

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Que, GORETTI DOMINGO GARCIA, ARQUITECTO TÉCNICO, ha realizado para esta sociedad el informe de tasación solicitado por PARTICULARES, a instancias de SOCIEDAD MIXTA DE GESTIÓN Y PROMOCIÓN DEL SUELO, S.A., referenciado con nº 70-00-2025-007171-00-05 cuya redacción no se ajusta a la presente normativa de valoración de bienes inmuebles según Orden ECO/805/2003, del 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. del 9 de Abril de 2003. Modificada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008, modificada por la Orden ECM/599/2025, de 10 de junio, publicada en el B.O.E. del 12 de junio de 2025., y obtenido el valor de tasación como resultado de aplicar el método residual estático establecido en dicha normativa de acuerdo a la finalidad prevista como CONOCIMIENTO DEL VALOR DE MERCADO del Parcela 27-ambito Plan Parcial Almuña Residencial en Lugar Almuña, Nº S/n, Finca 9936202pj9293n de LUARCA ALMUÑA, Valdes, Asturias y cuyos datos registrales conocidos del Registro de la Propiedad de LUARCA, son detallados a continuación

REFERENCIA	FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	INS.	REF. CATASTRAL	C.R.U.
Finca 60193	60193	595	395	170	2	9936202PJ9293N0001MD	33011000861155

Visitada el día 19 de Enero de 2026, se encuentra actualmente sin ocupar y que a fecha de hoy, tienen un valor de tasación que asciende a la cantidad de:

57.747,31 (CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS.)

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	RESIDUAL ESTÁTICO
	Comercial Local	
	Local	57.747,31

VALOR DE TASACIÓN

FINCA	DESCRIPCION	SUPERFICIE (m2)	V. TOTAL (€)
60193	Finca 60193	1.599,00	57.747,31
TOTAL			57.747,31
TOTAL			57.747,31 €

Titular Registral: Sociedad de Gestión General y Promoción de Activos SL

Limitaciones al dominio:

Derechos reales: En la documentación registral aportada no figura la existencia de derechos reales que afecten al valor de tasación..

Servidumbres visibles: Tras la visita realizada y la documentación registral aportada no se aprecia la existencia de servidumbres que afecten al valor de tasación..

CONDICIONANTES

[DR2][C2] El valor de tasación queda **CONDICIONADO** a la aportación de documentación registral acreditativa según lo establecido por la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo y su posterior modificación por la Orden EHA 3011/2007 de 4 de Octubre, cuyos datos y descripción coincidan con los utilizados en el presente informe.

ADVERTENCIAS GENERALES

[DUE7][A1] Se **ADVIERTE** que para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico del terreno valorado se ha consultado la documentación de planeamiento y/o se han realizado las correspondientes consultas a la oficina técnica municipal. No obstante, se recomienda solicitar Cédula Urbanística o Certificación del Ayuntamiento. Se deberá tener en cuenta que el valor de tasación no tiene en cuenta posibles impugnaciones de terceros o sentencias judiciales sobre el planeamiento vigente que no hayan sido informadas al tasador en el momento de la solicitud de información urbanística.

[ADV51][A1]. [OTRX][DRX1][A1] Se **ADVIERTE** que en la descripción registral de la finca valorada no consta, no coincide o la referencia catastral no se encuentra coordinada con catastro, de lo cual se advierte expresamente y para constancia de terceros. Por lo que se debería vincular ésta a la finca registral valorada, según la nueva redacción del artículo 10 de la modificación de la Ley Hipotecaria de 1946 por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Esta Sociedad declina cualquier responsabilidad que pueda derivarse de error en las hipótesis realizadas al respecto de la localización del inmueble y que en todo caso se formulan a efectos puramente valorativos.

[OTRX][DRX4][A1] Se **ADVIERTE** que en la documentación registral utilizada para la redacción del presente informe de tasación y aportada como anexo, se reflejan cargas que gravan la finca valorada. Del valor obtenido del inmueble no se ha deducido ninguna cantidad debida a estas cargas.

[URB3.3][A3] Se **ADVIERTE** que las comprobaciones realizadas respecto a la posibilidad expropiatoria de la/s finca/s valorada/s se realizan a tenor de la información y los datos facilitados por la propiedad y, por ello, no se realiza el cálculo de expropiación.

[ADV51][A3]. [OTRX][OTRX1][A3] Se **ADVIERTE** que si la finalidad del informe cambia a Garantía Hipotecaria el valor informado podría sufrir variaciones. El valor de tasación se ha calculado con los parámetros económicos para tasaciones no acogidas a dicha finalidad y sin tener en cuenta posibles coeficientes hipotecarios.

[DIF1.1][A1] Se **ADVIERTE** que existen discrepancias entre los linderos registrales del inmueble y los linderos comprobados en la visita que no inducen a dudar sobre su identificación ni valor. Se recomienda su correcta inscripción según los parámetros comprobados en el presente informe.

OBSERVACIONES

Al amparo de lo previsto en el artículo 20 del Real Decreto Ley 24/2021, de 2 de noviembre de transposición de directivas de la Unión Europea, las entidades de crédito estarán obligadas a aceptar cualquier tasación de un bien aportada por el cliente, siempre que, sea realizada por una tasadora homologada y que no esté caducada y, ello, sin perjuicio de que la entidad de crédito pueda realizar las comprobaciones que estime pertinentes, que no pueden suponer ningún coste al cliente.

El incumplimiento de lo previsto en el párrafo anterior constituye una infracción muy grave o, en su caso, grave, tal y como prevén los artículos 58. 10ª y 59. 8ª de la mencionada Ley.

La fecha de la nota simple registral aportada es de: 12-02-2024

CÓDIGOS IDENTIFICATIVOS DE ADVERTENCIAS Y CONDICIONANTES

Cada condicionante y/o advertencia se acompaña de un código identificador que ayudará al receptor del informe a interpretar la naturaleza y origen de los mismos, así como la afectación que conlleva sobre el valor de tasación calculado en el presente informe.

Origen de la cautela

- [IDD] Identificación del inmueble.
- [CP] Comprobación ligada a la inspección física del inmueble.
- [DR] Documentación registral adecuada o suficiente.
- [DUE] Documentación relativa al uso o explotación del inmueble.
- [DPO] Documentación relativa al proyecto o la obra.
- [ODC] Otro tipo de documentación o comprobación.
- [DIF] Diferencias entre la realidad observada y la documentación disponible.
- [URB] Situaciones urbanísticas reseñables.
- [MER] Situaciones de mercado.
- [OTR] Otras situaciones.

Tipo de riesgo

- [C1] Condicionante que no afecta al valor de tasación.
- [C2] Condicionante cuyo efecto sobre el valor es no cuantificable.
- [C3] Condicionante cuyo efecto sobre el valor es cuantificable.
- [A1] Advertencia que no afecta al valor de tasación.
- [A2] Advertencia cuyo efecto sobre el valor es no cuantificable.
- [A3] Advertencia cuyo efecto sobre el valor es cuantificable.

Este certificado consta de 4 páginas numeradas de la 1 a la 4 y no tendrá validez si carece de la firma o sello del técnico facultativo.

Fecha límite de validez: **17 de Septiembre de 2026**

Oviedo a 17 de Marzo de 2026

Representante

Maestro Tasador Nº 00012

Carlos Rocés Arbesú

Director General

Representante de la Sociedad

Aesval Lógica de Valoraciones, S.A.

Gorette Domingo García

Arquitecto Técnico



Sociedad de Tasación Homologada por
el Banco de España con el código 4499



LÍMITES Y CONDICIONES DE ESTE INFORME

- La valoración se ha realizado sobre la información documental aportada y la obtenida en la visita (en aquellos supuestos en que se ha podido realizar y es preceptiva). No se incluyen por tanto los posibles vicios ocultos que pudiera presentar el inmueble, así como las igualmente posibles cargas, gravámenes y limitaciones que no constan en la documentación facilitada.
- Toda la documentación e información utilizada para la realización de este informe, suministrada por el solicitante o terceros, y que se indica en el informe, se considera fidedigna, dado que se aportan en fotocopias no autenticadas, salvo las que expresamente se citan en el informe, por lo que no se asume responsabilidad sobre su veracidad y las consecuencias dimanantes de la misma.
- Todos los datos, características, instalaciones, calidades, etc, se indican solo para que el lector pueda tener una mejor visión de la propiedad. Los valores calculados que se indican en el informe se refieren al inmueble en su conjunto, y no a partes aisladas del mismo, salvo que se indique expresamente.
- El presente informe se ha realizado para la finalidad concreta que se especifica en el apartado correspondiente y sólo debe ser empleado por la parte a quien se dirige; en este sentido, tanto Aesval Lógica de Valoraciones, S.A. como el técnico redactor del informe no se responsabilizan de la utilización parcial o total para una finalidad o por parte de terceros no especificados en el apartado correspondiente.
- Este informe es confidencial, se recuerda que está absolutamente prohibida su reproducción total o parcial y no está permitida la inclusión de la totalidad, parte o alguna al informe en ninguna publicación, documento, circular o comunicado, ni publicación, sin la previa autorización escrita por parte de Aesval Lógica de Valoraciones, S.A. en tanto en cuanto al contenido como a la forma o contexto en que se publicara.