RESUMEN DE TASACIÓN

Nombre del Solicitante:	ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
N.I.F./C.I.F.nº:	22664471H
Tipo de Inmueble:	INMUEBLE LIGADO A UNA EXPLOTACION ECONOMICA
Situación inmueble:	Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)
Tasador:	VICENTE GALLEGO MORALES (ARQUITECTO)

FOTOGRAFÍA

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR HIPOTECARIO

- MÉTODO DEL COSTE
- MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN
- MÉTODO RESIDUAL PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO

VALOR DE TASACIÓN

598.909,60 Euros

VALOR HIPOTECARIO

598.909,60 Euros

El Valor Hipotecario corresponde al Coste Reposición Bruto Actual

VALOR HIPOTECARIO en la hipótesis de inmueble terminado

973.259,20 Euros

El Valor Hipotecario corresponde al Coste de Reposición Neto en la hipótesis de inmueble terminado calculado por el método del coste

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

La agrupación de las fincas registrales valoradas o, en su caso, a la vinculación de las mismas por cualquier negocio jurídico admitido en derecho, de forma que se garantice, para el supuesto de enajenación (voluntaria o forzosa) de las fincas valoradas, la imposibilidad de que las mismas se enajenen de forma independiente

ADVERTENCIAS:

El valor de tasación corresponde al conjunto de fincas funcionando como una unidad
Existen los siguientes condicionantes a la licencia de obra:
Son condicionantes que se han subsanado

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Documentos utilizados:

- Nota Simple del Registro de fecha 05-06-2019.

Todas las Fincas Registrales tienen acceso.

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

Registro de la propiedad: VALENCIA número 8

Sección: 1

Ud. Reg. 904

Superficies de la Unidad Registral:

Las superficies que figuran en los Datos Registrales coinciden con las comprobadas.

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Ocupación en Planta Baja	29,00 m²	28,00 m²	D

Martín Mengod 9, Plaza Lope de Vega 9

Referencia Catastral 1: 5728405YJ2752H0001BU

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

Ud. Reg. 1151

Superficies de la Unidad Registral:

Las superficies que figuran en los Datos Registrales coinciden con las comprobadas.

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Ocupación en Planta Baja	32,00 m²	35,00 m²	D

Martín Mengod 7, Plaza Lope de Vega

Referencia Catastral 1: 5728404YJ2752H0001AU

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

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

Situación de Ocupación: Sin ocupante

Comprobaciones:
- Consulta a la documentación del Planeamiento
- Comprobación de alineaciones viarias

Resultado Comprobaciones Urbanísticas: Cumple Normativa

Descripción de las edificaciones del inmueble: Se trata de un edificio ubicado en la Plaza Lope de Vega, resultado de la agrupación de dos edificios colindantes, creando una zona de escalera conjunta.
Planta baja con vivienda adaptada, y el resto de la planta se destinará a zonas comunes.
El resto de plantas (1 a 4) disponen de dos apartamentos por planta, de 1 dormitorio, estar y 1 baño.
Se organizará la zona de estancia común donde se prevé una zona multifuncional con sofá-cama, intentando plantear las zonas de relación de las viviendas a la Pza. Lope de Vega, la pequeña barra de cocina se situará en la zona central, dejando así las zonas más privativas, como los baños, a la calle Martín Mengod, que es más tranquila y con menos iluminación.
La escalera se dispone en el centro del edificio junto al ascensor, ventilada superiormente con una claraboya abierta a terraza.

Estado del Inmueble: EN PROYECTO

Tiempo estimado para la finalización de las obras: 18 meses

Porcentaje de Obra 0,00 %

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m²	Rep.(I.A.R.) Euros/m²	C.Const. Euros/m²	OGN %	Dep. %	.Const(Rehal Euros/m²
Edificio 01	Apartamentos turísticos	343,44	1.653,86	950,00	18,00	0,00	1.000,00

Rep.(I.A.R.) -> REPERCUSIÓN DEL INMUEBLE ANTES DE LA REHABILITACIÓN
C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO
OGN -> OTROS GASTOS NECESARIOS
C.Const(Ref-> COSTES OBRAS REHABILITACION
Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

	Sup. m²	CRN.U. Euros	CRN. Euros
Edificio 01	343,44	2.833,86	973.260,88

CRN.U. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO UNITARIO
CRN. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL

Valor del inmueble antes de la rehabilitación 568.000,00 Euros

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:(Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003) 384.996,24 Euros

EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente V -05736/14- 4 * V.452
Rf: VARI *0000 TASACIÓN PARA GARANT
Fecha: 23-05-2019
Ref.Tasador: VGM (30005 - 027/19)

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Jose Antonio Hernández Calvín, en calidad de Director General 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: V -05736/14- 4 de fecha 23-05-2019 realizada por VICENTE GALLEGO MORALES tras visita del inmueble el día 23-05-2019. Fecha de Caducidad: 22-11-2019

CERTIFICA:

El Hostal turístico descrito en el informe, situado en Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001) tiene los siguientes datos:

Estado del Inmueble: EN PROYECTO

Situación de Ocupación: Sin ocupante

Nombre del Solicitante: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO

N.I.F./C.I.F.nº: 22664471H

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es la garantía hipotecaria de préstamos que forman parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 716/2009 de 24 de abril.

Esta valoración 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 por Real Decreto 1060/2015, de 20 de noviembre.

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR HIPOTECARIO

- MÉTODO DEL COSTE
- MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN
- MÉTODO RESIDUAL PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Coste de Reposición Neto en la hipótesis de inmueble terminado	**973.259,20 Euros**
Coste de Reposición Bruto Actual	**598.909,60 Euros**
Valor por actualización en la hipótesis de inmueble terminado	**1.222.404,46 Euros**

VALOR DE TASACIÓN

598.909,60 Euros

VALOR HIPOTECARIO

598.909,60 Euros

El Valor Hipotecario corresponde al Coste Reposición Bruto Actual

VALOR HIPOTECARIO en la hipótesis de inmueble terminado

973.259,20 Euros

El Valor Hipotecario corresponde al Coste de Reposición Neto en la hipótesis de inmueble terminado calculado por el método del coste

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

CERTIFICADO DE TASACIÓN

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

La agrupación de las fincas registrales valoradas o, en su caso, a la vinculación de las mismas por cualquier negocio jurídico admitido en derecho, de forma que se garantice, para el supuesto de enajenación (voluntaria o forzosa) de las fincas valoradas, la imposibilidad de que las mismas se enajenen de forma independiente

ADVERTENCIAS:

El valor de tasación corresponde al conjunto de fincas funcionando como una unidad
Existen los siguientes condicionantes a la licencia de obra:
Son condicionantes que se han subsanado

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

El inmueble aparentemente no estaba ocupado.

La valoración se ha realizado de acuerdo con las indicaciones de un proyecto básico visado.

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Registro de la propiedad: VALENCIA número 8

Sección: 1

Ud. Reg.		C.L.	S.R.		Superficies Valoradas Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
904		L.	L.	Ocupación en Planta Baja	28,00	28,00	28,00	D
Referencia Catastral 1: 5728405YJ2752H0001BU								
1151		L.	L.	Ocupación en Planta Baja	35,00	35,00	35,00	D
Referencia Catastral 1: 5728404YJ2752H0001AU								

C.L.- Comprobación de linderos.
L.- Los linderos descritos en la Documentación registral coinciden con los comprobados.

S.R.- Superficie Registral
L.- Las superficies de los Datos Registrales coinciden con las comprobadas

F.D.C.-Forma De Comprobar
D - Las superficies se han comprobado mediante la medición del Plano Catastral.

Superficie adoptada del terreno: 60,89 m²

El Coste de Reposición de lo existente en la fecha de la tasación ascendía a 598.909,60 Euros

Las circunstancias de la finca no hacen posible realizar el desglose del valor que correspondería exactamente a cada una de las fincas considerada independientemente. A pesar de ello, y únicamente con el fin práctico de repartir por unidades registrales el crédito concedido en conjunto, se ha procedido a desglosar el valor de cada una de las fincas atendiendo al criterio que se indica a continuación. Este reparto solo tiene sentido si se toman las medidas que aseguren que las fincas seguirán estando unidas a efectos funcionales.

Criterios seguidos para repartir el valor por unidades registrales:

Proporcionalmente a su superficie y situación

Si no se procede a agrupar registralmente las fincas, deberá tenerse en cuenta que el valor de tasación corresponde al conjunto de fincas funcionando como una sola unidad.

DESGLOSE POR UNIDADES REGISTRALES

Finca	Uso	Valor Hip. Inmb. Ter. (Euros)
Finca 904	Vivienda	457.432,00
Finca 1151	Vivienda	515.827,20
		973.259,20

El Coste de Reposición Neto una vez finalizadas las obras ascenderá a 973.259,20 Euros

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente V -05736/14- 4 * V.452
Rf: VARI *0000 TASACIÓN PARA GARANT
Fecha: 23-05-2019
Ref.Tasador: VGM (30005 - 027/19)

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:(Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003) 384.996,24 Euros

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m²	Rep.(I.A.R.) Euros/m²	C.Const. Euros/m²	OGN %	Dep. %	.Const(Rehal Euros/m²
Edificio 01	Apartamentos turísticos	343,44	1.653,86	950,00	18,00	0,00	1.000,00

Rep.(I.A.R.) -> REPERCUSIÓN DEL INMUEBLE ANTES DE LA REHABILITACIÓN
C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO
OGN -> OTROS GASTOS NECESARIOS
C.Const(Rel-> COSTES OBRAS REHABILITACION
Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

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 23 de Mayo de 2019.

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.

Fdo.: VICENTE GALLEGO MORALES
ARQUITECTO

Fdo.: Jose Antonio Hernández Calvín
Director General En representación de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

INMUEBLE LIGADO A UNA EXPLOTACION ECONOMICA

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:	ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
N.I.F./C.I.F.nº:	22664471H

FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es la garantía hipotecaria de préstamos que forman parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 716/2009 de 24 de abril.

Esta valoración 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 por Real Decreto 1060/2015, de 20 de noviembre.

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Dirección del inmueble: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

Geolocalización: **Longitud:** -0,37700 **Latitud:** 39,47403

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Documentos utilizados:

- Nota Simple del Registro de fecha 05-06-2019.

Todas las Fincas Registrales tienen acceso.

INFORMACIÓN REGISTRAL

Ud. Reg.	Código/s de Agrupación	Código activo	Uso	IDUFIR	Registro	Núm.	Sección	Tomo	Libro	Folio	Titular Registral	%	Ocu.	Arren.
904			DOT		VALENCIA	8	1	2087	62	175	UNIVERSAL PROPERTY INVESTMEN,	100 Plena propiedad	No	No
Martín Mengod 9, Plaza Lope de Vega 9														
1151			DOT		VALENCIA	8	1	2140	82	65	UNIVERSAL PROPERTY INVESTMEN,	100 Plena propiedad	No	No
Martín Mengod 7, Plaza Lope de Vega														

INFORMACIÓN CATASTRAL

Ud. Reg.	Código activo	Uso	Referencia catastral	V. catastral (Euros)	Titular Catastral
904		DOT	5728405YJ2752H0001BU *	0,00	
1151		DOT	5728404YJ2752H0001AU *	0,00	

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

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

SUPERFICIES

Ud. Reg.	Código activo	Uso	F.	C.L.	S.R.	Tipo sup.	Superficies Valoradas				
							Catastral	Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
904		DOT		L.	L.	Ocupación en Planta Baja	29,00 m²	28,00 m²	28,00 m²	28,00 m²	D
1151		DOT		L.	L.	Ocupación en Planta Baja	32,00 m²	35,00 m²	35,00 m²	35,00 m²	D

C.L.-Comprobación de linderos
L.- Los linderos descritos en la Documentación registral coinciden con los comprobados.

S.R.-Superficie registral
L.- Las superficies de los Datos Registrales coinciden con las comprobadas

F.D.C.-Forma De Comprobar
D - Las superficies se han comprobado mediante la medición del Plano Catastral.

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Proyecto Básico Visado
Licencia de Obra
Nota Simple del Registro
Ficha Catastral / Documentación Catastro de fecha 28-05-2019
Proyecto Básico

RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Inspección ocular
Servidumbres visibles
Régimen de Protección del Patrimonio
Linderos
Descripción
Superficies
Situación Urbanística

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Capital Autonómica

Actividad Dominante: Múltiple

Población de Derecho: 791.413 Habitantes Evolución Población: Estable

Valencia es la capital de la Comunidad Valenciana y cuenta con una población que ronda los 800.000 habitantes. Situada en el centro de la costa mediterránea española, combina su rica herencia histórica con la más absoluta modernidad.
Valencia tiene unas excelentes comunicaciones por carretera (A-7, A-3, N-340, N-234 y N-332); por aire (aeropuerto de Manises); por mar (Puerto Autónomo de Valencia); por tren (Estación del Norte y Estación del Cabanyal); y por autobús (Estación de Autobuses).

4.2.- ENTORNO

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Casco historico, zona centrica y renovada con actividad terciaria e institucional.

Grado Edificación Industrial:

0 %

Significación del Entorno: Urbano

Desarrollo: Terminado

Edificio situado en el casco histórico de la población, en las proximidades de la Plaza de la Virgen, entre el Ayuntamiento y la Catedral.

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

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:	Abundante	Religioso:	Abundante
Deportivo:	Escaso	Aparcamiento:	Muy Escaso
Escolar:	Suficiente	Lúdico:	Abundante
Asistencial:	Suficiente	Zonas Verdes:	Abundante

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población pueden considerarse buenas.

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse muy buenas.

Entorno Industrial: En un polígono industrial

Ubicación relativa del barrio o zona dentro del municipio: Por encima del nivel medio

Ubicación relativa de inmueble dentro del barrio o zona: Por encima del nivel medio

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.- SUPERFICIES

Superficie según Escrituras:	63,00 m²
Superficie según Proyecto:	60,89 m²
Superficie comprobada:	60,89 m²
Superficie adoptada del terreno:	60,89 m²

5.2.- INFRAESTRUCTURAS

Las infraestructuras se encuentran completamente terminadas.

Medio Ambiente y Polución del Suelo

No es cometido de esta valoración el estudio de la existencia de polución en el inmueble. La identificación de este posible problema y la valoración de sus efectos debe ser objeto, en su caso, de un estudio realizado por un especialista en la materia.

Se desconoce la existencia de polución en terrenos vecinos.

Se desconoce si la polución puede afectar la estabilidad del inmueble valorado.

6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

Descripción de las edificaciones del inmueble:

Se trata de un edificio ubicado en la Plaza Lope de Vega, resultado de la agrupación de dos edificios colindantes, creando una zona de escalera conjunta.
Planta baja con vivienda adaptada, y el resto de la planta se destinará a zonas comunes. El resto de plantas (1 a 4) disponen de dos apartamentos por planta, de 1 dormitorio, estar y 1 baño.
Se organizará la zona de estancia común donde se prevé una zona multifuncional con sofá-cama, intentando plantear las zonas de relación de las viviendas a la Pza. Lope de Vega, la pequeña barra de cocina se situará en la zona central, dejando así las zonas más privativas, como los baños, a la calle Martín Mengod, que es más tranquila y con menos iluminación.
La escalera se dispone en el centro del edificio junto al ascensor, ventilada superiormente con una claraboya abierta a terraza.

Se valora: El inmueble completo

La comprobación sobre el estado de la obra realizada corresponde a una inspección ocular.

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

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.

Conserje/portero/seguridad privada: No

Número de plantas sobre rasante del edificio: 5

Ubicación relativa en el inmueble: Por encima del nivel medio

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

SUPERFICIES

					Superficies Valoradas				
Ud. Reg.	**Código activo**	**Uso**	**S.R.**	**Tipo sup.**	**Catastral**	**Registral**	**Comprobada**	**Adoptada**	**F.D.C.**
904		DOT	L.	Ocupación en Planta Baja	29,00 m²	28,00 m²	28,00 m²	28,00 m²	D
1151		DOT	L.	Ocupación en Planta Baja	32,00 m²	35,00 m²	35,00 m²	35,00 m²	D

S.R.-Superficie registral
L.- Las superficies de los Datos Registrales coinciden con las comprobadas

F.D.C.-Forma De Comprobar
D - Las superficies se han comprobado mediante la medición del Plano Catastral.

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

Tipología del edificio: Apartamentos turísticos

Situación de Ocupación: El inmueble aparentemente no estaba ocupado.

Estado del Inmueble: EN PROYECTO

La valoración se ha realizado de acuerdo con las indicaciones de un proyecto básico visado.

Fecha de Visado: 25-10-2018

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Planta Baja	Habitaciones	Servicios Comunes	58,99 m²
Entreplanta	Almacén	Zonas comunes	21,92 m²
Planta Primera	Habitaciones	Zonas comunes	64,58 m²
Planta Segunda	Habitaciones	Zonas comunes	64,58 m²
Planta Tercera	Habitaciones	Zonas comunes	64,58 m²
Planta Cuarta	Planta Diáfana	Zonas comunes	58,99 m²
Planta Cubierta	Zonas comunes	No Tiene	9,80 m²
		Total superficie construida:	**343,44 m²**

Anexos y oficinas. Descripción:

Hall, almacén, terraza y otras dependencias propias de su uso que se reflejan en los planos de distribución adjuntos, e integrados en el propio edificio.

Sup.del Terreno asignada al edificio: 60,89 m²

Superficie Construida Total: **343,44 m²**

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Zanja Corrida

Acristalamiento: Con Cámara

Estructura: Muro de Carga > 25 cm.

Sobrecarga: Normal

Persianas: Madera

Cubierta: Plana Transitable

Cerramientos Exteriores: Ladrillo Macizo

Espesor de Cerramientos Ext: 42 cm.

Aislamiento: Aislante en Cámara

Carpintería Exterior: Madera Barnizada

Revestimientos Ext.1: Enfoscado

Revestimientos Ext.2: Ninguno

Habitaciones.

Interiores: 0
Exteriores: 9
Suites: 0
Total: 9

Habitaciones Dobles

CON Baño: 9
CON Aseo: 0
SIN Baño: 0
Total: 9

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

Habitaciones Sencillas

CON Baño:	0
CON Aseo:	0
SIN Baño:	0
Total:	0
Habitaciones con Terraza:	0
Habitaciones sin Terraza:	9

Dimensiones Medias (incluidos Baño y Salón)

De Suite:	0,00
Hab. Doble:	12,50
Hab. Sencilla:	0,00
Habitaciones de Servicio:	0,00

Área Noble.

Salones:	0
Superficie:	0,00 m²
Mesas:	0
Comedores:	0
Superficie:	0,00 m²
Plazas:	0
Cafeterias:	0
Superficie:	0,00 m²

Salas de Convenciones: 0
Superficie Media: 0,00 m² Superficie Total: 0,00 m²

Salones de Acto: 0
Superficie Total: 0,00 m² Plazas: 0

Salones Bodas o Banquetes: 0
Superficie Media: 0,00 m² Superficie Total: 0,00 m² Plazas: 0

Equipamiento Lúdico.

Salas de Fiestas:	No
Juegos de Azar:	No
Piscina al Aire Libre:	No
Piscina Cubierta:	No
Instalaciones Deportivas:	No

Elementos constructivos fácilmente deteriorables o desmontables:
No constan.

Categoría: Hostal de una estrella
Cadena hotelera a la que pertenece: Universal Property Investments
Ingreso día por habitación disponible (REVPAR): 42,00
Tarifa media diaria (ADR): 75,00

Calidad de construcción: Media

Antigüedad aproximada: 0 años

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN (RESUMEN)

Nº Finca Reg.	Edificio o elemento	Código activo	Estado	Nº plantas sobre rasante	Conserje/ portero/ seguridad	Ubicación relativa en el inmueble	Edad
904	Apartamentos turísticos		En proyecto	5	No	Por encima del nivel medio	0
1151	Apartamentos turísticos		En proyecto	5	No	Por encima del nivel medio	0

Nº Finca Reg.	Edificio o elemento	Código activo	Calidad construcción	Estado de conservación	Sup. Construida	Licencia de actividad	Certificación de Eficiencia Energética	Inmueble ocupado	Susceptible de transformación
904	Apartamentos turísticos		Media		343,44	Sí tiene	No	No	No
1151	Apartamentos turísticos		Media		343,44	Sí tiene	No	No	No

7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Documentos Utilizados:

- Licencia de Obra
- Proyecto con Visado Colegial Urbanístico

Comprobaciones:

- Consulta a la documentación del Planeamiento
- Comprobación de alineaciones viarias

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

Usos Permitidos:

Uso global, Residencial Plurifamiliar. Se admite Uso Terciario que deberá afectar a todas las plantas del edificio.

Usos Prohibidos:

Locales industriales, almacenes y recreativos

Estudio de toda la explotación:

LICENCIA DE OBRAS

Existe licencia de obra mayor.

Fecha de Licencia: 01-10-2018

La licencia no fija plazos.

Condicionantes a la Licencia de Obra:

Son condicionantes que se han subsanado

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

7.1.- PLANEAMIENTO GENERAL

Figura Planeamiento general	Aprobación
Plan General	Aprobación definitiva

¿Está afectado por una Modificación Puntual (MP)?: Sin Datos

	Aprobación
Nº MP/Nombre:	Sin datos

7.2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

Clase de suelo: URBANO CON URBANIZACION CONSOLIDADA

El terreno de la valoración, ¿es un solar?: Si

¿Es posible comenzar la edificación sobre el terreno de la valoración en un plazo inferior a un año?: Si

El terreno, ¿es parcela resultante?: No

¿Está el Sector dividido en más de una Unidad de Gestión / Ejecución?:

Proximidad respecto al núcleo urbano: suelo urbano

	Identificador del sector	Denominación
Sector		
Ambito de Gestión / Unidad		

7.3.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

	Figura	Aprob. inicial	Aprob. Provisional	Aprob. Definitiva
Sectorización	No necesario	No necesario	No necesario	No necesario
Planeamiento de Desarrollo	No necesario	No necesario	No necesario	No necesario
Instrumento de Detalle	No necesario	No necesario	No necesario	No necesario

Observaciones sobre el Planeamiento de desarrollo

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

7.4.- GESTIÓN URBANISTICA / URBANIZACIÓN

Iniciativa de Gestión; PRIVADA ó Pública NO Expropiatoria

Sistema de Actuación; Licencia Directa

¿La gestión corre a cargo de un único propietario?

	Figura	Aprob. inicial	Aprob. iniciativa
Iniciativa urbanizadora			

Proyecto de compensación / reparcelación

Proyecto de Bases y Estatutos	Aprob. inicial	Aprob. Definitiva
Proyecto de Bases y Estatutos		
Constitución Junta Compensación		
P. de Compensación / Reparcelación		
Reparcelación inscrita en el registro		

Proyecto de urbanización

	Aprob. inicial	Aprob. Definitiva
Proyecto de Urbanización		

Estado de las obras de urbanización: Terminadas

Urbanización recepcionada por la administración: No

RESUMEN DE SITUACIÓN URBANÍSTICA;

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

7.5.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA, USOS E INTENSIDAD

Parámetros Generales del ámbito / sector. Superficies

Superficie del Sector (m²s):	0,00	**Sup. de la Unidad Ejecución/Gestión (m²s):**	0,00
Sup. adoptada terreno valorado (m²s):	60,89	**% valorado respecto a la Ud. de Ejec./Gestión:** (No aplicable a Solares y Parcelas resultantes. En estos casos el criterio del Banco de España es asignar un 100%)	0,00

Aprovechamiento, Edificabilidades y nº de viviendas

Aprov. unitario del area de Reparto (UA/m²s):	0,00000	**Uso característico Área Reparto:**	
Aprov. unitario del Sector (UA/m²s):	0,00000	**Uso global del ámbito de Gestión:**	
Cesión de aprovechamiento:			
Edif. unitaria máx. unidad Ejecución (m²e/m²s):	0,00000	**Edif. absoluta Unidad Ejecución (m²e):**	0,00

Número TOTAL de viviendas del sector / Unidad de ejecución

Densidad Residencial (viv/Ha):	0,00	**Nº máximo de viviendas:**	0
% mínimo vivienda protegida:	0,00	**Nº mínimo de viviendas protegidas:**	0

Parámetros Específicos del terreno valorado

¿Cumple parcela mínima?:	Cumple	**¿Se puede dividir?:**	No
Edificabilidad Unitaria NETA máx. (m²e/m²s):	0,00000	**Edificabilidad máx. de la parcela/solar (m²e):**	343,440
Ocupación máxima (%):	100,00		

Observaciones sobre usos (permitidos, compatibles, prohibidos...)
Uso dominante Residencial Plurifamiliar, compatible Hotelero Tho.1. Ver normativa adjunta

Observaciones sobre alturas permitidas, retranqueos, nº de plantas
Según ordenanza gráfica adjunta

Observaciones sobre cálculo de edificabilidades
Según ordenanza gráfica adjunta

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

El inmueble aparentemente no estaba ocupado.

Comprobaciones realizadas:

- Consulta verbal

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

El inmueble está protegido arquitectónicamente

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

Juicio Crítico sobre la Situación del Mercado

Solar situado en pleno centro histórico de la ciudad, junto a la catedral, ayuntamiento, universidad y Mercado Central.
La zona ha sido renovada para uso fundamentalmente terciario e institucional, cuyos abundantes edificios de interés patrimonial han sido ocupados por servicios de la administración y entidades culturales de carácter privado, así como por oficinas de profesionales y comercios relacionados con el turismo.

La proximidad a los lugares turísticos de interés (catedral, mercado etc.) y su ubicación en el corazón institucional de la ciudad aseguran un flujo de turistas elevado, de nivel adquisitivo medio por su situación privilegiada.

Del sondeo de mercado realizado se desprende que, en la zona “prime” del centro histórico los precios por apartamento de dos plazas oscila entre 60 y 90 euros al día en función de la temporada, con ocupaciones altas durante todo el año y rozando el completo durante los meses de verano, fallas y semana santa.

Los precios por apartamento aumentan en función del nº de plazas del mismo, si bien este aumento no es proporcional.

Los apartamentos objeto del presente informe son de dos plazas con una superficie inferior a la media de su tipología, esto hace que el valor unitario sea superior.

Tipo de Gestión

Se plantea una gestión privada directa por la propiedad.

Forma de producir

Continua. Habitaciones y servicios.

Productos y servicios ofertados en el inmueble

Alquiler de habitaciones, servicio de vending y desplazamientos para clientes del hostal-apartamentos.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

10.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

10.1.- CÁLCULO DEL VALOR DEL I.A.R. POR EL MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

Tipo del Crédito hipotecario: 6,00 %

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

I.L.E.E. 42,00 %

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: 5 meses Límite superior: 7 meses

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

Límite inferior: 6 meses Límite superior: 8 meses

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

Límite inferior: 16 meses Límite superior: 18 meses

Pago de las certificaciones mensuales: A 90 días

VALOR UNITARIO DE MERCADO:

	Límite inferior:	Límite superior:
I.L.E.E.	3.500,00 Euros/m²	3.590,00 Euros/m²

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

	Límite inferior:	Límite superior:
I.L.E.E.	56,00 %	58,00 %

PLAZOS DE VENTA:

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

	Límite inferior:	Límite superior:
I.L.E.E.	21 meses	25 meses

Porcentaje de ventas al terminar la obra:

	Límite inferior:	Límite superior:
I.L.E.E.	0,00 %	100,00 %

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

	Límite inferior:	Límite superior:
I.L.E.E.	0 meses	2 meses

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

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

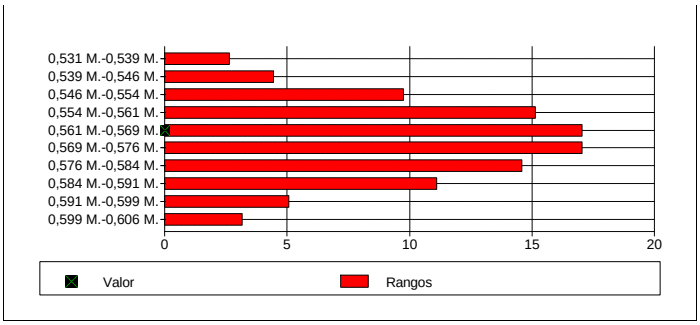
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

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:	569.650,23 Euros		
Extremos Absolutos:	531.442,74 Euros	y	606.398,50 Euros
Extremos-90% casos:	543.520,65 Euros	y	595.756,04 Euros
Extremos-50% casos:	558.287,85 Euros	y	581.132,13 Euros

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

Desde	0,531 M.	hasta	0,539 M.	2,65 %
Desde	0,539 M.	hasta	0,546 M.	4,44 %
Desde	0,546 M.	hasta	0,554 M.	9,74 %
Desde	0,554 M.	hasta	0,561 M.	15,13 %
Desde	0,561 M.	hasta	0,569 M.	17,04 %
Desde	0,569 M.	hasta	0,576 M.	17,04 %
Desde	0,576 M.	hasta	0,584 M.	14,60 %
Desde	0,584 M.	hasta	0,591 M.	11,11 %
Desde	0,591 M.	hasta	0,599 M.	5,08 %
Desde	0,599 M.	hasta	0,606 M.	3,17 %



Tasa anualizada homogénea con financiación 18,04

Tasa anualizada homogénea sin financiación 15,48

Valor total elegido del inmueble antes de la rehabilitación 568.000,00 Euros

(Incluye impuestos y gastos no recuperables de la transmisión)

Criterios utilizados para la elección de el valor total elegido del inmueble antes de la rehabilitación

.

FLUJOS DE CAJA (euros)

Meses	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	568.000,00	-568.000,00	-568.000,00
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	21.609,00	0,00	0,00	21.609,00	-21.609,00	-20.731,20
4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	0,00	0,00	0,00	0,00	18.522,00	0,00	0,00	18.522,00	-18.522,00	-16.813,73
8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	0,00	26.878,56	26.878,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.878,56	23.734,25
10	0,00	26.878,56	26.878,56	0,00	0,00	0,00	134,39	134,39	26.744,17	23.291,38
11	0,00	26.878,56	26.878,56	0,00	0,00	0,00	268,79	268,79	26.609,78	22.856,19
12	0,00	26.878,56	26.878,56	0,00	0,00	18.052,63	403,18	18.455,81	8.422,75	7.135,32
13	0,00	26.878,56	26.878,56	0,00	0,00	18.052,63	537,57	18.590,20	8.288,36	6.925,08
14	0,00	26.878,56	26.878,56	0,00	0,00	18.052,63	671,96	18.724,60	8.153,97	6.719,26
15	0,00	26.878,56	26.878,56	0,00	0,00	18.052,63	806,36	18.858,99	8.019,57	6.517,79
16	0,00	26.878,56	26.878,56	0,00	0,00	18.052,63	940,75	18.993,38	7.885,18	6.320,59
17	0,00	26.878,56	26.878,56	0,00	0,00	18.052,63	1.075,14	19.127,77	7.750,79	6.127,57
18	0,00	26.878,56	26.878,56	0,00	0,00	18.052,63	1.209,54	19.262,17	7.616,40	5.938,66
19	0,00	26.878,56	26.878,56	0,00	0,00	18.052,63	1.343,93	19.396,56	7.482,00	5.753,78
20	0,00	26.878,56	26.878,56	0,00	0,00	18.052,63	1.478,32	19.530,95	7.347,61	5.572,86
21	0,00	26.878,56	26.878,56	0,00	0,00	18.052,63	1.612,71	19.665,35	7.213,22	5.395,82
22	0,00	26.878,56	26.878,56	0,00	0,00	18.052,63	1.747,11	19.799,74	7.078,82	5.222,60
23	0,00	26.878,56	26.878,56	0,00	0,00	18.052,63	1.881,50	19.934,13	6.944,43	5.053,11
24	0,00	26.878,56	26.878,56	0,00	0,00	18.052,63	2.015,89	20.068,52	6.810,04	4.887,29
25	352.621,15	26.878,56	379.499,71	0,00	0,00	18.052,63	2.150,29	20.202,92	359.296,80	254.312,98

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

FLUJOS DE CAJA (euros)

Meses	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.
26	352.621,15	26.878,56	379.499,71	0,00	21.609,00	18.052,63	2.284,68	41.946,31	337.553,40	235.642,86
27	0,00	26.878,56	26.878,56	0,00	0,00	18.052,63	2.419,07	20.471,70	6.406,86	4.411,17
28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.052,63	0,00	18.052,63	-18.052,63	-12.258,73
29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.052,63	0,00	18.052,63	-18.052,63	-12.090,44
30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.052,63	0,00	18.052,63	-18.052,63	-11.924,46

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

10.2.- VALOR POR ACTUALIZACIÓN

Vida Útil Total de la Explotación: 30 años

Vida Útil Restante de la Explotación: 30 años

Se analiza un ciclo completo de explotación.

Inversiones iniciales

Cálculo realizado en Euros constantes de la fecha de la valoración

Inversión en Inmueble antes de la rehabilitación:	568,00 Miles de Euros	
Inversión Inicial en Rehabilitación:	405,26 Miles de Euros	50 años
Inversión Inicial en Elementos:	0,00 Miles de Euros	0 años
Inversión Inicial en Maquinaria, Mobiliario y Enseres:	38,00 Miles de Euros	10 años
Otras Inv.Iniciales que no formen parte del inmueble:	0,00 Miles de Euros	0 años
Porcentaje de Inversión en inmueble sobre el total:	96,17 %	

Las cantidades del cuadro INGRESOS, GASTOS e INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL se encuentran expresadas en Miles de Euros

INGRESOS

Años **Variación Anual**	**1**	**2 al 4** **0,00 %**	**5 al 30** **0,00 %**
Habitaciones	147,82	160,14	184,78
Otros (Vending/maq., etc..)	7,39	8,00	10,25
Desplazam. (visitas ciudad/aeropuert	9,46	10,25	11,82
TOTAL:	**164,67**	**178,39**	**206,85**

GASTOS

Años **Variación Anual**	**1**	**2 al 4** **0,00 %**	**5 al 30** **0,00 %**
Personal (Sueldos + S.S.)	25,13	27,22	31,41
Materias primas	4,43	4,80	5,54
Agua, Gas, Electricidad, Teléfono	5,91	6,41	7,39
Reparación, mantenimiento y reposici	4,43	4,80	5,54
Seguros, impuestos, tasas	2,22	2,40	2,77
Amortización de la inversión inicial	11,30	11,30	11,30
Otros:Serv. ext.,Lavandería,Publicida	7,39	8,00	9,24
TOTAL:	**60,81**	**64,93**	**73,19**
Impuestos	**25,00 %**	**25,00 %**	**25,00 %**

INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL

Años	**10**	**15**	**20**
Mobiliario, enseres	38,00	0,00	38,00
Reforma	0,00	55,00	0,00
TOTAL:	**38,00**	**55,00**	**38,00**

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m²	Rep.(I.A.R.) Euros/m²	C.Const. Euros/m²	OGN %	Dep. %	.Const(Rehal Euros/m²
Edificio 01	Apartamentos turísticos	343,44	1.653,86	950,00	18,00	0,00	1.000,00

Rep.(I.A.R.) -> REPERCUSIÓN DEL INMUEBLE ANTES DE LA REHABILITACIÓN
C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO
OGN -> OTROS GASTOS NECESARIOS
C.Const(Rel-> COSTES OBRAS REHABILITACION
Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

	Descripción	Sup. m²	CRN.U. Euros	CRN. Euros
Edificio 01	Apartamentos turísticos	343,44	2.833,86	973.260,88

CRN.U. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO UNITARIO
CRN. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL

DESGLOSE DEL VALOR ACTUAL DE EDIFICIOS

	Sup. m²	C.Const. Euros/m²	OGN %	Dep. %	Obra %	P.e.ogn. %	C.Const.A. Euros
Edificio 01	343,44	950,00	18,00	0,00	0,00	50,00	0,00

C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO
OGN -> OTROS GASTOS NECESARIOS
P.e.ogn. -> PARTE YA EJECUTADA DE OTROS GASTOS NECESARIOS
Obra -> PORCENTAJE DE OBRA
C.Const.A. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN ACTUAL

	Al finalizar la obra	Actual
Valor del inmueble antes de la rehabilitación	568.000,00 Euros	568.000,00 Euros
Coste de infraestructuras pendientes		0,00 Euros
Coste de las obras de rehabilitación	343.440,00 Euros	0,00 Euros
OTROS GASTOS NECESARIOS	61.819,20 Euros	30.909,60 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN BRUTO	**973.259,20 Euros**	**598.909,60 Euros**
(I.A.R+Coste de Construcción+Otros Gastos necesarios) a nuevo		
COSTE DE REPOSICIÓN NETO	**973.259,20 Euros**	**598.909,60 Euros**
(I.A.R+Coste de Construcción+Otros Gastos necesarios) depreciado		

El Coste de Reposición para la hipótesis de edificio terminado se ha calculado sumando al Valor del inmueble antes de la rehabilitación el coste de las obras necesarias para su rehabilitación y los otros gastos necesarios.

PORCENTAJE APROXIMADO DE OBRA REALIZADA: 0,00 %
(Relación Coste de construcción actual / Coste construcción a nuevo)

PORCENTAJE APROXIMADO DE COSTE DE REPOSICIÓN REALIZADO: 61,54 %
(Relación Coste de reposición actual / Coste de reposición a nuevo)

COSTE DE REPOSICIÓN PENDIENTE	374.349,60 Euros
VALOR DE TASACIÓN ACTUAL	598.909,60 Euros

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

CÁLCULO DEL PORCENTAJE DE OBRA POR CAPÍTULOS

SEGUIMIENTO DE LA OBRA POR CAPÍTULOS.

	(%)	Porcentaje de Obra (%)
Demoliciones	9,36 %	0,00 %
Movimiento de tierras	0,84 %	0,00 %
Estructura	8,64 %	0,00 %
Cubierta	3,73 %	0,00 %
Carpintería exterior y cerrajería	16,49 %	0,00 %
Albañilería	8,17 %	0,00 %
Yesos y escayolas	5,23 %	0,00 %
Solados y alicatados	8,58 %	0,00 %
Fontanería y aparatos sanitarios	3,57 %	0,00 %
Electricidad y mecanismos	3,84 %	0,00 %
Calefacción	0,82 %	0,00 %
Ascensores	4,70 %	0,00 %
Telecomunicaciones	1,37 %	0,00 %
Otras instalaciones	2,32 %	0,00 %
Carpintería interior	5,69 %	0,00 %
Pinturas	2,90 %	0,00 %
Varios	12,76 %	0,00 %
Seguridad e higiene	0,99 %	0,00 %

Duración normal estimada de la obra: Límite Inferior-> 16 meses **Límite Superior->** 18 meses

% Obra referido al total de la promoción calculado por capítulos: 0,00 %

La distribución del porcentaje de obra por capítulos adoptada reproduce la del presupuesto real de contrata aportado.

V.Unit.del Inmueble antes de la rehabilitación:	9.328,30 Euros/m² Terreno
Valor del inmueble antes de la rehabilitación	568.000,00 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL EN LA HIPÓTESIS DE INMUEBLE TERMINADO	**973.259,20 Euros**

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

CÁLCULO DEL VALOR POR ACTUALIZACIÓN

Los flujos de caja se han situado convencionalmente en el día 31 de Diciembre de cada año considerado.

ESTIMACIÓN DE LOS FLUJOS DE CAJA FUTUROS:

Año	Ingresos (Miles de Euros)	Gastos NO recuperables	Amortizaciones (Miles de Euros)	Inversiones (Miles de Euros)	Flujo de Caja (Miles de Euros)	Flujo Caja Imput.Inmb. (Miles de Euros)	V.A.N. (Miles de Euros)
2021	164,67	49,51	11,30	0,00	89,19	85,78	79,42
2022	178,39	53,63	11,30	0,00	96,40	92,70	79,47
2023	178,39	53,63	11,30	0,00	96,40	92,70	73,59
2024	178,39	53,63	11,30	0,00	96,40	92,70	68,14
2025	206,85	61,89	11,30	0,00	111,55	107,27	73,01
2026	206,85	61,89	11,30	0,00	111,55	107,27	67,60
2027	206,85	61,89	11,30	0,00	111,55	107,27	62,59
2028	206,85	61,89	11,30	0,00	111,55	107,27	57,95
2029	206,85	61,89	11,30	0,00	111,55	107,27	53,66
2030	206,85	61,89	11,30	38,00	73,55	70,73	32,76
2031	206,85	61,89	11,30	0,00	111,55	107,27	46,01
2032	206,85	61,89	11,30	0,00	111,55	107,27	42,60
2033	206,85	61,89	11,30	0,00	111,55	107,27	39,44
2034	206,85	61,89	11,30	0,00	111,55	107,27	36,52
2035	206,85	61,89	11,30	55,00	56,55	54,38	17,14
2036	206,85	61,89	11,30	0,00	111,55	107,27	31,31
2037	206,85	61,89	11,30	0,00	111,55	107,27	28,99
2038	206,85	61,89	11,30	0,00	111,55	107,27	26,84
2039	206,85	61,89	11,30	0,00	111,55	107,27	24,86
2040	206,85	61,89	11,30	38,00	73,55	70,73	15,17
2041	206,85	61,89	11,30	0,00	111,55	107,27	21,31
2042	206,85	61,89	11,30	0,00	111,55	107,27	19,73
2043	206,85	61,89	11,30	0,00	111,55	107,27	18,27
2044	206,85	61,89	11,30	0,00	111,55	107,27	16,92
2045	206,85	61,89	11,30	0,00	111,55	107,27	15,66
2046	206,85	61,89	11,30	0,00	111,55	107,27	14,50
2047	206,85	61,89	11,30	0,00	111,55	107,27	13,43
2048	206,85	61,89	11,30	0,00	111,55	107,27	12,43
2049	206,85	61,89	11,30	0,00	111,55	107,27	11,51
2050	206,85	61,89	11,30	0,00	111,55	107,27	10,66

Valor de Reversión del inmueble: 1.138.077,12 Euros

DATOS PARA EL CÁLCULO

Tipo de actualización de ingresos, gastos e inversiones	8,00 %
Revalorización Anual prevista para el suelo:	1,50 %

El valor de reversión del inmueble es la suma del valor de mercado futuro del suelo y el 65,00 % del Coste de Construcción a nuevo del inmueble.

Valor de Reversión del inmueble:	1.138.077,12 Euros
Porcentaje de Inversión en inmueble sobre el total:	96,17 %
Indemnización de los empleados y gastos de liquidación para calcular el valor de reversión:	22.000,00 Euros

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

El valor por actualización corresponde a la diferencia entre el valor actual neto (V.A.N.) de los flujos de caja que se han indicado arriba y los gastos e impuestos no recuperables habituales en la transacción de un inmueble de estas características. Para el cálculo del V.A.N. se ha utilizado la convención de situar los flujos anuales en el 31 de Diciembre de cada año. El V.A.N. se obtiene actualizando todos los flujos al día de la fecha de la valoración, de acuerdo con la fórmula que se indica en el art. 33.2 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo , sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Para el cálculo de los flujos de caja futuros hemos hecho estimaciones basadas en las ratios medias del sector elaboradas por TINSA a partir de su trabajo habitual y estadísticas publicadas por organismos oficiales y/o entidades de reconocido prestigio, modificadas en función de las características del inmueble. No hemos tenido en cuenta el efecto que sobre los resultados pudiera tener la gestión actual del inmueble.

Valor por actualización

1.222.404,46 Euros

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:(Según D.A 1.2 de la ECO 805/2003)	384.996,24 Euros

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS Y ALQUILERES

Uso	Unidades (nº)	Superficie (m²)	Arrendados (nº)	Superficie bruta alquilable (SBA)	Porcentaje de ocupación sobre SBA (%)
Residencial (viviendas protegidas)	-	-	-	-	-
Residencial (viviendas libres de primera residencia)	-	-	-	-	-
Residencial (viviendas libres de segunda residencia)	-	-	-	-	-
Oficinas	0	0,00	-	-	-
Locales comerciales	0	0,00	-	-	-
Uso industrial	0	0,00	-	-	-
Uso hotelero (número de habitaciones)	9	343,44	-	-	-
Plazas de garaje	0	0,00	-	-	-
Trasteros	-	-	-	-	-
Otros usos	0	0,00	-	-	-
Zona verde e instalaciones deportivas	-	0,00	-	-	-
Dotacional	-	0,00	-	-	-
TOTAL	**9**	**343,44**	**0**	**0,00**	**0,00%**

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

598.909,60 Euros

VALOR HIPOTECARIO

598.909,60 Euros

El Valor Hipotecario corresponde al Coste Reposición Bruto Actual

VALOR HIPOTECARIO en la hipótesis de inmueble terminado

973.259,20 Euros

El Valor Hipotecario corresponde al Coste de Reposición Neto en la hipótesis de inmueble terminado calculado por el método del coste

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es la garantía hipotecaria de préstamos que forman parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 716/2009 de 24 de abril.

El valor de tasación corresponde al valor hipotecario del inmueble conforme a procedimientos y requisitos establecidos en la orden ECO/805/2003 de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

La agrupación de las fincas registrales valoradas o, en su caso, a la vinculación de las mismas por cualquier negocio jurídico admitido en derecho, de forma que se garantice, para el supuesto de enajenación (voluntaria o forzosa) de las fincas valoradas, la imposibilidad de que las mismas se enajenen de forma independiente

ADVERTENCIAS:

El valor de tasación corresponde al conjunto de fincas funcionando como una unidad
Existen los siguientes condicionantes a la licencia de obra:
Son condicionantes que se han subsanado

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.

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

Fdo.: VICENTE GALLEGO MORALES
ARQUITECTO

Este informe consta de 27 páginas numeradas de la 1 a la 27

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE TINSA.

Ver Observaciones	Tasador:	**VICENTE GALLEGO MORALES**		
	Titulación:	**ARQUITECTO**		
	Fecha Visita al inmueble:	**23-05-2019**		
	Fecha Emisión del informe:	**23-05-2019**	Fecha de caducidad del informe	**22-11-2019**

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

12.- OBSERVACIONES

DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE ACTUAL
Se valora un proyecto de rehabilitación de dos edificios de uso residencial a cambio de uso terciario hotelero.

Los Edificios se encuentran en el Barri del Mercat de la ciudad de Valencia, y se trata de una construcción con dos fachadas recayentes a dos vías públicas, la Plaza Lope de Vega, a través de la cual se accede tanto a las viviendas como al local comercial, y la Calle Martin Mengod, en la que se encuentran las entradas principales de dichos locales, ubicado en planta baja.
Los edificios lindan en sus medianeras, mirando a la izquierda con el nº 8 de la Plaza Lope de Vega y a la derecha con el nº 11 de la citada plaza. La fachada principal, en la que se encuentra la entrada a las viviendas, no mantiene paralelismo con la posterior, por lo que se trata de unos inmuebles de composición trapezoidal e irregular.

Las fachadas que recaen a la Calle Martin Mengod tienen un ancho de 2,90 metros para el correspondiente a Plaza Lope de Vega 9 y 3,17 metros para el correspondiente al número 10, mientras que las que recaen a la Plaza Lope de Vega tienen, respectivamente 3,19 y 3,29 metros respectivamente. El solar tiene una superficie aproximada conjunta de 61,27 m2.

Cada uno de los edificios están compuestos por Planta Baja, en la que se ubica el local comercial, altillo, y 4 plantas superiores, cada una de las cuales está ocupada por una vivienda actualmente. Dispone de una escalera de acceso a las 4 plantas superiores, y otras dos escaleras a través de las cuales se accede de la Planta Baja al altillo.

PROYECTO CAMBIO DE USO
El proyecto pretende cambiar el uso de los edificios existentes, para ser utilizados como Hostal turístico, permitido por las Normativas ya que su Uso como Tho.1 se encuentra dentro de las compatibilidades que establece en su Artículo 5.5 el PEP-EBIC 06-07 Y CATÁLOGO. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERES CULTURAL DE LA ZONA CENTRAL DE CIUTAT VELLA. CTU 29/4716. BOP 3/8/16.

Para ello es necesario adaptarlos a las necesidades y estándares propios, tanto desde el punto de tecnológico como espacial y funcional. Se propone una reforma que básicamente se puede reflejar en los siguientes puntos:
1. Agregación de los dos inmuebles, creando una escalera común que sirva de acceso a todas las plantas.
2. Crear dos apartamentos tipo estudio por planta.
3. Situar las cocina-comedor abiertas al salón estar y en una posición centrada que sea el núcleo principal de la vivienda tal y como reflejan los planos presentados.
4. Destinar el uso de Planta Baja a terciario, donde se crearía una vivienda adaptada y la zona común del establecimiento hotelero.
5. Adaptación de las instalaciones de saneamiento, electricidad y fontanería a las Normativas existentes.

La superficie de las parcelas conjuntas es de: 61,27 m2

DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
La solución adoptada ha sido la agregación de dos edificios en uno sólo y creando una zona de escalera conjunta. Esto plantea la creación de dos apartamentos por planta, tal como se encontraba antiguamente, pero con una superficie menor debido al nuevo núcleo de comunicación vertical.

La distribución de los apartamentos queda de la siguiente manera:
Recayente a la Plaza Lope de Vega, se organizará la zona de estancia común

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Recayente a la Plaza Lope de Vega, se organizará la zona de estancia común donde se prevé una zona multifuncional con sofá-cama, intentando plantear las zonas de relación de las viviendas a la Pza. Lope de Vega, la pequeña barra de cocina se situará en la zona central, dejando así las zonas más privativas, como los baños, a la calle Martín Mengod, que es más tranquila y con menos iluminación.

La escalera se dispone en el centro del edificio junto al ascensor, ventilada superiormente con una claraboya abierta a terraza. Esta solución mejora las condiciones de habitabilidad del edificio ajustándose en lo posible al espacio disponible, debido a que las fachadas por su protección sólo se restauran, al igual como la mayoría de los forjados.

En Planta Baja se ubicará una vivienda adaptada, permitiendo su acceso desde la calle Martín Mengod. El resto de la planta se destinará a zonas comunes de recepción del hostal.

INFORMACIÓN DE MERCADO
Solar situado en pleno centro histórico de la ciudad, junto a la catedral, ayuntamiento, universidad y Mercado Central.
La zona ha sido renovada para uso fundamentalmente terciario e institucional, cuyos abundantes edificios de interés patrimonial han sido ocupados por servicios de la administración y entidades culturales de carácter privado, así como por oficinas de profesionales y comercios relacionados con el turismo.

La proximidad a los lugares turísticos de interés (catedral, mercado etc.) y su ubicación en el corazón institucional de la ciudad aseguran un flujo de turistas elevado, de nivel adquisitivo medio por su situación privilegiada.

La tipología de explotación es un hostal para tipo apartamento-estudio, para 1-2 personas.
Del sondeo de mercado realizado se desprende que, en la zona “prime” del centro histórico, los precios por apartamento de dos plazas oscila entre 60 y 90 euros al día en función de la temporada (algo superiores los apartamentos con dormitorio independiente y mayor superficie), con ocupaciones altas durante todo el año y rozando el completo durante los meses de verano, Fallas y Semana Santa.
Los precios por apartamento aumentan en función del nº de plazas del mismo, si bien este aumento no es proporcional.
Los apartamentos objeto del presente informe son de dos plazas pero con una superficie inferior a la media de su tipología, esto hace que la tarifa sea inferior.

CÁLCULO DEL VALOR DE MERCADO
El valor de mercado se calcula por el método de actualización de rentas, para lo cual se han adoptado las siguientes hipótesis:
Se estima que la explotación podrá iniciar su actividad en enero de 2021, una vez hayan concluido las obras y disponga de todos los permisos y licencia necesarios.
- Días apertura año: 365 días.
- Nº de apartamentos: 9 uds.
- Nº de estancias x habitación: 2

Cálculo de Ingresos:
- Alojamiento: se estima una tarifa media de 75 €/día, con unas ocupaciones medias de 60% el primer año, 65% del 2 al 4, y del 75% el quinto año hasta el final de la vida útil, alcanzando así su velocidad de crucero.
- Varios (vending/maq., etc.): se considera que el 50 % de las estancias consumen con una tarifa de 3,00 €.
- Desplaz. (aerop./visitas, etc.): se considera que el 40 % de las personas alojadas utilizan estos servicios del hotel con una tarifa media de 6,00 €./día.

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

Se estiman gastos en base a ratios media para una explotación de estas características.

El valor del suelo se calcula por el método residual a partir de los datos de la explotación a nuevo.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

INFORME DE TASACIÓN: SUPUESTOS / ALCANCE / LÍMITES

El informe de tasación emitido, no tiene el alcance de una duediligence técnica, fiscal, legal o urbanística. Las comprobaciones realizadas para el cálculo del valor son las estrictamente exigidas en atención a la finalidad y metodología utilizada.

Inspección ocular. Las características de los inmuebles a valorar se comprueban a partir de una inspección ocular limitada, sin posibilidad de comprobar las partes ocultas a la vista y sin realizar ensayos específicos que permitan determinar el estado de la estructura, instalaciones o de los elementos ocultos. Tinsa no se hace responsable de los posibles defectos o vicios ocultos de la edificación.

Superficies. La comprobación de la superficie no supone un levantamiento topográfico (en el caso de terrenos y fincas rústicas) ni un levantamiento planimétrico (en el caso de edificaciones) durante la inspección ocular. El croquis realizado por el Tasador es simplemente a efectos de comprobación de las superficies, pudiendo existir ciertas discrepancias entre la superficie comprobada y la real así como en la geometría de los inmuebles representados de los que Tinsa no se hace responsable.

Documentación. La documentación e información necesaria para la emisión de los informes de tasación, facilitada por el solicitante o por las personas que le representen, así como las licencias, autorizaciones y certificados emitidos por entidades y organismos públicos o privados, se entiende íntegra y veraz, por lo que Tinsa no asume responsabilidad alguna derivada de las incorrecciones o falsedades en la información facilitada o por la ocultación de información relevante.

Procedimientos administrativos y judiciales / Cambios físicos o normativos futuros. La valoración se realiza sobre las condiciones de legalidad, estado y posible uso del inmueble a la fecha de emisión del informe de tasación y salvo que se haya informado de lo contrario, bajo el supuesto de inexistencia de reclamaciones y/o procedimientos de carácter administrativo o judicial.

Información urbanística. La información urbanística tiene carácter limitado y se obtiene mediante consulta verbal a los técnicos municipales y/o la información pública del planeamiento en la fecha de emisión del informe.

Tinsa no asume responsabilidad por la existencia de afecciones de carácter administrativo sectorial, ni por la modificación de las condiciones de legalidad urbanística del inmueble derivados de cambios de planeamiento que no estuviesen publicados a la fecha de la valoración o como resultado de la ejecutividad de resoluciones administrativas o judiciales, salvo que las mismas se hubiesen trasladado como contenido del planeamiento municipal o hubiesen sido puestas en conocimiento de Tinsa por los técnicos municipales o por el propio solicitante de la valoración.

Cargas. Los inmuebles se valoran teniendo en cuenta las cargas de carácter real que gravan al mismo, siempre que las mismas se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad, se hayan puesto en conocimiento por el solicitante de la valoración o por terceros, o puedan comprobarse a partir de inspección ocular.
No se tendrán en cuenta a los efectos de establecer el valor de tasación, las afecciones fiscales (impuestos, tasas y contribuciones), pagos debidos, embargos y cargas hipotecarias que graven el inmueble.
Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas o pagos debidos pudieran recaer sobre el inmueble, así como servidumbres no visibles a partir de inspección ocular y que pudieran existir.

USO DEL INFORME Y RESPONSABILIDAD

El informe de tasación se emite de acuerdo a la finalidad concreta que se recoge en el mismo,para uso de su titular*.
Tinsa no asume responsabilidad derivada del uso del informe de tasación por terceros diferentes a los referidos ni para una finalidad diferente a la indicada en el mismo.

(*) En el caso de las finalidadescontempladas en el artículo 2 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo y sus modificaciones posteriores, se extiende el uso a la entidad designada como receptora del informe de tasación.

PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Epígrafe	Información básica sobre protección de datos
Responsable del tratamiento	TINSA TASACIONES INMOBILIARIAS S.A.U.NIF 78029774 con domicilio social en la calle José Echegaray nº 9 de las Rozas de Madrid. 28232 Madrid.
Finalidad del tratamiento	Prestar el servicio de tasación solicitado.
Legitimación del tratamiento	Legitimación por Ejecución del contrato de prestación de servicios.
Destinatarios (cesiones y transferencias)	Encargados del tratamiento. No se cederán datos a terceros salvo obligación legal. Podrán transferirse internacionalmente datos a empresas del grupo que actúen como encargadas de tratamiento.
Derechos de las personas interesadas	Acceder, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos, como se explica en la información adicional.
Información adicional	Puede consultar la información adicional y detallada sobre Protección de Datos Personales en el siguiente enlace: https://www.tinsa.es/privacidad-y-seguridad/

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

ANEXO

DEFINICIONES A LOS EFECTOS DE LA ORDEN ECO/805/2003 (Y MODIFICACIONES POSTERIORES)

Antigüedad. Es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción de un inmueble o la de la última rehabilitación integral del mismo, y la fecha de la valoración.

Comparables. Son inmuebles que se consideran similares al inmueble objeto de valoración o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación, u otra característica física relevante a dicho fin.

Depreciación física. Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus componentes.

Depreciación funcional. Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien atendiendo a su defectuosa adaptación a la función a que se destina. Comprende las pérdidas producidas en el inmueble por obsolescencia, diseño, falta de adaptación a su uso, etc.

Edificio en construcción. Es toda obra de nueva edificación iniciada y no terminada que cuente con la correspondiente licencia y se realice de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.

Edificio en proyecto. Es cualquier tipo de construcción (obra nueva o rehabilitación) que se realizará sobre un terreno o finca determinada con arreglo a un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente. A estos efectos, se entenderá como obras de rehabilitación las que cumplan los requisitos señalados en la definición de inmueble en rehabilitación.

Elementos especulativos. Son aquellos datos, ofertas o escenarios que aun siendo relevantes para la determinación del valor de mercado traigan causa, bien de un comportamiento ligado a la intención de un operador de beneficiarse a corto plazo con las fluctuaciones en los precios de los activos inmobiliarios, bien de expectativas de cambio de uso o edificabilidad, bien de otros factores extraordinarios (tales como nuevas infraestructuras o inversiones que impliquen una revaloración de los inmuebles) cuya presencia futura no esté asegurada.

Finca rústica. Aquel terreno de nivel urbanístico II que se dedique o pueda dedicarse al desarrollo de una actividad agraria.

Inmueble en rehabilitación. Es todo edificio o elemento de edificio en el que se hayan iniciado obras que reúnan los siguientes requisitos:

a) Que cuenten con la correspondiente licencia.
b) Que se realicen de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.
c) Que alterando o no sus elementos estructurales impliquen el acondicionamiento de al menos el 50 por 100 de su superficie edificada antes del inicio de las obras.
   A estos efectos se considerarán como obras de acondicionamiento las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio mediante la sustitución, restauración o modernización de sus diferentes elementos constructivos e instalaciones, y las que tengan por objeto alterar sustancialmente la morfología de la edificación, amplíen o no la superficie edificada.
d) Que el coste presupuestado de las obras alcance al menos el 50 por 100 del valor de reemplazamiento bruto de la edificación (excluido el valor del terreno).
   Cuando la valoración se refiera a un edificio completo y se esté procediendo a su reforma parcial, la definición precedente podrá aplicarse a la parte efectuada por las obras cuando éstas alcancen al menos una planta completa.

Inmueble ligado a una actividad económica. Es todo edificio, o elemento de edificio, de uso monovalente que está o puede estar vinculado a una explotación económica (…).

Instalaciones polivalentes. Son las instalaciones que, habiendo sido concebidas o instaladas para un uso concreto, permitan, a juicio del tasador, su utilización para otros permitidos.
En ningún caso se entenderán como instalaciones polivalentes aquellas con características y elementos constructivos que limiten o dificulten usos distintos a los existentes, como son las cámaras acorazadas; cámaras frigoríficas; instalaciones de lavandería, cocina y de servicios específicos en establecimientos de hostelería.

Niveles urbanísticos del terreno. A efectos de su tasación los terrenos se clasificarán en los siguientes niveles:
Nivel I Incluirá todos los terrenos que no pertenezcan al Nivel II.
Nivel II Incluirá los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permita edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente.
También se incluirán los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que estándolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.

Protección pública. Es cualquier régimen legal que limite el precio de venta o alquiler del inmueble objeto de valoración.

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

Superficie comprobada. Es el área medida por el tasador teniendo en cuenta las definiciones de superficie útil o construida y el correspondiente plano acotado.

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

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

Superficie útil. Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara inferior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos (tales como terrazas, balcones y tendederos, porches, muelles de carga, voladizos, etc.), medida sobre la proyección horizontal de su cubierta.
No se considerará superficie útil la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 centímetros cuadrados y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,5 metros.
Tampoco se considerará superficie útil la ocupada por los espacios exteriores no cubiertos.

Valor de mercado o venal del inmueble (VM). Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.
A tal efecto se considerará:
a) Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato.
b) Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.
c) Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existente en la fecha de la tasación.
d) Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercialización.

Valor del inmueble para la hipótesis de edificio terminado. Es el valor que previsiblemente podrá alcanzar un edificio en proyecto, construcción o rehabilitación en la fecha de su terminación, si se construye en los plazos estimados y con las características técnicas contenidas en su proyecto de edificación o rehabilitación.

Valor de reemplazamiento (VR) o coste de reemplazamiento o de reposición. Puede ser: bruto o a nuevo y neto o actual.
El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo (VRB) de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.
El valor de reemplazamiento neto o actual (VRN) es el resultado de deducir del VRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

Valor de tasación (VT). Es el valor que la presente Orden establece como tal para cada tipo de inmueble o derecho a valorar. Dicho valor será el valor jurídico o con efectos jurídicos para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de la misma.

Valor hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario (VH). Es el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes.
En la determinación a que se refiere el apartado anterior no se incluirán los elementos especulativos.

Valor máximo legal (VML). Es el precio máximo de venta de un inmueble o vivienda, en su caso, sujeto a protección pública, establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

Valor por comparación, valor por actualización, valor residual. Es el valor obtenido mediante la aplicación de los métodos técnicos de comparación, actualización de rentas y residual respectivamente.

Valoración intermedia de obra. Es cualquiera de las valoraciones que se emiten con posterioridad a la tasación inicial y durante la construcción o rehabilitación de un elemento o edificio, en los que se refleja el avance de las obras y el porcentaje de la obra ejecutada y cualquiera otra circunstancia de la construcción que pueda afectar al valor de tasación. Su emisión no implica la actualización de los valores contenidos en la valoración inicial.

Vida útil. Es el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin a que se destina. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral y será residual si se calcula desde la fecha de la tasación.

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: V -05736/14- 4
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 TASACIÓN PARA G)
Ref.Tasador: VGM
D:3/88

FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: V -05736/14- 4
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 TASACIÓN PARA G)
Ref.Tasador: VGM
D:4/88

FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: V -05736/14- 4
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 TASACIÓN PARA G)
Ref.Tasador: VGM
D:6/88

FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: V -05736/14- 4
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 TASACIÓN PARA G)
Ref.Tasador: VGM
D:7/88

FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

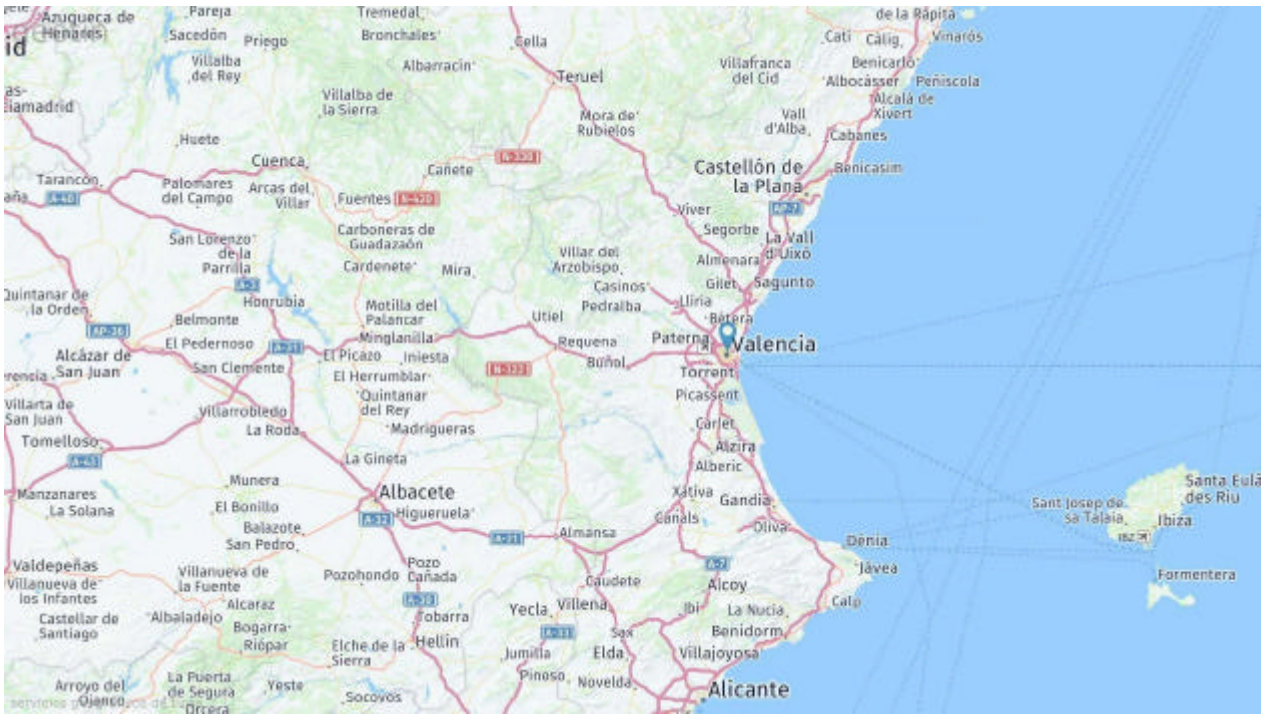
Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación MKVOWJBJE

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: V -05736/14- 4
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 TASACIÓN PARA G)
Ref.Tasador: VGM
D:8/88

PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)



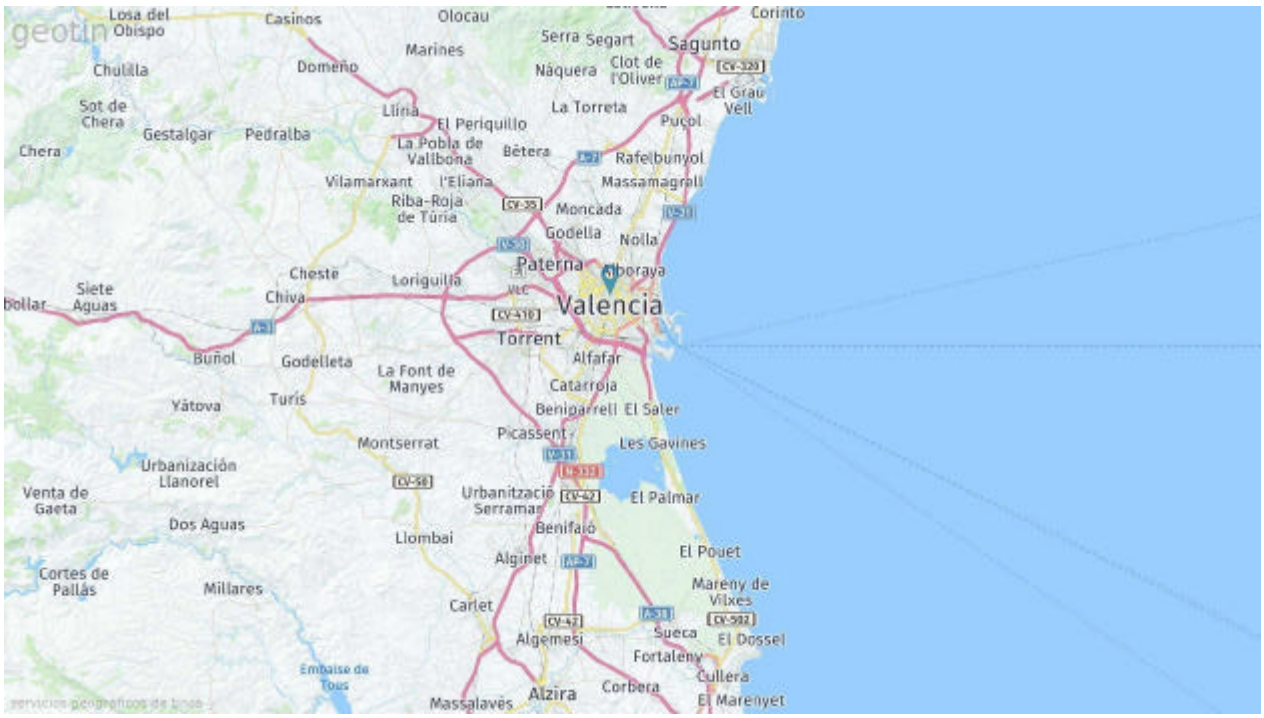
Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación MKVOWJBJE

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: V -05736/14- 4
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 TASACIÓN PARA G)
Ref.Tasador: VGM
D:9/88

PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)



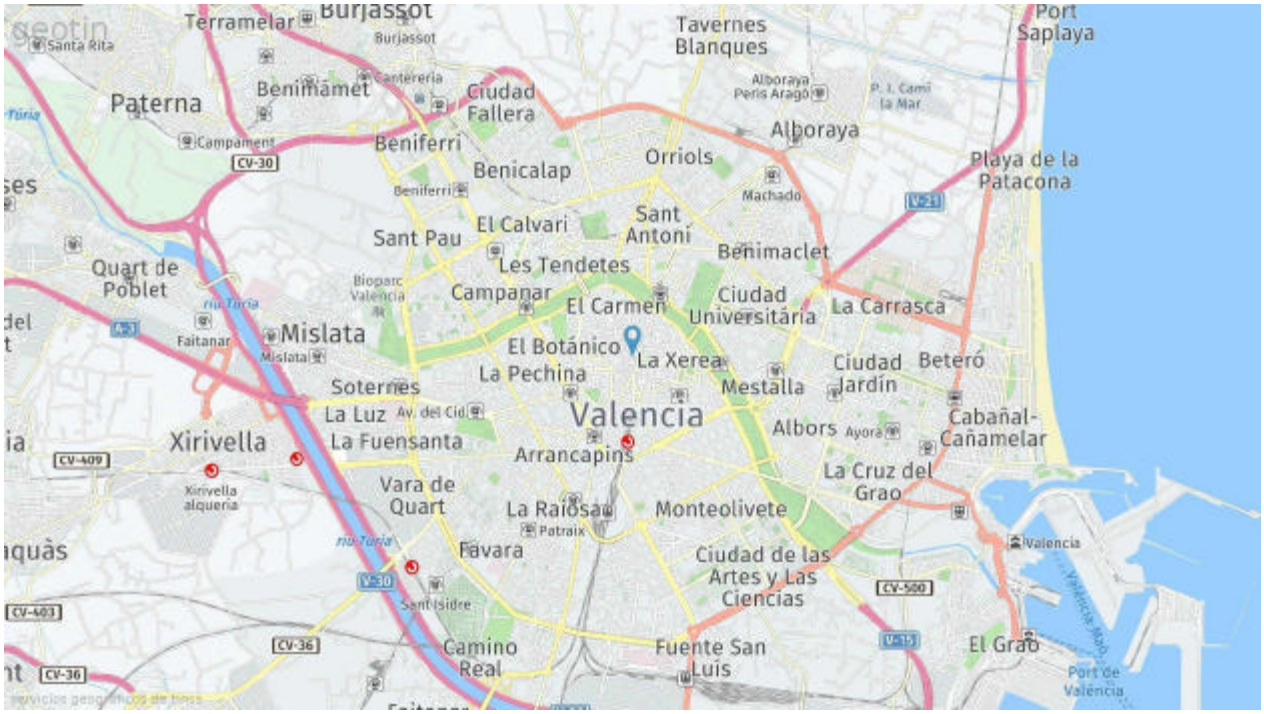
Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación MKVOWJBJE

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: V -05736/14- 4
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 TASACIÓN PARA G)
Ref.Tasador: VGM
D:10/88

PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)



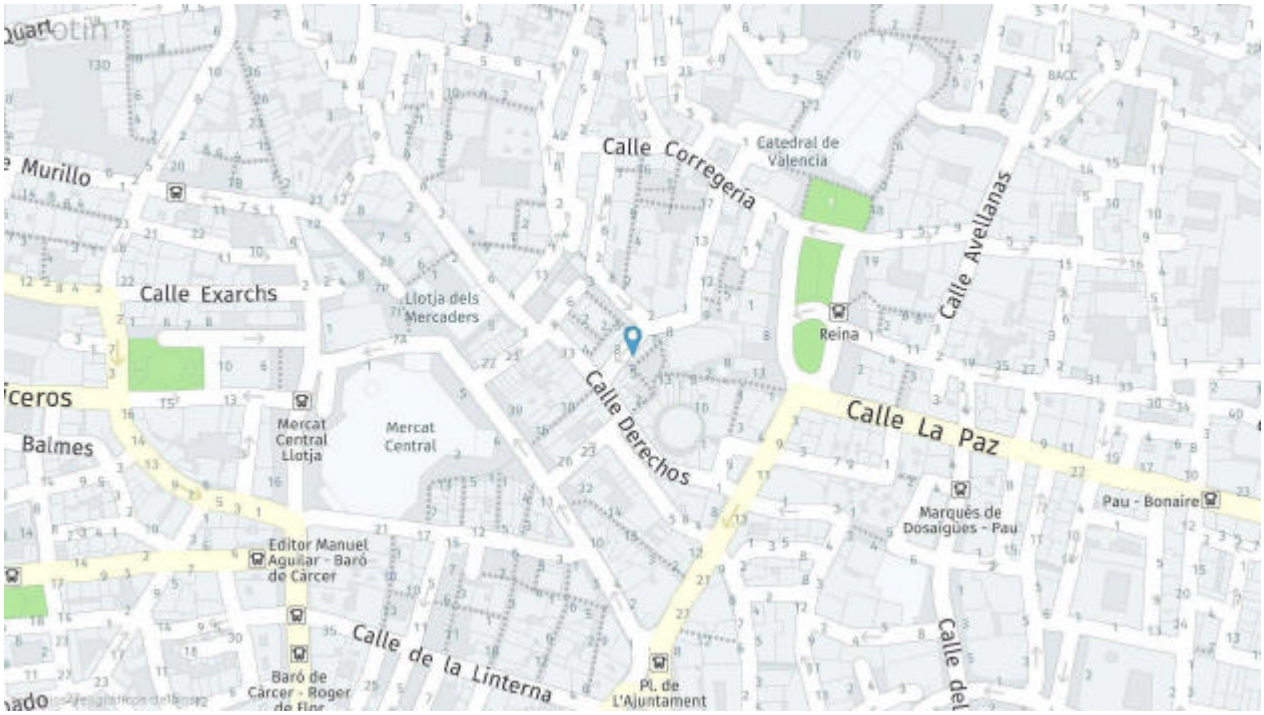
Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación MKVOWJBJE

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: V -05736/14- 4
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 TASACIÓN PARA G)
Ref.Tasador: VGM
D:11/88

PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)



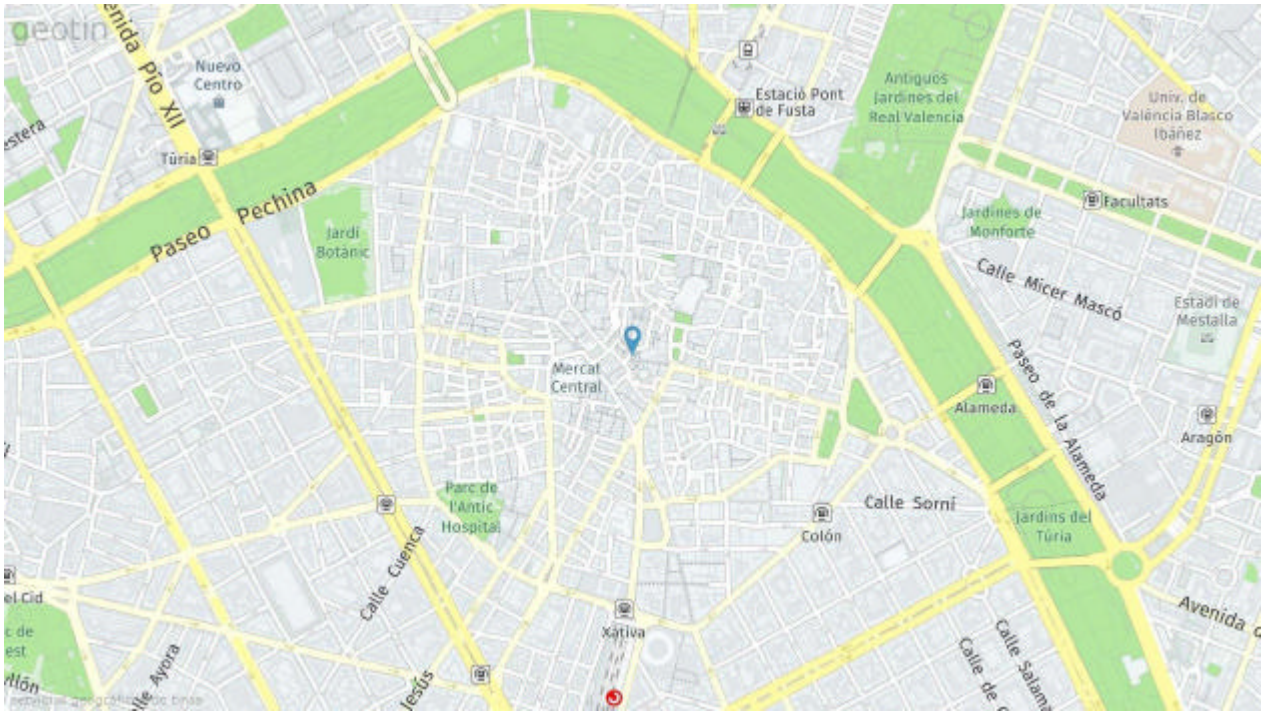
Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación MKVOWJBJE

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: V -05736/14- 4
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 TASACIÓN PARA G)
Ref.Tasador: VGM
D:12/88

PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)



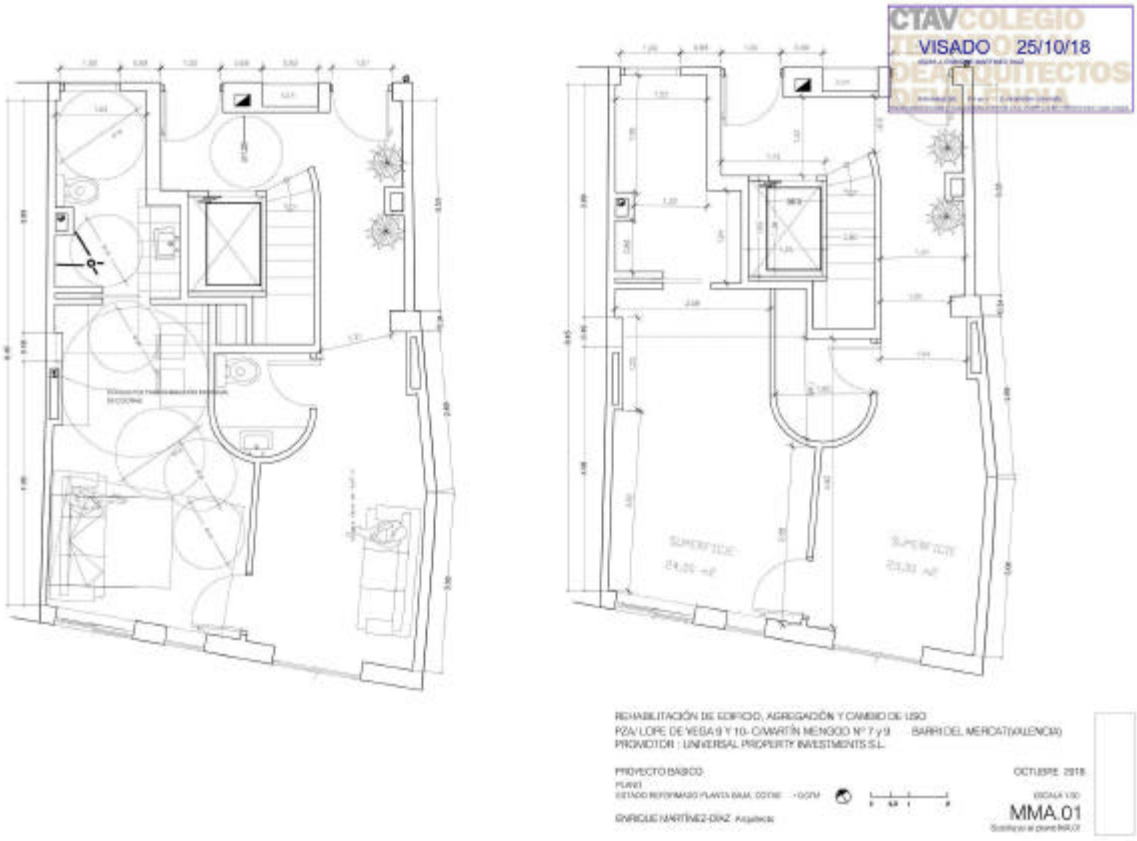
Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación MKVOWJBJE

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: V -05736/14- 4
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 TASACIÓN PARA G)
Ref.Tasador: VGM
D:13/88

CROQUIS DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)



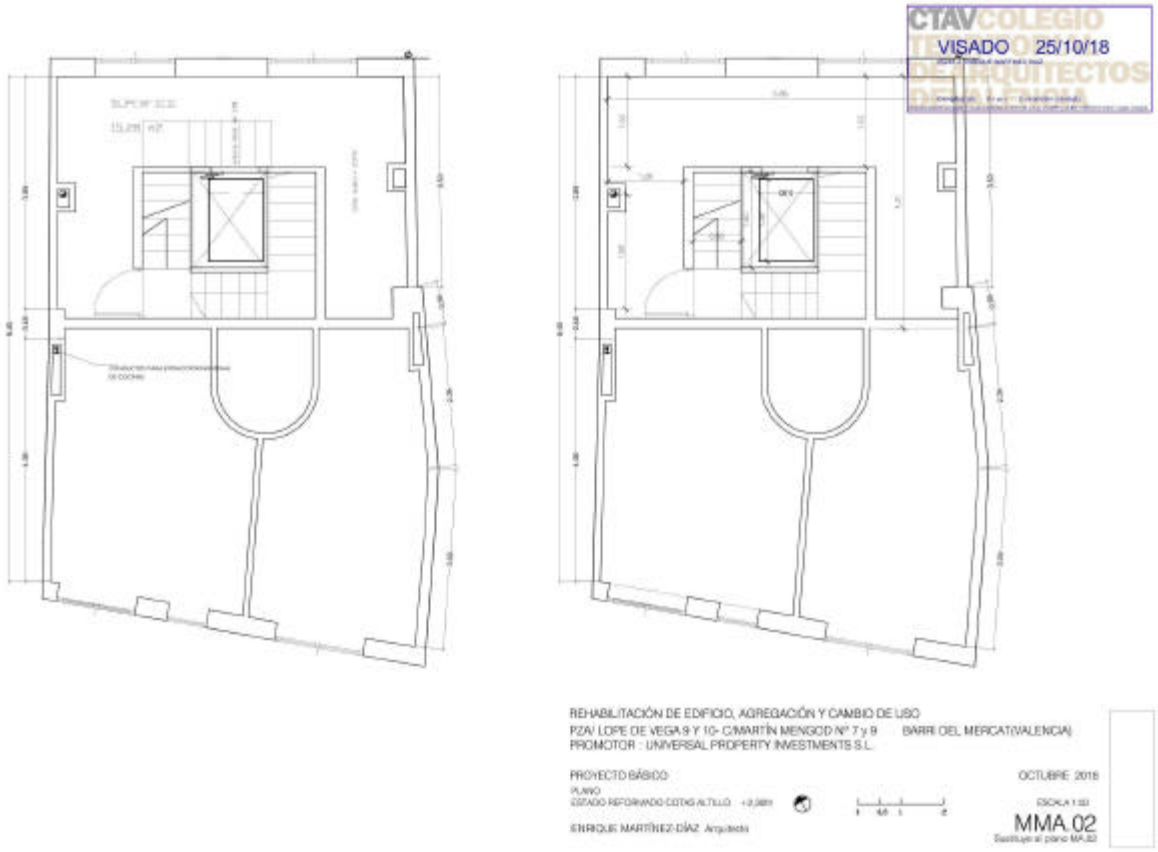
Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación MKVOWJBJE

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: V -05736/14- 4
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 TASACIÓN PARA G)
Ref.Tasador: VGM
D:14/88

CROQUIS DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)



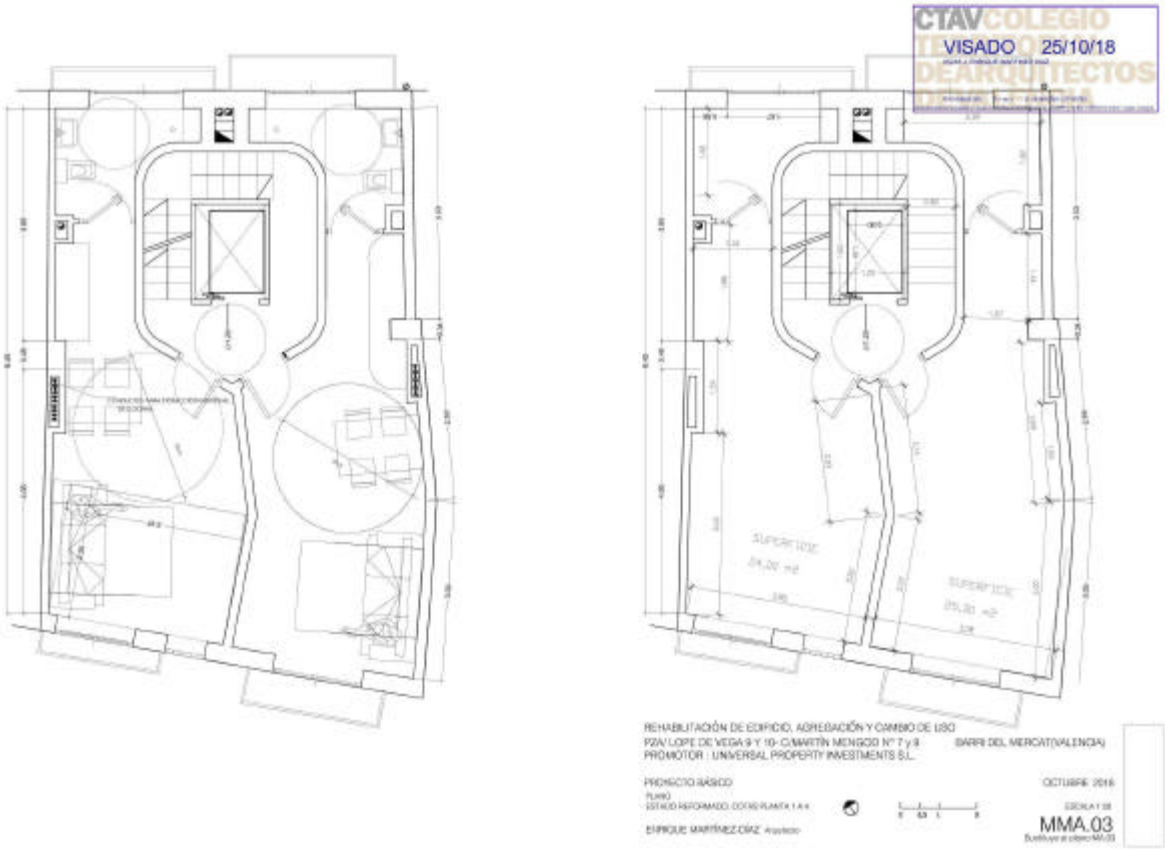
Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación MKVOWJBJE

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: V -05736/14- 4
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 TASACIÓN PARA G)
Ref.Tasador: VGM
D:15/88

CROQUIS DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)



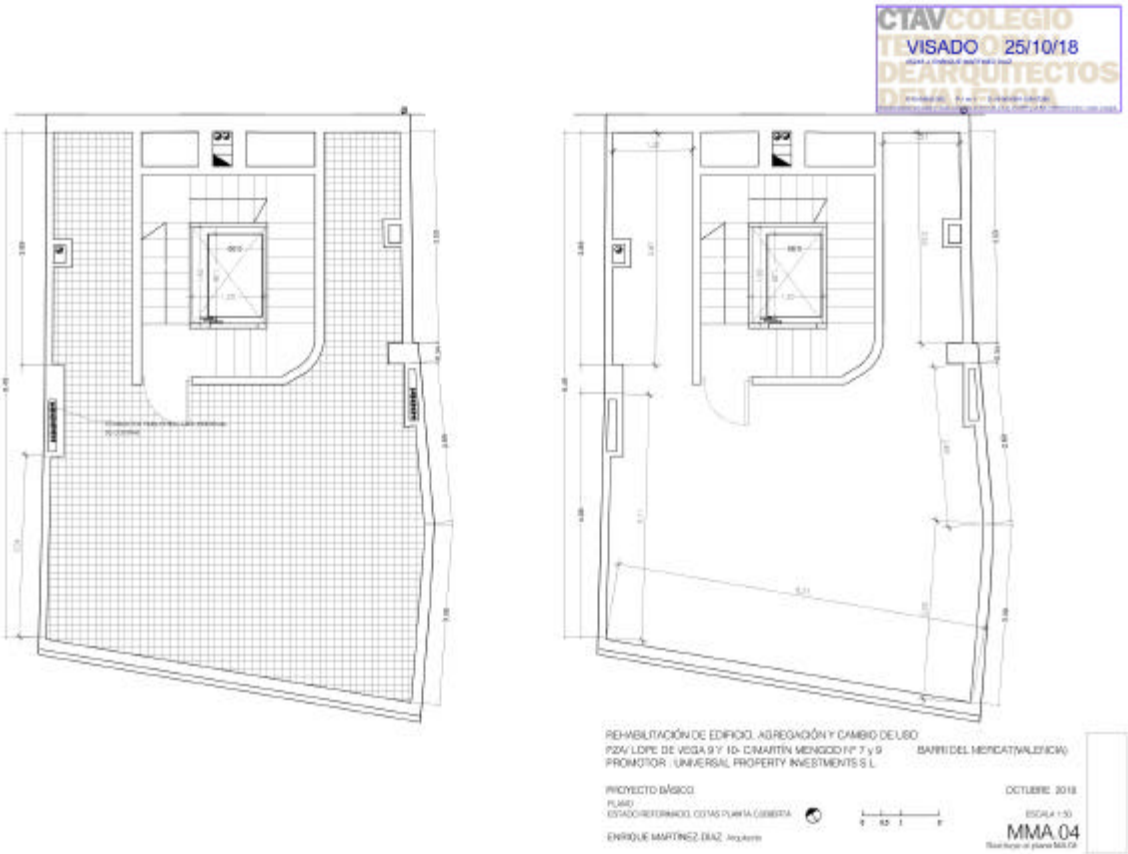
Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación MKVOWJBJE

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: V -05736/14- 4
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 TASACIÓN PARA G)
Ref.Tasador: VGM
D:16/88

CROQUIS DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)



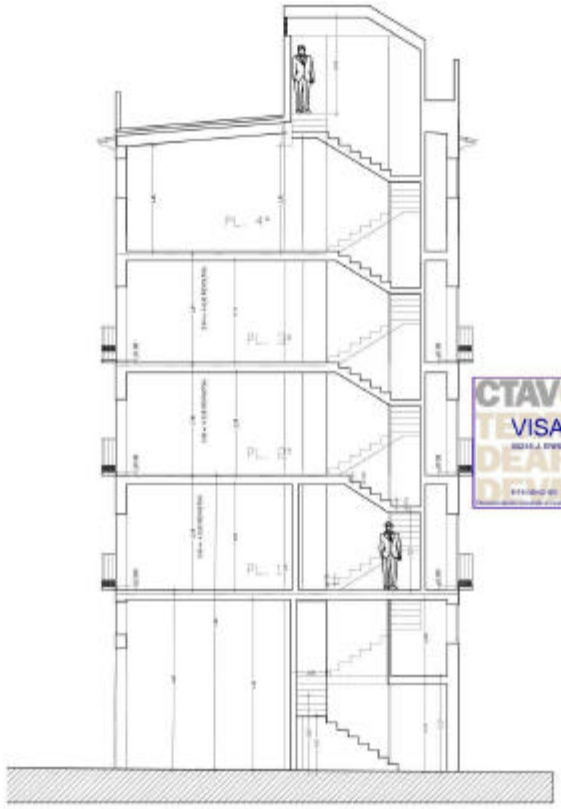
Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación MKVOWJBJE

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

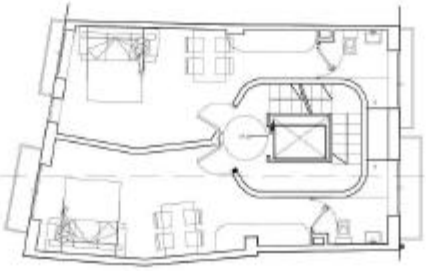
Nº Expediente: V -05736/14- 4
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 TASACIÓN PARA G)
Ref.Tasador: VGM
D:17/88

CROQUIS DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)



CTAV COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 25/10/18



REHABILITACIÓN DE EDIFICIO, AGREGACIÓN Y CAMBIO DE USO
PZA/ LOPE DE VEGA 9 Y 10- C/MARTÍN MENGOD Nº 7 y 9 BARRI DEL MERCAT(VALENCIA)
PROMOTOR : UNIVERSAL PROPERTY INVESTMENTS S.L.

PROYECTO BÁSICO
PLANO
SECCIÓN A-A1

OCT 2018
ESCALA 1:100
MMA.05
Sustituye al plano MA.05

ENRIQUE MARTÍNEZ-DÍAZ Arquitecto

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: V -05736/14- 4
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 TASACIÓN PARA G)
Ref.Tasador: VGM
D:18/88

CROQUIS DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

ESTADO ACTUAL

ESTADO REFORMADO

C/ MARTIN MENGOD 7 Y 9

REHABILITACIÓN DE EDIFICIO, AGREGACIÓN Y CAMBIO DE USO
P.Z.A/ LOPE DE VEGA 9 Y 10- C/MARTIN MENGOD Nº 7 y 9 BARRI DEL MERCAT(VALENCIA)
PROMOTOR : UNIVERSAL PROPERTY INVESTMENTS S.L.

PROYECTO BÁSICO OCT 2018
PLANO
ALZADOS C/ MARTIN MENGOD
ESCALA 1:100
ENRIQUE MARTINEZ DIAZ Arquitecto
MMEA.10
Sustituye al plano MEA 10

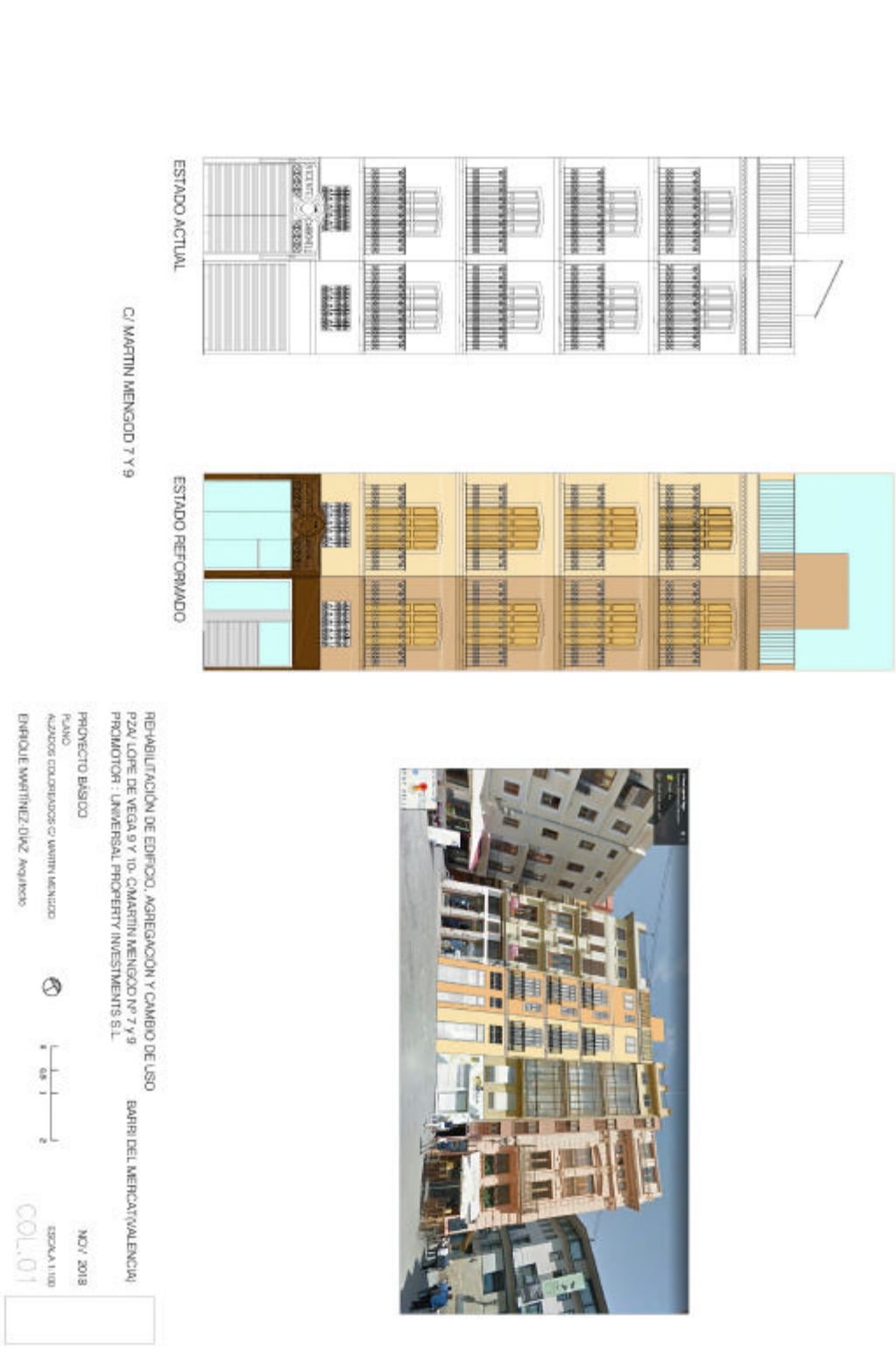
Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación MKVOWJBJE

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: V -05736/14- 4
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 TASACIÓN PARA G)
Ref.Tasador: VGM
D:19/88

CROQUIS DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VALENCIA NÚMERO OCHO

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los Libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de terceros, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE VALENCIA Sección MERCADO Nº: 904
C.R.U.: 46055000274762.

URBANA: Casa sita en la ciudad de Valencia, **calle Martín Mengod 9, con fachada también a la Plaza de Lope de Vega, 9**; lindante: por la derecha, con otra de Mariano Gallent; y por la izquierda, con otra cuyos bajos son de Bartolomé Hernández y los altos de Vicente Sarti. Consta de planta baja con naya y tres pisos, porche y terrado. Ocupa una superficie de veintiocho metros cuadrados.
REFERENCIA CATASTRAL: 6728405YJ2752H0001BU
Coordinación con Catastro: No consta.

TITULARIDADES

"UNIVERSAL PROPERTY INVESTMENT, SOCIEDAD LIMITADA" con C.I.F. B98959976, en cuanto a la totalidad en pleno dominio.
TITULO: Adquirida por título de Compraventa en escritura otorgada en Valencia ante el notario Don Francisco Badia Escriche el 15 de Diciembre de 2017, número 2422 de protocolo.
Inscripción 9ª de fecha 17 de Enero de 2018, al folio 175 del tomo 2087, libro 62.

CARGAS (excepto afecciones fiscales y servidumbres)

- Sin cargas.

ASIENTOS DE PRESENTACION VIGENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO OCHO - VALENCIA -

FECHA DE EMISION: Los datos consignados en la presente nota se refieren al 05/06/2019 antes de la apertura del Libro Diario.

ADVERTENCIAS

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

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

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

-El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos 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

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

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

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

Nº2-2ª. Inciso 2ºD. Ad 3ºLey 8/89 HONORARIOS: 3'01 euros. Minuta nº
Número de Arancel: 4.1F

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUM. 7 VALENCIA

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VALENCIA NÚMERO OCHO

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los Libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de terceros, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE VALENCIA Sección MERCADO Nº: 1151
C.R.U.: 46055000278227.

URBANA: **Casa** en Valencia, **calle de Martín Mengod número 7,** distrito del Mercado, manzana trescientos veinte, con fachada también a la Plaza de las Yerbas, hoy **Plaza de Lope de Vega**, a donde saca puerta, cuya medida superficial resulta ser de treinta y cinco metros cuadrados, compuesta de piso bajo, principal, primero, segundo, tercero, cuarto y un pequeño desván y terrado. Lindante: por la derecha entrando por la fachada principal de la calle Martín Mengod, casa de Manuel Martí Beida, antes Francisco Torres; izquierda, casa de Vicente Palop, antes Antonio Gasset; y por frente, con la Luisa Blasco, calle de Martín Mengod en medio; y por espaldas, la referida plaza Lope de Vega.
REFERENCIA CATASTRAL: 5728404YJ2752H0001AU.
Coordinación con Catastro: No consta.

TITULARIDADES

MARIA TERESA LOPEZ CARBONELL, con N.I.F. 19.569.564-Z, en cuanto al pleno **dominio con carácter privativo.**
TITULO: Adquirida por título de **legado** en escritura otorgada en Valencia ante el notario don José Manuel García de la Cuadra el 20 de abril de 1.999.
Inscripción 5ª de fecha 28 de junio de 1.999, al folio 65 del tomo 2.140, libro 82.

CARGAS (excepto afecciones fiscales y servidumbres)

- Sin cargas.

ASIENTOS DE PRESENTACION VIGENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO OCHO - VALENCIA -

FECHA DE EMISION: Los datos consignados en la presente nota se refieren al 05/06/2019 antes de la apertura del Libro Diario.

ADVERTENCIAS

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

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

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

-El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

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

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

Nº2-2º, inciso 2ºD. Ad 3ºLey 8/89 HONORARIOS: 3'01 euros. Minuta nº
Número de Arancel: 4.1F

REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO DOCE - VALENCIA -

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: V -05736/14- 4
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 TASACIÓN PARA G)
Ref.Tasador: VGM
D:24/88

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5728404YJ2752H0001AU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL MARTIN MENGOD 7
46001 VALENCIA [VALENCIA]

USO PRINCIPAL: Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1897
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 166

PARCELA CATASTRAL

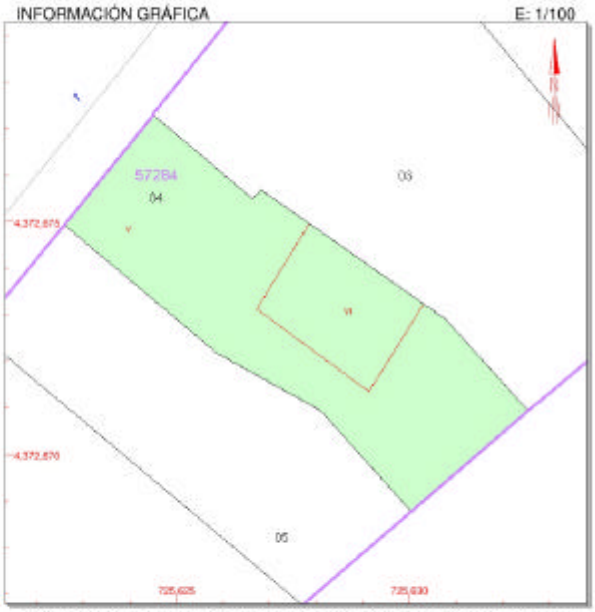
SITUACIÓN
CL MARTIN MENGOD 7
VALENCIA [VALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 166
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]: 32
TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
COMERCIO		00	00	32
VIVIENDA		01	01	134

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/100



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.

Martes , 28 de Mayo de 2019

725,630 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: V -05736/14- 4
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 TASACIÓN PARA G)
Ref.Tasador: VGM
D:25/88

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5728405YJ2752H0001BU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
PZ LOPE DE VEGA 9
46001 VALENCIA [VALENCIA]

USO PRINCIPAL: Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1895
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 120

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
PZ LOPE DE VEGA 9
VALENCIA [VALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 120
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 29
TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
COMERCIO		00	00	24
VIVIENDA		01	01	96

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/100

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.

Martes , 28 de Mayo de 2019

725.630 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

SP-2-6*/S-ED-AT: DEPENDENCIAS RELIGIOSAS CASA SACERDOTAL ADOSADAS A LA IGLESIA DEL SANTÍSIMO CRISTO DEL SALVADOR Y AL SEMINARIO CONCILIAR, parcela 60329-07 c/Trinitarios-plaza Conde Carlet-c/Barón de Herbes.

SP-2-6*/S-ED-AT*: IGLESIA DEL MILAGRO Y HOSPITAL DE SACERDOTES POBRES, RESIDENCIA COMUNITARIA RELIGIOSA "RESIDENCIA SAN LUIS BERTRÁN" parcela 61299-17 c/Trinquete de Caballeros.

SP-2-6*/S-ED-AT*: DEPENDENCIAS RELIGIOSAS MONASTERIO DE LA PURIDAD Y SAN JAIME parcela 58321 c/ Conde de Almodovar-Samaniego-Convento de la Puridad.

4. Uso dominante: los correspondientes al Dotacional Socio-Cultural (Dsc) y Religioso (Dre) tal y como se definen en apartados 5 y 9 anteriores, admitiéndose asimismo el uso residencial comunitario (Rcm)

5. Para la asignación del régimen de usos permitidos y prohibidos en relación con el dominante asignado (Dsc) y (Dre) se estará a lo dispuesto en las NNUU del PGOU vigente.

Capítulo Cuarto.- Edificación Catalogada.

Art. 5.15.- Usos globales y prohibidos.

1. Con carácter general el régimen de usos previsto por el presente PEP-EBIC 06-07 en edificios protegidos será el previsto para la "Zona de Ordenación Urbanística" en la que se encuentre el edificio catalogado o el de la "sub-zona de Ordenación Urbanística" a la que pertenezca, siempre que la implantación de estos usos no afecten a la conservación de los valores protegidos existentes en estas edificaciones o que su implantación exija llevar a cabo intervenciones no acordes con su nivel de protección.

2. En el caso de bienes que pertenecen al Inventario de Patrimonio Cultural: Bienes de Interés Cultural y Bienes de Relevancia Local, además de lo anterior, para la asignación de usos pormenorizados permitidos y prohibidos, se estará a lo dispuesto en el TITULO III Capítulo Cuarto, Art 3.22 y 3.18 respectivamente de las normas de este Plan.

3. Cualquier modificación que altere las condiciones expresadas en apartado 1 y 2 que se especifique en la Ficha Particularizada de catálogo prevalece sobre las condiciones generales.

4. En edificios catalogadas el aumento de unidades de uso de vivienda o la fragmentación de las existentes cuando se realicen obras o intervenciones de rehabilitación de la edificación, deberá contar con informe favorable positivo de la Comisión Municipal de Patrimonio tal y como, se regula en el Art 3.9 de estas Normas.

Art. 5.16.- Usos pormenorizados en "Tipología palacios y casas señoriales".

1. El contenido de este artículo será de aplicación en las edificaciones que se relacionan a continuación:

   59339-04 CASA SEÑORIAL, situada en c/ Conde Trénor, 3.
   59326-06 CASA SEÑORIAL situada en c/ Salvador, 9.
   59336-05 CASA SEÑORIAL situada en c/ Salvador, 25.
   58325-01 PALACIO CATALÁ DE VALERIOLA, (Bien de Interés Cultural) situada en c/ Nules, 2.
   60314-07 PALACIO DE ESCRIVÁ (Bien de Interés Cultural) situada en c/ San Luis Beltrán, 2

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

60293-04 CASA SEÑORIAL, situada en c/ Trinquete de Caballeros 9
60293-03 PALACIO DE TREMOLAR, situada en c/ Trinquete de Caballeros 11 y 13.
61299-11 PALACIO DE MONTORNES, situada en c/ Conde de Montornés 1, 3 y 5
60295-09 PALACIO DE VALERIOLA, situada en c/ Mar 31.
55321-16 PALACIO en c/ Caballeros, 36.

2. El régimen de compatibilidad de usos, salvo mayor determinación establecida en las fichas individualizadas de Catálogo o afección significativa a los valores patrimoniales del edificio, es el siguiente:

   a. Alm. 1.- Almacenes compatibles con la vivienda.

      No se admiten en ninguna situación.

   b. Ind. 1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.

      No se admiten en ninguna situación.

   c. Par. 1.- Aparcamientos de uso público o privado.

      Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes siempre que este uso no altere los valores protegidos de estas edificaciones y no se prohíba expresamente en la Ficha Particularizada del Catálogo:

      Par. 1a. se podrán situar en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales)
      Par. 1b. se podrán situar bajo espacios libres privados;

   d. Rcm.- Uso Residencial comunitario.

      Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas se destinan a este uso.

   e. Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

      Se aplican las condiciones de compatibilidad definidas en el Art. 5.5

   f. Tco.1. - Uso Comercial compatible con la vivienda.

      Se ubicara, necesariamente, en edificio de uso mixto. Los locales comerciales deberán contar con accesos desde vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos y podrán situarse exclusivamente en planta primera e inferiores (baja y semisótano).

   g. Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

      Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto, las plantas destinadas a este uso se situaran siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

   h. Tof. 2.- Locales de oficina.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

Se admiten en edificio exclusivo. Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situaran siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales y por encima de las destinadas a usos no residenciales.

i. Tre.- Actividades recreativas

No se admiten en ninguna situación.

j. D.- Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo k). Se admiten así mismo en edificio de uso exclusivo.

k. En edificios mixtos con usos residenciales se cumplirán las siguientes condiciones:

k1) La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales no podrá ser superior al 50% de la total superficie construida, excluidos sótanos y planta baja, del edificio.
k2) No obstante podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan solo en planta primera e inferiores.
k3) En cualquier caso los locales no residenciales se ubicarán siempre en las plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales, con las precisiones establecidas anteriormente.

Art. 5.17.- Usos pormenorizados en "Los espacios abovedados de las escaleras de la lonja".

En los "espacios abovedados de las escaleras de la lonja", situados en el ámbito de la calle Pere Compte y pertenecientes a los edificios situados en las parcelas que se describen a continuación y tendrán la consideración urbanística de semisótano y se permite el uso comercial Tco.1a y 1b. - Uso Comercial compatible con la vivienda permitido en el régimen general de usos del ámbito.
BC-PI/PA 5628401 c/ Doctor Collado 3
BC-PI/PP 5628402 c/ Doctor Collado 2
BC-PI/PP 5628410 c/ Pere Compte 9
BC-PI/PP 5628411 c/ Pere Compte 5

Art. 5.18.- Usos pormenorizados en "Les Covetes de San Joan".

Los espacios o locales denominados "Covetes de San Joan" (parcelas 55284-02 a 07 y 08 a 20) recayentes a plaza Del Mercado, que son parte integrante del BIC iglesia parroquial de los santos Juanes tendrán la consideración urbanística de semisótano y se permite el uso comercial Tco.1a y 1b. - Uso Comercial compatible con la vivienda, permitido en el régimen general de usos del ámbito. Preferentemente se recomienda la implantación del pequeño comercio dedicado a artesanía, librerías, anticuario.

TITULO VI: CONSERVACION DEL ENTORNO URBANO.

Capítulo Único: Generalidades

Art. 6.1. Actuaciones propuestas, gestión y condiciones generales.

1. Relación de actuaciones propuestas y su gestión:

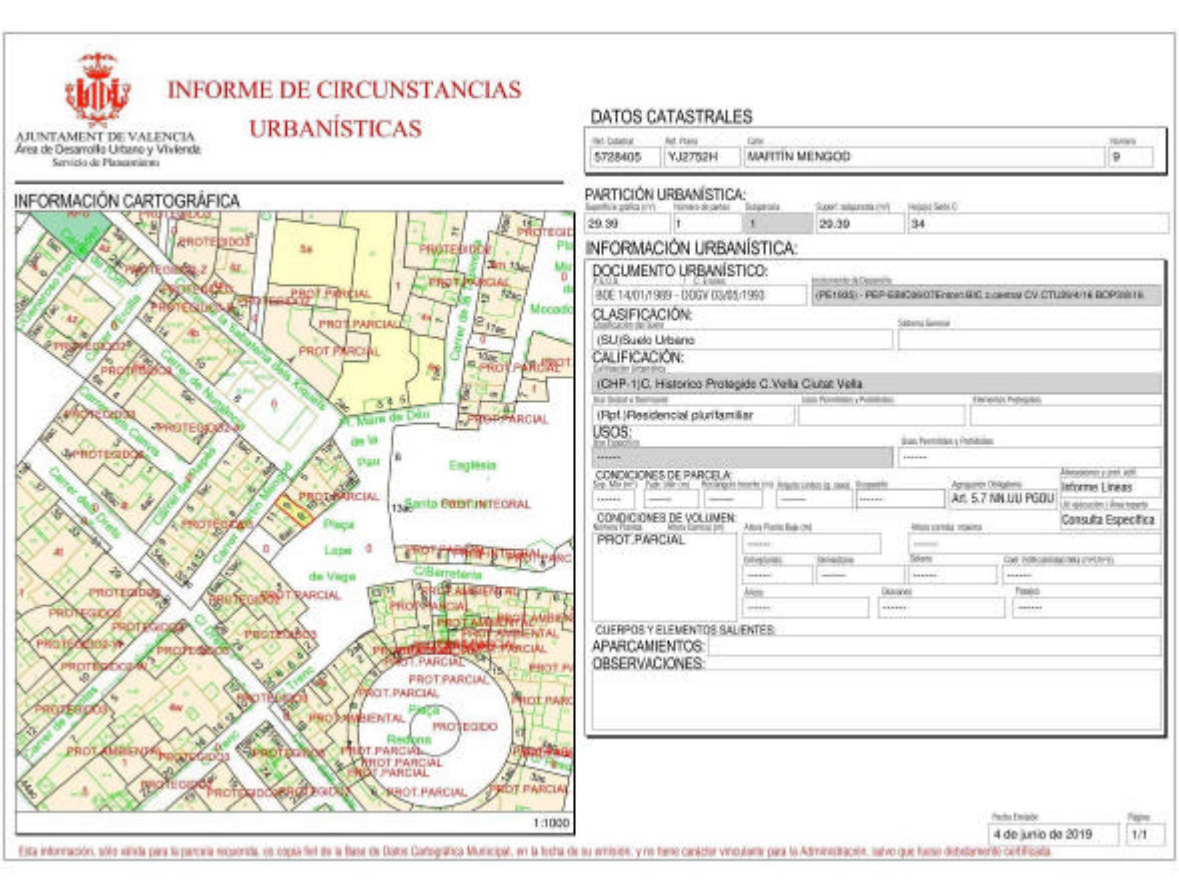
Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación MKVOWJBJE

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: V -05736/14- 4
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 TASACIÓN PARA G)
Ref.Tasador: VGM
D:29/88

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)



AJUNTAMENT DE VALENCIA
Área de Desarrollo Urbano y Vivienda
Servicio de Planeamiento

INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA

1:1000

DATOS CATASTRALES

Ref. Catastral	Ref. Finca	Calle	Número
5728405	YJ2752H	MARTÍN MENGOD	9

PARTICIÓN URBANÍSTICA:

Superficie gráfica (m²)	Número de partes	Subparcela	Superf. subparcela (m²)	Hojas(s) Serie C
29.39	1	1	29.39	34

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

DOCUMENTO URBANÍSTICO:
PGOU: BOE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993
Instrumento de Desarrollo: (PE1995) - PEP-E8/C06/07Entorno BIC 2.cuenca CV CTU26/4/16 BOP26/1/16

CLASIFICACIÓN:
Clasificación del suelo: (SU)Suelo Urbano
Sistema General:

CALIFICACIÓN:
Calificación pormenorizada: (CHP-1)C. Historico Protegido C.Vella Ciutat Vella

Uso Global o Dominante: (Rpt.)Residencial plurifamiliar
Usos Permitidos y Prohibidos:
Elementos Protegidos:

USOS:
Uso Específico: ------
Usos Permitidos y Prohibidos: ------

CONDICIONES DE PARCELA:
Sup. Mín (m²): ------ | Fach. Mín (m): ------ | Rectángulo inscrito (m): ------ | Alineación Lindero (p. cuad.): ------ | Ocupación: ------
Agrupación Obligatoria: Art. 5.7 NN.UU PGOU
Alineaciones y pmt. edif.: Informe Líneas
Ur. ejecución / Área reparto: Consulta Específica

CONDICIONES DE VOLUMEN:
Número Plantas: PROT.PARCIAL
Altura Cornisa (m): ------
Altura Planta Baja (m): ------
Altura cornisa máxima: ------
Edificabilidad: ------ | Densidad: ------ | Edificio: ------ | Coef. homogeneización (m²c/m²s): ------
Alineaciones: ------ | Rasantes: ------ | Fondo: ------

CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES:
APARCAMIENTOS:
OBSERVACIONES:

Fecha Emisión: 4 de junio de 2019 | Página: 1/1

Esta información, sólo válida para la parcela requerida, es copia fiel de la Base de Datos Cartográfica Municipal, en la fecha de su emisión, y no tiene carácter vinculante para la Administración, salvo que fuese debidamente certificada

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL DE LA ZONA CENTRAL DE CIUTAT VELLA — 06/07

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS — BC-PP 5728405

1- DATOS IDENTIFICATIVOS

1/2000 — PLANO DE SITUACIÓN

FOTOGRAFÍA AÉREA

FOTOGRAFÍAS

DIRECCIÓN Plaza Lope de Vega 9, Calle Martín Mengod 9
DENOMINACIÓN --
REFERENCIA CATASTRAL 5728405 YJ2752H
DISTRITO 1- Ciutat Vella — CARTOGRAFÍA PGOU C-34
BARRIO 1.1 La Seu — SUELO Urbano
PROTECCION ANTERIOR Nivel 2 - Protección Estructural
(R10278)-PEPRI Mercat. AP 19/02/93. BOP 19/05/93

2- DESCRIPCIÓN

PARCELA

CONTEXTO Urbano - Centro histórico — OCUPACIÓN P. BAJA Total
IMPLANTACIÓN Entre medianeras paralela — P. PISO Total
SUPERFICIE 29,12 m2

EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA Casa de Vecinos — Nº ALTURAS 5
AUTORÍA -- — ÉPOCA 1895
SISTEMA CONSTRUCTIVO: VERTICAL Muros de carga de ladrillo macizo; HORIZONTAL Vigas y viguetas de madera
CUBIERTA Azotea plana o terraza
FACHADA Revestimiento continuo pintado
OBSERVACIONES En el momento de la realización de este catálogo la fachada se encuentra cubierta por una tela de protección, por lo que su estuvio se encuentra condicionado por este motivo.

3- DESTINO Y USOS

DESTINO Privado

USO P.BAJA: ACTUAL	Terciario	USO P.PISOS: ACTUAL	Residencial
PROPUESTO	Residencial y/o compatibles	PROPUESTO	Residencial y/o compatibles

4- ESTADO DE CONSERVACIÓN

Pendiente de Intervención

5- PROTECCIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL

NORMATIVA PATRIMONIAL

ENTORNO Incluido en el entorno de protección del BIC Templo y Torre de Santa Catalina
ÁREA ARQUEOLÓGICA Incluido en el Área de protección arqueológica de Ciutat Vella (AVA-1)

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL DE LA ZONA CENTRAL DE CIUTAT VELLA — 06/07

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS — BC-PP — 5728405

6. DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL BIEN Y SUS VALORES PATRIMONIALES

VALORES

- (●) HISTÓRICO
- ( ) CULTURAL
- (●) PAISAJÍSTICO
- (●) URBANÍSTICO
  - (●) Define la trama urbana
  - ( ) Articula la trama urbana
  - ( ) Estructura la trama urbana
- (●) ARQUITECTÓNICO
  - (●) Fachada
  - (●) Cubierta
  - (●) Tipología
  - (●) Sistema constructivo
  - (●) Ocupación de parcela
  - (●) Altura de forjados
  - (●) Elementos decorativos
  - ( ) Elementos singulares
  - ( ) Patios
  - ( ) Zaguán
  - ( ) Escalera
  - ( ) Jerarquización de volúmenes interiores

DESCRIPCIÓN

Edificio entre medianeras, recayente a dos calles, de planta rectangular, con organización interior de vivienda-comercio, con escalera interior a las viviendas. La planta baja y la entreplanta forman un conjunto diferenciado de las viviendas, y éstas entre sí por impostas moldurados. Los huecos de las viviendas están enmarcados por molduras curvas y elementos decorativos eclécticos de inspiración greco-romana. Rejas en balcones de forja. Bajo balcones con retícula de forja y azulejos con moldura inferior ocupando su vuelo parcialmente. La cornisa está moldurada y la fachada está enlucida y pintada. Sistema constructivo con muro de carga y fábrica de ladrillo, vigas y viguetas de madera.

Inventario "Catálogo del Patrimonio Arquitectónico de la Ciudad de Valencia". Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL DE LA ZONA CENTRAL DE CIUTAT VELLA 06/07

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS BC-PP 5728405

DESCRIPCIÓN GRÁFICA

Equipo Redactor

ALZADOS 1/400

Equipo Redactor

PLANTAS

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL DE LA ZONA CENTRAL DE CIUTAT VELLA — 06/07

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS — BC-PP 5728405

7. NORMATIVA DE APLICACIÓN

CONDICIONES GENERALES

Normas Urbanísticas y de Protección del PEP EINC 06/07.

CONDICIONES PARTICULARES

INTERVENCIONES PERMITIDAS

- (●) CONSERVACIÓN
  - (●) Mantenimiento
  - (●) Consolidación
- (●) RESTAURACIÓN
- (●) REHABILITACIÓN
  - (●) Modernización de las instalaciones
  - (●) Redistribución del espacio interior
  - ( ) Reestructuración
  - ( ) Demolición Parcial

CONDICIONES Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

(●) ELEMENTOS IMPROPIOS

Se deberán eliminar todos aquellos elementos que afecten a la lectura formal y tipológica del edificio, como instalaciones vistas o cuerpos o elementos añadidos con posterioridad a la construcción del edificio original que no presenten valores arquitectónicos, artísticos, históricos o culturales. La identificación de los elementos impropios deberá realizarse con carácter previo a cualquier tipo de intervención. Se observan principalmente los siguientes elementos impropios: alteración de huecos originales en planta baja.

( ) REPOSICIÓN DE ELEMENTOS ORIGINALES

(●) REFORMA DE DISTRIBUCIÓN INTERIOR

( ) DEMOLICIONES

( ) OBRAS DE PLANTA NUEVA

( ) PARCELACIÓN

(●) OTROS

- Fachada:
Conservación y restauración. En este caso se permite la recuperación de huecos originales en planta baja.

- Cubiertas:
Conservación, restauración y rehabilitación permitiendo cambio y adaptación de materiales pero sin alterar su configuración exterior ni que el cambio transcienda a fachada o aleros.

- Sistema estructural
Conservación, restauración y rehabilitación general que suponen intervenciones de consolidación, reparación, y refuerzo.

- Elementos comunes
Conservación, restauración y rehabilitación.

- Unidades funcionales
Conservación, restauración y rehabilitación con modernización y redistribución de espacio interior de la vivienda sin alterar los elementos que forman parte de la fachada.

- Cuando el alcance y características de la intervención lo requiera, los proyectos arqueológicos a realizar en estos elementos incorporarán "estudios de arqueología o estratigrafía muraria" de sus paramentos para el estudio del origen, la construcción y la evolución del inmueble a lo largo de su dilatada historia

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: V -05736/14- 4
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 TASACIÓN PARA G)
Ref.Tasador: VGM
D:34/88

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

AJUNTAMENT DE VALENCIA
Área de Desarrollo Urbano y Vivienda
Servicio de Planeamiento

INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA

1:1000

DATOS CATASTRALES

Ref. Catastral	Ref. Finca	Calle	Número
5728404	YJ2752H	LOPE DE VEGA	7

PARTICIÓN URBANÍSTICA:

Superficie gráfica (m²)	Número de partes	Subparcela	Superf. subparcela (m²)	Hojas(s) Serie C
32.35	1	1	32.35	34

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

DOCUMENTO URBANÍSTICO:
PGOU: BOE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993
Instrumento de Desarrollo: (PE1995) - PEP-E88C06/07Entorn BIC 2.cuatrial CV CTU26/4/16 BOP26/1/16

CLASIFICACIÓN:
Clasificación del suelo: (SU)Suelo Urbano
Sistema General:

CALIFICACIÓN:
Calificación pormenorizada: (CHP-1)C. Historico Protegido C.Vella Ciutat Vella

Uso Global o Dominante: (Rpt.)Residencial plurifamiliar
Usos Permitidos y Prohibidos:
Elementos Protegidos:

USOS:
Uso Específico: ------
Usos Permitidos y Prohibidos: ------

CONDICIONES DE PARCELA:
Sup. Mín (m²): ------ Fcad. Mín (m): ------ Rectángulo inscrito (m): ------ Alineación Lindero (p. cerr.): ------ Ocupación: ------
Agregación Obligatoria: Art. 5.7 NN.UU PGOU
Alineaciones y pmt. edif.: Informe Líneas
Ur. ejecución / Área reparto: Consulta Específica

CONDICIONES DE VOLUMEN:
Número Plantas: PROT.PARCIAL
Altura Cornisa (m): ------
Altura Planta Baja (m): ------
Altura cornisa máxima: ------
Edificabilidad: ------ Densidad: ------ Edificabilidad: ------ Coef. homogeneización (m²c/m²s): ------
Alineaciones: ------ Retranqueos: ------ Fondo: ------

CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES:
APARCAMIENTOS:
OBSERVACIONES:

Fecha Emisión: 4 de junio de 2019
Página: 1/1

Esta información, sólo válida para la parcela requerida, es copia fiel de la Base de Datos Cartográfica Municipal, en la fecha de su emisión, y no tiene carácter vinculante para la Administración, salvo que fuese debidamente certificada

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL DE LA ZONA CENTRAL DE CIUTAT VELLA **06/07**

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS BC-PP 5728404

1- DATOS IDENTIFICATIVOS

1/2000 PLANO DE SITUACIÓN

FOTOGRAFÍA AÉREA

FOTOGRAFÍAS

DIRECCIÓN Calle Martín Mengod 7, Plaza Lope de Vega 10
DENOMINACIÓN —
REFERENCIA CATASTRAL 5728404 X/2752H
DISTRITO 1- Ciutat Vella **CARTOGRAFÍA PGOU** C-34
BARRIO 1.1 La Seu **SUELO** Urbano
PROTECCION ANTERIOR Nivel 2 - Protección Estructural
(R91278)-PEPRI Mercat. AP 19/02/93. BOP 19/05/93

2- DESCRIPCIÓN

PARCELA
CONTEXTO Urbano - Centro histórico **OCUPACIÓN P. BAJA** Total
IMPLANTACIÓN Entre medianeras pasante **P. PISO** Total
SUPERFICIE 32,26 m2

EDIFICACIÓN
TIPOLOGÍA Casa de Vecinos **Nº ALTURAS** 5
AUTORÍA — **ÉPOCA** 1870
SISTEMA CONSTRUCTIVO: VERTICAL Muros de carga de ladrillo macizo
HORIZONTAL Vigas y viguetas de madera
CUBIERTA Azotea plana o terraza
FACHADA Revestimiento continuo pintado
OBSERVACIONES En el momento de la realización de este catálogo la fachada se encuentra cubierta por una tela de protección, por lo que su estudio se encuentra condicionado por este motivo.

3- DESTINO Y USOS

DESTINO Privado
USO P.BAJA ACTUAL Terciario — PROPUESTO Residencial y/o compatibles
USO P.PISOS ACTUAL Residencial — PROPUESTO Residencial y/o compatibles

4- ESTADO DE CONSERVACIÓN

Pendiente de intervención

5- PROTECCIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA
NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL

NORMATIVA PATRIMONIAL
ENTORNO Incluido en el entorno de protección del BIC Templo y Torre de Santa Catalina
ÁREA ARQUEOLÓGICA Incluido en el Área de protección arqueológica de Ciutat Vella (AVA-1)

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL DE LA ZONA CENTRAL DE CIUTAT VELLA — 06/07

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS — BC-PP 5728404

II. DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL BIEN Y SUS VALORES PATRIMONIALES

VALORES

- (●) HISTÓRICO
- ( ) CULTURAL
- (●) PAISAJÍSTICO
- (●) URBANÍSTICO
  - (●) Define la trama urbana
  - ( ) Articula la trama urbana
  - ( ) Estructura la trama urbana
- (●) ARQUITECTÓNICO
  - (●) Fachada
  - (●) Cubierta
  - (●) Tipología
  - (●) Sistema constructivo
  - (●) Ocupación de parcela
  - (●) Altura de forjados
  - (●) Elementos decorativos
  - ( ) Elementos singulares
  - ( ) Patios
  - ( ) Zaguán
  - ( ) Escalera
  - ( ) Jerarquización de volúmenes interiores

DESCRIPCIÓN

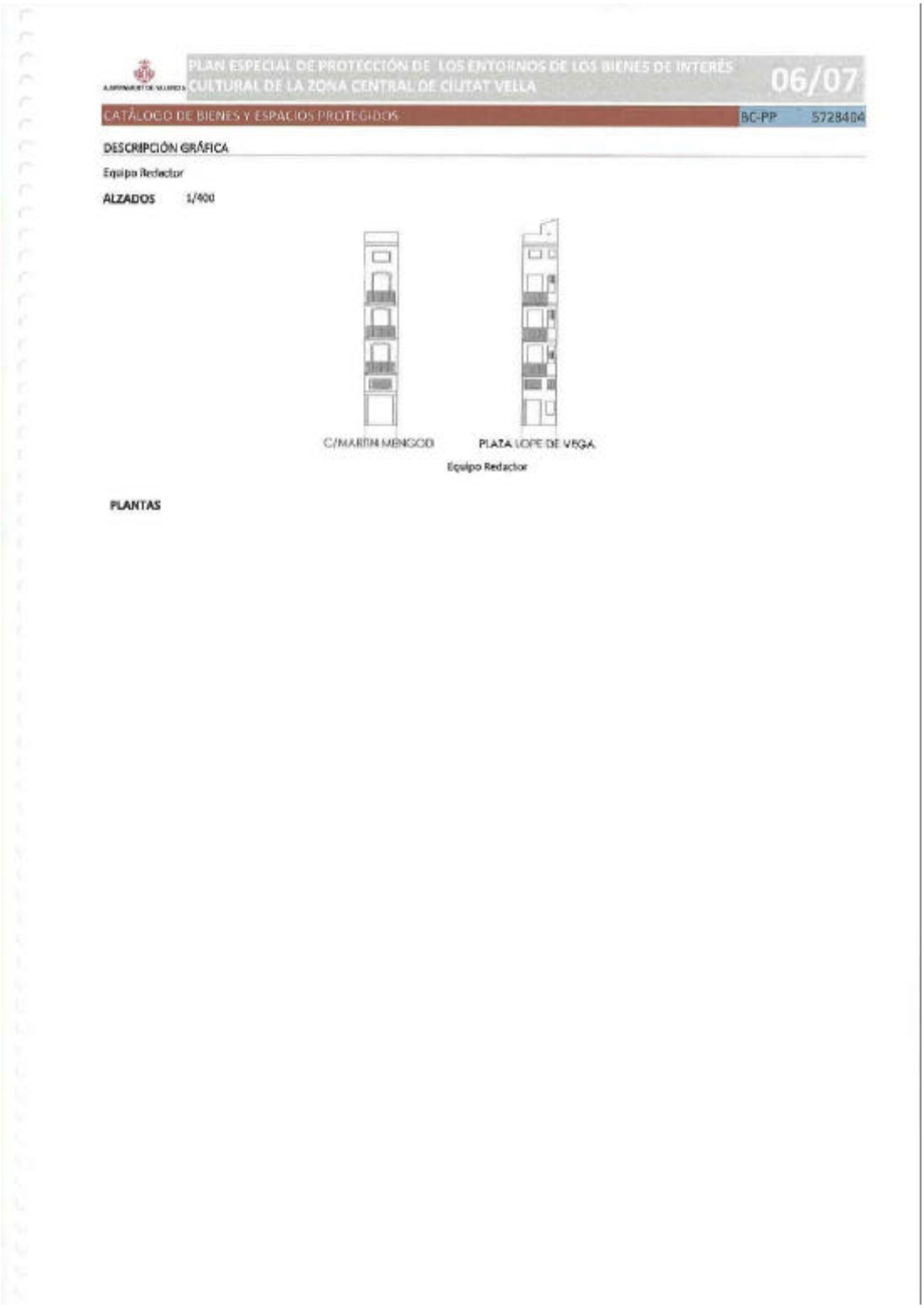
Edificio entre medianeras, recayente a dos calles, de planta rectangular, con organización interior de vivienda-comercio, con escalera interior a las viviendas. La planta baja y la entreplanta forman un conjunto diferenciado de las viviendas, y éstas entre sí por impostas moldurados. Los huecos de las viviendas están enmarcados por molduras curvas y elementos decorativos eclécticos de inspiración greco-romana. Rejas en balcones de forja. Bajo balcones con retícula de forja y azulejos con moldura inferior ocupando su vuelo parcialmente. La cornisa moldurada y la fachada está enlucida y pintada. Sistema constructivo con muro de carga de fábrica de ladrillo, vigas y viguetas de madera.

Inventario "Catálogo del Patrimonio Arquitectónico de la Ciudad de Valencia". Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL DE LA ZONA CENTRAL DE CIUTAT VELLA 06/07

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS BC-PP 5728404

DESCRIPCIÓN GRÁFICA

Equipo Redactor

ALZADOS 1/400

Equipo Redactor

PLANTAS

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL DE LA ZONA CENTRAL DE CIUTAT VELLA 06/07

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS BC-PP 5728404

7- NORMATIVA DE APLICACIÓN

CONDICIONES GENERALES

Normas Urbanísticas y de Protección del PEP EBIC 06/07

CONDICIONES PARTICULARES

INTERVENCIONES PERMITIDAS

- (●) CONSERVACIÓN
  - (●) Mantenimiento
  - (●) Consolidación
- (●) RESTAURACIÓN
- (●) REHABILITACIÓN
  - (●) Modernización de las instalaciones
  - (●) Redistribución del espacio interior
  - (○) Reestructuración
  - (○) Demolición Parcial

CONDICIONES Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

(●) ELEMENTOS IMPROPIOS

Se deberán eliminar todos aquellos elementos que afectan a la lectura formal y tipológica del edificio, como instalaciones vistas o cuerpos o elementos añadidos con posterioridad a la construcción del edificio original que no presenten valores arquitectónicos, artísticos, históricos o culturales. La identificación de los elementos impropios deberá realizarse con carácter previo a cualquier tipo de intervención.

(○) REPOSICIÓN DE ELEMENTOS ORIGINALES

(●) REFORMA DE DISTRIBUCIÓN INTERIOR

(○) DEMOLICIONES

(○) OBRAS DE PLANTA NUEVA

(○) PARCELACIÓN

(●) OTROS

- Fachada:
Conservación y restauración. En este caso se permite el saneado del revestimiento

- Cubiertas:
Conservación, restauración y rehabilitación permitiendo cambio y adaptación de materiales pero sin alterar su configuración exterior ni que el cambio transciendo a fachada o aleros.

- Sistema estructural
Conservación, restauración y rehabilitación general que suponen intervenciones de consolidación, reparación, y refuerzo.

- Elementos comunes
Conservación, restauración y rehabilitación.

- Unidades funcionales
Conservación, restauración y rehabilitación con modernización y redistribución de espacio interior de la vivienda sin alterar los elementos que forman parte de la fachada.

- Cuando el alcance y características de la intervención lo requiera, los proyectos arqueológicos a realizar en estos elementos incorporarán "estudios de arqueología o estratigrafía muraria" de sus paramentos para el estudio del origen, la construcción y la evolución del inmueble a lo largo de su dilatada historia.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: V -05736/14- 4
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 TASACIÓN PARA G)
Ref.Tasador: VGM
D:39/88

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

CTAV COLEGIO TÉCNICO ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 25/10/18
26265 J. ENRIQUE MARTINEZ DIAZ

Proyecto Básico Modificado:
Rehabilitación de dos edificios de viviendas, agregación y cambio de uso a terciario

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL DE LA ZONA CENTRAL DE CIUTAT VELLA

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS — BC-PP 5728404

1- DATOS IDENTIFICATIVOS

PLANO DE SITUACIÓN

FOTOGRAFÍA AÉREA

DIRECCIÓN Calle Martín Mengual 7, Plaza Lope de Vega 10
DENOMINACIÓN —
REFERENCIA CATASTRAL 5728404 YJ2752H
DISTRITO 1- Ciutat Vella — CARTOGRAFÍA PGOU C-14
BARRIO 1.1 La Seu — SUELO Urbano
PROTECCIÓN ANTERIOR Nivel 2 - Protección Estructural
(DI1278)-PEPRI Mercat. AP 10/12/93. BOP 18/05/93

FOTOGRAFÍAS

2- DESCRIPCIÓN

PARCELA
CONTEXTO Urbano - Centro Histórico — OCUPACIÓN P. BAJA Total
IMPLANTACIÓN Entre medianeras pasante — P. PISO Total
SUPERFICIE 32,26 m2

EDIFICACIÓN
TIPOLOGÍA Casa de Vecinos — Nº ALTURAS 5
AUTORÍA — — ÉPOCA 1870
SISTEMA CONSTRUCTIVO VERTICAL Muros de carga de ladrillo macizo
HORIZONTAL Vigas y viguetas de madera
CUBIERTA Azotea plana o terraza
FACHADA Revestimiento continuo pintado
OBSERVACIONES En el momento de la realización de este catálogo la fachada se encuentra cubierta por una tela de protección, por lo que su estado se encuentra condicionado por este motivo.

3- DESTINO Y USOS

DESTINO Privado
USO ACTUAL P.BAJA Terciario — USO ACTUAL P.PISOS Residencial
PROPUESTO Residencial y/o compatibles — PROPUESTO Residencial y/o compatibles

4- ESTADO DE CONSERVACIÓN
Pendiente de intervención

5- PROTECCIÓN
NORMATIVA URBANÍSTICA
NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL

NORMATIVA PATRIMONIAL
ENTORNO Incluido en el entorno de protección del BC Templo y Torre de Santa Catalina
ÁREA ARQUEOLÓGICA Incluido en el Área de protección arqueológica de Ciutat Vella (AVA-1)

12

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

Proyecto Básico Modificado:
Rehabilitación de dos edificios de viviendas, agregación y cambio de uso a terciario

CTAV COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 25/10/18
DGNR J. ENRIQUE MARTINEZ DIAZ

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL DE LA ZONA CENTRAL DE CIUTAT VELLA 05/07

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS BC-PP 5728404

5.- DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL BIEN Y SUS VALORES PATRIMONIALES

VALORES

- (●) HISTÓRICO
- ( ) CULTURAL
- (●) PAISAJÍSTICO
- (●) URBANÍSTICO
  - (●) Define la trama urbana
  - ( ) Articula la trama urbana
  - ( ) Estructura la trama urbana
- (●) ARQUITECTÓNICO
  - (●) Fachada
  - (●) Cubierta
  - (●) Tipología
  - (●) Sistema constructivo
  - (●) Ocupación de parcela
  - (●) Altura de forjados
  - (●) Elementos decorativos
  - ( ) Elementos singulares
  - ( ) Patios
  - ( ) Zaguán
  - ( ) Escalera
  - ( ) Jerarquización de volúmenes interiores

DESCRIPCIÓN

Edificio entre medianeras, recayente a dos calles, de planta rectangular, con organización interior de vivienda-comercio, con escalera interior a las viviendas. La planta baja y la entreplanta forman un conjunto diferenciado de las viviendas, y éstas entre sí por impostes molduradas. Los huecos de las viviendas están enmarcados por molduras curvas y elementos decorativos eclécticos de inspiración greco-romana. Rejas en balcones de forja. Bajo balcones con retícula de forja y azulejos con moldura inferior ocupando su vuelo parcialmente. La cornisa moldurada y la fachada está enlucida y pintada. Sistema constructivo con muro de carga de fábrica de ladrillo, vigas y viguetas de madera.

Inventario "Catálogo del Patrimonio Arquitectónico de la Ciudad de Valencia". Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL DE LA ZONA CENTRAL DE CIUTAT VELLA 06/07

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS BC-PP 5728404

DESCRIPCIÓN GRÁFICA

Equipo Redactor

ALZADOS 1/400

Equipo Redactor

PLANTAS

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

CTAV COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 25/10/18
DENIS J. ENRIQUE MARTINEZ DIAZ

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL DE LA ZONA CENTRAL DE CIUTAT VELLA 05/07

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

NORMATIVA DE APLICACIÓN

CONDICIONES GENERALES

Normas Urbanísticas y de Protección del PEP EBIC 05/07

CONDICIONES PARTICULARES

INTERVENCIONES PERMITIDAS

- (●) CONSERVACIÓN
  - (●) Mantenimiento
  - (●) Consolidación
- (●) RESTAURACIÓN
- (●) REHABILITACIÓN
  - (●) Modernización de las Instalaciones
  - (●) Redistribución del espacio Interior
  - (○) Reestructuración
  - (○) Demolición Parcial

CONDICIONES Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

(●) ELEMENTOS IMPROPIOS

Se deberán eliminar todos aquellos elementos que afecten a la lectura formal y tipológica del edificio, como instalaciones vistas o cuerpos o elementos añadidos con posterioridad a la construcción del edificio original que no presenten valores arquitectónicos, artísticos, históricos o culturales. La identificación de los elementos impropios deberá realizarse con carácter previo a cualquier tipo de intervención.

- (○) REPOSICIÓN DE ELEMENTOS ORIGINALES
- (●) REFORMA DE DISTRIBUCIÓN INTERIOR
- (○) DEMOLICIONES
- (○) OBRAS DE PLANTA NUEVA
- (○) PARCELACIÓN
- (●) OTROS

- Fachada:
Conservación y restauración. En este caso se permite el saneado del revestimiento

- Cubiertas:
Conservación, restauración y rehabilitación permitiendo cambio y adaptación de materiales pero sin alterar su configuración exterior en el que el cambio transcienda a fachada o aleros.

- Sistema estructural
Conservación, restauración y rehabilitación general que supongan intervenciones de consolidación, reparación, y refuerzo.

- Elementos comunes
Conservación, restauración y rehabilitación.

- Unidades funcionales
Conservación, restauración y rehabilitación con modernización y redistribución de espacio interior de la vivienda sin alterar los elementos que forman parte de la fachada.

- Cuando el alcance y características de la intervención lo requiera, los proyectos arqueológicos a realizar en estos elementos incorporarán "estudios de arqueología o estratigrafía murales" de sus paramentos para el estudio del origen, la construcción y la evolución del inmueble a lo largo de su dilatada historia.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

Proyecto Básico Modificado:
Rehabilitación de dos edificios de viviendas, agregación y cambio de uso a terciario

CTAV COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 25/10/18
26248 J. ENRIQUE MARTINEZ DIAZ

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS DE BIENES DE RELEVANCIA CULTURAL DE LA ZONA CENTRAL DE CIUTAT VELLA

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS BC-PP 5728405

1- DATOS IDENTIFICATIVOS

1/2000 PLANO DE SITUACIÓN

FOTOGRAFÍA AÉREA

FOTOGRAFÍAS

DIRECCIÓN Plaza Lope de Vega 9, Calle Martín Mengod 9
DENOMINACIÓN --
REFERENCIA CATASTRAL 5728405 9133531
DISTRITO 1- Ciutat Vella
BARRIO 1.1 La Seu
CARTOGRAFÍA PGOU C-34
SUELO Urbano
PROTECCIÓN ANTERIOR Nivel 3 - Protección Estructural
(R1278)-PEPRI Mercat. AP 19/02/93. BOP 19/03/93

2- DESCRIPCIÓN

PARCELA
CONTEXTO Urbano - Centro histórico
IMPLANTACIÓN Entre medianeras paralelo
SUPERFICIE 29,32 m2
OCUPACIÓN P. BAJA Total
P. PISO Total

EDIFICACIÓN
TIPOLOGÍA Casa de Vecinos
AUTORÍA --
Nº ALTURAS 3
ÉPOCA 1895
SISTEMA CONSTRUCTIVO VERTICAL Muros de carga de ladrillo macizo
HORIZONTAL Vigas y viguetas de madera
CUBIERTA Acceso a lavadero o terraza
FACHADA Revestimiento continuo pintado
OBSERVACIONES En el momento de la realización de este catálogo la fachada se encuentra cubierta por una tela de protección, por lo que su estado se encuentra condicionado por este motivo.

3- DESTINO Y USOS

DESTINO Privado
USO ACTUAL P. BAJA Terciario
PROPUESTO Residencial y/o compatibles
USO ACTUAL P. PISOS Residencial
PROPUESTO Residencial y/o compatibles

4- ESTADO DE CONSERVACIÓN

Pendiente de la intervención

5- PROTECCIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA
NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL

NORMATIVA PATRIMONIAL
ENTORNO Incluido en el entorno de protección del BC Templo y Torre de Santa Catalina
ÁREA ARQUEOLÓGICA Incluida en el Área de protección arqueológica de Ciutat Vella (AVA-1)

15

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

Proyecto Básico Modificado:
Rehabilitación de dos edificios de viviendas, agregación y cambio de uso a terciario

CTAV COLEGIO TÉCNICO ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 25/10/18
05245 J. ENRIQUE MARTINEZ DIAZ

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL DE LA ZONA CENTRAL DE CIUTAT VELLA 06/07

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS BC-PP 5728405

6. DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL BIEN Y SUS VALORES PATRIMONIALES

VALORES

- (●) HISTÓRICO
- ( ) CULTURAL
- (●) PAISAJÍSTICO
- (●) URBANÍSTICO
  - (●) Define la trama urbana
  - ( ) Articula la trama urbana
  - ( ) Estructura la trama urbana
- (●) ARQUITECTÓNICO
  - (●) Fachada
  - (●) Cubierta
  - (●) Tipología
  - (●) Sistema constructivo
  - (●) Ocupación de parcela
  - (●) Altura de forjados
  - (●) Elementos decorativos
  - ( ) Elementos singulares
  - ( ) Patios
  - ( ) Zaguán
  - ( ) Escalera
  - ( ) Jerarquización de volúmenes interiores

DESCRIPCIÓN

Edificio entre medianeras, recayente a dos calles, de planta rectangular, con organización interior de vivienda-comercio, con escalera interior a las viviendas. La planta baja y la entreplanta forman un conjunto diferenciado de las viviendas, y éstas entre sí por impostas molduradas. Los huecos de las viviendas están enmarcados por molduras curvas y elementos decorativos eclécticos de inspiración greco-romana. Rejas en balcones de forja. Bajo balcones con retiro de forja y azulejos con moldura interior ocupando su vuelo parcialmente. La cornisa está moldurada y la fachada está enlucida y pintada. Sistema constructivo con muro de carga y fábrica de ladrillo, vigas y viguetas de madera.

Inventario "Catálogo del Patrimonio Arquitectónico de la Ciudad de Valencia". Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL DE LA ZONA CENTRAL DE CIUTAT VELLA 06/07

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS BC-PP 5728405

DESCRIPCIÓN GRÁFICA

Equipo Redactor

ALZADOS 1/400

Equipo Redactor

PLANTAS

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

Proyecto Básico Modificado:
Rehabilitación de dos edificios de viviendas, agregación y cambio de uso a terciario

CTAV COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 25/10/18
06/07

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL DE LA ZONA CENTRAL DE CIUTAT VELLA

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

3. NORMATIVA DE APLICACIÓN

CONDICIONES GENERALES

Normas Urbanísticas y de Protección del PEP EBIC 06/07

CONDICIONES PARTICULARES

INTERVENCIONES PERMITIDAS

- (●) CONSERVACIÓN
  - (●) Mantenimiento
  - (●) Consolidación
- (●) RESTAURACIÓN
- (●) REHABILITACIÓN
  - (●) Modernización de las instalaciones
  - (●) Redistribución del espacio interior
  - ( ) Reestructuración
  - ( ) Demolición Parcial

CONDICIONES Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

(●) ELEMENTOS IMPROPIOS

Se deberán eliminar todos aquellos elementos que afecten a la lectura formal y tipológica del edificio, como instalaciones vistas o cuerpos o elementos añadidos con posterioridad a la construcción del edificio original que no presenten valores arquitectónicos, artísticos, históricos o culturales. La identificación de los elementos impropios deberá realizarse con carácter previo a cualquier tipo de intervención. Se observan principalmente los siguientes elementos impropios: alteración de huecos originales en planta baja.

( ) REPOSICIÓN DE ELEMENTOS ORIGINALES

(●) REFORMA DE DISTRIBUCIÓN INTERIOR

( ) DEMOLICIONES

( ) OBRAS DE PLANTA NUEVA

( ) PARCELACIÓN

(●) OTROS

- Fachada:
Conservación y restauración. En este caso se permite la recuperación de huecos originales en planta baja.

- Cubiertas:
Conservación, restauración y rehabilitación permitiendo cambio y adaptación de materiales pero sin alterar su configuración exterior si que el cambio transcienda a fachada o alero.

- Sistema estructural:
Conservación, restauración y rehabilitación general que superen intervenciones de consolidación, reparación, y refuerzo.

- Elementos comunes
Conservación, restauración y rehabilitación.

- Unidades funcionales
Conservación, restauración y rehabilitación con modernización y redistribución de espacio interior de la vivienda sin alterar los elementos que forman parte de la fachada.

- Cuando el alcance y características de la intervención lo requiera, los proyectos arqueológicos a realizar en estos elementos incorporarán "estudios de arqueología o estratigrafía muraria" de sus paramentos para el estudio del origen, la construcción y la evolución del inmueble a lo largo de su dilatada historia

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

CTAV COLEGIO TÉCNICO ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 25/10/18
DEL ENRIQUE MARTINEZ DIAZ

1.5.1.5 Ordenanzas

Son las contempladas en el PGOU de Valencia, en concreto, y en lo referente al presente proyecto al tratarse de una rehabilitación:

	ORDENANZAS	PROYECTO
Usos permitidos:	Uso dominante: residencial Uso compatible: Terciario	Edificación Terciaria
Edificabilidad máxima:	La necesaria para la implantación del uso previsto	---
Altura y número de plantas:	5	5
Ocupación máxima de parcela:	Edificio protegido nivel 2	Edificio protegido nivel 2-
Distancia a líneas de fachada y lindes:	Edificio protegido nivel 2-	Edificio protegido nivel 2-

Otros requisitos u ordenanzas municipales de aplicación.

	ORDENANZAS	PROYECTO
Reserva de aparcamiento:	No es exigible reserva	
Otras ordenanzas municipales:	Protección de ruidos y vibraciones (BOP 29/10/2002 y 12/02/2002)	
	Vertidos a la red de alcantarillado (BOP 31/03/2003)	

1.5.1.6 Características y situación de las instalaciones urbanas existentes.

La parcela dispone de las instalaciones urbanas necesarias para la rehabilitación del edificio, en concreto:
Abastecimiento de agua potable
Evacuación de aguas residuales a la red municipal de saneamiento / fosa séptica
Suministro de energía eléctrica
Suministro de gas
Suministro de telefonía
Acceso rodado por vía pública
Telefonía y telecomunicaciones

1.5.1.7 Servidumbres existentes

No existen servidumbres

1.5.2 ESTUDIO GEOTÉCNICO

No se precisa de estudio geotécnico al tratarse de una rehabilitación.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

N. Eixida *N. Salida*	00128-2019-047512	**Destinatari(ària) / *Destinatario(a)***
Data *Fecha*	11/03/2019	ENRIQUE NAVARRO AVIÑO PZ/ LEGIÓ ESPANYOLA, 13, 53B 46010, VALÈNCIA (VALÈNCIA)
Expedient *Expediente*	E-03501-2018-000501-00	
Servici *Servicio*	LICENCIAS URBANISTICAS	EN REPRESENTACIÓN DE UNIVERSAL PROPERTY INVESTMENT
Secció *Sección*	1 LI	
ASSUMPTE *ASUNTO*	RESOL. CONCES. LICENCIA OBRAS. PZ. LOPE DE VEGA Nº 9	

Id. Document: oTky KM6f RpCd D7rF Myds bmRH AtM= Comprovar autenticitat en https://sede.valencia.es/sede/validador/

Per Resolució SM-1341 de data 08/03/2019, dictada per EL TINENT D'ALCALDE DEL CICLE INTEGRAL DE L'AIGUA / GESTIÓ D'OBRES D'INFRAESTRUCTURA / MANTENIMENT D'INFRAESTRUCTURES /PLANIFICACIÓ I GESTIÓ URBANA, en virtut de delegació conferida per ACORD 71 DE LA JGL DE 5 DE DESEMBRE DE 2018, s'ha disposat:

HECHOS:

1º) En fecha 21-02-18, el representante de la mercantil UNIVERSAL PROPERTY INVESTMENTS, S.L., solicita licencia de intervención para obras de rehabilitación integral y agregación funcional de dos inmuebles con cambio de uso a terciario hotelero en edificio sito en Plaza Lope de Vega, nº 9 y C/ Martín Mengod, nº 7.

2º) La solicitud reúne los requisitos exigidos legalmente y está acompañada de la documentación preceptiva, habiéndose realizado, en su caso, el trámite de subsanación de deficiencias, aportándose por el interesado la documentación que le fue requerida, según consta en el expediente.

3º) Constan emitidos los preceptivos informes técnicos, dictámenes y/o autorizaciones que exige la normativa aplicable al presente procedimiento, por lo que se considera ultimada su tramitación, debiendo resolverse sobre lo solicitado.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS:

Las obras solicitadas están sujetas a licencia según dispone el artículo 213.h) de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP), y en su trámite se han observado las disposiciones que le son de aplicación: artículos 213, 217 y ss LOTUP; artículos 26 y siguientes de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE); Ley 4/1998, de 11 de junio de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV), Normas Urbanísticas del Plan General de

1/11

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP NEGOCIAT ADMINISTRATIU - SERV.LLIC.URBANISTIQUES OBRES EDIFICACIO	INMACULADA VICENTA YLLERA MOTA	13/03/2019	ACCVCA-120	831626860279887133 2
CAP SERVICI - SERV.LLIC.URBANISTIQUES OBRES EDIFICACIO	ENRIQUE MANUEL PERIS NAVARRO	14/03/2019	ACCVCA-120	25693165326942207 48

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

Id. Document: oTky KM6f RpCd D7rF Myds bmRH AtM=
Comprovar autenticitat en https://sede.valencia.es/sede/validador/

Ordenación Urbana de Valencia, publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia (BOP) nº 259, de 31-10-1990 (NNUU del PGOU) y planeamiento especial que lo desarrolla; Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo (CTE) y sus Documentos Básicos, y demás normativa sectorial, resultando asimismo aplicable el procedimiento de tramitación conjunta de licencia de obras y comunicación ambiental previa previsto en el artículo 47 de la vigente Ordenanza Reguladora de Obras de Edificación y Actividades, de fecha 29-06-2012 (BOP 16-07-2012). En particular, constan emitidos los siguientes informes, dictámenes y/o autorizaciones:

- Dictamen favorable (condicionado) de la Comisión Municipal de Patrimonio, de fecha 14-02-19, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.74 NNUU del PGOU y Manual de aplicación del informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Generalitat de fecha 23-07-2012, aprobado por la Junta de Gobierno Local de 05-10-2012.

- Informes de los Técnicos Municipales favorables al otorgamiento de la licencia, según consta en el expediente, si bien sujetos al cumplimiento de determinadas condiciones, que serán transcritas más adelante. Ello en aplicación del artículo 220 LOTUP. En la emisión de dichos informes se ha comprobado el cumplimiento de la normativa urbanística, de protección contra incendios, y demás normativa sectorial que resulta de aplicación, todo lo cual obra en el expediente.

Per tot allò que s'ha exposat, ES RESOL: /

Por todo lo expuesto, SE RESUELVE:

PRIMERO.- Conceder licencia de intervención en edificio catalogado con nivel "2-Tipo Parcial", en los siguientes términos:

Titular: UNIVERSAL PROPERTY INVESTMENTS, S.L.

Emplazamiento: Plaza Lope de Vega, nº 9 y C/ Martín Mengod, nº 7.

Referencia Catastral: 5728405YJ2752H-0001-BU (Plaza Lope de Vega, nº 9) y 5728404YJ2752H-0001-AU (C/ Martín Mengod, nº 7).

Objeto:

DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS: Rehabilitación integral y agregación funcional de dos inmuebles con cambio de uso a terciario hotelero Tho.1 (hostal), suprimiendo las escaleras de ambos inmuebles para crear una única escalera central común de nueva construcción y un ascensor. En planta baja se ubica un apartamento adaptado, destinando el resto de la planta a zonas comunes de recepción del hostal. El resto de plantas (4) se redistribuyen interiormente por completo para generar dos apartamentos por planta (de 24,00 y 25,30 m^2 útiles). La estructura se refuerza con las mismas técnicas y materialidad de los elementos originales y se procede a la completa sustitución de todas las

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP NEGOCIAT ADMINISTRATIU - SERV.LLIC.URBANISTIQUES OBRES EDIFICACIO	INMACULADA VICENTA YLLERA MOTA	13/03/2019	ACCVCA-120	8316269602798871332
CAP SERVICI - SERV.LLIC.URBANISTIQUES OBRES EDIFICACIO	ENRIQUE MANUEL PERIS NAVARRO	14/03/2019	ACCVCA-120	2569316532694220748

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

Id. Document: oTky KM6f RpCd D7rF Myds bmRH AbM=
Comprovar autenticitat en https://sede.valencia.es/sede/validador/

instalaciones. En cubierta se reordenan los volúmenes eliminándose los dos casetones de escalera y realizándose uno de nueva construcción y posición central con cubierta de teja árabe. La escalera no es protegida pero cuenta con sistema de detección y alarma.

Las fachadas protegidas se mantienen en su integridad con variación de la composición de huecos de planta baja. Los elementos decorativos (rejas, barandillas, molduras, sotabalcones, zócalos) se restauran sin cambiar su morfología. Las carpinterías se sustituyen por unas nuevas de madera de dos hojas y plafón inferior pero sin travesaños, lacadas en blanco en las fachadas recayentes a Lope de Vega y en color roble las recayentes a Martín Mengod. Las contraventanas interiores se mantienen. Se mantiene y restaura la portada de madera del antiguo comercio de la calle Martín Mengod nº7 y se conserva la cartelería antigua en las fachadas. Se mantiene y restaura la carpintería exterior de cierre del hueco de acceso a Lope de Vega nº10. Se emplean dos colores diferentes para cada uno de los edificios, tal como se refleja en los planos de fachada y el estudio cromático presentados.

Instalación de un sistema renovable alternativo a la captación solar convencional mediante bomba de calor aerotérmica aire-agua para ACS.

DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO: Edificios entre medianeras recayentes a dos calles de mediados del siglo XIX. Constan de planta baja con entresuelo no habitable, tres plantas de piso y bajo-cubierta habitable. Su sistema constructivo es de muros de carga de ladrillo macizo y vigas y viguetas de madera con revoltón de rasilla simple. La cubierta es plana de tipo invertido.

Todo ello según proyecto con fecha de registro 23/02/2018 (y documentación complementaria de fecha de registro 03/08/2018) y la documentación de subsanación aportada con fecha 09/11/2018, 28/11/2018, 21/12/2018, 21/01/2019 y 24/01/2019.

A) De conformidad con lo dispuesto en el Anexo II.2 de la Ordenanza Reguladora de Obras de Edificación y Actividades, la eficacia de la presente licencia queda condicionada a que, previamente al inicio de las obras, proceda a:

a.1) Subsanar las deficiencias detectadas en el proyecto de instalación solar para usos térmicos o aerotermia, que se relacionan a continuación, para lo que se aportará la documentación técnica oportuna, adaptada a la Ordenanza Municipal de Captación Solar para Usos Térmicos y DB HE 4 del C.T.E "Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria", y coherente con el proyecto básico, sometiéndose a nuevo informe, subsanación que podría implicar, asimismo, un cambio de la descripción de las obras o la licencia concedida:

1. El Ingeniero deberá aportar planos de planta, sección y alzados, justificando la integración arquitectónica de los equipos aerotérmicos en el interior del del armario técnico de cubierta, así como la distribución de ACS a todos los apartamentos.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP NEGOCIAT ADMINISTRATIU - SERV.LLIC.URBANISTIQUES OBRES EDIFICACIO	INMACULADA VICENTA YLLERA MOTA	13/03/2019	ACCVCA-120	8316269602798871332
CAP SERVICI - SERV.LLIC.URBANISTIQUES OBRES EDIFICACIO	ENRIQUE MANUEL PERIS NAVARRO	14/03/2019	ACCVCA-120	2569316532694220748

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

Id. Document: aTky KM6f RpCd D7rF Myds bmRH AIM=
Comprovar autenticitat en https://sede.valencia.es/sede/validador/

2. El Arquitecto aportará planos de planta, sección y alzados, justificando la distribución de ACS a todos los apartamentos.

3. La documentación de subsanación en ambos proyectos, se aportará a escala 1:50, visada y por duplicado. Ambos proyectos deberán ser coincidentes.

a.2) Aportar el Proyecto de Ejecución (art. 29.3 LOFCE), para su custodia sin más, por no resultar obligado su análisis para la concesión de licencia por parte de esta Administración, por lo que se requiere que la subsanación de las deficiencias observadas se aporten en documento técnico anexo, independiente del proyecto de ejecución, y que debe recoger exclusivamente los planos y memoria imprescindibles comprensivos de lo modificado. No obstante, el Proyecto de Ejecución no podrá rebajar las prestaciones declaradas en el Básico, ni alterar los usos y condiciones bajo las que se otorgó licencia de edificación, salvo en aspectos legalizables. Podrá aportarse en soporte magnético debidamente visado colegialmente (art. 6.1.3 CTE).

a.3) Según lo regulado en el artículo 4.1 del Real Decreto 105/2008, en el Proyecto de Ejecución de la obra, se deberá incluir un Estudio de Gestión de Residuos de construcción y demolición, firmado por el promotor, con todos los requisitos establecidos para el mismo en el mencionado artículo, **habida cuenta que el presentado no cuenta con la correspondiente firma.**

B) Asimismo, la presente licencia se CONDICIONA a:

b.1) Al cumplimiento de lo indicado en el Dictamen de la Comisión Municipal de Patrimonio, de fecha 14-02-19, que se transcribe:

"Vista la documentación aportada y los informes emitidos al respecto, y de conformidad con lo establecido en el art. 3.74 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, esta Comisión emite el siguiente dictamen:

1.- Favorable la rehabilitación, agrupación funcional y cambio de uso

2.- Deben mantenerse las contraventanas

3.- Favorable la partición de ventanas

4.- Favorable la propuesta cromática

5.- Los antepechos de cubierta de las fachadas recayentes a Pza. Lope de Vega y C/ Martín Mengod deben mantenerse de obra en lugar de metálicos.

Signat electrònicament per:

Anteriforma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP NEGOCIAT ADMINISTRATIU - SERV.LLIC.URBANISTIQUES OBRES EDIFICACIO	INMACULADA VICENTA YLLERA MOTA	13/03/2019	ACCVCA-120	831626990279887133 2
CAP SERVICI - SERV.LLIC.URBANISTIQUES OBRES EDIFICACIO	ENRIQUE MANUEL PERIS NAVARRO	14/03/2019	ACCVCA-120	25693165326942207 48

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

Id. Document: oTky KM6f RpCd D7rF Myds bmRH AtM=
Comprovar autenticitat en https://sede.valencia.es/sede/validador/

6.- Respecto actuación sobre fachada en Pza. Lope de Vega: Debe mantenerse la puerta derecha de la planta baja."

b.2) Respecto a la OBRA URBANIZADORA:

- La ejecución de la obra urbanizadora requerirá la previa aprobación por el Servicio municipal de obras de infraestructura del proyecto de urbanización, o la comprobación de su innecesariedad, en los términos y condiciones indicados por el citado Servicio en su expediente que se tramita al efecto con el número 03306-2018-42.

- Independientemente del ámbito vial de servicio que pudiera considerarse, en aplicación de los artículos 3.48, 50 y 51 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., y según el art. 177 LOTUP, para alcanzar la consideración jurídica de solar apto para la edificación, la parcela debe disponer de acceso rodado hasta ella por vía pavimentada, suministro de agua potable y energía con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista, evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado, y por último, acceso peatonal, encintando de aceras y alumbrado público, en el menos, una de las vías a que dé frente la parcela.

En el supuesto de que no fuese necesaria la presentación de proyecto, deberán reponerse a su anterior estado los posibles desperfectos que se originen en la vía pública.

Si fuese necesaria la redacción y presentación de proyecto de urbanización, habrá de tramitarse y aprobarse como trámite independiente al de la licencia y a través del Servicio de Obras de Infraestructura, siendo requisito indispensable dicha aprobación con carácter previo al inicio de las obras correspondientes. La contravención de esta advertencia comportará la paralización de la obra.

- En todo caso, las obras que procedan deberán haberse ejecutado en su totalidad ajustándose a las directrices técnicas arriba mencionadas, y contar con el conforme de los servicios municipales en el ámbito de sus respectivas competencias, con carácter previo a la presentación de la declaración responsable de primera ocupación, o el título habilitante que resulte exigible según la legislación vigente en dicho momento.

Para la admisión de dicha declaración responsable, será preceptivo que se acompañe como uno de los documentos preceptivos, informe favorable emitido por el Servicio de Obras de Infraestructura, en relación al cumplimiento de los compromisos en materia de obra urbanizadora.

- En materia de alimentación de servicios públicos al inmueble (gas, electricidad, agua potable, telefonía y cable), se estará a lo dispuesto en la vigente Ordenanza Reguladora de Zanjas y Catas en la Vía Pública, solicitándose las correspondientes licencias al Servicio de Mantenimiento de Infraestructuras y Coordinación de Obras en la Vía Pública a través de la oficina de OCOVAL, situada en la Av. Cardenal Benlloch, nº 75, Valencia, CP 46021. En esta oficina, se aportarán planos a escala igual o superior a 1/1000 de las canalizaciones a efectuar y de la ocupación de la vía pública, así como

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP NEGOCIAT ADMINISTRATIU - SERV.LLIC.URBANISTIQUES OBRES EDIFICACIO	INMACULADA VICENTA YLLERA MOTA	13/03/2019	ACCVCA-120	8316269902798871332
CAP SERVICI - SERV.LLIC.URBANISTIQUES OBRES EDIFICACIO	ENRIQUE MANUEL PERIS NAVARRO	14/03/2019	ACCVCA-120	2569316532694220748

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

Id. Document: aTky KM6f RpCd D7rF Myds bmRH AdM=
Comprovar autenticitat en https://sede.valencia.es/sede/validador/

los justificantes de petición previa o precontratos con las Compañías de servicios. En ningún caso se debe proceder a la pavimentación de aceras y viales sin haber realizado por completo la instalación de todos los servicios públicos del inmueble (electricidad, agua, gas, y telecomunicaciones).

- Del otorgamiento de la presente licencia se deriva el compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización y de incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble.

- En cumplimiento de la Ordenanza Municipal de Prevención de Incendios y la Sección 5 del DB-SI del CTE, el proyecto de urbanización que se redacte deberá respetar la accesibilidad de los vehículos de emergencia, ambulancia y bomberos, con el fin de no impedir con mobiliario urbano o mediante barreras físicas el paso de éstos hasta una distancia no superior a 10 metros de las fachadas sobre las que recaigan viviendas u otros usos, y siempre cumpliendo las condiciones de aproximación y entorno de la Sección 5 del DB-SI). En el supuesto de existir en la parcela viales interiores privados, a tal fin deberá disponerse, previo permiso del Servicio de Circulación y Transportes, señalización de "salida de urgencias" en los puntos de conexión entre el vial público y el privado, a través de la acera.

b.2) En materia de ARQUEOLOGÍA, deberán realizarse las excavaciones arqueológicas pertinentes en todas las áreas afectadas por remociones en el subsuelo, previa autorización por parte de la consellería competente en materia de cultura (Consellería de Educación, Cultura y Deporte, Dirección General de Patrimonio Cultural). A la finalización de los trabajos arqueológicos, deberá aportarse al expediente el correspondiente *informe arqueológico final* emitido por la citada Consellería, acreditativo del cumplimiento de dicha condición.

b.3) Finalizadas las obras, se comunicará tal circunstancia al Ayuntamiento y dada la entidad de las mismas deberá presentarse en el Registro Auxiliar de Licencias de este Ayuntamiento, la Declaración Responsable de Primera Ocupación del Edificio, conforme dispone el art. 214.d) de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje. A la citada declaración deberá acompañarse la documentación que a continuación se relaciona (exigida por la vigente Ordenanza Reguladora de Obras de Edificación y Actividades-BOP 16-07-2012), la cual será revisada en el mismo momento de su presentación, advirtiéndose que en caso de no estar formalmente completa, no se dará por recepcionada la declaración responsable (el número situado entre paréntesis se corresponde con el número de documento del listado de chequeo de la Declaración Responsable):

1.- Declaración Responsable de primera ocupación de edificaciones (impreso normalizado).

2.- Fotocopia del DNI del representante legal de la entidad titular.

Signat electrònicament per:

Anteriforma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP NEGOCIAT ADMINISTRATIU - SERV.LLIC.URBANISTIQUES OBRES EDIFICACIO	INMACULADA VICENTA YLLERA MOTA	13/03/2019	ACCVCA-120	831626990279887133 2
CAP SERVICI - SERV.LLIC.URBANISTIQUES OBRES EDIFICACIO	ENRIQUE MANUEL PERIS NAVARRO	14/03/2019	ACCVCA-120	25693165326942207 48

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

Id. Document: oTky KM6f RpCd D7rF Myds bmRH AbM=
Comprovar autenticitat en https://sede.valencia.es/sede/validador/

3.- Justificante del ingreso del pago de la tasa por actuaciones urbanísticas (Declaración Responsable 1ª Ocupación, Mod. 865, 10% del importe abonado en la Tasa por Actuaciones Urbanísticas que acompañó a la solicitud de licencia de obras).

4.- Documento expedido por las compañías suministradoras acreditativo de haber abonado los derechos de las acometidas generales y encontrarse en condiciones de contratar el suministro.

5.- Fotocopia de la presentación ante la Delegación de Hacienda del impreso normalizado Modelo 902N (o aquel que lo sustituya), de declaración catastral de nueva construcción (copia cotejada en el Registro).

6.- Deberá aportarse informe favorable emitido por el Servicio de Obras de Infraestructura, en relación con los compromisos en materia de obra urbanizadora.

7 (8).- Informe favorable emitido por el Servicio de Obras de Infraestructura, en relación con los compromisos en materia de obra urbanizadora.

8 (11).- Certificado final de obra, suscrito por técnicos titulados competentes, director y director de ejecución, y visado por sus colegios oficiales, emitido en los términos dispuestos en el artículo 19 de la LOFCE y de acuerdo al formato aprobado por el Decreto 55/2009, de 17 de abril del Consell, o norma que lo sustituya.

9 (12).- Certificado específico, suscrito por el Director de obra, acorde a los artículos 11.2 y 38 puntos 2c. y 4b. de la LOE, visado por el correspondiente colegio profesional, donde se hará referencia expresa a la coordinación por parte del director de las obras, de todos los proyectos complementarios sobre tecnologías específicas o instalaciones que se han ejecutado en obra. Así mismo, también deberá hacerse mención especial al cumplimiento íntegro del CTE.

10 (13).- Certificado específico, suscrito por el Director de obra, visado por el correspondiente colegio profesional, donde se hará referencia expresa de que las obras ejecutadas, se ajustan a la documentación que posee licencia y a la normativa de prevención y protección contra incendios objeto de aplicación, en cumplimiento de la Ordenanza Municipal de Prevención de incendios (O.M.P.I.) y Código Técnico de la Edificación (DB-SI).

11 (15).- Certificado suscrito por el Director de obra, visado por el correspondiente colegio profesional, en el que conste el número y características de comportamiento al fuego de las puertas contra incendios instaladas en el edificio. Certificado del vendedor de las puertas contra incendios, en el que conste el número de puertas suministradas a obra y su resistencia al fuego. Y aportación de copia de los ensayos de laboratorio homologado.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP NEGOCIAT ADMINISTRATIU - SERV.LLIC.URBANISTIQUES OBRES EDIFICACIO	INMACULADA VICENTA YLLERA MOTA	13/03/2019	ACCVCA-120	8316269902798871332
CAP SERVICI - SERV.LLIC.URBANISTIQUES OBRES EDIFICACIO	ENRIQUE MANUEL PERIS NAVARRO	14/03/2019	ACCVCA-120	2569316532694220748

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

Id. Document: oTky KM6f RpCd D7rF Myds bmRH AtM=
Comprovar autenticitat en https://sede.valencia.es/sede/validador/

12 (17).- Acta de recepción de la obra, de conformidad con los artículos 20 y 34.1 de la Ley 3/2004 de la Generalitat Valenciana, sobre Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE), redactado conforme a la LOE. En dicha acta de recepción deberá constar el Presupuesto de Ejecución Material final (PEM).

13 (19).- En materia de aislamiento acústico, ensayos realizados in situ en condiciones normalizadas, de los elementos que constituyen los cerramientos verticales de fachadas y medianeras, cerramientos horizontales (forjado separador entre viviendas y separadores de viviendas de otros usos), y elementos de separación con salas que contengan focos de ruidos (cajas de ascensores, calderas, aire acondicionado, grupos de presión, aparatos elevadores de coches y puertas motorizadas de aparcamientos, etc.). Y en base a los resultados obtenidos en dichos ensayos de aislamiento acústico, se deberá aportar certificado específico suscrito por Técnico competente, visado por el correspondiente colegio profesional, de cumplimiento de la Ordenanza Municipal de Protección contra la Contaminación Acústica (OMPCA) y del DB-HR del CTE.

14 (20).- Certificado suscrito por el Director de obra, visado por el correspondiente colegio profesional, en el cual se refleje que las soluciones constructivas adoptadas en los elementos no ensayados, son similares o superiores acústicamente a los ensayados.

15 (21).- Por haberse exigido en la licencia proyecto de instalación de contribución solar obligatoria o instalación alternativa para agua caliente sanitaria, se deberá aportar certificado final de obra en el que se refleje la adecuación de la instalación ejecutada al proyecto y Anexo de puesta en funcionamiento, rendimiento, durabilidad y mantenimiento, ambos suscritos por Técnico competente, visados por el correspondiente colegio profesional. (Dicho certificado y anexo se deberá presentar en impresos normalizados). En el caso de que la potencia instalada sea superior a 70 KW térmicos, según lo indicado en la ITE 08-1 del RITE, o disposiciones legales que lo sustituyan, deberá aportar el correspondiente contrato de Mantenimiento de la instalación, art. 12 de la Ordenanza Municipal Captación Solar para Usos Térmicos.

16 (22).- Certificado suscrito por el Director de obra, visado por el correspondiente colegio profesional, donde se hará referencia expresa a que las barandillas, petos, antepechos de seguridad o quitamiedos de terraza, miradores, balcones o escaleras, se ajustan en cuanto a su resistencia al empuje horizontal, resistencia a impacto de superficies acristaladas (en su caso), dimensiones y características, a la normativa objeto de aplicación, DB-SUA y DB-SE-AE del Código Técnico de la Edificación y las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Valencia.

17 (23).- Por existir en el edificio ascensor/es, será exigible el documento de notificación de inscripción en el registro de ascensores, del/de los aparato/s elevador/es, emitido por Consellería de Industria, atendiendo a lo regulado en el Real Decreto 88/2013, de 8 de febrero (TC 25 de mayo de 2016), por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria AEM 1 "Ascensores" del

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP NEGOCIAT ADMINISTRATIU - SERV.LLIC.URBANISTIQUES OBRES EDIFICACIO	INMACULADA VICENTA YLLERA MOTA	13/03/2019	ACCVCA-120	8316269902798871332
CAP SERVICI - SERV.LLIC.URBANISTIQUES OBRES EDIFICACIO	ENRIQUE MANUEL PERIS NAVARRO	14/03/2019	ACCVCA-120	2569316532694220748

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

Id. Document: aTky KM6f RpCd D7rF Mydo bmRH AbM=
Comprovar autenticitat en https://sede.valencia.es/sede/validador/

Reglamento de aparatos de elevación y manutención, aprobado por Real Decreto 2291/1985, de 8 de noviembre (TC 22 de febrero de 2013); todo ello en atención al artículo 32 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE).

18 (27).- Documento de registro del certificado de eficiencia energética del edificio terminado, en atención a lo regulado en el artículo 10,4 del Decreto 39/2015, de 2 de abril, del Consell, por el que se regula la certificación de la eficiencia energética de los edificios, y de acuerdo con el contenido en el anexo II de la Orden 1/2011, de 4 de febrero, de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, por la que se regula el Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios.

19 (28).- Certificado suscrito por el Director de obra, visado por el correspondiente colegio profesional, en el cual se justifique el cumplimiento de las condiciones a las que se sujetó la licencia de obras y que NO se han realizado en obra modificaciones respecto del proyecto que obtuvo la citada licencia.

C) En cuanto a la apertura de la actividad, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 47 y Anexo I.3.16.c de la Ordenanza Reguladora de Obras de Edificación y Actividades, una vez ejecutada la obra y junto a la Declaración Responsable de Primera Ocupación, deberá presentar:

1. Comunicación ambiental previa debidamente cumplimentada y firmada por el titular o prestador, que se acompañará al documento de Licencia de Obra que se expida como "Anexo".
2. Certificado de técnico competente, visado, en su caso, por su correspondiente colegio oficial, en el que se especifique la conformidad de las obras e instalaciones al proyecto presentado.
3. Copia del resguardo del ingreso del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.
4. Certificado de técnico competente en el que conste que la actividad se ajusta a la normativa vigente que le sea de aplicación.
5. El resto de documentación que justifique el cumplimiento de las condiciones de licencia indicadas en el apartado anterior.

Una vez presentada la anterior documentación en el Registro Auxiliar del Servicio de Licencias Urbanísticas (C/ Amadeo de Saboya, 11-2º-patio B "Edificio Tabacalera"), junto con la Declaración Responsable de 1ª Ocupación y la Comunicación Ambiental Previa, tras comprobar que la misma es formalmente completa, el Ayuntamiento la tendrá por recibida, pudiendo el titular o prestador proceder a la inmediata puesta en funcionamiento del edificio y al ejercicio de la actividad, sin perjuicio de la potestad inspectora del Ayuntamiento y de la facultad municipal de comprobar, en cualquier momento, la veracidad de todos los documentos y datos aportados, así como el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa vigente. Realizadas las pertinentes comprobaciones por los Técnicos Municipales, incluida la que debe llevarse a cabo por el Servicio de Sanidad, según su informe de fecha 22-03-2018, se expedirá, si procede, el correspondiente documento de Declaración de Conformidad respecto de la Declaración Responsable de Primera Ocupación y Toma en Consideración del inicio de la actividad comunicada, que tendrá la naturaleza de título habilitante.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP NEGOCIAT ADMINISTRATIU - SERV.LLIC.URBANISTIQUES OBRES EDIFICACIO	INMACULADA VICENTA YLLERA MOTA	13/03/2019	ACCVCA-120	8316269902798871332
CAP SERVICI - SERV.LLIC.URBANISTIQUES OBRES EDIFICACIO	ENRIQUE MANUEL PERIS NAVARRO	14/03/2019	ACCVCA-120	2569316532694220748

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

Id. Document: aTky KM6f RpCd D7rF Myds bmRH AbM=
Comprovar autenticitat en https://sede.valencia.es/sede/validador/

Con las siguientes advertencias:

1ª) No es objeto de la presente licencia la colocación de rótulos o anuncios, que deberán tramitarse independientemente conforme a la Ordenanza de Publicidad para la Ciudad de Valencia.

2º) La instalación de andamio, vallado, grúa, y demás elementos auxiliares de ejecución de la obra, quedan excluidos de la presente autorización, al no constar solicitud ni documentación aportada al efecto. Su posterior solicitud podrá tramitarse, en su caso, como ampliación de la presente licencia.

3ª) En el plazo máximo de **un mes** desde la notificación de la presente resolución deberá **practicar y abonar la declaración autoliquidación del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras**. El pago podrá efectuarse en cualquiera de las entidades bancarias autorizadas que figuran en el impreso de autoliquidación. (Artículos 11 y siguientes de la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, BOP nº 247, de 27-12-2016).

SEGUNDO.- Notificar la presente resolución a los interesados, con expresión de los recursos que caben contra la misma, y a la Dirección Territorial de Cultura de la Consellería de Educación, Investigación, Cultura y Deporte, y comunicarla a la Oficina Municipal de Estadística, Servicio de Tributos, Servicio de Disciplina Urbanística, Servicio de Obras de Infraestructura, Servicio de Coordinación de Obras en la Vía Pública y Mantenimiento de Infraestructuras y demás Servicios de este Ayuntamiento que proceda. Asimismo, expedir el documento acreditativo de la licencia, con indicación de sus prescripciones generales.

Contra l'acte administratiu més amunt transcrit, el qual és definitiu pel que fa a la via administrativa, i d'acord amb les disposicions establides en la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, i en la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la Jurisdicció Contenciós-administrativa, vostè podrà interposar un dels recursos següents:

a) Amb caràcter potestatiu, recurs de reposició davant el mateix òrgan que va dictar l'acte recorregut, dins el termini d'un mes comptador des de l'endemà de la recepció de la present notificació.
Transcorregut un mes des de l'endemà de la interposició del recurs de reposició sense que hagi estat resolt, caldrà entendre que el mateix recurs hauria estat desestimat, per la qual cosa podrà interposar recurs contencós-administratiu davant el Jutjat de la Jurisdicció Contencós-administrativa de València, dins el termini de sis mesos, comptadors des de la dita presumpta desestimació.

b) Recurs contencós-administratiu, davant el Jutjat de la Jurisdicció Contencós-administrativa de València, dins el termini de dos mesos comptadors des de l'endemà de la recepció de la present notificació.

Tot això sense perjuí de poder exercitar qualsevol altre recurs o acció que estime procedent.

Contra el acto administrativo transcrito, que es definitivo en vía administrativa, y de conformidad con lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, podrá usted interponer uno de los siguientes recursos:

a) Con carácter potestativo, recurso de reposición ante el mismo órgano que dictó el acto recurrido, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la recepción de esta notificación.
Si transcurridos un mes desde el día siguiente al de la interposición del recurso de reposición sin que éste haya sido resuelto, podrá entender que ha sido desestimado e interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-administrativo de Valencia, en el plazo de seis meses, desde esta desestimación presunta.

b) Recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-administrativo de Valencia, dentro del plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la recepción de esta notificación.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime procedente.

PROTECCIÓ DE DADES / *PROTECCIÓN DE DATOS*

Les dades de caràcter personal que apareixen en esta comunicació formen part d'un tractament propietat de l'Ajuntament de València la finalitat del qual és la tramitació d'expedients administratius. De conformitat amb el Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell (Reglament General de Protecció de Dades), vostè pot exercitar els drets d'accés, rectificació, supressió i altres contemplats en el citat Reglament, mitjançant sol·licitud formulada davant la seu electrònica de l'Ajuntament de València (https://sede.valencia.es), qualsevol dels punts de Registre d'Entrada del mateix, així com en l'adreça de correu electrònic sfelsadpd@valencia.es.

Los datos de carácter personal que aparecen en esta comunicación forman parte de un tratamiento propiedad del Ayuntamiento de Valencia cuya finalidad es la tramitación de expedientes administrativos. De conformidad con el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo (Reglamento General de Protección de Datos), Vd. puede ejercitar los derechos de acceso, rectificación, supresión y otros contemplados en el citado Reglamento, mediante solicitud formulada ante la sede electrónica del Ayuntamiento de València (https://Sede.valencia.es), cualquiera de los puntos de Registro de Entrada del mismo, así como en la dirección de correo electrónico sfelsadpd@valencia.es.

10/11

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP NEGOCIAT ADMINISTRATIU - SERV.LLIC.URBANISTIQUES OBRES EDIFICACIO	INMACULADA VICENTA YLLERA MOTA	13/03/2019	ACCVCA-120	8316269602798871332
CAP SERVICI - SERV.LLIC.URBANISTIQUES OBRES EDIFICACIO	ENRIQUE MANUEL PERIS NAVARRO	14/03/2019	ACCVCA-120	2569316532694220748

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

Id. Document: oTky KM6f RpCd D7rF Myds bmRH AtM=
Comprovar autenticitat en https://seu.valencia.es/seu/validador/

1/1

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP NEGOCIAT ADMINISTRATIU - SERV.LLIC.URBANISTIQUES OBRES EDIFICACIO	INMACULADA VICENTA YLLERA MOTA	13/03/2019	ACCVCA-120	8316269902798871332
CAP SERVICI - SERV.LLIC.URBANISTIQUES OBRES EDIFICACIO	ENRIQUE MANUEL PERIS NAVARRO	14/03/2019	ACCVCA-120	2569316532694220748

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

CTAV COLEGIO TÉCNICO ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 25/10/18
25397 J. ENRIQUE MARTINEZ DIAZ

1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1 AGENTES

1.1.1 EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

ENRIQUE MARTÍNEZ-DÍAZ, arquitecto
NIF/CIF: 25397440-N
c/ Luis Santángel, 13-1ª. 46005 Valencia

1.1.2 CLIENTES

UNIVERSAL PROPERTY INVESTMENTS S.L
NIF/CIF: B- 96959976
Plaza Legión Española 13, 53b. 46010 Valencia

MARÍA TERESA LOPEZ CARBONELL
NIF/CIF: 19659564-Z

1.2 INFORMACIÓN PREVIA

1.2.1 ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA

1.2.1.1 Justificación del encargo

El presente trabajo se realiza por la necesidad de rehabilitar dos edificios de viviendas situados en el Barrio del Mercat de la ciudad de Valencia y que se hallan en un estado preocupante de deterioro, adaptándolos así a unas condiciones de habitabilidad. Debido a su reducido tamaño, la propiedad de los inmuebles conjuntamente ha decidido proceder a su agregación para originar así una escalera común y aprovechar al máximo el espacio disponible. Por otra parte se pretende cambiar el uso de los mismos, pasando de Residencial a Terciario con el fin de crear un edificio único destinado a Hostal.

1.2.1.2 Documentación aportada por la administración.

DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE ACTUAL.

Los Edificios se encuentran en el Barri del Mercat de la ciudad de Valencia y se trata de una construcción con dos fachadas recayentes a dos vías públicas: la Plaza Lope de Vega, a través de la cual se accede tanto a las viviendas como al local comercial, y la Calle Martín Mengod, en la que se encuentran las entradas principales de dichos locales, ubicado en Planta Baja. Los edificios lindan en sus medianeras, mirando a la izquierda con el nº 8 de la Plaza Lope de Vega y a la derecha con el número 11 de la citada plaza. La fachada principal, en la que se encuentra la entrada a las viviendas, no mantiene paralelismo con la posterior, por lo que se trata de unos inmuebles de composición trapezoidal e irregular.

Las fachadas que recaen a la Calle Martín Mengod tienen un ancho de 2,90 metros para el correspondiente a Plaza Lope de Vega 9 y 3,17 metros para el correspondiente al número 10, mientras que las que recaen a la Plaza Lope de Vega tienen, respectivamente 3,19 y 3,29 metros respectivamente. El solar tiene una superficie aproximada conjunta de 61,27 m².

Los edificios están compuestos por Planta Baja, en la que se ubica el local comercial, altillo, y 4 plantas superiores, cada una de las cuales está ocupada por una vivienda. Dispone de una escalera de acceso a las 4 plantas superiores, y otras dos escaleras a través de las cuales se accede de la Planta Baja al altillo.

EDAD Y SISTEMA CONSTRUCTIVO. ESTADO ACTUAL DE LOS EDIFICIOS.

Los edificios sobre los que se actúa se estima que fueron construido a mediados del siglo XIX, siendo el sistema constructivo el típico de la época, por lo que ambos se asemejan en sus sistema constructivo. Constan, básicamente, de muros y machones de mampuestos y de ladrillo cerámico, apoyándose en ellos jácenas de madera, sobre las cuales

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

CTAV COLEGIO TÉCNICO ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 25/10/18
D2245 J. ENRIQUE MARTINEZ DIAZ

descansan, a su vez, viguetas del mismo material, *con una separación de 70 cm*. Los forjados se completan con revoltones de rasilla simple, ocultos mediante falso techo de cañizo y yeso. Igualmente, tanto el techo de la vivienda de planta 4ª, como el techo del casetón de planta cubierta, están resueltos con el mismo sistema estructural, sustituyendo en este caso, los revoltones por ladrillos cerámicos sobre listones de madera, empleando la misma tipología de falso techo.

Las escaleras de ambos inmuebles son rectas y de dos tramos, con bóvedas de rasilla simple, y unas dimensiones promedias de peldañeado de ancho 65 cm, huella de 26 cm. y contrahuella de 20 cm. La caja está ejecutada con fábrica de ½ pié, trabada con el muro de fachada. La barandilla es de fundición en su primer tramo y de obra en el resto; dichas escaleras poseen iluminación y ventilación a través de la fachada de la Plaza Lope de Vega.

La cubierta es inclinada, a dos aguas, y terminada con losetas cerámicas que descansan sobre el indicado entramado de madera. Aparece, en planta cubierta, una barandilla de hierro de forja.

Las cuatro fachadas (las dos recayentes a la Plaza Lope de Vega y las otras dos a la calle Martín Mengod) tienen una composición similar, apreciándose balcones en plantas 1ª, 2ª y 3ª, mediante ménsulas ornamentales y barandillas de forja. Los cuatro frentes de fachada quedan rematados por cornisas molduradas, apreciándose todavía en ellos el cromatismo original. La carpintería de madera de Lope de Vega 9, está pintada en blanco, y la del nº10 mantiene un tono ocre.

El zaguán de entrada y la escalera están solados con piedra artificial, lo cual hace pensar que se trata de un revestimiento posterior a la construcción inicial del edificio. El interior de las cuatro viviendas está solado con baldosines de gres, y rodapié del mismo material, formando composiciones sencillas.

Estos viejos edificios, en principio, no parece tener graves deterioros en la cimentación ni en sus elementos estructurales verticales u horizontales, a excepción de las vigas de madera de la cubierta y el casetón, en las que sí que se aprecia un mayor deterioro, así como en la estructura de madera de cuartos húmedos. Respecto a las instalaciones existentes, son todas prácticamente originales, por lo que se hace obligada su completa sustitución, adaptándolas a la normativa vigente.

Según lo indicado, no puede decirse que el edificio se encuentre en un claro estado de ruina. A pesar de su edad, bien parece posible la subsanación de todas las deficiencias apuntadas y adecuar este inmueble a las necesidades actuales de habitabilidad.

Se desconoce el año exacto de construcción, el promotor, técnico y fecha de licencia de obras debido a la antigüedad del mismo.

1.2.1.3 Cambio de Uso.

El proyecto pretende cambiar el uso de los edificios existentes, para ser utilizados como Hostal turístico, permitido por las Normativas ya que su Uso como Tho.1 se encuentra dentro de las compatibilidades que establece en su Artículo 5.5 el PEP-EBIC 06-07 Y CATÁLOGO, PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERES CULTURAL DE LA ZONA CENTRAL DE CIUTAT VELLA. CTU 29/4716. BOP 3/8/16

Para ello es necesario adaptarlos a las necesidades y estándares propios, tanto desde el punto de tecnológico como especial y funcional.

Para ello se propone una reforma que básicamente se puede reflejar en los siguientes puntos:

1. Agregación de los dos inmuebles, creando una escalera común que sirva de acceso a todas las plantas.
2. Crear dos apartamentos por planta.
3. Situar las cocina-comedor abiertas al salón estar y en una posición centrada que sea el núcleo principal de la vivienda tal y como reflejan los planos presentados.
4. Destinar el uso de Planta Baja a terciario, donde se crearía una vivienda adaptada y la zona común del establecimiento hotelero.
5. Adaptación de las instalaciones de saneamiento, electricidad y fontanería a las Normativas existentes.

La reforma como se puede apreciar no afecta en absoluto a la volumetría exterior de la misma ya que se trata de fachadas protegidas, actuando por tanto en el interior, manteniendo las condiciones estructurales según nos marcan las fichas del catálogo.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

CTAV COLEGIO TÉCNICO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 25/10/18
05245 J. ENRIQUE MARTINEZ DIAZ

1.2.1.4 Programa funcional y cuadro de superficies actuales

Plaza Lope de Vega Nº 9

Planta Baja

Planta Baja	23,08 m²
zaguán y elementos comunes	3,22 m²
Subtotal útil Planta Baja	**26,30 m²**

Entreplanta

Entreplanta	22,25 m²
elementos comunes	3,60 m²
Subtotal útil Entreplanta	25,85 m²

Planta 1

Vivienda Planta Primera	25,25 m²
Elementos C. Planta Primera	3,6 m²
Subtotal útil Planta 1	**28,85 m²**

Planta 2

Planta Segunda	25,25 m²
Elementos C. Planta Segunda	3,6 m²
Subtotal útil Planta 2	**28,85 m²**

Planta 3

Plantas Tercera	25,25 m²
Elementos C. Plantas Tercera	3,60 m²
Subtotal útil Planta 3	**28,85 m²**

Planta 4

Bajo cubierta	25,25 m²
Elementos Comunes	3,60 m²
Subtotal útil Planta 4	**28,85 m²**

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

CTAV COLEGIO TÉCNICO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 25/10/18
05248 J. ENRIQUE MARTINEZ DIAZ

Plaza Lope de Vega Nº 10

Planta Baja

Planta Baja	25,27 m²
zaguán y elementos comunes	3,03 m²
Subtotal útil Planta Baja	**28,30 m²**

Entreplanta

Entreplanta	16,32m²
elementos comunes	2,07 m²
Subtotal útil Entreplanta	**18,39 m²**

Planta 1

Vivienda Planta Primera	26,83 m²
Elementos C. Planta Primera	4,03 m²
Subtotal útil Planta 1	**29,86 m²**

Planta 2

Planta Segunda	26,83 m²
Elementos C. Planta Segunda	4,03 m²
Subtotal útil Planta 2	**29,86 m²**

Planta 3

Plantas Tercera	26,83 m²
Elementos C. Plantas Tercera	4,03 m²
Subtotal útil Planta 3	**29,86 m²**

Planta 4

Bajo cubierta	26,83 m²
Elementos Comunes	4,03 m²
Subtotal útil Planta 4	**29,86 m²**

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

CTAV COLEGIO TÉCNICO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 25/10/18
05248 J. ENRIQUE MARTINEZ DIAZ

1.3 SUPERFICIES CONSTRUIDAS

Plaza Lope de Vega nº 9

	Superficies útiles	Superficies construidas
Superficie construida Planta Baja	26,30	29,19
Superficie construida Entreplanta	25,85	29,19
Superficie construida Planta 1	28,85	31,67
Superficie construida Planta 2	28,85	31,67
Superficie construida Planta 3	28,85	31,67
Superficie construida Planta 4	28,85	29,19

Plaza Lope de Vega nº 10

	Superficies útiles	Superficies construidas
Superficie construida Planta Baja	28,30	31,70
Superficie construida Entreplanta	18,39	20,39
Superficie construida Planta 1	29,86	34,81
Superficie construida Planta 2	29,86	34,81
Superficie construida Planta 3	29,86	34,81
Superficie construida Planta 4	29,86	31,70

1.4 SUPERFICIES TOTALES CONJUNTAS AMBOS INMUEBLES

Total útil	Total construida
333,68	370,80

1.5 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1.5.1 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

Los Edificios se encuentran en el Barri del Mercat de la ciudad de Valencia y se trata de una construcción con dos fachadas recayentes a dos vías públicas: la Plaza Lope de Vega, a través de la cual se accede tanto a las viviendas como al local comercial, y la Calle Martín Mengod, en la que se encuentran las entradas principales de dichos locales, ubicado en Planta Baja. Los edificios lindan en sus medianeras, mirando a la izquierda con el nº 8 de la Plaza Lope de Vega y a la derecha con el número 11 de la citada plaza. La fachada principal, en la que se encuentra la entrada a las viviendas, no mantiene paralelismo con la posterior, por lo que se trata de unos inmuebles de composición trapezoidal e irregular.

Las fachadas que recaen a la Calle Martín Mengod tienen un ancho de 2,90 metros para el correspondiente a Plaza Lope de Vega 9 y 3,17 metros para el correspondiente al número 10, mientras que las que recaen a la Plaza Lope de Vega tienen, respectivamente 3,19 y 3,29 metros respectivamente. El solar tiene una superficie aproximada conjunta de 61,27 m².

Los edificios están compuestos por Planta Baja, en la que se ubica el local comercial, altillo, y 4 plantas superiores, cada una de las cuales está ocupada por una vivienda. Dispone de una escalera de acceso a las 4 plantas superiores, y otras dos

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

CTAV COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA
VISADO 25/10/18
05249 J. ENRIQUE MARTINEZ DIAZ

RESUMEN DEL PRESUPUESTO

CAPÍTULO	RESÚMEN DEL PRESUPUESTO	
C01	TRABAJOS PREVIOS Y DEMOLICIONES	40.763,55 €
C02	MOV TIERRAS Y RED SANEAMIENTO H.	3.644,67 €
C03	CUBIERTAS	16.254,05 €
C04	ESTRUCTURAS	37.597,24 €
C05	ALBAÑILERÍA	35.595,14 €
C06	INST. ELECTRICIDAD E ILUMINACIÓN	16.739,83 €
C07	INST. TELECO Y AUDIO	5.963,90 €
C08	INST. FONTANERIA Y SANEAMIENTO	15.542,61 €
C09	INST. ACS	10.115,52 €
C10	REVESTIMIENTOS CONTÍNUOS	22.770,83 €
C11	SOLADOS Y ALICATADOS	37.340,51 €
C12	CARP. EXTERIOR Y CERRAJERÍA	71.817,52 €
C13	CARP. INTERIOR	24.770,72 €
C14	EQUIPAMIENTO	29.392,93 €
C15	PINTURA	12.644,50 €
C16	INST. TRANSPORTE	20.464,04 €
C17	PREINST. CLIMATIZ.	3.560,70 €
C18	VARIOS	22.993,21 €
C19	GESTIÓN RESIDUOS	3.167,34 €
C21	SEGURIDAD Y SALUD	4.304,32 €
Presupuesto de ejecución material **(PEM)**		316.867,00 €
13% de gastos generales		41.192,71 €
6% de beneficio industrial		19.012,02 €
TOTAL PEC		377.071,73 €
21% IVA		79.185,06 €
Presupuesto de licitación		456.256,79 €

Asciende el presente presupuesto a la cantidad de **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS CON SETENTA Y NUEVE CÉNTIMOS.**

Valencia, Octubre de 2018
El arquitecto,

Fdo: Enrique Martínez-Díaz

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: V -05736/14- 4
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 TASACIÓN PARA G)
Ref.Tasador: VGM
D:63/88

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

Instituto Nacional de Estadística — Notas de prensa

23 de mayo de 2019

Coyuntura Turística Hotelera (EOH/IPH/IRSH)
Abril 2019. Datos provisionales

Las pernoctaciones en establecimientos hoteleros[1] aumentan un 6,7% en abril respecto al mismo mes de 2018

Los hoteles facturan 83,1 euros de media por habitación ocupada, lo que supone un aumento anual del 3,2%

Durante el mes de abril las pernoctaciones en establecimientos hoteleros superan los 26,8 millones, un 6,7% más que en el mismo mes de 2018. Las pernoctaciones de viajeros residentes en España aumentan un 9,3% y las de los no residentes un 5,2%. La estancia media baja un 0,8% respecto a abril de 2018, situándose en 2,9 pernoctaciones por viajero.

Durante los cuatro primeros meses de 2019 las pernoctaciones aumentan un 1,8% respecto al mismo periodo del año anterior.

Como en 2018 la Semana Santa se celebró entre marzo y abril y en 2019 en abril, es conveniente analizar el periodo agregado marzo-abril. En él se observa un crecimiento de las pernoctaciones del 2,7% respecto al mismo bimestre de 2018 (las pernoctaciones de residentes crecen un 2,3% y las de no residentes un 3,0%).

Tasa de variación anual de pernoctaciones
Porcentaje

[1] Dado que en 2019 la Semana Santa se celebra en abril, y en 2018 tuvo lugar entre marzo y abril, es conveniente analizar en conjunto los dos meses.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: V -05736/14- 4
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 TASACIÓN PARA G)
Ref.Tasador: VGM
D:64/88

DOCUMENTACION

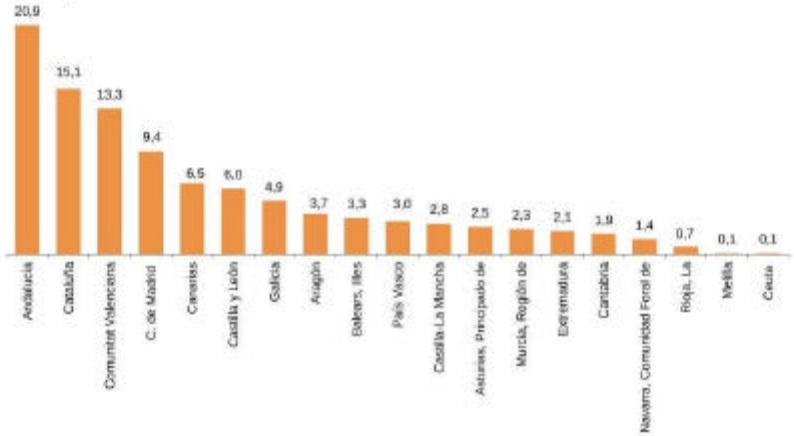
SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

Notas de prensa • Instituto Nacional de Estadística

Destinos

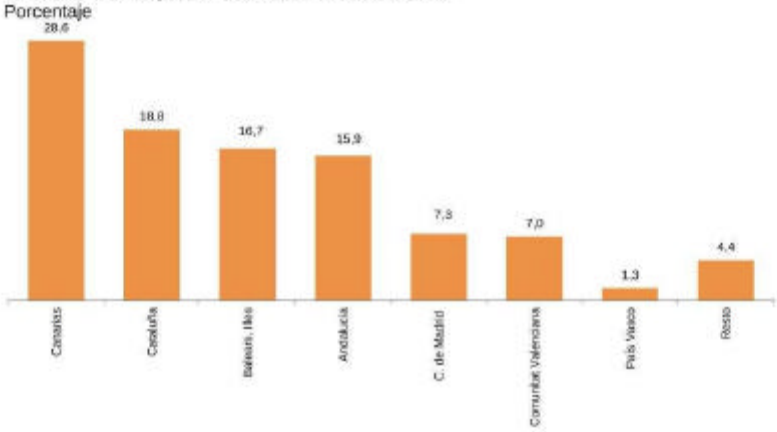
Andalucía, Cataluña y Comunitat Valenciana son los destinos principales de los viajeros residentes en España en abril, con tasas anuales de variación en el número de pernoctaciones del 10,8%, 11,7% y 5,9%, respectivamente.

Distribución de pernoctaciones: residentes
Porcentaje



El principal destino elegido por los viajeros no residentes es Canarias, con un 28,6% del total de pernoctaciones. En esta comunidad las pernoctaciones de extranjeros suben un 0,1% respecto a abril de 2018. Los siguientes destinos de los no residentes son Cataluña (con el 18,8% del total de pernoctaciones y un aumento del 10,2%) e Illes Balears (con el 16,7% del total y un incremento del 13,5%).

Distribución de pernoctaciones: no residentes
Porcentaje



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: V -05736/14- 4
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 TASACIÓN PARA G)
Ref.Tasador: VGM
D:65/88

DOCUMENTACION

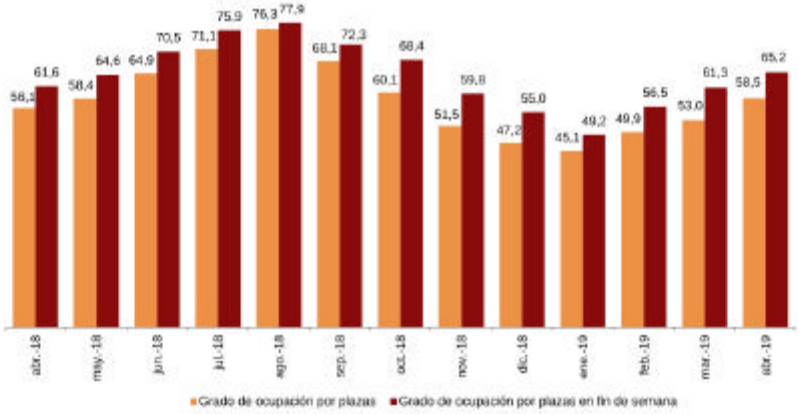
SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

Notas de prensa • Instituto Nacional de Estadística

Ocupación hotelera

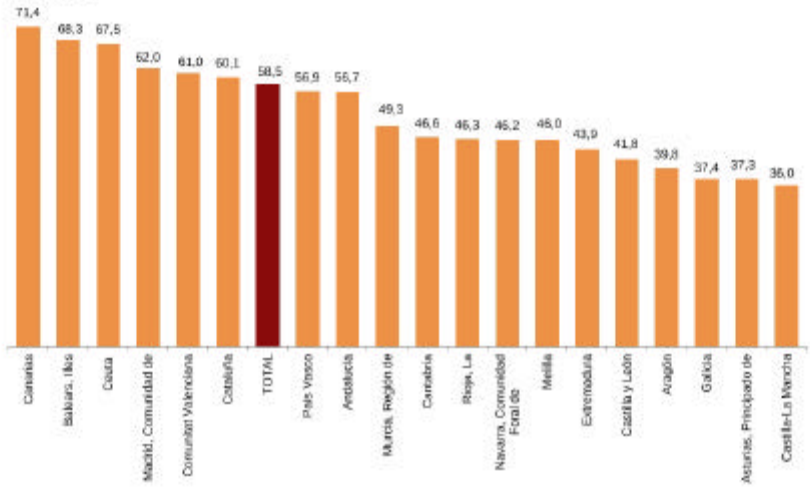
En abril se cubre el 58,5% de las plazas ofertadas, con un aumento anual del 4,4%. El grado de ocupación por plazas en fin de semana aumenta un 5,8% y se sitúa en el 65,2%.

Grado de ocupación
Porcentaje



Canarias presenta el mayor grado de ocupación por plazas durante abril (71,4%). Le siguen Illes Balears (68,3%) y Comunidad de Madrid (62,0%).

Grado de ocupación por plazas por comunidades autónomas
Porcentaje



Coyuntura Turística Hotelera (EOH/IPH/IRSH) - Abril 2019. Datos provisionales (3/7)

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

Notas de prensa • Instituto Nacional de Estadística

Por zonas turísticas, Sur de Tenerife alcanza el mayor grado de ocupación por plazas (76,7%) y la zona turística de Barcelona la mayor ocupación en fin de semana (81,3%). La Isla de Mallorca registra el mayor número de pernoctaciones, con 2,9 millones.

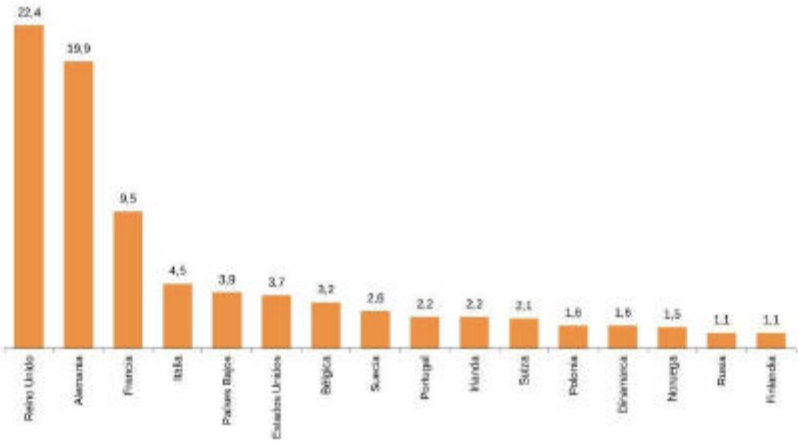
Los puntos turísticos con más pernoctaciones son Barcelona, Madrid y Benidorm. Arona presenta el mayor grado de ocupación por plazas (79,3%) y Benalmádena la mayor ocupación en fin de semana (86,4%).

Pernoctaciones según el país de origen de los viajeros

Los viajeros procedentes de Reino Unido y Alemania concentran el 22,4% y el 19,9%, respectivamente, del total de pernoctaciones de no residentes en establecimientos hoteleros en abril. El mercado británico crece un 3,6% y el alemán un 1,3%.

Las pernoctaciones de los viajeros procedentes de Francia, Italia y Países Bajos (los siguientes mercados emisores) registran unas tasas anuales del –1,1%, 13,4% y –2,9%, respectivamente.

Distribución de pernoctaciones de no residentes. Principales países de residencia
Porcentaje



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

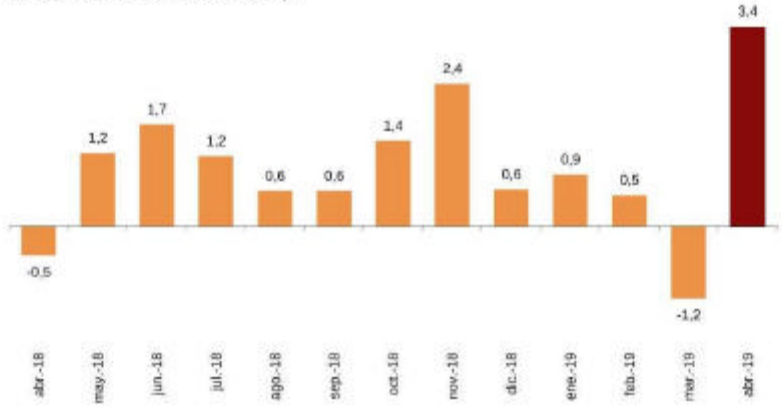
SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

Notas de prensa • Instituto Nacional de Estadística

Precios Hoteleros

La tasa anual del Índice de Precios Hoteleros (IPH) se sitúa en el 3,4% en abril, lo que supone 4,6 puntos más que la del mes pasado y 3,9 puntos por encima de la registrada hace un año.

Índice de Precios Hoteleros
Tasa de variación anual. Porcentaje



Por comunidades autónomas, las mayores subidas de precios hoteleros en tasa anual se dan en Cantabria (9,2%) y en Andalucía (6,8%).

Por el contrario, el mayor descenso se registra en Comunidad de Madrid, con una variación del –2,6% respecto a abril de 2018.

Por categorías, el mayor incremento de precios se produce en los establecimientos de tres y dos estrellas de plata (5,6%).

Rentabilidad del Sector Hotelero

La facturación media diaria de los hoteles por cada habitación ocupada (ADR) es de 83,1 euros en abril, lo que supone un aumento del 3,2% respecto al mismo mes de 2018.

Por su parte, el ingreso medio diario por habitación disponible (RevPAR), que está condicionado por la ocupación registrada en los establecimientos hoteleros, alcanza los 53,5 euros, con una subida del 4,2%.

Por categorías, la facturación media es de 185,2 euros para los hoteles de cinco estrellas, de 87,9 euros para los de cuatro y de 65,4 euros para los de tres estrellas. Los ingresos por habitación disponible para estas mismas categorías son de 123,3, 63,3 y 44,1 euros, respectivamente.

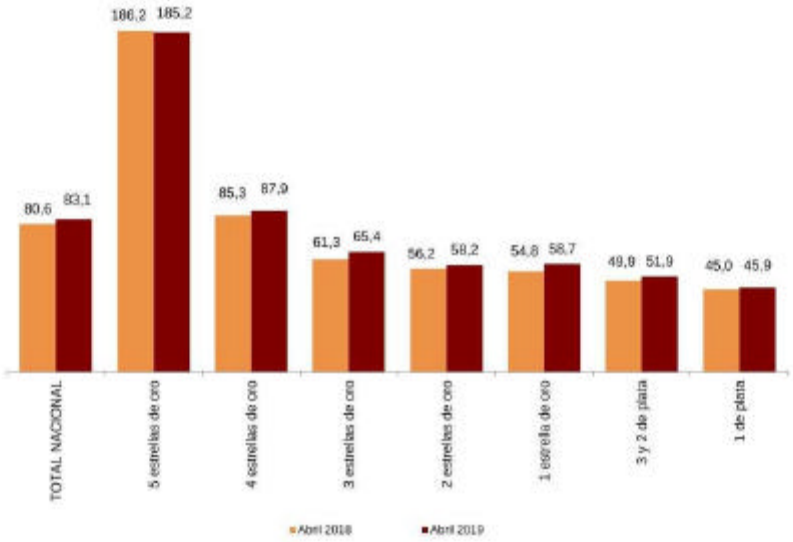
Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

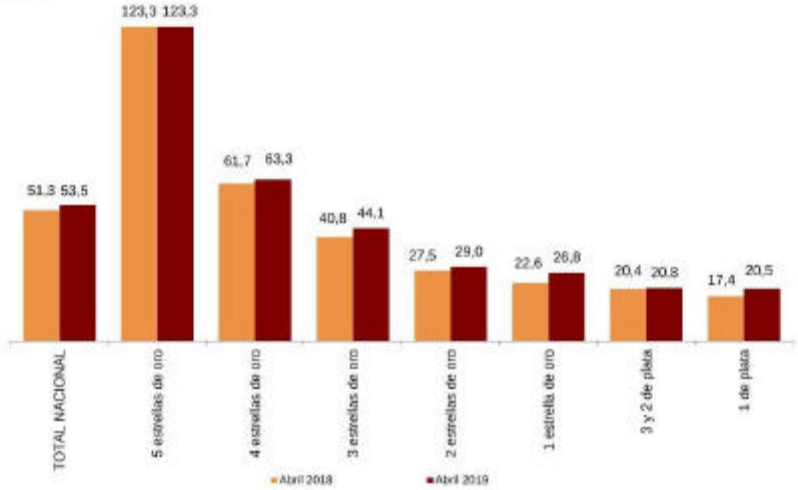
SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

Notas de prensa • Instituto Nacional de Estadística

Tarifa media diaria por habitación ocupada según categorías
Euros



Ingreso medio por habitación disponible según categorías
Euros



Coyuntura Turística Hotelera (EOH/IPH/IRSH) - Abril 2019. Datos provisionales (6/7)

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

Notas de prensa • Instituto Nacional de Estadística

Revisiones y actualizaciones de datos

Coincidiendo con la publicación de hoy, el INE ha actualizado los datos correspondientes al mes de abril de 2018 de la Encuesta de Ocupación Hotelera (EOH), del Índice de Precios Hoteleros (IPH) y de los Indicadores de Rentabilidad del Sector Hotelero (IRSH).

Nota metodológica

El objetivo principal de la Encuesta de Ocupación Hotelera (EOH) es conocer el comportamiento de una serie de variables que permitan describir las características fundamentales del sector hotelero, tanto desde el punto de vista de la oferta como de la demanda, y así atender a la necesidad de conocimiento del sector por parte de organismos nacionales y a los requerimientos de organismos internacionales.

El Índice de Precios Hoteleros (IPH) es una medida estadística de la evolución mensual de los precios que los empresarios hoteleros aplican a sus clientes.

El principal objetivo de los Indicadores de Rentabilidad del Sector Hotelero (IRSH) es facilitar al sector hotelero la toma de decisiones. Éstos son el ADR, Average Daily Rate o Tarifa Media Diaria, que recoge los ingresos medios diarios obtenidos por habitación ocupada; y el RevPAR, Revenue per Available Room o Ingresos por Habitación Disponible, que recoge los ingresos medios diarios por habitación disponible.

Tipo de operación: continua de periodicidad mensual.

Ámbito poblacional: todos los establecimientos hoteleros.

Ámbito geográfico: todo el territorio nacional.

Periodo de referencia de los resultados: el mes.

Periodo de referencia de la información: siete días seguidos de cada mes, elegidos aleatoriamente de tal manera que entre todos los establecimientos cubran el mes completo.

Diseño muestral: muestreo estratificado por provincia y categoría del establecimiento, siendo exhaustivos aquellos estratos de categorías 4 y 5 estrellas de oro.

Tamaño muestral: aproximadamente 9.250 establecimientos en invierno y 11.200 en verano.

Método de recogida: cuestionario cumplimentado directamente por el establecimiento hotelero.

Para más información acerca de estas operaciones estadísticas se puede consultar la metodología y el informe metodológico estandarizado de cada una de ellas en INEbase.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: V -05736/14- 4
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 TASACIÓN PARA G)
Ref.Tasador: VGM
D:70/88

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

Notas de prensa • Instituto Nacional de Estadística

Encuesta de Ocupación en Alojamientos Turísticos (Establecimientos hoteleros)

Abril 2019

Datos provisionales

23 de mayo de 2019

1. Número de viajeros, pernoctaciones y estancia media según categoría del establecimiento

Categoría	Número de viajeros			Número de pernoctaciones			Estancia media
	Total	Residentes en España	Residentes en el extranjero	Total	Residentes en España	Residentes en el extranjero	
TOTAL	9.141.970	4.471.245	4.670.725	26.888.520	10.116.846	16.771.674	2,94
HOTELES: Estrellas oro							
Cinco	531.340	152.581	378.759	1.861.833	321.786	1.540.047	3,50
Cuatro	4.377.391	1.929.096	2.448.295	13.987.863	4.565.073	9.422.790	3,20
Tres	2.411.464	1.254.677	1.156.786	7.178.773	3.009.164	4.169.609	2,98
Dos	662.278	418.637	243.640	1.391.750	816.675	575.075	2,10
Una	271.955	168.124	103.831	580.407	312.031	268.377	2,13
HOSTALES: Estrellas plata							
Tres y dos	459.512	297.697	161.815	912.739	563.221	349.518	1,99
Una	428.031	250.432	177.599	975.154	528.897	446.257	2,28
Tasa anual	7,55	7,61	7,50	6,67	9,26	5,17	-0,82
Tasa anual acumulada	3,43	2,37	4,60	1,78	2,04	1,63	-1,59

2. Establecimientos, plazas, grados de ocupación y personal empleado según categoría del establecimiento

Categoría	Número establecimientos abiertos estimados según la encuesta	Número de habitaciones estimadas según la encuesta	Número de plazas estimadas según la encuesta	Grado de ocupación			Total personal empleado
				Por plazas	Por plazas en fin de semana	Por habitaciones	
TOTAL	15.139	718.444	1.497.219	58,54	65,20	64,88	212.089
HOTELES: Estrellas oro							
Cinco	318	47.072	99.815	61,24	66,23	66,82	32.370
Cuatro	2.369	325.442	700.515	64,86	70,74	72,79	106.151
Tres	2.518	175.926	372.141	62,66	68,88	68,80	47.512
Dos	1.916	53.437	105.258	43,70	55,12	50,35	9.640
Una	1.182	25.264	49.613	38,82	48,14	44,58	3.935
HOSTALES: Estrellas plata							
Tres y dos	3.054	46.594	88.413	34,25	43,37	39,04	6.769
Una	3.782	44.708	81.463	39,63	46,54	45,52	5.712
Tasa anual	1,14	1,55	1,72	4,36	5,78	2,02	5,01

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: V -05736/14- 4
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 TASACIÓN PARA G)
Ref.Tasador: VGM
D:71/88

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

Notas de prensa • Instituto Nacional de Estadística

3. Viajeros, pernoctaciones, estancia media, grados de ocupación y personal empleado

Datos por zonas y puntos turísticos

	Viajeros		Pernoctaciones		Grado ocupación			Estancia media	Total personal empleado
	Residentes en España	Residentes en el extranjero	Residentes en España	Residentes en el extranjero	Por plazas	Por plazas fin de semana	Por habitaciones		
Zonas turísticas con mayor grado de ocupación en el mes									
Sur de Tenerife	39.444	201.549	142.820	1.469.523	76,69	78,80	79,35	6,69	15.432
Isla de Lanzarote	16.811	110.150	80.845	831.531	76,66	78,36	82,58	7,19	6.571
Barcelona	136.570	671.507	232.852	1.790.456	75,28	81,28	84,07	2,50	16.020
Isla de Tenerife	84.433	236.087	316.024	1.709.022	74,27	76,56	77,10	6,32	19.130
Palma - Calvià	56.837	309.085	182.299	1.383.554	71,64	76,67	77,92	4,28	12.196
Sur de Gran Canaria	34.089	150.130	124.575	1.150.056	69,93	70,96	72,84	6,90	11.399
Isla de Mallorca	91.306	528.773	267.400	2.653.461	69,35	72,20	76,21	4,71	24.073
Isla de Gran Canaria	54.162	163.895	174.755	1.201.493	68,32	69,55	72,17	6,31	12.367
Zonas turísticas con mayor número de pernoctaciones en el mes[1]									
Costa del Sol	158.992	324.132	446.130	1.237.917	64,71	70,57	74,42	3,49	12.973
Costa Blanca	191.962	172.231	695.179	749.731	68,05	75,40	72,41	3,97	9.236
Isla de Fuerteventura	15.635	123.184	58.879	962.171	67,74	69,74	71,91	7,36	8.220
Costa Brava	125.591	193.167	361.411	599.541	55,61	62,49	59,44	3,01	6.671
Costa Barcelona	120.930	169.107	310.336	455.856	60,07	61,21	68,63	2,64	4.871
Costa Daurada	155.447	82.526	409.772	254.091	54,90	59,22	59,57	2,79	3.507
Costa de la Luz de Cádiz	116.921	73.062	262.663	267.357	47,05	53,05	55,33	2,79	5.011
Costa de Almería	79.436	22.052	281.659	83.151	45,43	51,89	59,27	3,59	2.498

[1] Sin considerar los incluidos en la tabla anterior, por aparecer también con mayor grado de ocupación.

Puntos turísticos con mayor grado de ocupación en el mes									
Arona	9.057	58.387	34.245	443.451	79,32	81,01	79,33	7,08	3.477
Sevilla	97.595	150.574	187.830	361.560	78,63	84,89	87,33	2,21	3.654
Muro	2.982	32.986	8.142	192.930	78,63	77,99	78,64	5,59	1.456
Yaiza	6.338	52.437	35.118	389.931	78,47	80,01	84,25	7,23	3.325
Adeje	17.215	109.597	62.428	780.957	78,44	78,91	81,21	6,65	8.765
Benalmádena	28.271	38.395	108.029	216.343	77,68	86,37	84,79	4,87	1.694
Teguise	4.213	25.023	20.269	189.605	76,82	80,68	85,67	7,18	1.430
Barcelona	122.100	641.023	208.032	1.715.885	76,10	82,27	84,39	2,52	15.319
Tías	3.515	31.046	18.407	244.816	75,56	75,71	79,98	7,62	1.640
Santa Margalida	2.356	17.203	8.546	111.509	74,55	65,32	80,81	6,14	711
Puntos turísticos con mayor número de pernoctaciones en el mes[1]									
Madrid	370.954	450.198	634.516	1.112.002	64,75	72,70	77,36	2,13	11.987
Benidorm	92.078	89.831	456.332	476.647	72,99	77,87	76,32	5,13	5.452
San Bartolomé de Tirajana	26.363	106.820	96.594	821.633	69,81	71,31	71,11	6,89	8.800
Calvià	14.892	126.307	73.303	690.287	70,86	71,99	76,18	5,41	5.545
Palma de Mallorca	43.944	179.753	97.597	650.644	71,54	80,21	79,72	3,34	6.110
Pájara	7.284	71.514	31.346	585.504	69,79	72,15	72,57	7,83	4.968
Lloret de Mar	40.481	78.916	187.194	318.332	69,31	70,87	71,97	4,23	2.363
Torremolinos	29.685	64.626	105.895	298.628	67,60	73,75	73,68	4,29	2.591
Salou	80.524	43.333	247.308	150.637	65,76	66,09	68,37	3,21	1.637
Valencia	67.825	97.360	126.125	252.170	67,06	76,97	79,96	2,29	2.411

[1] Sin considerar los incluidos en la tabla anterior, por aparecer también con mayor grado de ocupación.

EOH (ANEXO DE TABLAS) - ABRIL 2019. Datos provisionales (2/3)

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: V -05736/14- 4
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 TASACIÓN PARA G)
Ref.Tasador: VGM
D:72/88

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

Notas de prensa • Instituto Nacional de Estadística

4. Viajeros y pernoctaciones según país de residencia

Datos por países

Países	Viajeros		Pernoctaciones	
	Total	%	Total	%
TOTAL	9.141.970	100,00	26.888.520	100,00
Residentes en España	4.471.245	48,91	10.116.846	37,63
Residentes en el extranjero	4.670.725	51,09	16.771.674	62,37
TOTAL residentes en el extranjero	4.670.725	100,00	16.771.674	100,00
TOTAL residentes en U.E. (sin España)	3.243.946	69,45	13.152.737	78,42
- Alemania	636.537	13,63	3.329.373	19,85
- Austria	50.517	1,08	178.303	1,06
- Bélgica	125.639	2,69	531.545	3,17
- Dinamarca	55.576	1,19	266.513	1,59
- Finlandia	38.923	0,83	182.413	1,09
- Francia	553.296	11,85	1.592.373	9,49
- Grecia	11.249	0,24	33.587	0,20
- Irlanda	88.411	1,89	368.830	2,20
- Italia	273.314	5,85	747.376	4,46
- Luxemburgo	8.850	0,19	43.336	0,26
- Países Bajos	172.541	3,69	658.796	3,93
- Polonia	69.040	1,48	272.570	1,63
- Portugal	167.094	3,58	372.208	2,22
- Reino Unido	768.124	16,45	3.748.375	22,35
- República Checa	18.354	0,39	61.935	0,37
- Suecia	92.958	1,99	429.880	2,56
- Resto de la UE[1]	113.524	2,43	335.325	2,00
Noruega	51.796	1,11	250.778	1,50
Rusia	60.230	1,29	184.304	1,10
Suiza	100.212	2,15	354.232	2,11
Resto de Europa	97.769	2,09	342.749	2,04
Japón	56.743	1,21	105.900	0,63
Estados Unidos	259.649	5,56	623.374	3,72
Resto de América	299.959	6,42	729.475	4,35
Países africanos	70.019	1,50	183.654	1,10
Resto del mundo	430.402	9,21	844.470	5,04

[1] Países incluidos en Resto de la UE: Bulgaria, Chipre, Croacia, Eslovaquia, Eslovenia, Estonia, Hungría, Letonia, Lituania, Malta y Rumania

EOH (ANEXO DE TABLAS) - ABRIL 2019. Datos provisionales (3/3)

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: V -05736/14- 4
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 TASACIÓN PARA G)
Ref.Tasador: VGM
D:73/88

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

Notas de prensa • Instituto Nacional de Estadística

ÍNDICE DE PRECIOS HOTELEROS (IPH). Base 2008

Abril 2019

Datos provisionales

1. Índice general nacional y desglose por comunidades y ciudades autónomas

	Índice	Tasa de variación anual
TOTAL	109,59	3,37
Andalucía	107,24	6,75
Aragón	81,55	4,59
Asturias, Principado de	93,65	5,87
Balears, Illes	124,81	1,34
Canarias	131,15	2,84
Cantabria	105,32	9,18
Castilla y León	97,56	4,99
Castilla - La Mancha	93,21	2,51
Cataluña	105,92	4,28
Comunitat Valenciana	113,37	4,28
Extremadura	95,40	3,15
Galicia	98,77	3,57
Madrid, Comunidad de	89,38	-2,55
Murcia, Región de	89,10	5,09
Navarra, Comunidad Foral de	90,15	4,28
País Vasco	106,41	6,66
Rioja, La	91,02	1,98
Ceuta	98,74	1,71
Melilla	100,80	-3,58

2. Índice general nacional y desglose por categorías

	Índice	Tasa de variación anual
TOTAL	109,59	3,37
HOTELES: Estrellas oro		
Cinco	101,83	2,38
Cuatro	109,91	3,49
Tres	113,76	3,50
Dos	104,99	3,72
Una	106,04	1,53
HOSTALES: Estrellas plata		
Tres y dos	104,33	5,57
Una	108,98	3,96

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: V -05736/14- 4
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 TASACIÓN PARA G)
Ref.Tasador: VGM
D:74/88

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

Notas de prensa • Instituto Nacional de Estadística

Indicadores de Rentabilidad del Sector Hotelero
Abril 2019
Datos Provisionales

ADR y RevPAR[1] nacional y desglose por comunidades y ciudades autónomas

	ADR (en euros)	Tasa de variación anual	RevPAR (en euros)	Tasa de variación anual
TOTAL	83,14	3,18	53,45	4,24
Andalucía	81,70	7,89	52,87	9,15
Aragón	59,32	9,30	26,31	10,24
Asturias, Principado de	56,84	5,78	23,13	19,45
Baleares, Illes	81,16	3,09	59,20	9,32
Canarias	100,32	1,78	75,55	-2,79
Cantabria	68,45	16,83	33,01	23,83
Castilla y León	59,08	5,72	27,15	14,54
Castilla - La Mancha	56,94	4,42	23,11	3,63
Cataluña	94,68	4,17	62,79	8,30
Comunitat Valenciana	66,49	3,23	45,24	4,79
Extremadura	60,77	2,91	30,33	7,30
Galicia	56,55	6,46	23,38	16,98
Madrid, Comunidad de	88,34	-4,98	65,03	-9,74
Murcia, Región de	58,70	8,57	31,29	-2,92
Navarra, Comunidad Foral de	67,81	9,38	37,47	14,98
País Vasco	86,79	9,35	57,87	9,32
La Rioja	68,20	6,56	35,08	6,46
Ceuta	71,08	4,86	47,71	23,43
Melilla	68,69	-8,33	43,45	-12,86

[1] ADR: Average Daily Rate, Tarifa Media Diaria
RevPAR: Revenue per Available Room, Ingresos por Habitación Disponible

ADR y RevPAR[1] nacional y desglose por categorías

	ADR (en euros)	Tasa de variación anual	RevPAR (en euros)	Tasa de variación anual
TOTAL	83,14	3,18	53,45	4,24
HOTELES: Estrellas oro				
Cinco	185,21	-0,51	123,31	0,02
Cuatro	87,87	2,99	63,28	2,62
Tres	65,41	6,78	44,13	8,20
Dos	58,17	3,55	28,98	5,46
Una	58,70	7,14	26,76	18,48
HOSTALES: Estrellas plata				
Tres y dos	51,92	4,09	20,81	2,16
Una	45,86	1,97	20,47	17,46

[1] ADR: Average Daily Rate, Tarifa Media Diaria
RevPAR: Revenue per Available Room, Ingresos por Habitación Disponible

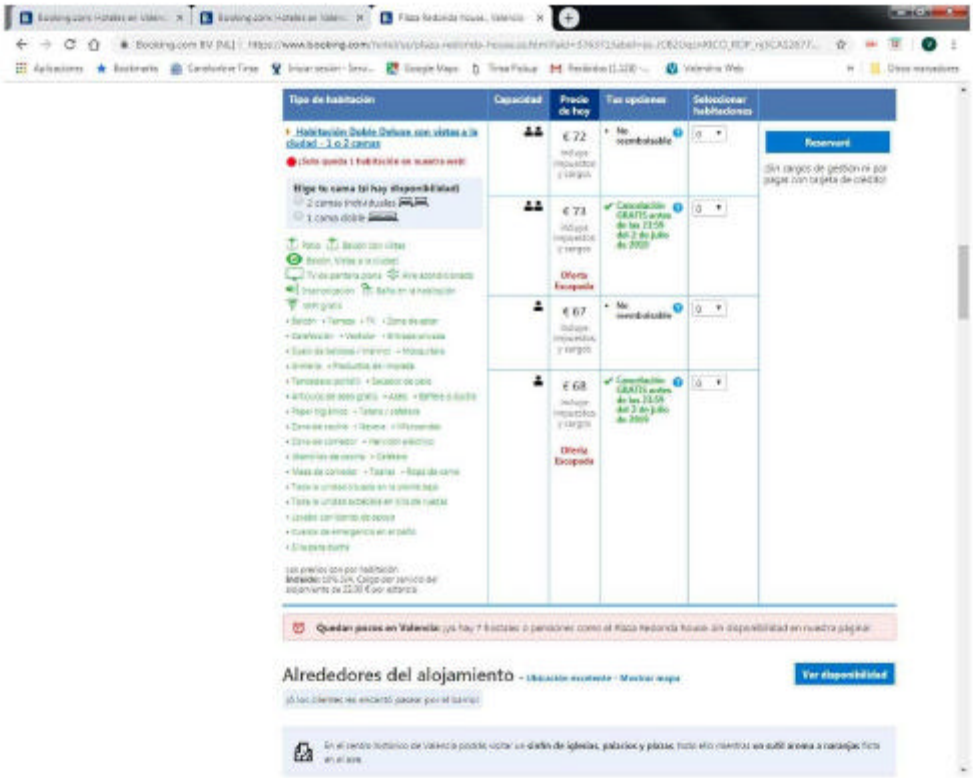
Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

Plaza Redonda house.

Carrer dels Manyans 9, Ciutat Vella, 46001 Valencia, España



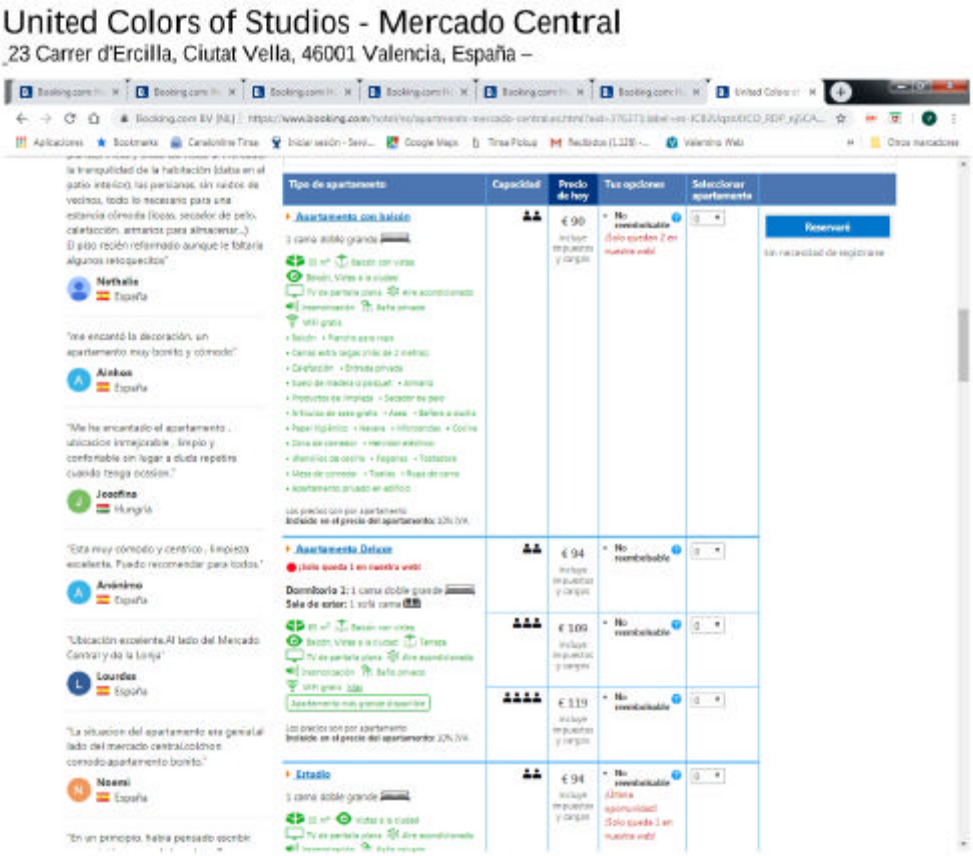
Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación MKVOWJBJE

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: V -05736/14- 4
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 TASACIÓN PARA G)
Ref.Tasador: VGM
D:76/88

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)



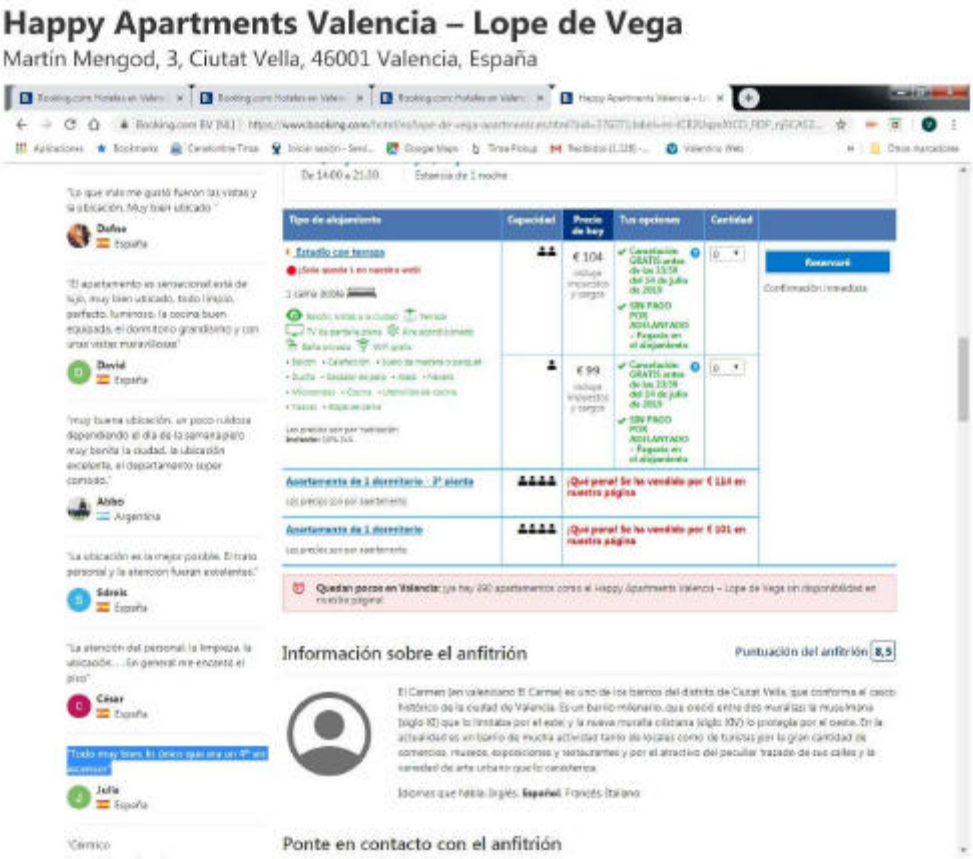
Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación MKVOWJBJE

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: V -05736/14- 4
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 TASACIÓN PARA G)
Ref.Tasador: VGM
D:77/88

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)



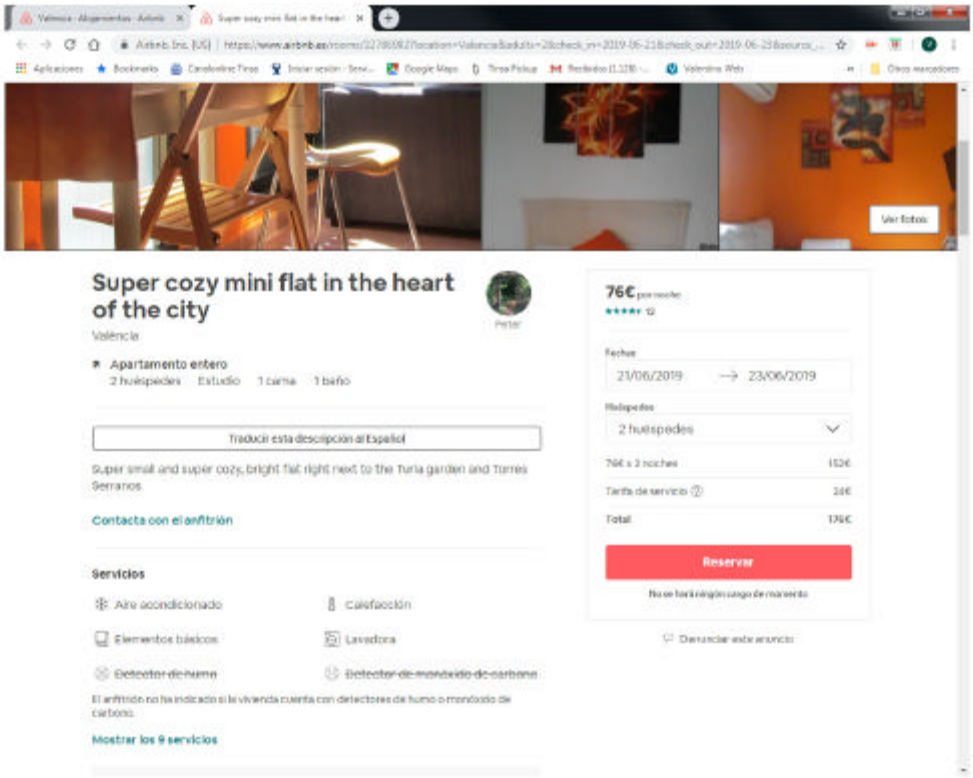
Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación MKVOWJBJE

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: V -05736/14- 4
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 TASACIÓN PARA G)
Ref.Tasador: VGM
D:78/88

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)



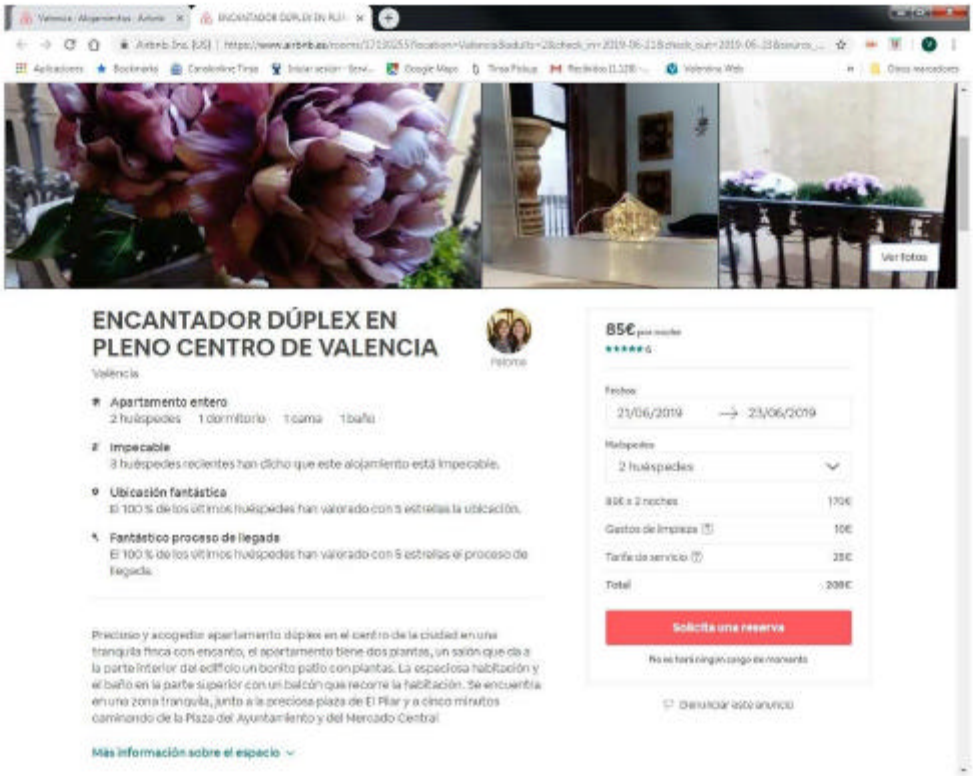
Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación MKVOWJBJE

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: V -05736/14- 4
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 TASACIÓN PARA G)
Ref.Tasador: VGM
D:79/88

DOCUMENTACION

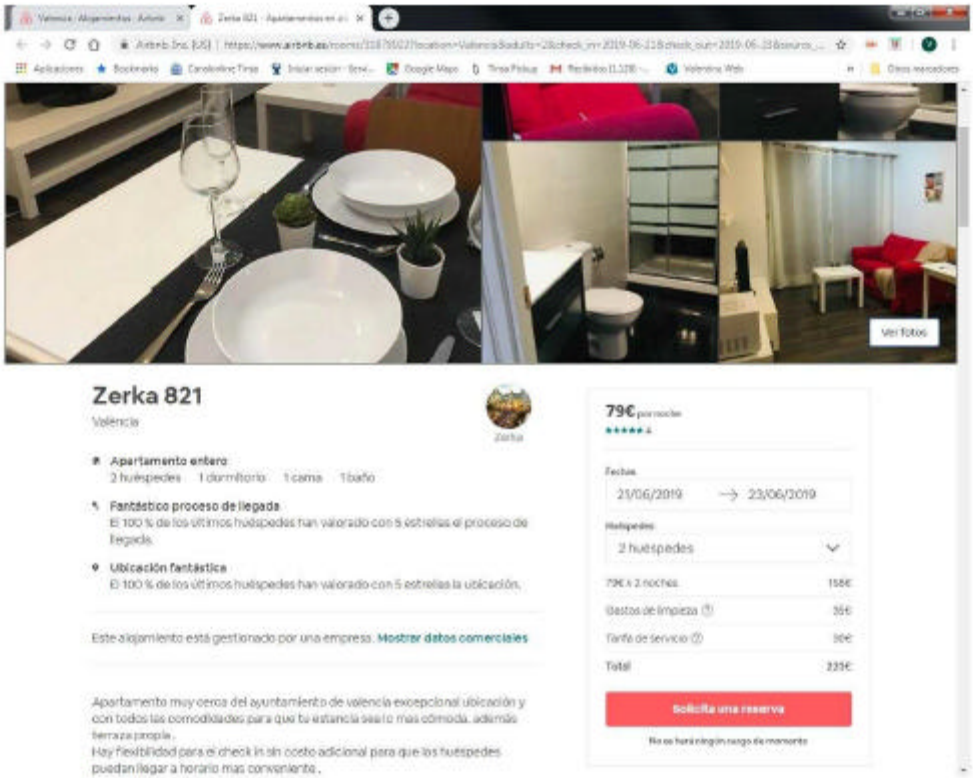
SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)



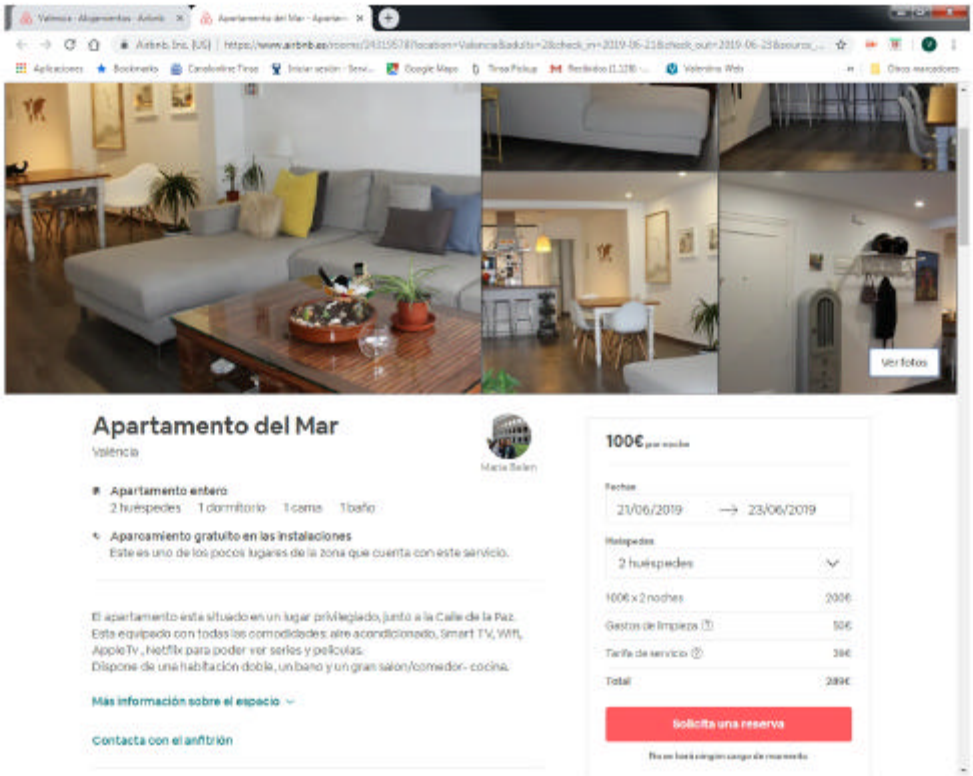
Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación MKVOWJBJE

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: V -05736/14- 4
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 TASACIÓN PARA G)
Ref.Tasador: VGM
D:81/88

DOCUMENTACION

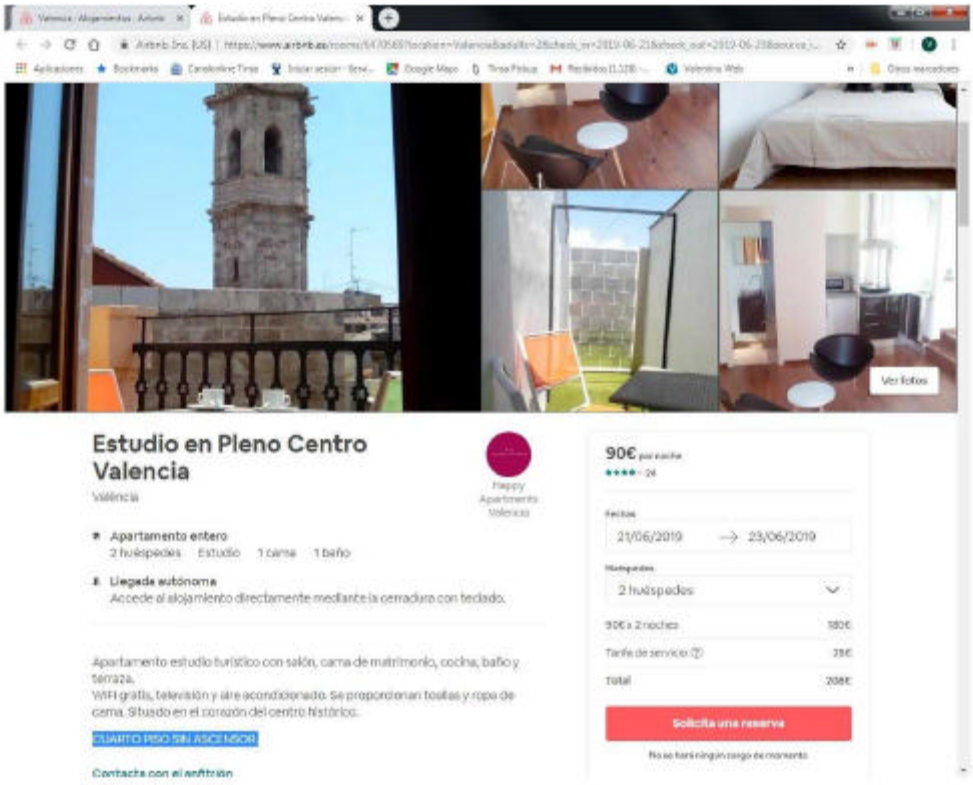
SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

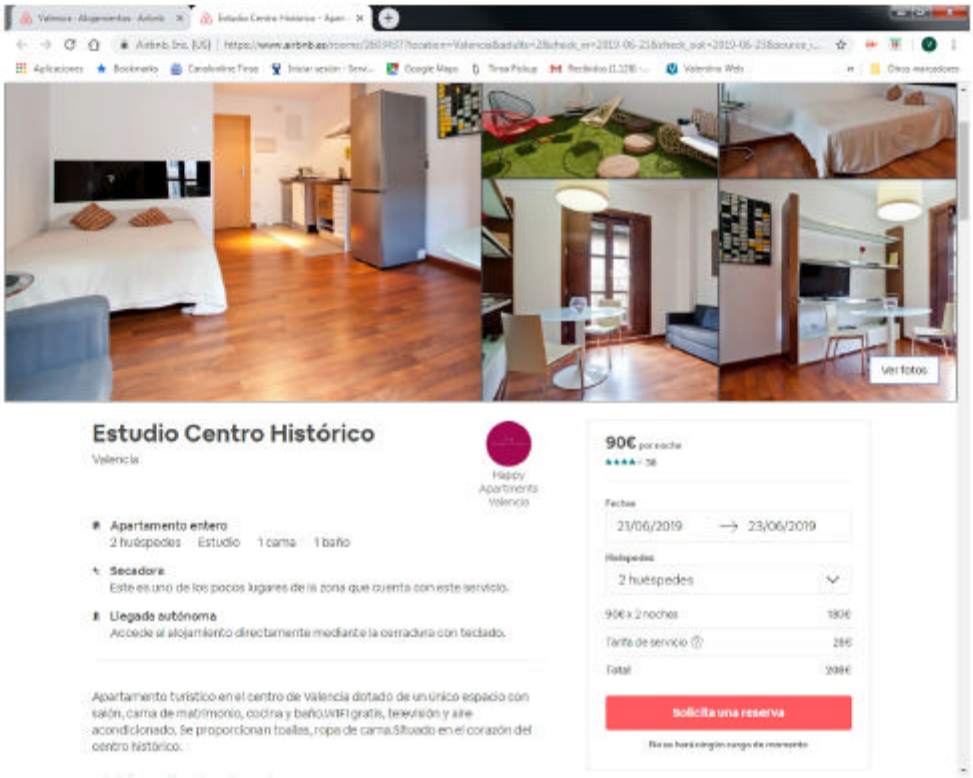
SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: V -05736/14- 4
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 TASACIÓN PARA G)
Ref.Tasador: VGM
D:84/88

DOCUMENTACION

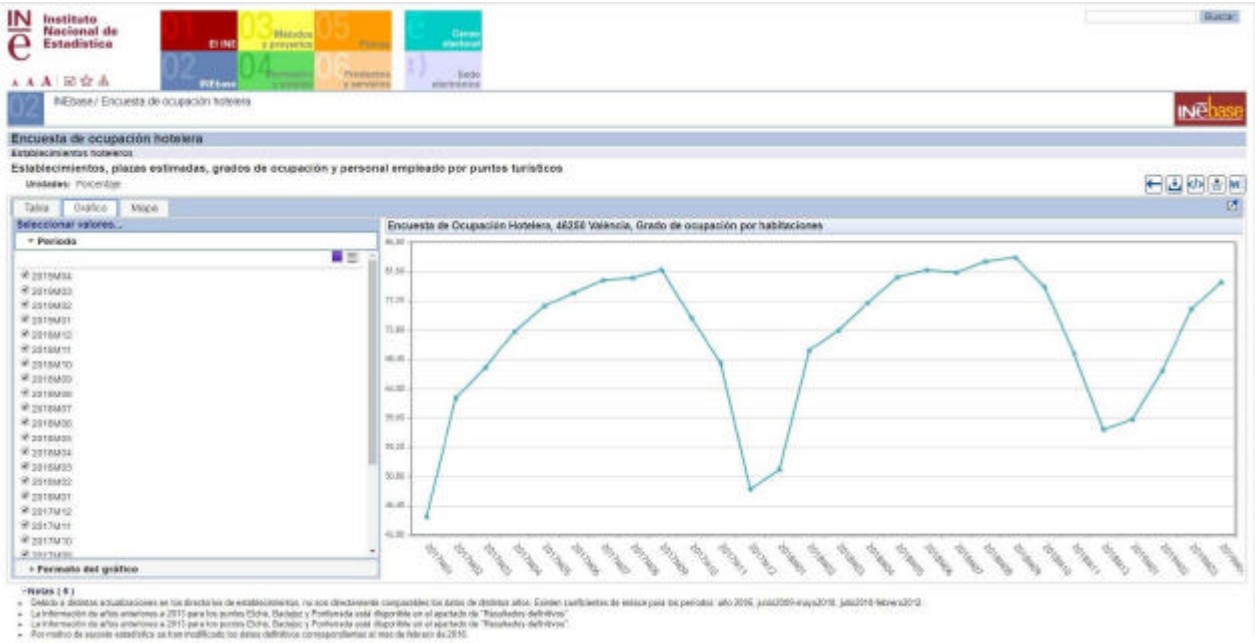
SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)



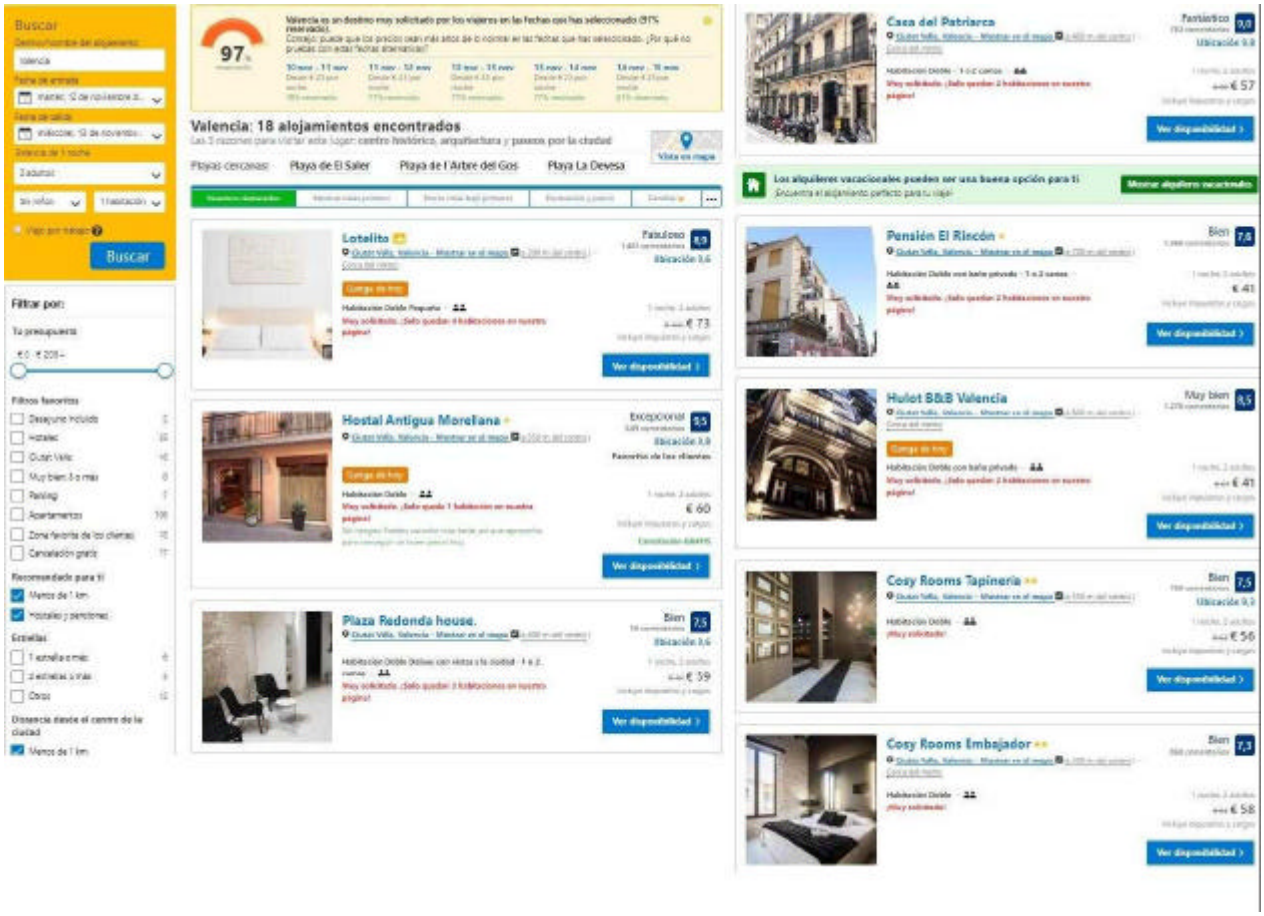
Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación MKVOWJBJE

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: V -05736/14- 4
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 TASACIÓN PARA G)
Ref.Tasador: VGM
D:86/88

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)



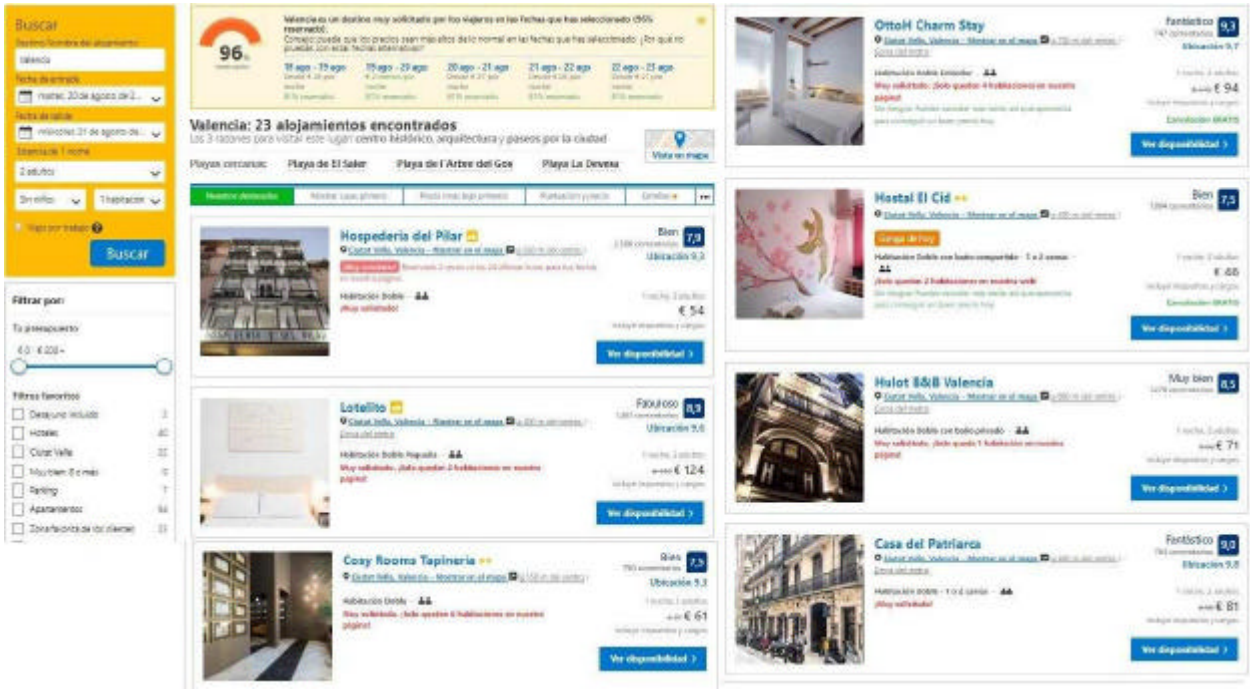
Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación MKVOWJBJE

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: V -05736/14- 4
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 TASACIÓN PARA G)
Ref.Tasador: VGM
D:87/88

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)



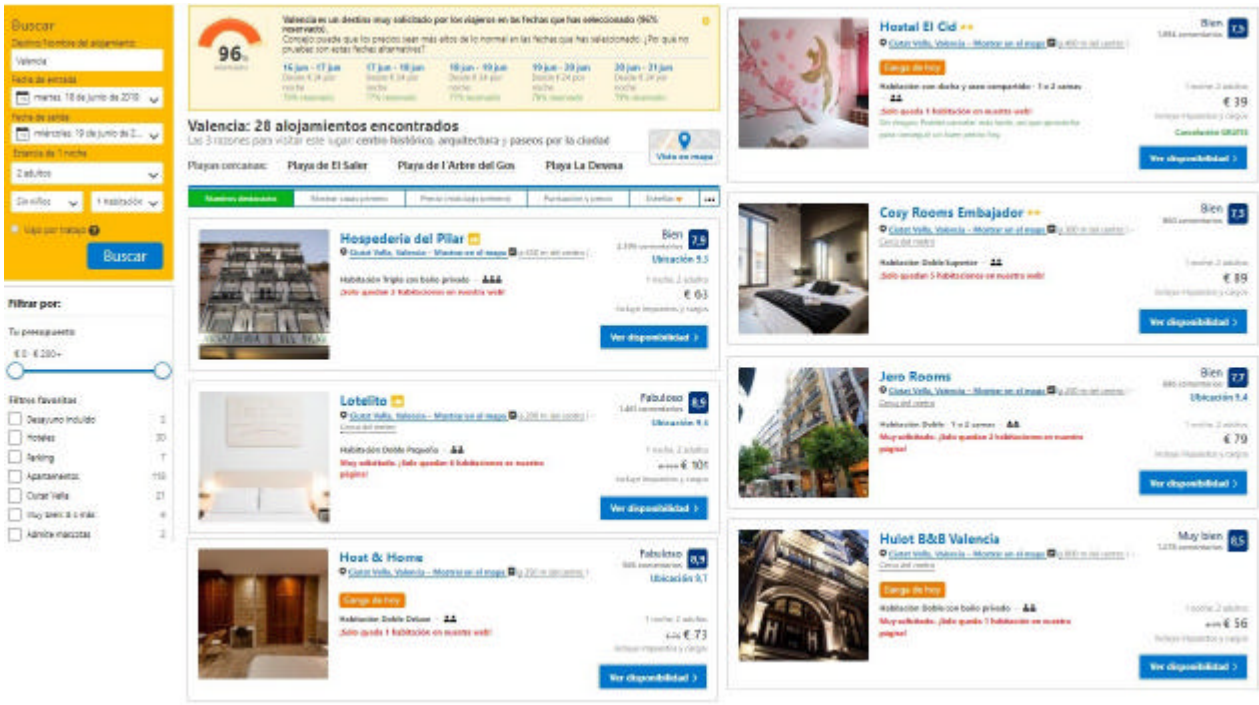
Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación MKVOWJBJE

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: V -05736/14- 4
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 TASACIÓN PARA G)
Ref.Tasador: VGM
D:88/88

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ENRIQUE NAVARRO AVIÑO
SITUACION: Plaza Lope de Vega Nº 9 y 10, en el municipio de València, provincia de VALENCIA (46001)



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2019 a las 13:17 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNÁNDEZ (R: A78029774) 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 MKVOWJBJE