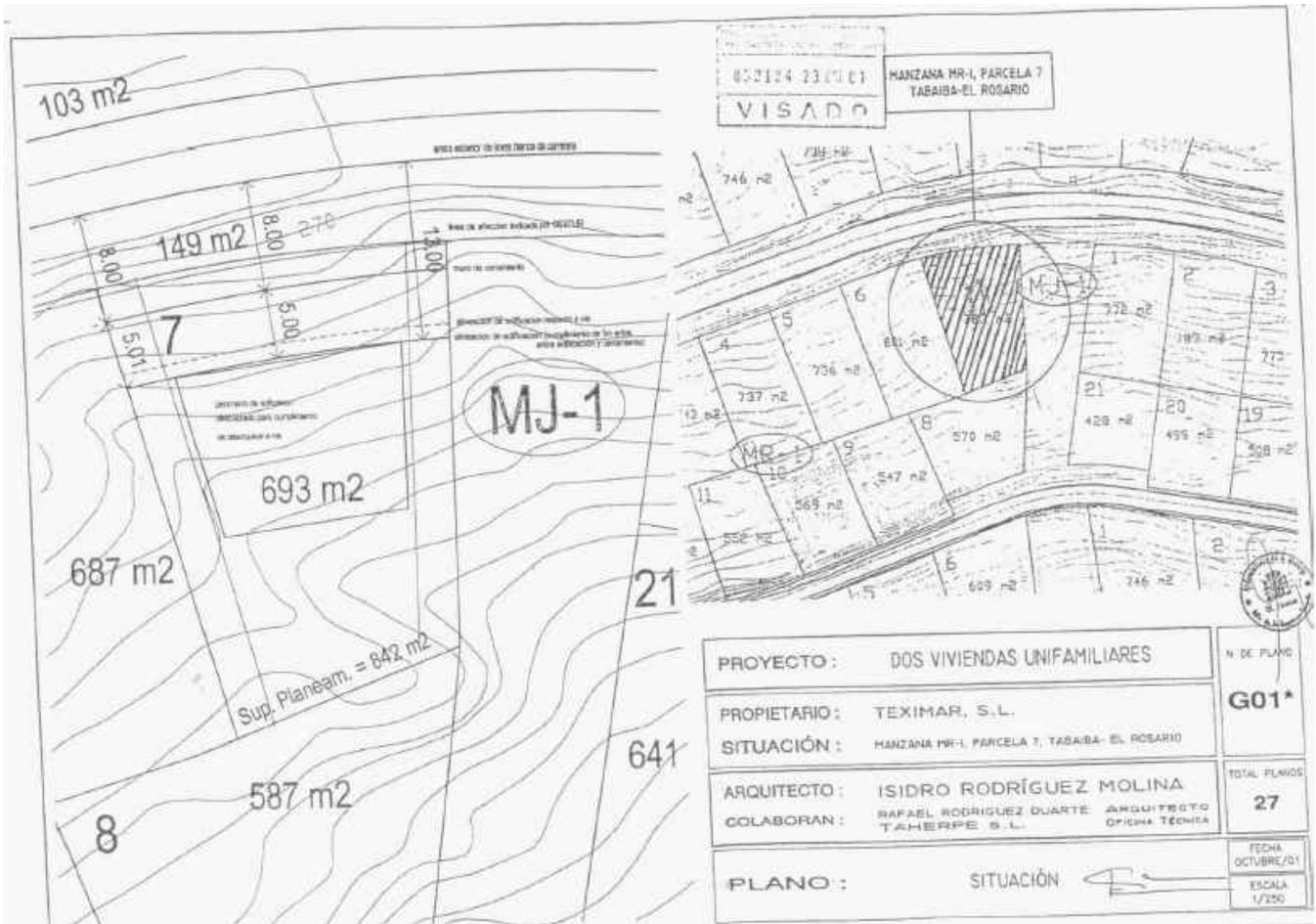
SOLICITANTE: TEXIMAR SL
 SITUACIÓN: Parcela 7, MANZ. MR-1, HOY CTRA. GRAL. DEL SUR (TF-28), nº 65, Puerta A, en el municipio de Rosario (EI), SANTA CRUZ DE TENERIFE (38190)



Detalle

PLANO DE SITUACIÓN

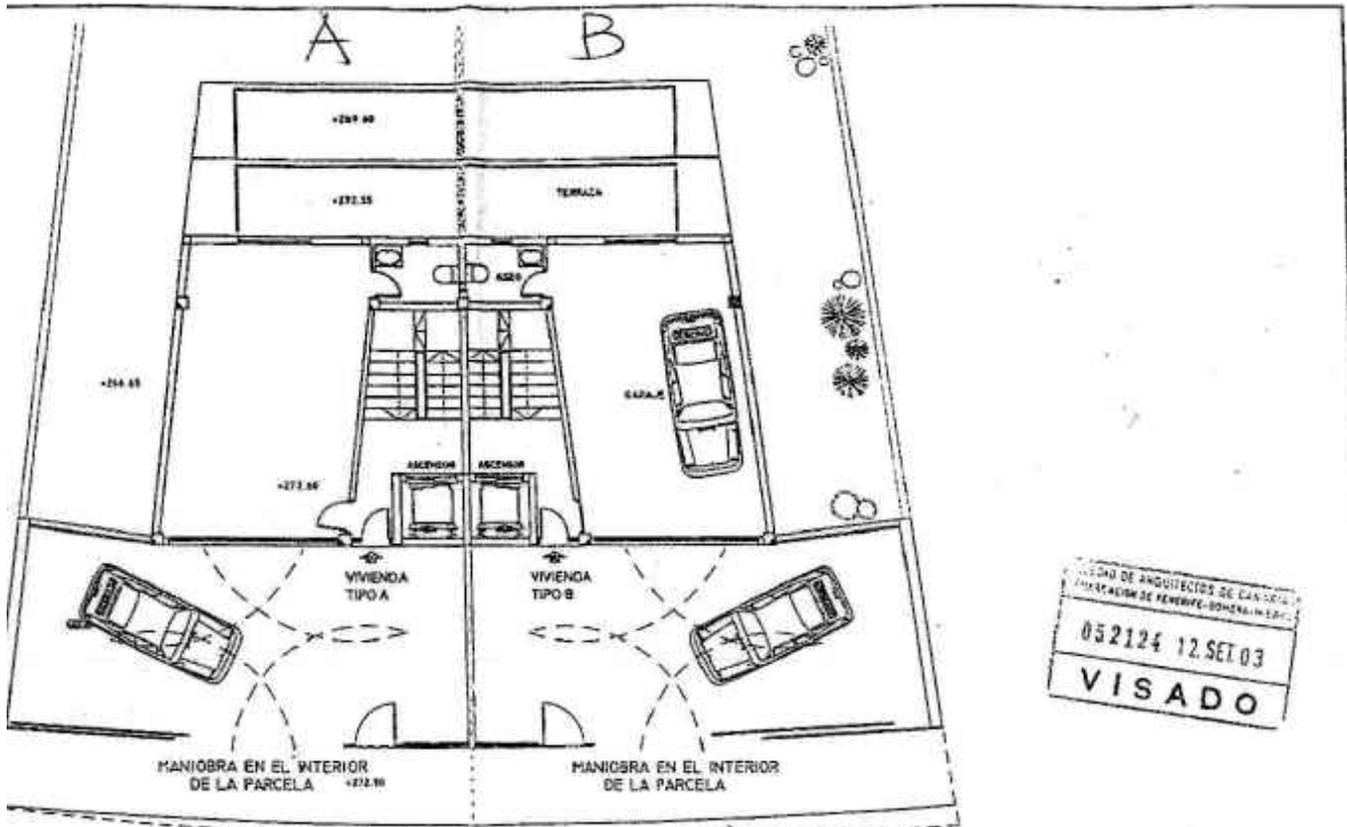
SOLICITANTE: TEXIMAR SL
 SITUACIÓN: Parcela 7, MANZ. MR-1, HOY CTRA. GRAL. DEL SUR (TF-28), nº 65, Puerta A, en el municipio de Rosario (El), SANTA CRUZ DE TENERIFE (38190)



Otro

CROQUIS DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: TEXIMAR SL
 SITUACIÓN: Parcela 7, MANZ. MR-1, HOY CTRA. GRAL. DEL SUR (TF-28), nº 65, Puerta A, en el municipio de Rosario (El), SANTA CRUZ DE TENERIFE (38190)



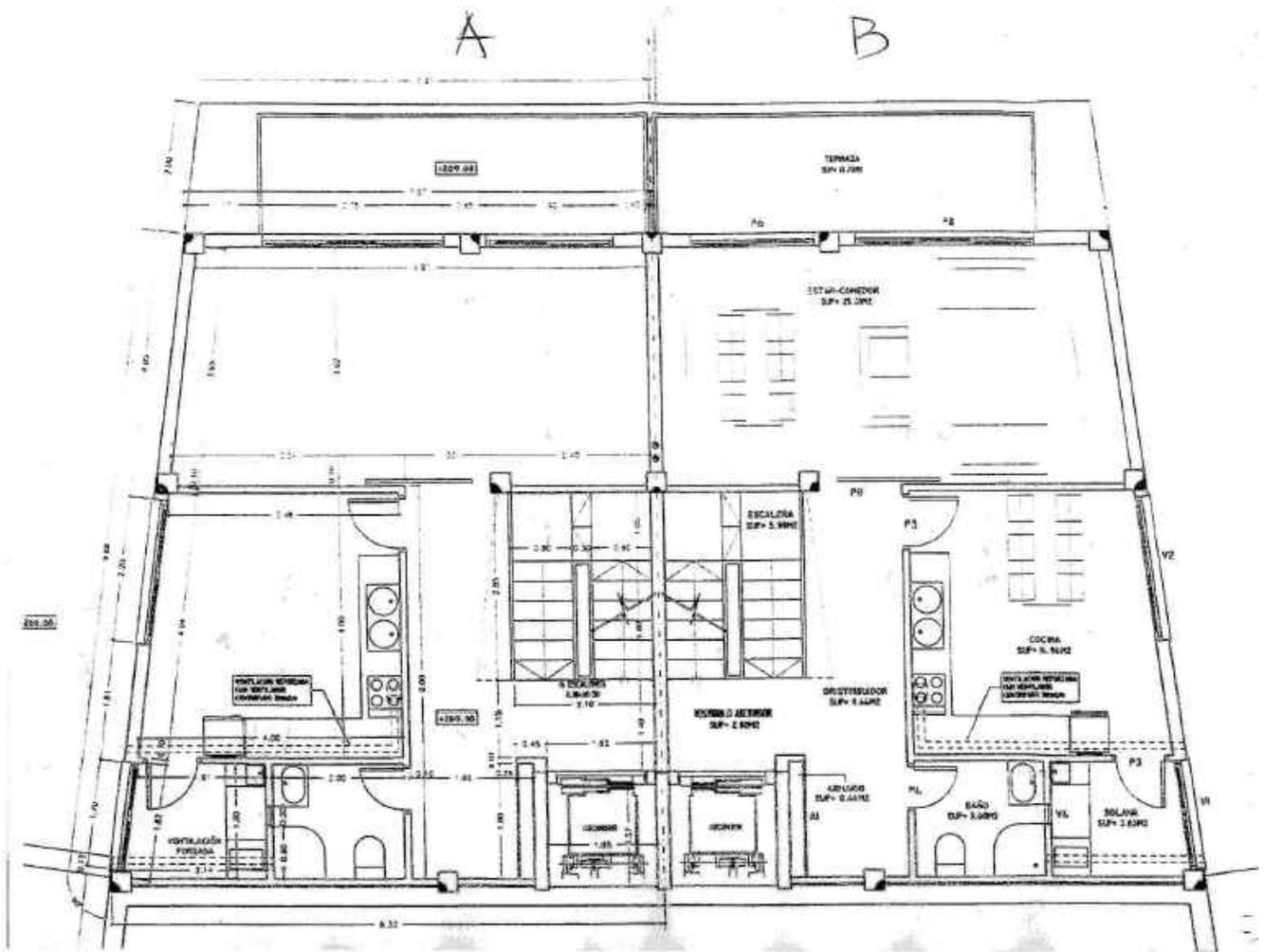
NIVEL 3

PROYECTO :	DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES	N DE PLANO	
PROPIETARIO :	TEXIMAR, S.L.		DE00
SITUACIÓN :	MANZANA MR-I, PARCELA 7, TABAIBA- EL ROSARIO	TOTAL PLANOS	
ARQUITECTO :	ISIDRO RODRÍGUEZ MOLINA		28
COLABORAN :	RAFAEL RODRÍGUEZ DUARTE TAHERPE S.L.	ARQUITECTO OFICINA TÉCNICA	
PLANO :	CIRCULACION INTERIOR NIVEL 3	FECHA SEPT/03	
		ESCALA 1/125	

Planta (general)

CROQUIS DEL INMUEBLE

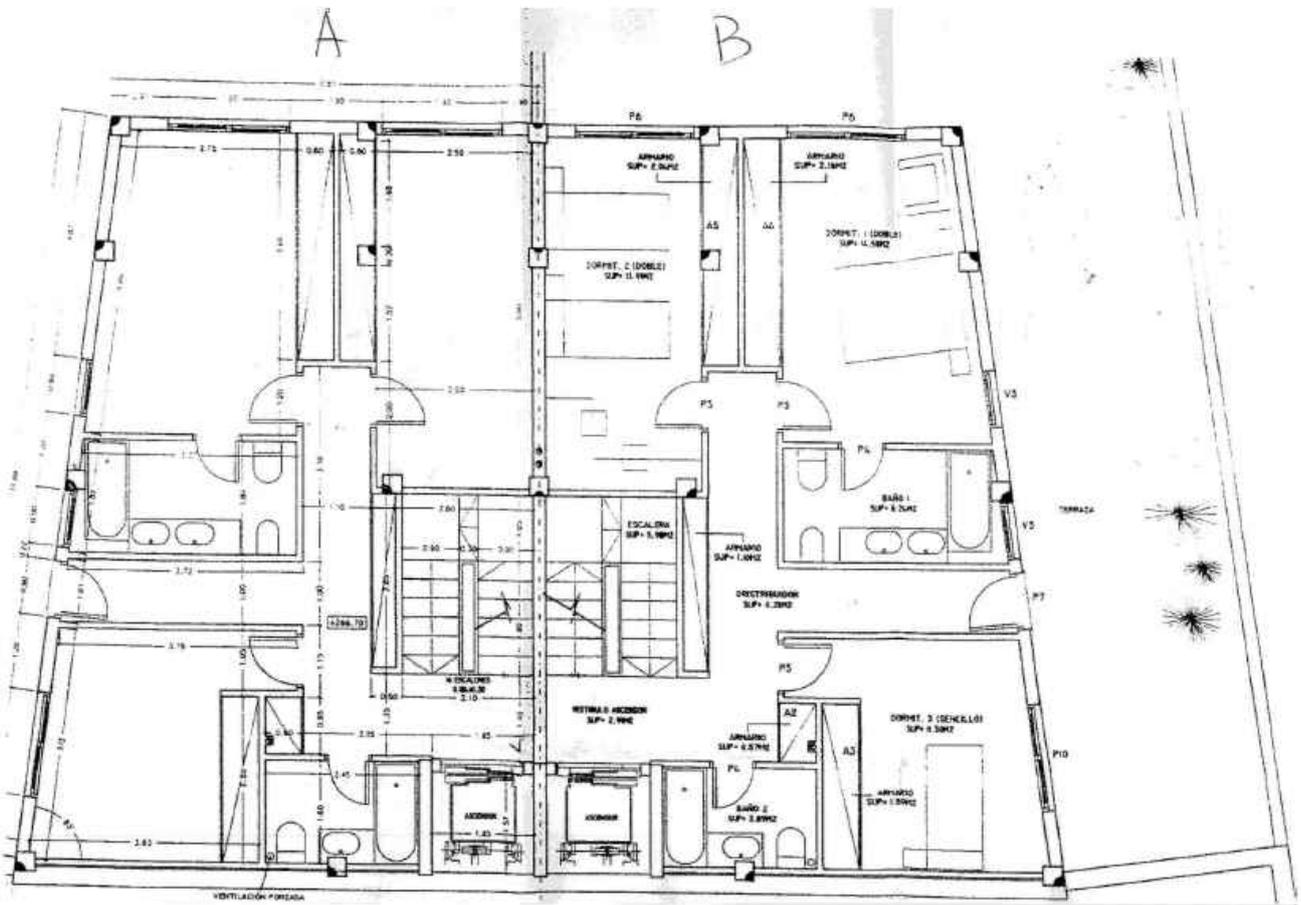
SOLICITANTE: TEXIMAR SL
 SITUACIÓN: Parcela 7, MANZ. MR-1, HOY CTRA. GRAL. DEL SUR (TF-28), nº 65, Puerta A, en el municipio de Rosario (EI), SANTA CRUZ DE TENERIFE (38190)



Planta (general)

CROQUIS DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: TEXIMAR SL
 SITUACIÓN: Parcela 7, MANZ. MR-1, HOY CTRA. GRAL. DEL SUR (TF-28), nº 65, Puerta A, en el municipio de Rosario (EI), SANTA CRUZ DE TENERIFE (38190)



Planta (general)

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: TEXIMAR SL
SITUACIÓN: Parcela 7, MANZ. MR-1, HOY CTRA. GRAL. DEL SUR (TF-28), nº 65, Puerta A, en el municipio de Rosario (EI), SANTA CRUZ DE TENERIFE (38190)



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

MARIA AZUCENA MORALES GONZALEZ

Registrador de la Propiedad de EL ROSARIO
C/ El Calvario 6 bajo, locales A y B - ROSARIO (EL)
tlfno: 0034 922297762

correspondiente a la solicitud formulada por

TEXIMAR SL.

con DNI/CIF: B38060109



Interés legítimo alegado:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca



Identificador de la solicitud: F16HM08F0

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9212000116230810
Huella: 399d415f-cdda916c-408a31dd-c02b6e83-7c7ae05a-4e332e57-d2c27b74-22698eed

Nota simple registral



17/42

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: TEXIMAR SL
 SITUACIÓN: Parcela 7, MANZ. MR-1, HOY CTRA. GRAL. DEL SUR (TF-28), nº 65, Puerta A, en el municipio de Rosario (EI), SANTA CRUZ DE TENERIFE (38190)



INFORMACIÓN REGISTRAL

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EL ROSARIO-AREA METROPOLITANA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

-----DESCRIPCIÓN DE LA FINCA -----

FINCA DE EL ROSARIO Nº: 44384

Código Registral Único: 38011000736595

DATOS DE LA FINCA

URBANA: Vivienda unifamiliar

DIRECCIÓN: CARRETERA GENERAL DEL SUR 38190 Número: SN

PUERTA: A

ORDEN: 1; CUOTA: cincuenta enteros, por ciento

PARCELA 7 MANZANA MR-1 UA-TABAIBA MEDIA-ALTA.

SUPERFICIE: y una superficie construida de cuatrocientos cuatro metros, cuarenta y siete decímetros cuadrados

Vivienda formada por los niveles 0, 1, 2 y 3. Tiene además, las siguientes superficies descubiertas: el nivel "uno" 130,54 m² de jardín con piscina; en el nivel "dos", 13,73 m² de terraza; en el nivel "tres" 78,20 m², destinado a maniobra de acceso de garaje, entrada a vivienda y terraza.

REFERENCIA CATASTRAL: 9331505CS6493S0002JP.

Obra nueva terminada

PUBLICIDAD INFORMATIVA

No coordinada con la base gráfica catastral, a los efectos de la Ley 13/2015 de 24 de junio de Reforma de la Ley Hipotecaria.

-----TITULARIDADES-----

TEXIMAR SL, con C.I.F. número B38060109, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca por el título de DIVISIÓN HORIZONTAL.

AUTORIZANTE: DON JUAN JOSÉ ESTEBAN BELTRÁN, SANTA CRUZ DE TENERIFE

Nº PROTOCOLO: 948 DE FECHA: 26/05/04

INSCRIPCIÓN: 1ª TOMO: 2.243 LIBRO: 506 FOLIO: 149 FECHA: 25/06/04

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
 CSV: 9212000116230810
 Huella: 399d415f-cdda916c-408a31dd-c02b6e83-7c7ae05a-4e332e57-d2c27b74-22698eed

Nota simple registral

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: TEXIMAR SL
 SITUACIÓN: Parcela 7, MANZ. MR-1, HOY CTRA. GRAL. DEL SUR (TF-28), nº 65, Puerta A, en el municipio de Rosario (EI), SANTA CRUZ DE TENERIFE (38190)



INFORMACIÓN REGISTRAL

CARGAS

- HIPOTECA: Inscripción 2ª.

Según la Inscripción 2ª, de fecha 25 de Junio de 2004, al folio 149, del Libro 506, Tomo 2243, de El Rosario, y en virtud de la escritura de Hipoteca ante Don JUAN JOSÉ ESTEBAN BELTRÁN, el 26 de Mayo de 2004, protocolo 949, la totalidad de esta finca, se encuentra gravada con una HIPOTECA, a favor de la entidad CAJA GENERAL AHORROS CANARIAS, por un importe de, 325.000 euros del principal; intereses ordinarios del 3,1% anual durante 24 meses hasta un tipo máximo del 3,1% anual, por un total de 20.150 euros; intereses de demora por un total de 97.500 euros; con unas costas y gastos judiciales de 65.000 euros. Con un plazo de amortización de 360 meses, con fecha de vencimiento del 6 de Junio de 2034, con un valor de subasta de 507.650 euros.

EXPEDIDA LA CERTIFICACIÓN de dominio y cargas del artículo 688 de la L.E.C., para la ejecución de la hipoteca de la inscripción 2ª, modificada por las inscripciones 4ª y 5ª, cedida por la 6ª, en virtud de mandamiento expedido por duplicado por don David Carralero Núñez, Secretario Judicial del Juzgado de 1ª INSTANCIA Nº 1 de SANTA CRUZ DE TENERIFE, ejecución hipotecaria número 348/2014, de 3 de diciembre de 2.014. El Rosario, a 8 de enero de 2.015.

AUTORIZANTE: DON JUAN JOSÉ ESTEBAN BELTRÁN, SANTA CRUZ DE TENERIFE

NºPROTOCOLO: 949 DE FECHA: 26/05/04

INSCRIPCIÓN: 2ª TOMO: 2.243 LIBRO: 506 FOLIO: 149 FECHA: 25/06/04

-MODIFICACION DE HIPOTECA:

La inscripción 2ª de hipoteca, se modificada por medio de la inscripción 4ª, estableciendo lo siguiente: Sin modificar el plazo del préstamo, se concede quince meses de carencia de amortización de capital que comenzará el día seis de febrero de dos mil diez y finalizará el día seis de mayo de dos mil once.

AUTORIZANTE: DON ALFONSO DE LA FUENTE SANCHO, LA LAGUNA

NºPROTOCOLO: 1.476 DE FECHA: 08/07/10

INSCRIPCIÓN: 4ª TOMO: 2.531 LIBRO: 679 FOLIO: 161 FECHA: 02/09/10

- MODIFICACIÓN DE HIPOTECA: Según la Inscripción 5ª, de fecha 23 de Marzo de 2012, al folio 161, del Libro 679, Tomo 2531, de El Rosario, y en virtud de la escritura otorgada en La laguna, ante el Notario don ALFONSO DE LA FUENTE SANCHO, el 31 de Enero de 2012, protocolo 201, la hipoteca objeto de la inscripción 2ª, modificada por la 4ª de la que es titular la Caja General de Ahorros de Canarias, hoy BANCA CÍVICA, S.A, se modifica nuevamente, concediéndose DOCE MESES de carencia de amortización de capital, que comenzará el día 6 de enero de 2012 y finalizará el 6 de enero de 2013.

AUTORIZANTE: DON ALFONSO DE LA FUENTE SANCHO, LA LAGUNA

NºPROTOCOLO: 201 DE FECHA: 31/01/12

INSCRIPCIÓN: 5ª TOMO: 2.531 LIBRO: 679 FOLIO: 162 FECHA: 23/03/12

- ANOTACIÓN DE EMBARGO EJECUTIVO.

Según la anotación letra C de fecha 16 de Junio de 2014 al folio 87, del Tomo 2599 del Archivo, Libro 747 del término municipal de El Rosario, y en virtud de mandamiento judicial de A.P.E. expedido en La

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
 CSV: 9212000116230810
 Huella: 399d415f-cdda916c-408a31dd-c02b6e83-7c7ae05a-4e332e57-d2c27b74-22698eed

Nota simple registral



19/42

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: TEXIMAR SL
 SITUACIÓN: Parcela 7, MANZ. MR-1, HOY CTRA. GRAL. DEL SUR (TF-28), nº 65, Puerta A, en el municipio de Rosario (EI), SANTA CRUZ DE TENERIFE (38190)



INFORMACIÓN REGISTRAL

Laguna, por el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 4 DE SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA, con número de mandamiento 435/2013, el 26 de Noviembre de 2013 La Totalidad de esta finca, propiedad de Teximar SL, se encuentra gravada con la Anotación referida a favor de la entidad Tinerfeña Obras Publicas SL, por un total de 97.812,35 euros de principal; con 29.343 euros en concepto de gastos, costas e intereses de ejecución, según juicio de fecha 4 de Noviembre de 2013.

OBSERVACIÓN:

CARGA CADUCADA, PENDIENTE DE CANCELAR

AUTORIDAD: JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 4 DE SAN CRISTOBAL DE LA LAGUNA, LA LAGUNA

PROCEDIMIENTO: 435/2013 DE FECHA: 26/11/13

ANOTACIÓN LETRA: C TOMO: 2.599 LIBRO: 747 FOLIO: 87 FECHA: 16/06/14

- AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante cinco años al posible pago del impuesto, por el que se autoliquidó como exento. El Rosario a 16 de Junio de 2014.

CARGA CADUCADA, PENDIENTE DE CANCELAR

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: C TOMO: 2.599 LIBRO: 747 FOLIO: 87 FECHA: 16/06/2014

- CESION Y FUSION POR ABSORCIÓN:

APORTADA la hipoteca objeto de la inscripción 2ª modificada por las inscripciones 4ª y 5ª a la entidad CAIXABANK, S.A., por medio de la inscripción 6ª de fecha 13 de octubre de 2014, al folio 87, del Libro 747 de El Rosario, Tomo 2.599 del Archivo; en virtud de la escritura de fecha 1 de agosto de 2.012, ante el Notario de Barcelona, don Tomás Giménez Duart, número 3.217 de protocolo, y de instancia suscrita en Santa Cruz de Tenerife, el día 25 de septiembre de dos mil catorce.

DE FECHA: 25/09/14

INSCRIPCIÓN: 6ª TOMO: 2.599 LIBRO: 747 FOLIO: 87 FECHA: 13/10/14

- AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES.

Afecta durante cinco años al posible pago del impuesto, por el que se autoliquidó como exento. El Rosario a 13 de Octubre de 2014.

CARGA CADUCADA PENDIENTE DE CANCELAR

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 6 TOMO: 2.599 LIBRO: 747 FOLIO: 87 FECHA: 13/10/2014

- ANOTACIÓN DE EMBARGO ADMINISTRATIVO.

Según la anotación letra D de fecha 25 de junio de 2015 al folio 56, del Tomo 2618 del Archivo, Libro 766 del término municipal de El Rosario, y en virtud de mandamiento de anotación preventiva de embargo

<http://www.registradores.org>

Pág. 4

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
 CSV: 9212000116230810
 Huella: 399d415f-cdda916c-408a31dd-c02b6e83-7c7ae05a-4e332e57-d2c27b74-22698eed

Nota simple registral



20/42

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: TEXIMAR SL
 SITUACIÓN: Parcela 7, MANZ. MR-1, HOY CTRA. GRAL. DEL SUR (TF-28), nº 65, Puerta A, en el municipio de Rosario (EI), SANTA CRUZ DE TENERIFE (38190)



INFORMACIÓN REGISTRAL

expedido en El Rosario, por el Consorcio de Tributos de la Isla de Tenerife, Unidad de Recaudación de la zona de El Rosario, el 28 de mayo de 2015, expediente administrativo de apremio número EJ-000634/2011, la totalidad de esta finca, se encuentra gravada con la anotación referida a favor del Ayuntamiento de Tegueste y el Ayuntamiento de El Rosario, en cuanto al Ayuntamiento de Tegueste, por un principal de CUATRO MIL ONCE EUROS CON CUARENTA Y TRES CENTIMOS; Recargo de Apremio: OCHOCIENTOS DOS EUROS CON VEINTIOCHO CENTIMOS; Intereses de demora: CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS CON SETENTA Y DOS CENTIMOS; costas del procedimiento: TREINTA Y DOS EUROS CON NOVENTA CENTIMOS. IMPORTE TOTAL: CINCO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS CON TREINTA Y TRES CENTIMOS; Y en cuanto al Ayuntamiento de El Rosario, por un principal de MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CENTIMOS; Recargo de Apremio: DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON OCHENTA CENTIMOS; Intereses de demora: CIENTO SETENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA Y NUEVE CENTIMOS; costas del procedimiento: DOS EUROS CON NOVENTA Y UN CENTIMOS, descontándose la cantidad de DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE EUROS CON TREINTA Y SIETE CENTIMOS de embargo en metálico. IMPORTE TOTAL: MIL SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS CON NOVENTA Y DOS CENTIMOS, según diligencia de embargo de fecha 20 de marzo de 2015.

EXPEDIDA CERTIFICACIÓN DE CARGAS con fecha 25 de junio de 2015 por razón del procedimiento que motivó la anotación letra D.

PRORROGADA POR LA E

AUTORIDAD: CONSORCIO TRIBUTOS ISLA TENERIFE,, EL ROSARIO

FECHA DE PROCEDIMIENTO: 28/05/15

ANOTACIÓN LETRA: D TOMO: 2.599 LIBRO: 747 FOLIO: 87 FECHA: 25/06/15

- CESION DE CREDITO:

La hipoteca objeto de la inscripción 2ª, modificada por las inscripciones 4ª y 5ª, y cedida por la 6ª, a favor de la entidad Caixabank, S.A., se cede a la entidad ALGUER INVERSIONES DESIGNATED ACTIVITY COMPANY, por medio de la inscripción 7ª de fecha 18 de septiembre de 2017, al folio 88 del tomo 2.599, libro 747 de El Rosario, en virtud de escritura otorgada en Madrid el 26 de julio de 2017, ante el Notario don Antonio Morenés Giles, número 1.181 de protocolo.

AUTORIZANTE: DON ANTONIO MORENÉS GILES, MADRID

NºPROTOCOLO: 1.181 DE FECHA: 26/07/17

INSCRIPCIÓN: 7ª TOMO: 2.599 LIBRO: 747 FOLIO: 88 FECHA: 18/09/17

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

Afecta, por cinco años, al pago del Impuesto que, en su caso, se gire; habiéndose satisfecho por autoliquidación la cantidad de 6.802,05 euros. El Rosario, a 18 de Septiembre de 2017.

NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE INSC/ANOT: 7 TOMO: 2.599 LIBRO: 747 FOLIO: 88 FECHA: 18/09/2017

-DECLARACIÓN DE CONCURSO VOLUNTARIO:

Por medio de la inscripción 8ª de fecha veinticuatro de octubre de dos mil diecisiete, al tomo 2648, libro 796 de El Rosario, al folio 179, se ha inscrito la DECLARACIÓN DEL CONCURSO VOLUNTARIO DE LA

<http://www.registradores.org>

Pág. 5

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
 CSV: 9212000116230810
 Huella: 399d415f-cdda916c-408a31dd-c02b6e83-7c7ae05a-4e332e57-d2c27b74-22698eed

Nota simple registral



21/42

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: TEXIMAR SL
 SITUACIÓN: Parcela 7, MANZ. MR-1, HOY CTRA. GRAL. DEL SUR (TF-28), nº 65, Puerta A, en el municipio de Rosario (EI), SANTA CRUZ DE TENERIFE (38190)



INFORMACIÓN REGISTRAL

SOCIEDAD "TEXIMAR, S.L.", sobre la finca de este número, al haberse acreditado el estado de insolvencia, con los siguientes EFECTOS SOBRE LAS FACULTADES DEL CONCURSADO: El concurso se tramitará por el procedimiento ordinario. La citada entidad y su administrador social, conservará las facultades de administración y disposición sobre su patrimonio, quedando sometido el ejercicio de éstas a la intervención de los administradores concursales, mediante autorización o conformidad. Se nombra administrador del concurso, a la entidad AMAGDALENO ABOGADOS, S.L.P. Resulta de certificación del Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife, de fecha veinticinco de septiembre último, en la que se inserta mandamiento librado con fecha veinticuatro de julio de dos mil diecisiete, expedido por doña Ana Isabel Torres Chico, Letrada de la Administración de Justicia del referido Juzgado de lo Mercantil. El Rosario, a veinticuatro de octubre de dos mil diecisiete.

AUTORIZANTE: JUZGADO DE LO MERCANTIL Nº 1 DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, SANTA CRUZ DE TENERIFE

NºPROTOCOLO: 428 **DE FECHA:** 24/07/17

INSCRIPCIÓN: 8ª **TOMO:** 2.648 **LIBRO:** 796 **FOLIO:** 179 **FECHA:** 24/10/17

-PRORROGA DE EMBARGO:

PRORROGADA por cuatro años más la anotación letra D para el expediente administrativo de apremio número 2011/00039133S, antes EJ-000634/2011, por medio de la E. El Rosario, a 4 de julio de 2019.

AUTORIZANTE: CONSORCIO TRIBUTOS ISLA TENERIFE, TACORONTE

NºPROTOCOLO: DE **FECHA:** 11/06/19

ANOTACIÓN LETRA: E **TOMO:** 2.648 **LIBRO:** 796 **FOLIO:** 179 **FECHA:** 04/07/19

DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO : Los datos consignados en la presente nota se refieren al día VEINTICINCO DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTE antes de la apertura del diario.

HONORARIOS : 3,21 Euros, Arancel Nro. 4.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos (Art. 332.5 del Reglamento Hipotecario).

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

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

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos

<http://www.registradores.org>

Pág. 6

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
 CSV: 9212000116230810
 Huella: 399d415f-cdda916c-408a31dd-c02b6e83-7c7ae05a-4e332e57-d2c27b74-22698eed

Nota simple registral

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: TEXIMAR SL
 SITUACIÓN: Parcela 7, MANZ. MR-1, HOY CTRA. GRAL. DEL SUR (TF-28), nº 65, Puerta A, en el municipio de Rosario (EI), SANTA CRUZ DE TENERIFE (38190)



INFORMACIÓN REGISTRAL

del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

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

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

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

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

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

ADVERTENCIAS

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

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

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

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

<http://www.registradores.org>

Pág. 7

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
 CSV: 9212000116230810
 Huella: 399d415f-cdda916c-408a31dd-c02b6e83-7c7ae05a-4e332e57-d2c27b74-22698eed

Nota simple registral

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: TEXIMAR SL
 SITUACIÓN: Parcela 7, MANZ. MR-1, HOY CTRA. GRAL. DEL SUR (TF-28), nº 65, Puerta A, en el municipio de Rosario (EI), SANTA CRUZ DE TENERIFE (38190)

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 02/10/2020 a las 12:34 por PEDRO SORIA CASADO en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación G6HE76KZZ



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9331505CS6493S0002JP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 UR TABAIBA SECTOR 33 2 Es:1 Pl:2 Pl:A UR TABAIBA MEDIA
 38190 EL ROSARIO [TABAIBA] [S.C. TENERIFE]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 356 m2
Año construcción: 2006

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/-3/A	92
VIVIENDA	1/-2/A	92
DEPORTIVO	/-2/O1	32
VIVIENDA	1/-1/A	77
APARCAMIENTO	1/00/A	63

PARCELA

Superficie gráfica: 693 m2
Participación del inmueble: 50,00 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [división horizontal]



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

Viernes, 25 de Septiembre de 2020

Ficha catastral (virtual)

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: TEXIMAR SL
 SITUACIÓN: Parcela 7, MANZ. MR-1, HOY CTRA. GRAL. DEL SUR (TF-28), nº 65, Puerta A, en el municipio de Rosario (EI), SANTA CRUZ DE TENERIFE (38190)

ORIGINAL ENTREGADO AL
 ABOGADO FÉLIX MORALES EL 6/5/2015 T. 03-12

En Tegueste (Tenerife), a 1 de Noviembre de 2012

REUNIDOS

De una parte y como PROPIETARIO-ARRENDADOR, Don **MARINO SANTANA PÉREZ**, mayor de edad, soltero, vecino en Crta. El Socorro, 53 San Luis Tegueste, provincia de Santa Cruz de Tenerife, provisto de DNI número 78564664E.

Y de otra y como ARRENDATARIO, Don **FRANCISCO MERCADO HERNANDEZ**, mayor de edad, vecino en Calle El Cano 23 edificio Las Terrazas vivienda 65 de 38109 EL ROSARIO (Radazul) provincia de Santa Cruz de Tenerife y provisto de DNI 33891391V.

INTERVIENEN

El Sr. Santana Pérez, lo hace en su calidad de administrador solidario de la empresa "**TEXIMAR, S.L.**" con CIF B38060109, cuyo domicilio social se encuentra en Calle Ctra. General, número 53, localidad de Tegueste, provincia de Santa Cruz de Tenerife. que desempeña la actividad, entre otras, de "adquisición, construcción, promoción, arrendamiento, explotación, y enajenación de toda clase de inmuebles", según reza el objeto social de la Escritura, en la que se le nombra para ocupar el cargo de administrador solidario en la mencionada mercantil otorgada ante el Notario Don Alfonso de la Fuente Sancho, en fecha 16 de marzo de 2012, bajo su número de protocolo 511.

La mercantil "**TEXIMAR, S.L.**", representada por su representante legal, la Sr. Santana Pérez, actúa como **ARRENDADOR**.

El segundo, lo hace en su calidad de administrador único de la entidad mercantil "**DAVINES CANARIAS S.L.U.**" con CIF B-76585934 y domicilio social a efectos del presente contrato en Calle San Francisco de Paula numero 2 - 2º Izquierda (38003) de Santa Cruz de Tenerife. La citada mercantil, desempeña, entre otras, la actividad de "Compra, venta, importación y exportación de productos de peluquería, estética y belleza". Todo ello se desprende en la Escritura Pública de fecha 16 de Octubre de 2012, otorgada ante el Notario de Santa Cruz de Tenerife Don Nicolás Quintana Plasencia, bajo su número de protocolo 2554.

Página 1 de 6

Contrato de arrendamiento

ECO

25/42

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: TEXIMAR SL
 SITUACIÓN: Parcela 7, MANZ. MR-1, HOY CTRA. GRAL. DEL SUR (TF-28), nº 65, Puerta A, en el municipio de Rosario (EI), SANTA CRUZ DE TENERIFE (38190)

La mercantil "**LA SOCIEDAD.**", representada por su Administrador único, actúa en calidad de **ARRENDATARIO.**

Ambas partes, manifiestan en este mismo acto que sus cargos no les han sido suspendidos, ni revocados, ni retirados, encontrándose actualmente en vigor.

Asimismo, ambas partes se reconocen mutuamente la capacidad legal bastante para obligarse en derecho y formalizar el presente contrato de **ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**, de una manera libre y espontánea, siendo responsables de la veracidad de sus manifestaciones otorgan este documento, por lo que de común acuerdo

Los segundos en su propio nombre y representación y en calidad de **ARRENDATARIOS.**

Ambas partes manifiestan, y así lo reconocen mutua y recíprocamente, tener la capacidad legal necesaria para contratar y obligarse válidamente en Derecho y, en su virtud, otorgan el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**, a cuyo efecto,

EXPONEN:



I.- Que la entidad mercantil TEXIMAR, S.L., es propietaria una vivienda unifamiliar, tipo pareado, Vivienda "A", en la Carretera General del Sur, nº 65 en Tabaiba media, término municipal de EL ROSARIO. Tiene Una superficie total construida de CUATROCIENTOS CUATRO METROS CUADRADOS Y CUARENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS (404,47 M²), de la que corresponden: al nivel "cero", NOVENTA Y UN METROS Y NOVENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS (91,93 M²), destinado a vestíbulo, escalera, ascensor y cuarto de máquinas; al nivel "uno", CIENTO CUARENTA Y DOS METROS Y SETENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS (142,74 M²), distribuidos en habitaciones, servicios, escalera y ascensor; al nivel "dos", CIENTO SEIS METROS Y NOVENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (106,99 M²), distribuidos en salón, comedor, cocina, servicios, escalera y ascensor; al nivel "tres", SESENTA Y DOS METROS Y OCHENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (62,81 M²), destinado a garaje, escalera y ascensor. Tiene, además, las siguientes superficies descubiertas: en el nivel "uno", CIENTO CINCUENTA Y UN METROS Y TREINTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS (130,54 M²) de jardín con piscina; en el nivel "dos", TRECE METROS Y SETENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS (13,73 M²) de terraza; en el nivel "tres", SETENTA Y OCHO METROS Y VEINTE DECÍMETROS (78,20 M²) destinados a maniobra de acceso al garaje y entrada a la vivienda y terraza. Linda: frente, la Carretera General del Sur; derecha, la vivienda "B"; izquierda, paso peatonal, y de fondo, parcela 1 del sector 33.

II.- Que teniendo las partes por convenido con anterioridad a este momento la celebración del presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, OFICINA Y ALMACEN** sobre la descrita en el expositivo anterior, lo llevan a

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: TEXIMAR SL
 SITUACIÓN: Parcela 7, MANZ. MR-1, HOY CTRA. GRAL. DEL SUR (TF-28), nº 65, Puerta A, en el municipio de Rosario (EI), SANTA CRUZ DE TENERIFE (38190)

término por medio del presente documento que se registrará de acuerdo a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO: Es objeto del presente contrato el arrendamiento que efectúa **TEXIMAR, S.L.** de la vivienda de su propiedad descrita en el expositivo primero en favor de **LA SOCIEDAD**. La vivienda está en perfecto estado y es apropiada para el uso normal para el que ha sido destinada, quedando obligado el arrendatario a conservarla y entregarla al finalizar el arrendamiento en el mismo buen estado de conservación y uso en que la recibe.

SEGUNDA.- TIEMPO DE DURACIÓN DEL CONTRATO: La duración del presente contrato será de **UN (1) AÑO**, siendo la fecha de comienzo el **1 de noviembre de 2012** y la de final el **31 de octubre de 2013**. Llegado dicho día de vencimiento, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance la duración mínima de cinco años, salvo voluntad en contrario del arrendatario, que deberá manifestar su renuncia mediante escrito con treinta días de antelación del plazo pactado o cualquiera de sus prórrogas legales (art. 9.1 de la L.A.U.). Al término de estos cinco años, tal como estipula el artículo 10 de la citada Ley, es posible la realización de sucesivas prórrogas del contrato por plazos anuales hasta un máximo de tres años.

Las partes contratantes pactan expresamente que la parte arrendataria se compromete a permanecer en el inmueble arrendado un período de un año. A partir del primer año del contrato, si el mismo se prorrogase, la parte arrendataria tiene la facultad de solicitar la extinción del contrato de arrendamiento con un preaviso de tres meses en cualquier momento de vigencia del contrato sin penalización de ningún tipo y con la única obligación de abonar la renta correspondiente que se devengue hasta el momento en el que efectivamente se desaloje el inmueble arrendado.

Una vez finalizado el presente contrato, o cualquiera de sus prórrogas, ese mismo día, el arrendatario deberá entregar al propietario-arrendador, las llaves, el mando a distancia del garaje y la posesión de la vivienda, sin necesidad de preaviso o requerimiento alguno y sin obligaciones pendientes.

TERCERA.- PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: Las partes contratantes establecen de común acuerdo para la primera anualidad del contrato la renta de **CATORCE MIL CUATROCIENTOS EUROS (14.400,00.-€)**, pagaderos por meses anticipados a razón de **MIL DOSCIENTOS EUROS (1.200,00.-€)** cada mensualidad más el **IGIC** correspondiente, abonando el resultado, en moneda oficial y , dentro de los siete primeros días del mes a que corresponda en el domicilio, cuenta corriente o persona que le designe el propietario.

El arrendatario no podrá excusarse del pago de la renta convenida por haber prestado fianza para el cumplimiento del presente contrato, ya que la misma responde primordialmente de otras obligaciones. Dentro de este importe no se

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: TEXIMAR SL
 SITUACIÓN: Parcela 7, MANZ. MR-1, HOY CTRA. GRAL. DEL SUR (TF-28), nº 65, Puerta A, en el municipio de Rosario (EI), SANTA CRUZ DE TENERIFE (38190)

incluyen los importes derivados de los consumos que tengan contador individual que serán satisfechos por el arrendatario.

En este mismo acto, el arrendador recibe en efectivo del arrendatario la cantidad de 1.284,00€ como pago de la mensualidad correspondiente al mes de Noviembre de 2012 (1.200,00€ de renta más 84,00€ de IGIC), sirviendo el presente como recibo del pago

Durante los cinco primeros años de vigencia del presente contrato, la referida renta se actualizará anualmente, a petición del arrendador o el arrendatario en la fecha en 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 un período de 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 público en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

A partir del sexto año de duración la actualización de la renta se regirá por lo estipulado al respecto por las partes y, en su defecto, por lo establecido en el apartado anterior.

CUARTA.- USOS DE LA VIVIENDA ARRENDADA: La vivienda arrendada que es objeto del presente contrato, se destinará exclusivamente por el arrendatario a **vivienda, oficina, almacén y sala técnica relacionado con actividad de peluquería**, sin que pueda darle ningún otro uso que no sea el expresado, debiendo dar a sus dependencias el destino normal para el que han sido amuebladas, quedándole prohibido ejercer en dicha vivienda cualquier otra clase de actividad.

QUINTA.- PROHIBICIONES: Le queda prohibido al arrendatario la realización de obras y reformas cualquiera que sea su clase o entidad, en la vivienda arrendada, sin la autorización expresa y escrita del arrendador, quien de concederla, no estará obligado a indemnizar por ellas, ya que dichas obras o reformas quedarán en beneficio del inmueble.

De igual manera, es de aplicación el artículo 8 de la L.A.U. y por tanto le queda prohibido expresamente al arrendatario el subarriendo o cesión, total o parcial de la vivienda arrendada. Igualmente le queda prohibido la introducción de sustancias inflamables o peligrosas y, en general todo uso que pueda perjudicar a la vivienda arrendada. Queda expresamente aceptado por el arrendador la introducción en el inmueble arrendado de productos de peluquería que constituyen la actividad ordinaria de la arrendataria.

SEXTA.- USOS DE BUENA VECINDAD Y DE POLICIA URBANA: Queda obligado el arrendatario a observar los usos de buena vecindad y de policía urbana, debiendo abstenerse de causar molestias a los vecinos o perjudicar el inmueble, quedándole igualmente prohibido tener en la vivienda toda clase de animales aunque sean domésticos o hacer ruidos que alteren el sosiego de la vecindad.

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: TEXIMAR SL
 SITUACIÓN: Parcela 7, MANZ. MR-1, HOY CTRA. GRAL. DEL SUR (TF-28), nº 65, Puerta A, en el municipio de Rosario (EI), SANTA CRUZ DE TENERIFE (38190)

SÉPTIMA.- CONSERVACIÓN DE LA VIVIENDA: En cuanto a la conservación, mejora, obras y habitabilidad de la vivienda, se estará a lo dispuesto en los artículos 21, 22, 23 y 24 de la L.A.U. 29/94. Asimismo, el arrendatario reconoce que recibe la vivienda en perfectas condiciones de habitabilidad, completo de herrajes, llaves y cristales, pintadas sus puertas y ventanas, sus techos y paredes con pintura, limpios sus pisos, con instalaciones empotradas de agua y luz, y en perfectas condiciones de funcionamiento los desagües de sus piezas sanitarias. En su consecuencia se obliga y compromete a conservarlo todo en igual estado, ejecutando para ello por su cuenta las pequeñas reparaciones necesarias que surjan como consecuencia del uso ordinario de las mismas para su buen mantenimiento.

OCTAVA.- SERVICIOS DE AGUA, ELECTRICIDAD Y BASURA: Estos servicios serán por cuenta exclusiva del arrendatario, así como su conservación y los gastos que ocasione la reparación de los mismos y que tengan como origen el uso ordinario de los mismos en la vivienda arrendada, sin que le sirva de excusa el que, para su mayor comodidad, las empresas suministradoras de estos servicios expidan las facturas a nombre del propietario.

NOVENA.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO: Además de las causas que expresamente mencionan los artículos 27 y 28 de la L.A.U., de conformidad con el artículo 1.124 del Código Civil, se establece expresamente que el arrendatario no podrá vulnerar las prohibiciones recogidas en el presente contrato pues ello llevará a la resolución del contrato, o a la exigencia de cumplir lo pactado, según decisión unilateral del arrendador. Además se considerará incumplimiento grave las infracciones cometidas por el arrendatario de las normas comunitarias dispuestas por la Comunidad de Propietarios del Edificio donde se encuentra la vivienda arrendada.

En este sentido el arrendatario es responsable no solo de sus propios actos, sino de los que cometan los ocupantes de la vivienda, tanto a los efectos de la presente cláusula, como de una posible indemnización de daños y perjuicios.

DÉCIMA.- FIANZAS: En garantía del cumplimiento de las obligaciones asumidas por el arrendatario en este contrato, constituye fianza la cantidad de NUEVE MIL EUROS (9.000,00€), de la cual se entregan TRES MIL EUROS (3.000,00 €) al arrendador en este acto y el resto deberá ser abonado en cantidades de MIL EUROS (1.000,00 €) junto a las rentas correspondientes desde diciembre de 2012 hasta mayo de 2013 inclusive y cuyo importe responderá en primer término, del pago de los daños y deterioros ocasionados en la vivienda, en su caso, así como de las costas y gastos judiciales, incluso de los honorarios del Letrado y derechos de Procurador que utilizare el arrendador para exigir el cumplimiento de este contrato, aun cuando la intervención de estos profesionales no fuera preceptiva en Derecho. La cantidad entregada en concepto de fianza le será devuelta al arrendatario a la resolución del contrato en caso de que hubiere cumplido con todas las obligaciones que le competen.

Sin perjuicio de lo convenido en la estipulación precedente, garantiza el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contenidas en el presente contrato, Don **FRANCISCO MERCADO HERNANDEZ**, mayor de edad, vecino en

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: TEXIMAR SL
 SITUACIÓN: Parcela 7, MANZ. MR-1, HOY CTRA. GRAL. DEL SUR (TF-28), nº 65, Puerta A, en el municipio de Rosario (EI), SANTA CRUZ DE TENERIFE (38190)

Calle El Cano 23 edificio Las Terrazas vivienda 65 de 38109 EL ROSARIO (Radazul) provincia de Santa Cruz de Tenerife y provisto de DNI 33891391V quien se constituye en **fiador indefinido** del arrendatario convirtiendo en suyas las obligaciones de este y renunciando no solo a los beneficios de orden y exclusión de bienes, sino también a lo dispuesto en el art. 1.851 del Código Civil, pues consiente en las prórrogas que para el pago de alquileres se otorguen al arrendatario en tanto y mientras éste ocupe la vivienda. La responsabilidad del fiador se hallará vigente hasta que observadas y cumplidas todas las condiciones del presente contrato y satisfechas todas las rentas y cualquier desperfecto que hubiere en la finca arrendada, el propietario se haga cargo del mismo a su satisfacción y reciba las llaves y el mando, pues aun cuando se prorrogue el contrato, bien por tácita reconducción o por imperativo legal, se entenderá siempre que los fiadores continúan garantizándolo hasta que el propietario se haga cargo de la vivienda y reciba las llaves y mando del mismo.

Queda especialmente convenido que la existencia de la fianza no será obstáculo para que el propietario pueda instar el desahucio por falta de pago si el arrendatario dejase de satisfacer puntualmente a su respectivo vencimiento el precio del arriendo.

UNDÉCIMA.- LEGISLACIÓN APLICABLE: En todo lo previsto en el presente contrato será de aplicación la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, y en especial lo dispuesto en el Título II de dicha Ley.

DUODÉCIMA.- COSTAS Y GASTOS: Correrán a cargo de la parte incumplidora los gastos y costas judiciales así como los honorarios de Abogado y derechos de Procurador que la parte cumplidora deba satisfacer con ocasión de las cuestiones judiciales que suscite la interpretación o cumplimiento de este contrato.

DECIMOTERCERA.- RENUNCIA DEL FUERO Y SUMISION PARA CASO DE LITIGIO: Las partes contratantes, con expresa renuncia del fuero que pudiera corresponderles, se someten también, expresamente, a la jurisdicción de los Jueces y Tribunales del Partido Judicial de LA LAGUNA, a fin de dirimir todo tipo de controversias que puedan derivarse del cumplimiento del presente contrato.

Así lo dicen y otorgan y, leído el presente contrato por las partes en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento y en prueba de conformidad, firman el presente documento que se ha extendido por duplicado y a un solo efecto.

EL PROPIETARIO:



EL ARRENDATARIO:



Página 6 de 6

Contrato de arrendamiento

ECO

30/42

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: TEXIMAR SL
 SITUACIÓN: Parcela 7, MANZ. MR-1, HOY CTRA. GRAL. DEL SUR (TF-28), nº 65, Puerta A, en el municipio de Rosario (El), SANTA CRUZ DE TENERIFE (38190)

ORIGINAL ENTREGADO AL ABOGADO
 FRCO. HERRERA EL 2/3/2014

En Tegueste (Tenerife), a 1 de marzo de 2014

ADENDA AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO, DE FECHA 01 DE MARZO DEL AÑO 2014, CELEBRADO ENTRE TEXIMAR, S.L., COMO ARRENDADORA Y DAVINES CANARIAS, S.L.U, COMO ARRENDATARIA, DE LA VIVIENDA "A", EN LA CARRETERA GENERAL DEL SUR, Nº65 EN TABAIBA MEDIA, TERMINO MUNICIPAL DE EL ROSARIO.

En Tegueste, se reúnen los contratantes TEXIMAR, S.L y DAVINES CANARIAS, S.L.U, representados por Don Marino Santana Pérez y Don Francisco Mercado Hernandez, respectivamente y acuerdan, a la vista de la situación económica de crisis generalizada que, a pesar de las expectativas favorables creadas por el Gobierno de la Nación y del tiempo transcurrido sin que tales expectativas hayan aflorado y se reflejen en un mayor dinamismo comercial en general ni, en particular en la actividad que constituye el objeto social de la Arrendataria, modificar las estipulaciones SEGUNDA y TERCERA del contrato de arrendamiento, en el sentido que literalmente se transcribe a continuación:

SEGUNDA.- TIEMPO DE DURACIÓN DEL CONTRATO: La duración del contrato será de VEINTE AÑOS (20) contados a partir de la fecha de la presente Adenda, finalizando el 31 de Diciembre del año 2034, sin perjuicio de que, llegada la fecha de vencimiento, las partes podrán acordar la prórroga del mismo, por el tiempo y condiciones que de mutuo acuerdo establezcan, lo que deberá pactarse con un mes de antelación a la fecha de vencimiento.

TERCERA.- RENTA: Se pacta de común acuerdo, que la Renta a pagar por la Arrendataria a partir de la fecha de la presente Adenda será de OCHO MIL SEISCIENTOS DIESEISEIS EUROS ANUALES (8.616 €) pagaderos por mensualidades anticipadas a razón de SETECIENTOS DIECIOCHO EUROS CADA MENSUALIDAD (718€), más el IGIC correspondiente y deducida la retención que resulte legalmente aplicable, dentro de los primeros cinco días del mes al que corresponda, en las oficinas del Arrendador que se ubica en la Carretera Las Toscas al Portezuelo, número 53 (San Luis) 38280 Tegueste, Tenerife, o en la cuenta corriente que el Arrendador le notifique por escrito.

Las partes acuerdan expresamente que la renta pactada se revisará anualmente para adaptarla a las variaciones que, en más o en menos, experimente el I.P.C según el índice del conjunto Nacional que publique el Instituto Nacional de Estadística u Organismo Oficial que le sustituya, tomando como mes de referencia para la primera y sucesivas actualizaciones anuales el correspondiente al mes de Noviembre de cada año, en relación con el del mismo mes del año anterior, cuya diferencia será la base de la actualización anual que se entenderán acumulables.

Contrato de arrendamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: TEXIMAR SL
 SITUACIÓN: Parcela 7, MANZ. MR-1, HOY CTRA. GRAL. DEL SUR (TF-28), nº 65, Puerta A, en el municipio de Rosario (El), SANTA CRUZ DE TENERIFE (38190)

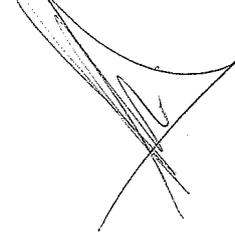
Para mayor claridad se señala que la primera actualización se producirá el mes de Enero del año 2015,. Será válida a estos efectos, la notificación efectuada por nota en el recibo de pago de la mensualidad precedente o por cualquier otro modo que pueda acreditarse.

Todo lo no modificado en la presente Adenda, tanto de las Estipulaciones Segunda y Tercera, como del resto del contenido del contrato de arrendamiento permanecerá invariable y plenamente vigente.

Y para que así conste a todos los efectos, los intervinientes firman la presente adenda de modificación del contrato de arrendamiento, en La Laguna, a primero de Enero del año 2014.

EL PROPIETARIO- ARRENDADOR

TEXIMAR, S.L.
 Don: MARINO SANTANA PEREZ



EL ARRENDATARIO

Don FRANCISCO MERCADO HERNANDEZ
 (Administrador único de Davines Canarias, S.L.)



Contrato de arrendamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: TEXIMAR SL
 SITUACIÓN: Parcela 7, MANZ. MR-1, HOY CTRA. GRAL. DEL SUR (TF-28), nº 65, Puerta A, en el municipio de Rosario (EI), SANTA CRUZ DE TENERIFE (38190)



Teximar, S.L.
 Crta. El Socorro, 53 San Luis
 38292 TEGUESTE - TENERIFE C.I.F. Nº B38060109
 Tel. 922 542605/542911 Fax 922 542790
 e-mail: teximar@teximar.com

Factura

Cliente Sr./Sres.: **DAVINES CANARIAS, S.L.**
 N.I.F. Nº: B76585934
 Domicilio: Ctral. Gral. Del Sur, Km. 7,2 nº 65
 38190 EL ROSARIO
davinescanarias@davines.net fmercado@davines.es

Factura número: **INM 166-20**
 Fecha de emisión: **01/09/2020**
 Lugar de emisión: **TEGUESTE**

	EUROS						
ASUNTO: CONTRATO ALQUILER T.03-12							
VIVIENDA, OFICINA Y ALMACEN (Vivienda A) TEXIMAR, S.L. Crta. General del Sur, nº 65, Tabaiba Media, T.M. El Rosario							
ALQUILER: SEPTIEMBRE-2020 (SEGÚN ADENDA DEL 01/03/2014)	718,00						
<table border="1"> <tr> <td>BASE IMPONIBLE</td> <td>718,00 €</td> </tr> <tr> <td>I.G.I.C. 7,00%</td> <td>50,26 €</td> </tr> <tr> <td>TOTAL FACTURA</td> <td>768,26 €</td> </tr> </table>		BASE IMPONIBLE	718,00 €	I.G.I.C. 7,00%	50,26 €	TOTAL FACTURA	768,26 €
BASE IMPONIBLE	718,00 €						
I.G.I.C. 7,00%	50,26 €						
TOTAL FACTURA	768,26 €						
Asciede la presente factura a la cantidad expresada de: "Setecientos sesenta y ocho euros con veintiseis céntimos"							
Forma de pago: Transferencia bancaria a la cuenta: BANCO SABADELL 0081 7710 0500 01715172							

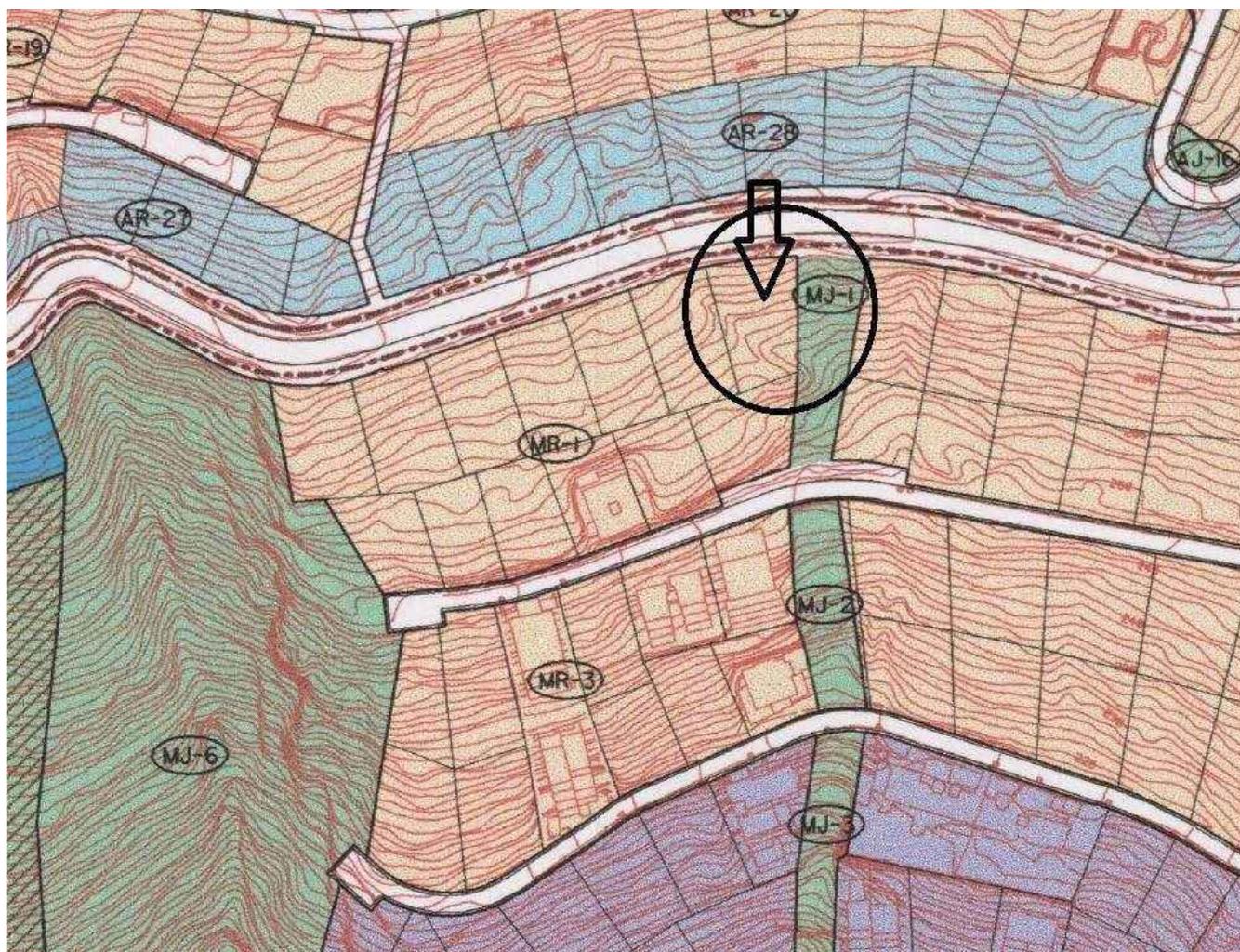
Inscrita en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife, al Folio 42 del Tomo 396 General, Hoja 2161

Al amparo del Artículo del la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal, le informamos que sus datos personales obran en nuestros Ficheros Manuales o Informatizados, que respetamos la confidencialidad en la información facilitada, y que puede ejercer el derecho de información en la recogida de sus datos, a saber por qué y cómo son tratados sus datos personales y decidir en cuanto a su tratamiento. En todo momento puede ejercitar los derechos de consulta, acceso, rectificación, cancelación y oposición a la dirección Carretera El Socorro, 53 San Luis 38292 Tegueste (Santa Cruz de Tenerife).

Último recibo

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: TEXIMAR SL
 SITUACIÓN: Parcela 7, MANZ. MR-1, HOY CTRA. GRAL. DEL SUR (TF-28), nº 65, Puerta A, en el municipio de Rosario (El), SANTA CRUZ DE TENERIFE (38190)

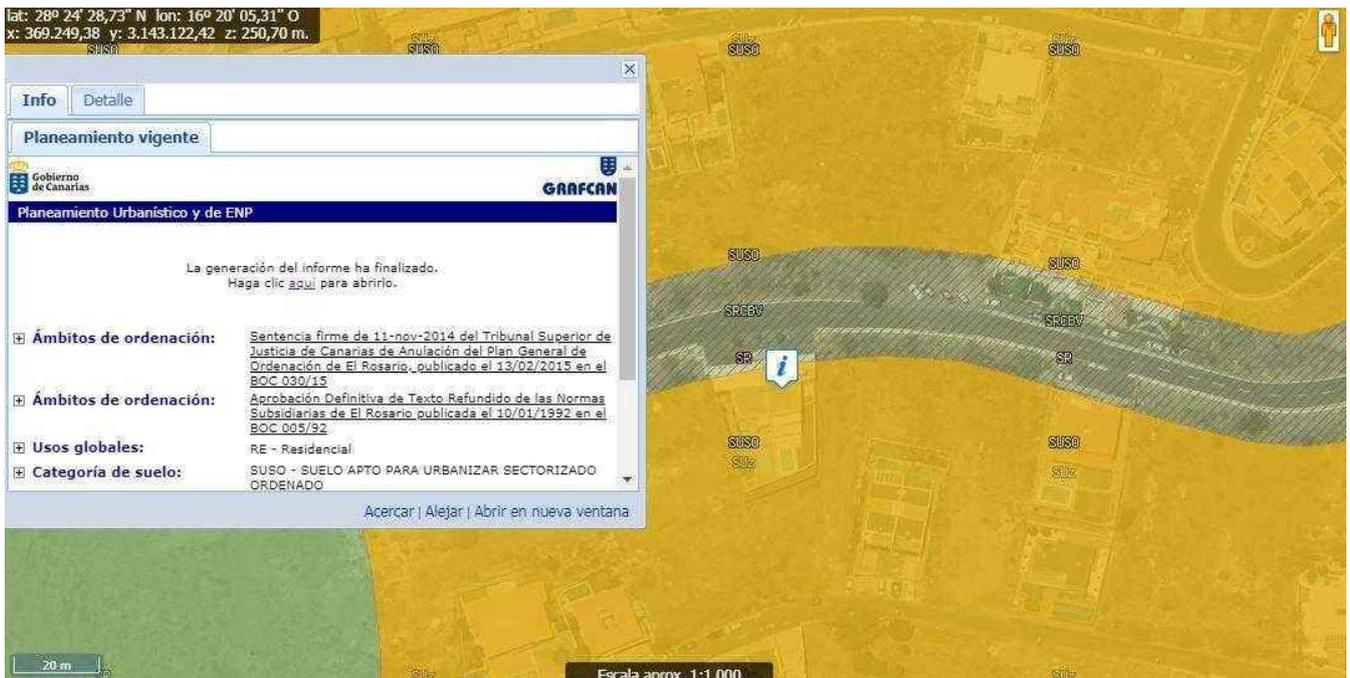


Planeamiento

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 02/10/2020 a las 12:34 por PEDRO SORIA CASADO en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación G6HE76KZZ

DOCUMENTACIÓN

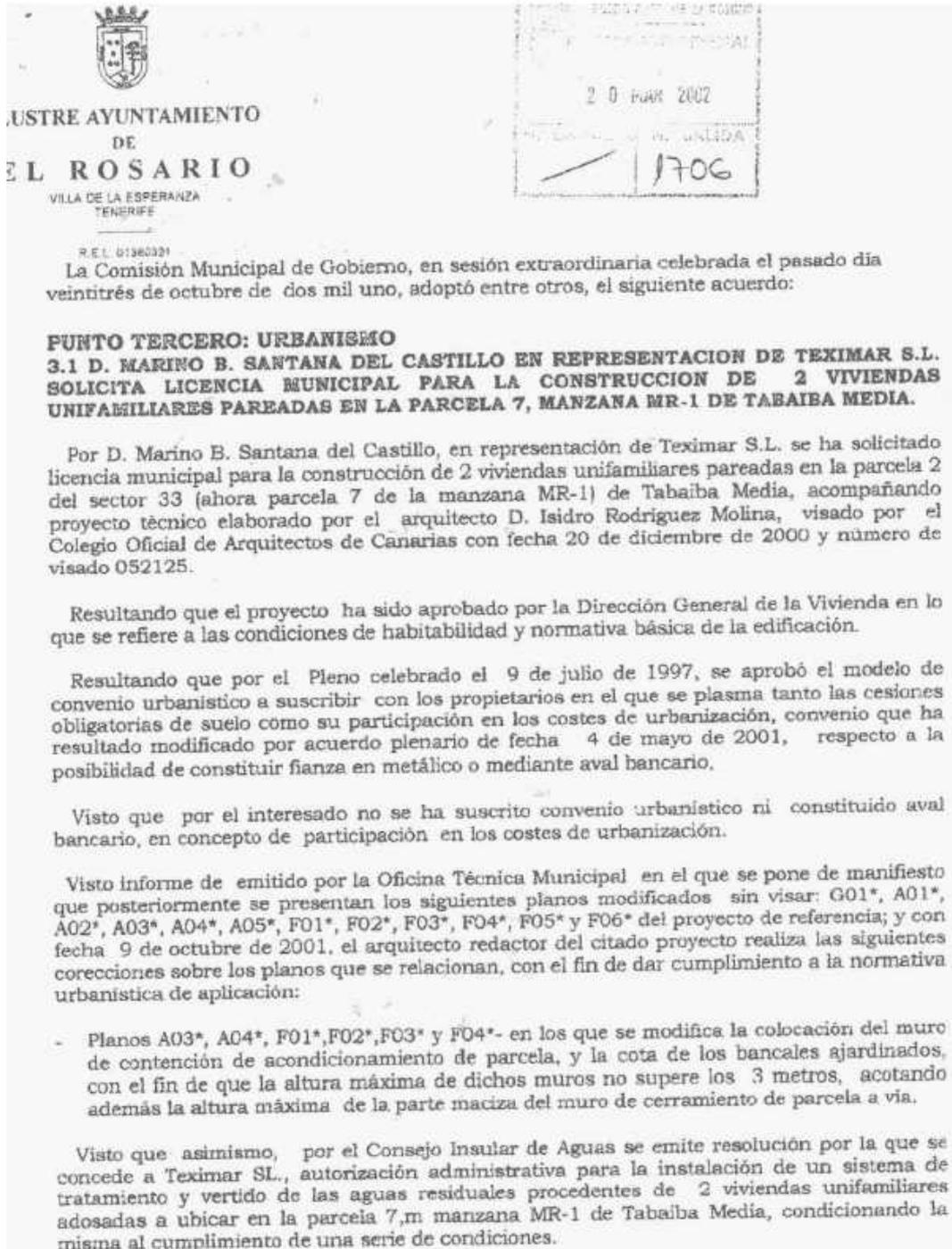
SOLICITANTE: TEXIMAR SL
 SITUACIÓN: Parcela 7, MANZ. MR-1, HOY CTRA. GRAL. DEL SUR (TF-28), nº 65, Puerta A, en el municipio de Rosario (EI), SANTA CRUZ DE TENERIFE (38190)



Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

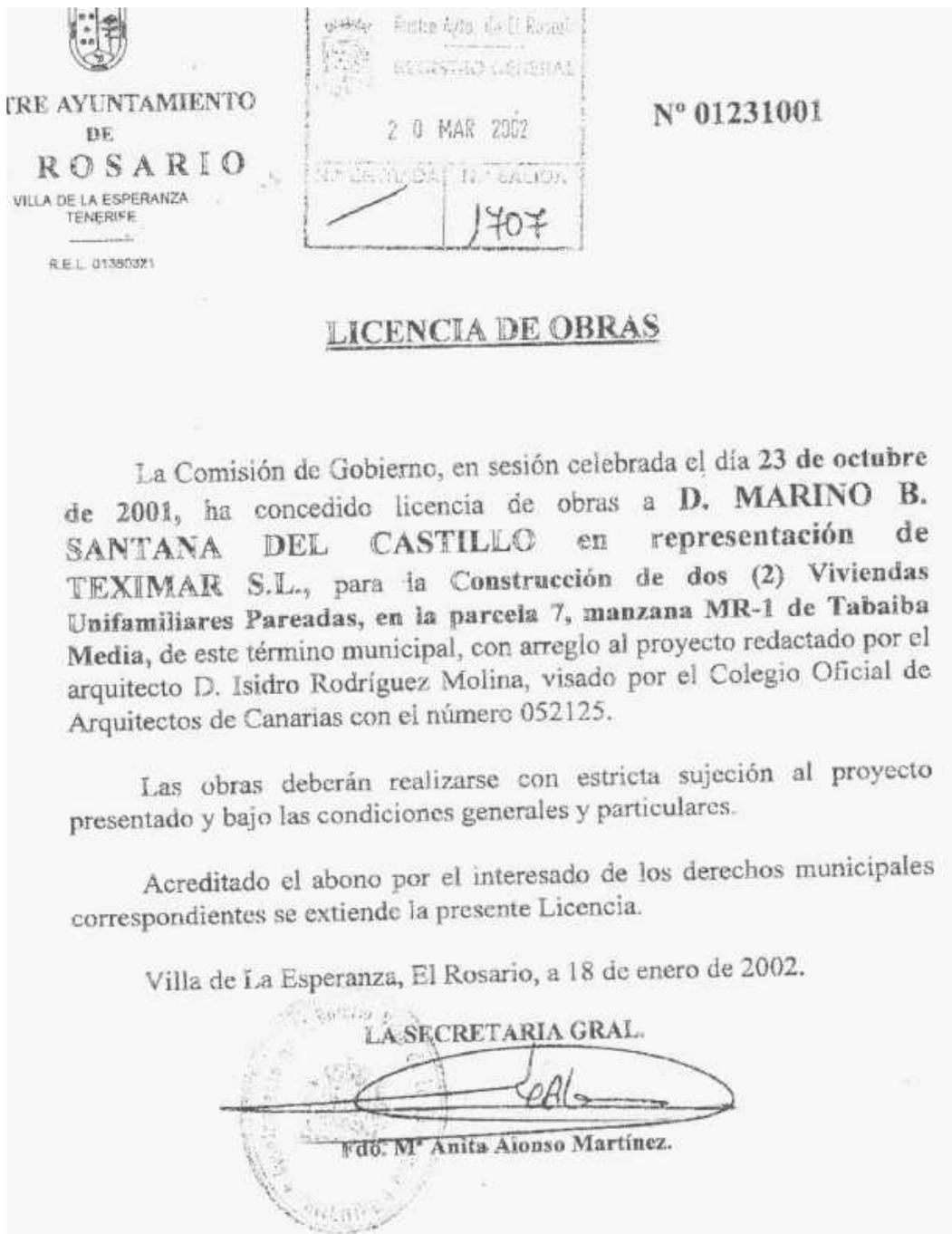
SOLICITANTE: TEXIMAR SL
 SITUACIÓN: Parcela 7, MANZ. MR-1, HOY CTRA. GRAL. DEL SUR (TF-28), nº 65, Puerta A, en el municipio de Rosario (EI), SANTA CRUZ DE TENERIFE (38190)



Obra

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: TEXIMAR SL
 SITUACIÓN: Parcela 7, MANZ. MR-1, HOY CTRA. GRAL. DEL SUR (TF-28), nº 65, Puerta A, en el municipio de Rosario (El), SANTA CRUZ DE TENERIFE (38190)



Obra

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: TEXIMAR SL
 SITUACIÓN: Parcela 7, MANZ. MR-1, HOY CTRA. GRAL. DEL SUR (TF-28), nº 65, Puerta A, en el municipio de Rosario (EI), SANTA CRUZ DE TENERIFE (38190)



Fecha: 14 de marzo de 2007

Asunto: acuerdo Junta de Gobierno Local
 Destinatario: D. Marino B. Santana del Castillo

Por la Junta de Gobierno Local celebrada, con carácter ordinario, el día nueve de marzo de dos mil siete, y previa declaración de urgencia, se adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

PUNTO TERCERO: URBANISMO

3.15 D. MARINO B. SANTANA DEL CASTILLO, EN REPRESENTACIÓN DE TEXIMAR S.L. SOLICITA LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN Y CÉDULA DE HABITABILIDAD DE 2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS EN LA PARCELA 7, MANZANA MR-1 DE TABAIBA MEDIA.

Por D. Marino B. Santana del Castillo, en representación de Teximar S.L., se ha solicitado licencia de primera ocupación y cédula de habitabilidad de 2 viviendas unifamiliares adosadas en la parcela 7, manzana MR-1 de Tabaiba Media, a los que se concedió licencia municipal de obras por la Comisión de Gobierno celebrada el día 23 de octubre de 2001.

Visto el informe emitido por la Oficina Técnica Municipal.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad, acuerda:

Informar favorablemente el otorgamiento de la licencia de primera ocupación y cédula de habitabilidad de 2 viviendas unifamiliares adosadas en la parcela 7, manzana MR-1 de Tabaiba Media, solicitada por D. Marino B. Santana del Castillo, en representación de Teximar S.L.,

Lo que le notifico a los efectos oportunos, advirtiéndole que contra este acuerdo que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse ante el mismo órgano que lo adoptó, recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes a partir de la notificación del mismo o impugnarlo directamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

Contra la desestimación expresa del recurso de reposición o tácita si transcurrido un mes no fuese resuelto expresamente, podrá interponerse en el plazo de dos meses recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-administrativo.

En El Rosario a 14 de marzo de 2007

La Secretaria General

Antonio Martínez

Primera ocupación

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: TEXIMAR SL
 SITUACIÓN: Parcela 7, MANZ. MR-1, HOY CTRA. GRAL. DEL SUR (TF-28), nº 65, Puerta A, en el municipio de Rosario (EI), SANTA CRUZ DE TENERIFE (38190)

 Ilustre Ayuntamiento de El Rosario Villa de La Esperanza Tenerife R.E.L. 01380321	Ilustre Ayuntamiento de EL ROSARIO REGISTRO GENERAL 14 JUN 2007	DECRETO DE LA ALCALDÍA Fecha: 17 de mayo de 2007 Libro: 4 Folio: 87
	N.º ENTRADA N.º SALIDA 565	

EL ILTMO. SR. ALCALDE HA DISPUESTO LO SIGUIENTE:

Vista las instancias presentadas en este Ayuntamiento por **D. Marino B. Santana del Castillo** en representación de **TEXIMAR S.L.**, solicitando licencia de **PRIMERA OCUPACIÓN y CÉDULA DE HABITABILIDAD** de 2 viviendas unifamiliares adosadas en parcela 7, manzana MR-1 de Tabaiba Media, en este término municipal.

RESULTANDO: que por la Comisión de Gobierno en sesión celebrada el día 23 de octubre de 2001, acuerda conceder licencia a **D. Marino B. Santana del Castillo** en representación de **TEXIMAR S.L.**, para la construcción de 2 viviendas unifamiliares adosadas en parcela 7, manzana MR-1 de Tabaiba Media, en este término municipal, con arreglo al proyecto redactado por el arquitecto **D. Isidro Rodríguez Molina** y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias con el número 052125.

RESULTANDO: que la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 27 de enero de 2005, acuerda autorizar la renovación de la licencia concedida a **D. Marino Santana del Castillo** en representación de **TEXIMAR S.L.**, para la construcción de 2 viviendas unifamiliares pareadas en la parcela 7 de la manzana MR-1 de Tabaiba Media, por plazo de 24 meses más.

RESULTANDO: que la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 22 de julio de 2005, acuerda autorizar a **D. Marino B. Santana del Castillo** en nombre y representación de **TEXIMAR S.L.**, el reformado de proyecto de construcción de 2 viviendas en la parcela 7, manzana MR-1 de Tabaiba Media.

RESULTANDO: que la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 19 de enero de 2007, acuerda dejar el expediente sobre la mesa y facultar al **Sr. Alcalde** para que estudie la posibilidad de otorgar a **D. Marino B. Santana del Castillo** en representación de **Teximar S.L.**, un documento que, en aras de la consecución de un servicio esencial y básico para los ciudadanos, como es el suministro de energía eléctrica, permita la contratación del mismo por parte de **UNELCO**, como compañía suministradora, hasta la solución técnica de las deficiencias de que adolece el expediente administrativo de concesión de licencia de primera ocupación y cédula de habitabilidad.

RESULTANDO: que la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 09 de marzo de 2007, acuerda informar favorablemente el otorgamiento de la licencia

Primera ocupación

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: TEXIMAR SL
 SITUACIÓN: Parcela 7, MANZ. MR-1, HOY CTRA. GRAL. DEL SUR (TF-28), nº 65, Puerta A, en el municipio de Rosario (EI), SANTA CRUZ DE TENERIFE (38190)


 Ayuntamiento
 de
El Rosario
 Isla de La Esperanza
 Tenerife
 R.E.L. 01380321

de primera ocupación y cédula de habitabilidad de 2 viviendas unifamiliares adosadas en la parcela 7, manzana MR-1 de Tabaiba Media, solicitada por D. Marino B. Santana del Castillo, en representación de TEXIMAR S.L.

CONSIDERANDO: que el art. 9 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, y en concordancia con lo establecido por art. 166 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, prevé la sujeción a previa licencia municipal, la primera utilización u ocupación de los edificios.

CONSIDERANDO: que el art. 11 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, prevé el cumplimiento de las condiciones de la licencia, en el que el propietario o promotor de la edificación proyectada viene obligado al cumplimiento estricto de las condiciones en que le haya sido concedida la licencia. En caso contrario quedará obligado a demoler, reformar y efectuar las obras necesarias para conseguir la adecuación de la obra a las condiciones prescritas en la licencia.

CONSIDERANDO: que el artículo 6.3 de la Ley 2/2003, de 30 de enero de Vivienda de Canarias, establece que los ayuntamientos controlarán las condiciones de habitabilidad de las viviendas y su adecuación a la normativa reglamentaria que con tal fin establecerá el Gobierno de Canarias, otorgando la correspondiente cédula.

CONSIDERANDO: que el artículo 80 del mismo texto legal, establece que para que una edificación pueda ser considerada como vivienda libre será imprescindible disponer de la cédula de habitabilidad expedida por el ayuntamiento competente.

CONSIDERANDO: que la Disposición Transitoria Tercera de la expresada Ley, establece que serán de aplicación las normas estatales y autonómicas sobre vivienda de protección oficial y vivienda libre, hasta tanto el Gobierno apruebe los distintos reglamentos que desarrollen el régimen sustantivo de las viviendas a las que se refiere la mencionada Ley.

CONSIDERANDO: que el Decreto 47/1991 de 25 de marzo, por el que se regulan en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad, (Decreto 47/1991, de 25 de marzo, derogado por el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad, el cual, a pesar de encontrarse derogado, resulta de aplicación a este caso, en virtud

Primera ocupación

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: TEXIMAR SL
 SITUACIÓN: Parcela 7, MANZ. MR-1, HOY CTRA. GRAL. DEL SUR (TF-28), nº 65, Puerta A, en el municipio de Rosario (El), SANTA CRUZ DE TENERIFE (38190)

 ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE EL ROSARIO VILLA DE LA ESPERANZA TENERIFE R.E.L. 01380321	 Ilustre Ayuntamiento de EL ROSARIO REGISTRO GENERAL 14 JUN 2007 N.º ENTRADA N.º SALIDA 5653	Cédula nº: 079/07
---	---	----------------------

CÉDULA DE HABITABILIDAD

Expediente	Provincia
585/06	SANTA CRUZ DE TENERIFE
Ubicación de la vivienda	
Término Municipal EL ROSARIO Calle: Ctra. Gral. del Sur, TF.28	Barrio: Tabaiña Media Nº. Vivienda vvda. A
Tipología / nº de plantas vivienda unifamiliar adosada 1 S/R+3 B/R	Programa: 3D+2B+C+S+EC+2A
S. útil: / S. Construida 331.66 m2 404.47 m2	Fecha de Construcción: 17 de febrero de 2006
Propietario: TEXIMAR S.L.	
Promotor: TEXIMAR S.L.	Constructor: PROYVEN-TF S.L.
En la Villa de la Esperanza, El Rosario, 18 de mayo de 2007.	

El Alcalde
 Pablo Martínez Benítez Gil

Primera ocupación

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: TEXIMAR SL
 SITUACIÓN: Parcela 7, MANZ. MR-1, HOY CTRA. GRAL. DEL SUR (TF-28), nº 65, Puerta A, en el municipio de Rosario (El), SANTA CRUZ DE TENERIFE (38190)

HILDEBRANDO DÍAZ RODRÍGUEZ, ARQUITECTO TÉCNICO COLEGIADO Nº 2.426.

CERTIFICA:

Que el desglose de la superficie de cada vivienda, recogido en el Certificado Final de Obra, del Proyecto de Ejecución de DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES, sito en la Manzana MR-1, Parcela 7, Tabaiba, El Rosario, redactado por el Arquitecto D. Isidro Rodríguez Molina y que promueve TEXIMAR S.L., se ajusta al siguiente cuadro sinóptico:

NIVELES	M2 VIVIENDA	M2 SÓTANO	M2 TERRAZAS
0	-	91,93	-
1	91,01	-	51,73
2	77,36	-	29,63
3	62,81	-	-
SUPERFICIE PARCIAL	231,18	91,93	81,36
SUPERFICIE CONSTRUIDA		TOTAL	404,47 m2

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente en Santa Cruz de Tenerife, a 31 de julio de 2.006.

EL ARQUITECTO TÉCNICO:



Contrato de ejecución de obra