

Documento Firmado Electrónicamente  
Firmado por: Alberto Aguirregaviria Arriola  
Motivo: Apruebo este documento  
Fecha: 08/07/2016 14:32:55



INFORME DE VALORACIÓN DE CLINICA MARBELLA HIGH CARE

Calle MARGARITA DE AUSTRIA, Nº 9 - 29660 - MARBELLA - MALAGA



EXPEDIENTE S426101.16V01 REF: 000069081 BANKINTER

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083092

CSV

GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083092

CSV

GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

**INFORME DE TASACIÓN DE EDIFICIOS Y/O SUS ELEMENTOS****CLINICA MARBELLA HIGH CARE****1. IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD, SOLICITANTE Y FINALIDAD****1.1. IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD**

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

**1.2. SOLICITANTE**

ENTIDAD SOLICITANTE: BANKINTER, S.A. (SUC. ZSUR)  
SOLICITANTE: AGUARENAS INVESTMENT S.L.  
CI LAS MIMOSAS NR 1  
29600 - Malaga  
(MARBELLA)  
CIF: B93263119  
REF: 000069081 BANKINTER

**1.3. FINALIDAD**

FINALIDAD LEGAL: Garantía hipotecaria

**OBSERVACIONES AL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE VALORACIÓN:**

Esta valoración se ha realizado conforme a las exigencias de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo 2003, 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) y sus sucesivas modificaciones.

**2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN**

MUNICIPIO: MARBELLA  
PROVINCIA: MALAGA  
COMUNIDAD AUTÓNOMA: ANDALUCIA  
EMPLAZAMIENTO: Calle MARGARITA DE AUSTRIA, Nº 9 Urbanización: LAS MIMOSAS.  
Casa Santa Isabel, Urb. La Pepina Norte, Paraje del Rodeo.





CÓDIGO POSTAL: 29660

**IDENTIFICACION REGISTRAL DEL INMUEBLE TASADO**

REGISTRO DE LA PROPIEDAD: N° 3 de MARBELLA

Finca Registral 28197  
Tomo 2136  
Libro 1110  
Folio 68  
Inscripción 22

**IDENTIFICACION CATASTRAL UNITARIA**

Identificación	Referencia Catastral
Terciario Otros Clínica	3597102-UF2339N-0001-RJ

**IDENTIFICACIÓN ÚNICA DEL INMUEBLE**

Denominación	Finca Registral	N° Identificación
Clínica	28197	29041000286365

**IDENTIFICACION CATASTRAL DEL TERRENO**

Denominación	Finca Registral	Referencia Catastral
Finca 1	0000028197	3597102/UF2339N/0001/RJ

**OBSERVACIONES:** Se aporta Nota Simple y ficha catastral como anexo al presente informe.

**ESTADO DEL INMUEBLE:** Terminado

**3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN**

**3.1. COMPROBACIONES REALIZADAS**

- Correspondencia con finca registral
- Régimen protección pública
- Comprobación Planeamiento Urbanístico
- Servidumbres visibles
- Estado de ocupación, uso y explotación





- Estado de conservación aparente
- Régimen Protección Patrimonio Arquitect.
- Correspondencia con finca catastral

### 3.2. DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

- Plano de situación
- Plano urbanístico
- Croquis del inmueble
- Nota Simple
- Información Catastral descriptiva y gráfica
- Reportaje fotográfico
- Planeamiento urbanístico vigente
- Licencia de apertura y/o actividad
- Contrato de arrendamiento
- Último Recibo de la Renta Abonado
- Fotocopia Escritura Propiedad
- Otras documentaciones legales aportadas

## 4. LOCALIDAD Y ENTORNO

### 4.1. TIPO DE NÚCLEO

TIPO DE NÚCLEO:

Marbella es un municipio autónomo ubicado en la costa de la provincia de Málaga, a 58 Km de la capital. Está situada a orillas del Mediterráneo, entre Málaga y el estrecho de Gibraltar, y en la falda de la Sierra Blanca. Su término municipal ocupa una superficie de 116,82 km², atravesados por la autovía y la autopista de peaje llamadas del Mediterráneo, principales accesos al municipio. Linda al norte con los municipios de Istán y Ojén, al noroeste con Benahavís, al oeste con Estepona y al este con Mijas.

### 4.2. OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

OCUPACION LABORAL:

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

NIVEL DE RENTA:

El nivel de renta de los residentes en este entorno puede considerarse medio-alto.

### 4.3. POBLACIÓN

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083092

CSV

GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular

Validez del documento

Original





POBLACION: Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2014: 138.679 habitantes de derecho.

#### 4.4. EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN: El crecimiento en el municipio de Marbella en el periodo 2004/2014 fue del 18,17%.

DENSIDAD DE POBLACIÓN: La superficie del municipio de Marbella es de 116,82 km², teniendo una densidad de 1.187,12 habitantes/ km² en el año 2014.

#### 4.5. DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

DELIMITACION DEL ENTORNO: Urbano residencial y comercial.

ORDENACION: Viviendas unifamiliares y plurifamiliares.

GRADO DE CONSOLIDACION: Totalmente consolidado.

NIVEL DE DESARROLLO: Alto. Existe una actividad constructiva acorde con la demanda existente.

RENOVACION: Media.

#### 4.6. CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

PAVIMENTACION: Asfaltado de viales y pavimentado de aceras con loseta.

ABASTECIMIENTO DE AGUA: Red general de abastecimiento de agua.

SUMINISTRO ELECTRICO: Red general de suministro eléctrico.

SANEAMIENTO: Red general de alcantarillado.

SUMINISTRO DE GAS: No existe red de suministro de gas en este sector.

ESTADO DE CONSERVACION: Bueno.

RED DE TELEFONO: Existe.

#### 4.7. EQUIPAMIENTO

ASISTENCIAL: Centros asistenciales públicos y privados en el entorno próximo.

COMERCIAL: Suficiente. Equipamiento básico de todo tipo.

DEPORTIVO: Suficiente. Instalaciones polideportivas diversas en el entorno próximo.

ESCOLAR / EDUCATIVO: Centros de enseñanza primaria y secundaria.

LUDICO: Suficiente.

ZONAS VERDES: Suficientes.

APARCAMIENTO: Suficiente a nivel de superficie.

#### 4.8. COMUNICACIONES EXISTENTES

CARRETERAS: El municipio de Marbella está atravesado en sentido este-oeste por la N-340, la Autovía del Mediterráneo (A-7) y la Autopista del Sol (AP-7), que conectan la ciudad con Estepona y Algeciras por un lado y con Málaga y su aeropuerto (situado a 45 km), por el otro. Hacia el interior parten la A-397 y la A-355. La primera se dirige hacia Ronda a través de la Serranía de Ronda. La segunda atraviesa Ojén para adentrarse en la Sierra de las Nieves y el Valle del Guadalhorce. Otras dos





carreteras secundarias comunican Marbella con los vecinos pueblos de Istán (A-7176) y Benahavís (A-7175).

FERROCARRIL: No existe.

AUTOBUSES: Existen líneas de autobuses urbanos. Estación de autobuses interurbanos.

MARITIMAS: Los cuatro puertos de Marbella son de uso recreativo principalmente.

AEROPUERTO: Aeropuerto de Málaga situado a 45 km.

TAXIS: Existen.

## 5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

FINCA	MEDICIÓN	REGISTRAL	CATASTRAL	PROYECTO	ADOPTADA
0000028197	---	9.668,00	9.875,00	---	9.668,00

### 5.1. DESCRIPCIÓN

TOPOGRAFÍA: Topografía plana.

MORFOLOGÍA: Trapezoidal.

### 5.2. INFRAESTRUCTURAS

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES: Se trata de un terreno urbanizado sin infraestructuras pendientes de ejecución.

## 6. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

### 6.1. DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL EDIFICIO

TIPOLOGÍA: Edificación compuesta de un total de cuatro edificios diferenciados, ubicados en una parcela cuyos sitios no ocupados por la edificación se destinan a zona de aparcamiento a la entrada, jardines y piscina.

Las edificaciones son las siguientes: 1. Edificio principal. 2. Edificio de fisioterapia. 3. Edificio Hospital de Día. 4. Edificio Administrativo.

Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE: 2 (B+I).

Nº DE PLANTAS BAJO RASANTE: Una.

USO PREDOMINANTE: Terciario.

CALIDAD CONSTRUCTIVA GENERAL: Buena.





EQUIPAMIENTOS INTERIOR: Zona de parking, jardines y piscina.

## 6.2. TIPOLOGÍAS

ILUMINACION NATURAL: Buena.

CONTAMINACIÓN ACÚSTICA: Baja.

LINDEROS: Los linderos registrales, coincidentes con los comprobados son:  
 · Norte, propiedad de Don Miguel Vázquez Delgado y parcela segregada de ésta.  
 · Sur, propiedad de Doña Antonia Vázquez Delgado.  
 · Este, eje del carril que desde la carretera hasta el mar separa las parcelas dos y tres de La Pepina y además una parcela segregada de esta.  
 · Oeste, en línea paralela al este, con resto de la finca matriz.

CALIDAD DE LAS VISTAS: Neutras.

UBICACIÓN: Exterior.

ORIENTACIÓN: Sureste.

## 6.3. CARACTERÍSTICAS DE LA EXPLOTACIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA EXPLOTACIÓN: El valor del inmueble tasado ha sido obtenido considerando su carácter monovalente y su naturaleza de bien generador de rentas y por lo tanto ha sido calculado como valor de explotación económica. El valor se ha estudiado como un Valor Actual Neto de flujo de rentas económicas, considerando que éstas proceden del conjunto inmueble/gestión económica. Es decir, parte de la renta generada será atribuible a sí mismo y parte a la gestión del empresario o sociedad gestora. La explotación destinada a Centro Sociosanitario dispone de varios servicios para los que se alojan tales como el de Comedor, Enfermería, atención social y psicológica, etc....

## 6.4. DISTRIBUCIÓN

CLÍNICA La Clínica Marbella High Care se ubica en la Urbanización Las Mimosas Casa Santa Isabel.

Se compone de un total de cuatro edificios diferenciados ubicados en una parcela cuyos sitios no ocupados por la edificación se destinan a zona de aparcamiento a la entrada, jardines y piscina.

1. Edificio principal:  
 Se corresponde con la antigua vivienda, pero ha sido totalmente reformada y ampliada. Consta de planta semisótano, planta baja y planta primera.

La planta semisótano consta de la zona recientemente construida dedicada al área oncológica PET - que consta de sala de esperas, consultas, aseos sala de examen del PET-TAC, etc, y la zona antigua destinada a oficinas, vestuarios, almacenes, etc.

En la planta baja se distinguen dos zonas claramente diferenciadas: la zona pública y médica y la zona de habitaciones.







La zona pública consta de recepción, sala de espera, consultas, enfermería, dos quirófanos, sala de UCI, aseos etc.

La zona de habitaciones consta de un total de 12 habitaciones con baño.

La planta primera consta de cuatro consultas y un aseo.

#### 2. Edificio de fisioterapia:

Consta de una única planta construida sobre la rasante dedicada a sala de espera, gimnasio, jacuzzi, consulta y aseo.

#### 3. Edificio Hospital de Día:

Consta de una única planta construida sobre la rasante dedicada a vestíbulo, comedor, cocina, almacén, tres salas dos aseos y dispensario,

#### 4. Edificio Administrativo:

Consta de dos zonas de trabajo y aseo.

### 6.5. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

CIMENTACION:	Se desconoce.
ESTRUCTURA:	Hormigón armado.
CERRAMIENTOS:	A la capuchina, con terminación enfoscada y pintada.
CUBIERTA:	Inclinada de teja curva y plana visitable.
ACRISTALAMIENTO:	Doble vidrio.

### 6.6. TERMINACIONES

CLÍNICA	PAVIMENTOS	PARAMENTOS VERTICALES	TECHOS
Distribución			

#### 1. Edificio principal

- Pavimentos: Mármol y cerámico en cuartos húmedos.
- Paredes: Pintura plástica y alicatado. Cerámico en cuartos húmedos. Panelados de madera en la zona de PET de semisótano, donde también existe tratamiento especial de protección de plomo.
- Techos: Falso techo escayola
- Carpinterías interiores: Madera pintada
- Carpinterías exteriores: Madera pintada, aluminio lacado y aluminio anodizado con rotura de puente térmico

#### 2. Edificio de fisioterapia

- Pavimentos: Cerámico y vinílico en gimnasio.
- Paredes: Pintura plástica y alicatado cerámico en cuartos húmedos.
- Techos: Pintura plástica y falso techo escayola
- Carpinterías interiores: Madera pintada
- Carpinterías exteriores: Aluminio lacado

#### 3. Edificio Hospital de Día

- Pavimentos: Mármol y cerámico en cuartos húmedos.
- Paredes: Pintura plástica y alicatado cerámico en cuartos húmedos. Panelados de madera.
- Techos: Falso techo escayola
- Carpinterías interiores: Madera pintada

IBERTASA, S.A. Plaza Nueva, 3, 3ª Planta 41001 Sevilla Telf.: 95 450 22 49; Fax: 95 450 23 98. Informe de Tasación, expediente nº S/426101.16V01

Ref. Control: 20623461-V01

Pag. 7/27

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083092

CSV

GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d



· Carpinterías exteriores: Aluminio anodizado con rotura de puente térmico.

#### 4. Edificio Administrativo

- Pavimentos: Mármol y cerámico en cuartos húmedos.
- Paredes: Pintura plástica y alicatad. Cerámico en cuartos húmedos.
- Techos: Falso techo escayola
- Carpinterías interiores: Madera pintada
- Carpinterías exteriores: Aluminio lacado

### 6.7. CARPINTERÍA EXTERIOR

#### CARPINTERÍA EXTERIOR:

- Carpinterías exteriores: Madera pintada, aluminio lacado y aluminio anodizado con rotura de puente térmico
- Carpinterías exteriores: Aluminio lacado
- Carpinterías exteriores: Aluminio anodizado con rotura de puente térmico.
- Carpinterías exteriores: Aluminio lacado

### 6.8. CARPINTERÍA INTERIOR

#### CARPINTERÍA INTERIOR:

- Carpinterías interiores: Madera pintada
- Carpinterías interiores: Madera pintada
- Carpinterías interiores: Madera pintada
- Carpinterías interiores: Madera pintada

### 6.9. INSTALACIONES ESPECÍFICAS

- ASCENSORES: No dispone.
- SEGURIDAD: Alarma.
- RIEGO AUTOMÁTICO: Sí dispone.
- CONTRAINCENDIOS: Sí dispone.
- COCINA EQUIPADA: Sí dispone.
- AGUA CALIENTE: Producción de ACS mediante termos eléctricos y paneles solares
- FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS: Canalización de cobre y aparatos de porcelana vitrificada.
- CLIMATIZACIÓN: Mediante bomba de calor.
- ANTENA DE T.V.: Sí dispone.





TELÉFONO: Sí dispone. Centralita.  
AIRE ACONDICIONADO: Sí dispone. Frío-calor.

#### 6.10. SITUACION ACTUAL - ESTADO ACTUAL

SITUACION ACTUAL: Buen estado de conservación. Edificios reformados y de nueva construcción.  
OBSERVACIONES: La comprobación del estado del inmueble se ha limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o los vicios ocultos.

#### 6.11. ANTIGÜEDAD

ANTIGÜEDAD(AÑOS): 40  
EDAD EFECTIVA (AÑOS): 3  
USO PRINCIPAL: Terciario  
VIDA UTIL TOTAL: 35

Según artículo 19.2 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, para edificios ligados a una explotación económica, como el caso que nos ocupa, la vida útil máxima se considera 35 años.

Se ha comprobado la antigüedad del inmueble en función de la inspección visual y las características constructivas, verificándose mediante la referencia catastral.

### SUPERFICIES

#### 6.12. SUPERFICIE UTIL:

"Es la superficie de suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos (tales como terrazas, balcones y 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 1,50 m. Tampoco se considerará superficie útil la ocupada por los espacios exteriores no cubiertos"

#### 6.13. 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."

#### 6.14. SUPERFICIE CONSTRUIDA CON PARTES COMUNES:





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

#### 6.15. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES:

USO CONSIDERADO	COMPROBADA				REGISTRAL				Adoptada (m²)
	Parcela (m²)	Util (m²)	Construida (m²)	CCC (m²)	Parcela (m²)	Util (m²)	Construida (m²)	CCC (m²)	
Terciario Otros									
Clínica	---	1.830,50	2.189,10	---	9.668,00	---	1.086,49	---	2.189,10

USO CONSIDERADO	CATASTRAL			
	Parcela (m²)	Construida (m²)		
Terciario Otros				
Clínica	9.875,00	2.653,00		

- Superficies registrales:

Superficie solar: 9.668,00 m²s.

Superficie construida edificación principal: 773,96 m²t.

Superficie construida edificación accesoria: 312,53 m²t.

Superficie construida edificación total: 1.086,49 m²t.

- Superficies catastrales:

Superficie solar: 9.875,00 m²s.

Superficie construida sótano: 932,00 m²t.

Superficie construida sobre rasante uso vivienda: 1.441,00 m²t.

Superficie construida sobre rasante uso sanidad: 137,00 m²t.

Superficie construida sobre rasante uso deportivo: 143,00 m²t.

Superficie total construida: 2.653,00 m²t.

- Superficies comprobadas:

· Edificio Principal

Superficie construida semisótano: 608,70 m²t.

Superficie construida planta baja: 1.046,30 m²t.

Superficie construida planta primera: 158,50 m²t.

Superficie total construida: 1.813,50 m²t.

· Edificio Fisioterapia

Superficie construida planta baja: 156,40 m²t.

Superficie total construida: 156,40 m²t.

· Edificio Hospital de Día

Superficie construida planta baja: 148,00 m²t.

Superficie total construida: 148,00 m²t.

· Edificio Administrativo

Superficie construida planta baja: 71,20 m²t.

Superficie total construida: 71,20 m²t.

IBERTASA, S.A. Plaza Nueva, 3, 3ª Planta 41001 Sevilla Telf.: 95 450 22 49; Fax: 95 450 23 98. Informe de Tasación, expediente nº S/426101.16V01

Ref. Control: 20623461-V01

Pag. 10/27

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083092

CSV

GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d



Superficie total construida: 2.189,10 m².

Para la valoración se adopta la superficie registral de parcela y las superficies construidas comprobadas.

Superficie de piscina: 143,00 m².

Superficie de aparcamiento exterior: 1.373,00 m².

Superficie jardinería: 6.730,10 m².

(9668,00 m²- 1.046,30 E. Principal - 156,40 m² Fisioterapia - 148,00 m² Hospital Día - 71,20 m² Administración - 143,00m²

Piscina - 1.373,00 m² Jardines = 6.730,10 m²)

## 7. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

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

### TIPOLOGIA DE PLANEAMIENTO:

Conforme a las sentencias de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, referidas a los recursos de casación números 313/2.014, 1.346/2.014 y 2.180/2.014 de 27 y 28 de Octubre de 2.015, queda anulado el P.G.O.U. aprobado definitivamente por Orden de 25 de Febrero de 2010 del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio y aprobado en el B.O.J.A. con fecha de 24 de Marzo de 2.010.

Por tanto el Planeamiento en vigor a fecha actual se corresponde con el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión provincial de Urbanismo con fecha de 3 de Junio de 1.986 y publicado en el B.O.P de 28 de Noviembre de 2.000.

### CLASIFICACIÓN URBANISTICA:

Conforme al P.G.O.U. de 1.986, vigente a fecha actual, suelo a valorar se clasifica como Suelo Urbano Consolidado.

### USO CARACTERISTICO/CALIFICACION:

Conforme al P.G.O.U. de 1.986 las ordenanzas de aplicación al solar son las correspondientes a vivienda unifamiliar aislada en grado 6 (UE-6).

Cuyos parámetros de aplicación son:

- Parcela mínima: 3.000,00 m²s.
- Ocupación: 15,00 %.
- Edificabilidad: 0,20 m²/tm²s.
- Altura máxima: PB + 1 0 7 m.
- Separación a lindero público: 5,00 m.
- Separación a lindero privado: 5,00 m.
- Uso dominante: Residencial en viviendas unifamiliares.

### PARÁMETROS DE ORDENACIÓN:

Por tanto el máximo techo construible sería de:

- Superficie registral del solar: 9.668,00 m²s.
- Edificabilidad permitida: 0,20 m²/tm²s.
- Techo máximo construible: 1.933,60 €/m²t.

Dependiendo del cómputo urbanístico de la planta semisótano del Edificio Principal de 608,70 m²t, el techo construible total de 2.189,10 m²t, no cumpliría la normativa urbanística de aplicación quedando el inmueble en situación de fuera de ordenación por situación

IBERTASA, S.A. Plaza Nueva, 3, 3ª Planta 41001 Sevilla Telf.: 95 450 22 49; Fax: 95 450 23 98. Informe de Tasación, expediente nº S/426101.16V01

Ref. Control: 20623461-V01

Pag. 11/27

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083092

CSV

GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d



urbanística sobrevenida.

Conforme al Artículo 220 de las Normas Urbanísticas en la ordenanza Unifamiliar Exenta se definen como complementarios los usos definidos en el Artículo 179 de las citadas normas con los números 12 a 15, 18, 19 y 25.

El uso reseñado como 14 en el Artículo 179 se define como Asistencia sanitaria, incluyendo hospitales, clínicas, dispensarios, ambulatorios, centros de salud, etc.

Por tanto el uso actual de clínica sí es permitido como uso complementario por el PGOU de 1.986.

AFECCIONES URBANISTICAS:

No se han considerado afecciones urbanísticas

PROTECCIÓN PATRIMONIO

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

ARQUITECTONICO:

LICENCIA DE APERTURA:

- Licencia de Apertura a nombre de Oncocenter S.L. como Hospital Especializado. Fecha 04/12/2008.
- Licencia de Apertura como Clínica Traumatológica a nombre de Marbella High Care S.A. Fecha 14/04/1999.
- Licencia como Hospital (Consultas Médicas, Administración y Almacén) a nombre de HC Hospitales S.L. Fecha 14/10/2013.

OBSERVACIONES:

En la Revisión del PGOU aprobado definitivamente por Orden de 25 de Febrero de 2010 del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio, el suelo se clasifica como Suelo Urbano Consolidado y se califica como Equipamiento Privado incluido dentro de los Servicios de Interés Público y Social (SIP)

Dentro de Uso de Salud se incluyen los siguientes tipos:

- Centros de salud
- Centros de urgencias y monográficos.
- Centros de salud especializado sin internamiento.
- Hospital especializado.
- Grandes centros hospitalarios

Con carácter general los equipamientos contarán con una edificabilidad de dos metros de techo por metro cuadrado de parcela neta (2,00 m<sup>2</sup>/v m<sup>2</sup>s)

Por tanto, las obras de reforma y ampliación de la clínica se han realizado conforme al planeamiento aprobado en 2.010 y son conforme en edificabilidad y uso con la normativa vigente en su momento.





## 8. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

### 8.1. TENENCIA Y LIMITACIONES

PROPIETARIO (PLENO DOMINIO) : MARBEHEALTH, S.L. 100% del pleno dominio por título de Obras de Ampliación.

OCUPANTE: ONCOCENTER S.L.

TÍTULO DE OCUPACIÓN : Arrendatario

Se aporta contrato de arrendamiento de fecha 06/08/2007 en el que Oncocenter S.L. alquila la Clínica Marbella High Care por un periodo de 10 años y una renta inicial de 10.000 € mensuales, la cual pasó a 30.000 € a partir del 2º año. Actualmente se fija una renta, según recibo aportado, de 31.570,24 € (impuestos descontados).

## 9. ANÁLISIS DE MERCADO

### 9.1. ANALISIS DE MERCADO, OFERTA Y DEMANDA

#### PREVISIÓN EVOLUCIÓN DEL MERCADO:

Mercado estable.

#### PREVISIÓN TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN DEL INMUEBLE:

Muy largo (mas de 12 meses).

### 9.2. OFERTA

#### SECTOR RESIDENCIAL:

#### ANÁLISIS DE OFERTA:

Existe una oferta media de viviendas en la zona, principalmente en mercado secundario.

#### EVOLUCIÓN DE LA OFERTA:

): Según datos publicados en el Boletín Mensual de Estadística de Febrero de 2016 (publicado por el INE y referidos a totales en España), el número de edificios a construir, rehabilitar o demoler de uso residencial (según las licencias de construcción de los ayuntamientos) fue de 35.110 en 2010, 30.194 en 2011, 21.038 en 2012, 16.267 en 2013, 14.878 en 2014 y de 11.306 hasta Septiembre de 2015 (últimos datos publicados). Los datos entre los meses de Enero y Septiembre de 2015 suponen un aumento del 0,87% respecto al mismo periodo de 2014. La superficie de los edificios a construir de uso residencial (según las licencias de construcción de los ayuntamientos) fue de 18.488 en 2010, 15.245 en 2011, 11.585 en 2012, 6.573 en 2013 y 6.896 en 2014 (en miles de metros cuadrados). Los datos entre los meses de Enero y Septiembre de 2015 suman un total de 4.800 miles de metros cuadrados, lo que supone un disminución del -3,83% respecto al mismo periodo de 2014. El número de viviendas a construir (según visados de dirección de obra de los Colegios de Aparejadores) ha pasado de los 109.866 en 2011, 69.656 en 2012, 58.751 en 2013, 58.763 en 2014 y 76.666 en 2015. El número de visados en Diciembre de 2015 es de 7.064, el aumento respecto al mismo periodo de 2014

IBERTASA, S.A. Plaza Nueva, 3, 3ª Planta 41001 Sevilla Telf.: 95 450 22 49; Fax: 95 450 23 98. Informe de Tasación, expediente nº S/426101.16V01

Ref. Control: 20623461-V01

Pag. 13/27

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083092

CSV

GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d



es de 49,84%. Los edificios y viviendas terminados (según certificaciones finales de obra de los Colegios de Aparejadores) fueron de 65.123 en 2011, 52.225 en 2012, 38.380 en 2013, de 32.151 en 2014 y de 32.468 en 2015 (último dato publicado). El número de certificaciones finales de obra en Diciembre de 2015 es de 2.935, el aumento respecto al mismo periodo de 2014 es de 0,01%.

#### COMPRAVENTAS DE VIVIENDAS:

Según el Informe de Previsiones Económicas de Andalucía, publicado en Otoño de 2015, de la Sociedad de Analistas Económicos de Andalucía, el número de compraventas en España entre enero y julio del año 2015 fue de 210.400, lo que supone una variación de 10,40% con respecto al mismo periodo del año anterior. En Andalucía, el número de compraventas en ese periodo fue de 42.285, lo que supone una variación de 11,20% con respecto al mismo periodo del año anterior.

#### VALORES OFERTADOS:

Los valores ofertados oscilan en función de la superficie, ubicación, antigüedad, estado de conservación y calidades constructivas de los inmuebles.

#### CLÍNICAS DEL ENTORNO:

- Clínica Ochoa Calle Llano San Ramón, s/n, 29603 Marbella, Málaga
- Clínica Premium Marbella Calle San Juan Bosco, 8, 29601 Marbella, Málaga
- Clínica Buchinger Marbella Av de Buchinger, s/n, 29602 Marbella, Málaga
- Clínica del Río Calle Marqués del Duero, 171, 29670 San Pedro Alcántara, Málaga
- Centro Médico Hílu Avenida Ricardo Soriano, 54, 29601 Marbella, Málag

### 9.3. DEMANDA

#### SECTOR RESIDENCIAL:

#### ANÁLISIS DE DEMANDA:

La demanda en el momento actual se sitúa en general inferior a los niveles de la oferta, con ralentización de las ventas y periodos más prolongados de las mismas, desde su salida al mercado y con tendencia a continuar en este sentido.

#### EVOLUCIÓN DE LA DEMANDA:

: Según datos publicados en el Boletín Mensual de Estadística de Febrero de 2016 (publicado por el INE y referidos a totales en España), el número de compraventas realizadas ha experimentado un comportamiento bajista en los primeros años, mostrando un comportamiento ligeramente alcista en los años 2014 y 2015, pasando de 359.824 en 2011, 318.534 en 2012, 311.343 en 2013, 318.830 en 2014, 354.095 en 2015 y de 32.417 en Enero de 2016 (últimos datos publicados). Los datos en el mes de Enero de 2016 suponen un descenso de un -2,79% respecto al mismo periodo de 2015.







#### INDICADORES ECONÓMICOS DE COYUNTURA:

Según estimaciones de Analistas Económicos de Andalucía publicadas en Otoño de 2015, la actividad económica en las provincias andaluzas se ha acelerado en el segundo trimestre de 2015, mostrando Málaga (3,5%), Sevilla (3,4%) y Granada (3,3%) los mayores incrementos interanuales de la producción. Por el contrario, los aumentos menos acusados se han observado en Huelva (2,1%) y Jaén (2,2%), estando también por debajo de la media regional (3,2%) los avances de Córdoba, Cádiz y Almería, en torno al 3%. Las previsiones para 2015 apuntan a una generalizada mejora de la actividad, incrementándose el ritmo de crecimiento económico en todas las provincias andaluzas. Málaga y Sevilla (3,3% en ambas), así como Granada (3,2%), podrían mostrar un incremento más intenso, mientras que Huelva y Jaén registrarían subidas inferiores al 2,5%, estando el resto de provincias también por debajo de la media regional (3,1%). El mercado de trabajo en Andalucía ha registrado un comportamiento positivo en el segundo trimestre de 2015, con un generalizado incremento interanual del empleo, más acusado, en términos relativos, en Córdoba (8,0%), Granada (7,8%), Málaga (7,7%) y Sevilla (7,3%), siendo Huelva la que menor avance ha registrado (1,3%). La construcción y la actividad inmobiliaria en Andalucía han mostrado un comportamiento más positivo en los siete primeros meses de 2015. Las compraventas de viviendas, según el INE, se han incrementado de forma generalizada respecto al mismo periodo del año anterior, con la excepción de Huelva, siendo más acusados los avances relativos de Jaén, Cádiz, Córdoba y Málaga. Este mayor dinamismo de las compraventas obedece exclusivamente al incremento en operaciones de vivienda usada, más intenso, en términos relativos, en Almería, Huelva y Granada, si bien es en Málaga donde se ha producido el mayor avance en términos absolutos, pasando a representar esta provincia más de un tercio del total de compraventas de vivienda usada en la región entre enero y julio de 2015. En lo que respecta a las transacciones inmobiliarias, con datos del Ministerio de Fomento, también se ha registrado un notable y generalizado dinamismo en el segundo trimestre de 2015, con avances interanuales más intensos, en términos relativos, en Cádiz (48,9%), Jaén (23,4%), Córdoba (17,7%) y Huelva (17,3%).

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

##### SECTOR RESIDENCIAL:

##### INTERVALO DE VARIACION:

El intervalo de variación zonal en vivienda oscila en el entorno entre 4.200 €/m<sup>2</sup> y 5.600 €/m<sup>2</sup>, existiendo puntualmente valores fuera de dicho intervalo.

##### EVOLUCIÓN DE PRECIOS:

Según datos publicados en el Boletín Mensual de Estadística de Febrero de 2016 (publicado por el INE), el precio medio de la vivienda en España (obra nueva y segunda mano) ha experimentado un descenso del -17,96% en el periodo 2011 - 2015, pasando de los 1.740,20 €/m<sup>2</sup> como precio medio de 2011 a los 1.475,20 €/m<sup>2</sup> del precio medio en 2015.

#### 9.5. EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

##### SECTOR RESIDENCIAL:

##### EXPECTATIVA DE MERCADO:

La bajada de precios en España no es algo puntual de algunas zonas, sino que es una tendencia desde hace unos años. El precio tanto en mercado primario como secundario baja, se observa una época de negociaciones generalizadas, que dejan precios finales de compraventa muy inferiores a los de salida. La tendencia actual, avalada por la progresión negativa de los últimos años, hace prever una caída mayor de las transacciones inmobiliarias y un incremento notable de los plazos de comercialización.





#### REVALORIZACIÓN:

Se observa un descenso de demanda. Es previsible que a corto y medio plazo la demanda se mantenga por debajo de la oferta. Teniendo en cuenta la situación del mercado, la expectativa de revalorización se plantea negativa en los próximos meses, con bajadas de los precios actuales.

#### RENOVACIÓN:

Zona de renovación media.

### 9.6. CALIFICACIÓN DE RIESGO

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

- Expectativa del mercado inmobiliario en el entorno (C)  
Mercado con evolución de precios inferiores al IPC y oferta superior a la demanda existente.
- Evolución futura del entorno (B)  
La evolución futura del entorno puede influir positivamente en la comercialización del inmueble.
- Competitividad del inmueble (B)  
Las características del inmueble presentan un grado de competitividad similar a la media del entorno. Esto puede influir positivamente en la comercialización del mismo.

## 10. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

#### CONSIDERACIONES PREVIAS:

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

Se han aplicado los métodos del Coste, de Contrato de Alquiler y de Capitalización de Rentas Esperadas, al tratarse de un inmueble ligado a explotación económica.

#### MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS

Según el artículo 4. de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo un inmueble ligado a una actividad económica es todo aquel edificio o elemento de edificio, de uso monovalente que está o puede estar vinculado a una explotación económica. Enumerándose a continuación los diferentes tipos.

El método de actualización de rentas está basado en el principio de anticipación, según el cual el valor de un inmueble que se encuentra en explotación económica es función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro.





## METODOLOGÍA A APLICAR

Según establece el artículo 45.2.a) de la ECO/805/2003, en los inmuebles terminados ligados a una actividad económica se calcularán el valor por comparación, en su caso ajustado y, cuando sea posible, el valor por actualización y el valor de reemplazamiento neto, y se tomará como valor de tasación el menor de ellos. En el cálculo del valor por actualización se tendrá en cuenta lo previsto en el artículo 30 de dicha Orden, salvo cuando el inmueble esté arrendado en la fecha de la tasación en cuyo caso podrá seguirse lo previsto en el artículo 28 o, si no existiera un mercado de alquileres que cumpla los requisitos previstos en el artículo 25.1.a) de dicha Orden, lo previsto en el artículo 29.

## JUSTIFICACIÓN DE LA NO APLICABILIDAD DEL MÉTODO DE COMPARACIÓN

Según el art. 20 de la ECO 805/2003, el método de comparación será aplicable a la valoración de toda clase de inmuebles siempre que se cumplan los requisitos que se establezcan en el art. 21. Según el art. 21., para la utilización del Método de comparación a efectos de la Orden se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.
- Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.
- Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.

Si bien se han localizado comparables en el entorno comercial próximo, éstos corresponden a locales en bruto, sin instalaciones ni acabados específicos de la actividad.

## MÉTODO DE COSTE

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

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

## MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN DE LAS RENTAS

Tal como se ha mencionado anteriormente, el artículo 45.2.a) de la ECO/805/2003 especifica que en el cálculo del valor por actualización se tendrá en cuenta lo previsto en el artículo 30 de dicha Orden.

En el art.25 de la ECO, se indican los requisitos necesarios para poder utilizar el método de actualización de rentas en el caso de inmuebles ligados a una actividad económica, que son: "Que el inmueble valorado esté produciendo o pueda producir ingresos como inmueble ligado a una actividad económica y que además existan suficientes datos contables de la explotación o información adecuada sobre ratios estructurales medias de la rama de actividad correspondiente".

Este método de tasación consiste en estimar los flujos de caja de la explotación imputables exclusivamente al inmueble durante el periodo de tiempo en que previsiblemente vaya a continuar la misma (art.30). Estos flujos de caja se consideraran como los beneficios ordinarios del ejercicio más las amortizaciones, menos las inversiones necesarias, y en su caso, las variaciones en el fondo de maniobra (art. 27).

Para la aplicación de este método se requiere fijar los siguientes valores art (26).

- Estimar los flujos de caja.
- Estimar el valor de reversión del inmueble.
- Elegir el tipo de actualización.
- Aplicar la fórmula de cálculo (art.33).

IBERTASA, S.A. Plaza Nueva, 3, 3ª Planta 41001 Sevilla Telf.: 95 450 22 49; Fax: 95 450 23 98. Informe de Tasación, expediente nº S/426101.16V01

Ref. Control: 20623461-V01

Pag. 17/27

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083092

CSV

GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d



El valor por capitalización de rentas esperadas se obtiene por aplicación de la siguiente fórmula:

$$VA = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}} + \frac{\text{Valor de reversión}}{(1+i)^n}$$

En donde:

VA = Valor anual.

Ej = Importe de los ingresos imputables en el momento J.

Sk = Importe de los pagos previstos en el momento K.

tj = Número de períodos de tiempo que debe transcurrir desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Ej

tk = Número de períodos de tiempo desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente Sk.

i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempos considerados.

n = Número de períodos de tiempo desde la tasación hasta el final del período de estimación de los ingresos esperados.

El valor se ha estudiado como un Valor Actual de flujos de caja, considerando que estos proceden del conjunto inmueble/gestión económica. Es decir, parte de los flujos generados será atribuible al inmueble y parte a la gestión del empresario o sociedad gestora.

Por lo tanto, la estructura del valor del bien tasado, es la siguiente:

Flujos de Caja = Flujos imputables al inmueble + Flujos imputables a la gestión y mobiliario.

Transformada la expresión anterior en una formulación matemática, se podría establecer como:

$$R = x R + [1 - x] R \quad 0 < x < 1$$

R = Flujos generada por la actividad de negocio.

x = Coeficiente de imputación al inmueble

[1 - x] = Coeficiente de imputación para la gestión y mobiliario+equipo.

Seguindo las instrucciones de la Orden ECO/805/2003, se realizará la estimación de los flujos de caja futuros, de cobros y de pagos, de acuerdo con los criterios de prudencia y se utilizará la hipótesis más probable para determinar los importes y plazos de los mismos.

El valor de reversión del inmueble se calcula según indica el artículo 31 punto 3. donde se expone que para estimar el valor de reversión al final del periodo, se tomará su valor de reemplazamiento neto en dicho momento para ello se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Se calculará el valor del terreno en la fecha de la tasación de acuerdo con los métodos previstos en la Orden.
- Dicho valor se ajustará con la plusvalía o la minusvalía que resulte razonable y sea debidamente justificada, teniendo en cuenta la localización, uso y evolución del mercado de inmuebles comparables.

donde,

El valor del suelo (Vs), se calcula según la orden eco/805/2003 expresándose con la siguiente fórmula.

$$Vs = V.to \times (1 + \text{Plusvalía } \%)^j$$

donde :

V.to= valor del suelo en el momento de la tasación.

Plusvalía = actualización del terreno, pudiendo obtenerse plusvalías o minusvalías.

IBERTASA, S.A. Plaza Nueva, 3, 3ª Planta 41001 Sevilla Telf.: 95 450 22 49; Fax: 95 450 23 98. Informe de Tasación, expediente nº S/426101.16V01

Ref. Control: 20623461-V01

Pag. 18/27

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083092

CSV

GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d



j= número de años hasta el final del periodo.

El tipo de actualización será el tipo de interés nominal deflactado adecuado al riesgo del proyecto de inversión y que atienda, en particular, a su volumen, grado de liquidez y a la tipología del inmueble.  
Este tipo de interés nominal no podrá ser inferior a la rentabilidad media anual del tipo medio de la deuda del estado con vencimiento superior a dos años. Este plazo de vencimiento será igual o superior a cinco años si la finalidad de la valoración es la prevista en el artículo 2.a) (garantía hipotecaria).

La entidad tasadora justificará debidamente el tipo de interés elegido, destacando el diferencial positivo aplicado respecto al a rentabilidad media mencionada en el párrafo anterior, y en especial, la inflación esperada y demás medios de corrección utilizados para obtener un tipo real.

#### "CONCEPTO DE VALOR DE MERCADO"

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

#### 10.1. CALCULO DEL VALOR DE MERCADO POR COMPARACION NO PROCEDE

#### 10.2. CALCULO DEL VALOR DE REPOSICION

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

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

V.R.B = SUELO + CONSTRUCCION + GASTOS NECESARIOS = S + C + GN

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

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

V.R.N = SUELO + CONST. + GASTOS NECESARIOS - DEPRECIACION = S + C + GN - DEP

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

##### A) CALCULO DEL VALOR ACTUAL DEL SUELO (APLICANDO EL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO)

El método residual estático está basado en los principios del valor residual y del mayor y mejor uso. Su aplicación permite determinar el valor de mercado de un terreno edificable como el precio más probable que en el momento de la tasación estaría dispuesto a pagar por él un promotor inmobiliario de tipo medio.

Dadas las características del inmueble a tasar, al tratarse de una edificación monovalente destinada a Clínica (Equipamiento Privado), no existen muestras de inmuebles similares en oferta/venta. Por este motivo se ha sondeado el mercado de viviendas plurifamiliares con uso residencial en mercado primario, llegándose como conclusión a un valor medio de repercusión zonal para aplicarlo sobre el inmueble tasado.

El valor base se obtiene a partir de la información de mercado de los testigos obtenidos para el uso residencial en el entorno, ponderando la superficie, ubicación, calidad de acabados y demás circunstancias intrínsecas y extrínsecas que afectan a la promoción. A ese valor ponderado de la muestra le obtenemos un valor de repercusión de suelo como residuo

IBERTASA, S.A. Plaza Nueva, 3, 3ª Planta 41001 Sevilla. Telf.: 95 450 22 49; Fax: 95 450 23 98. Informe de Tasación, expediente nº S/426101.16V01

Ref. Control: 20623461-V01

Pag. 19/27

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083092

CSV

GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d



de descontar todos aquellos costes y gastos correspondientes a una promoción normal.

#### CÁLCULO DEL VALOR TEÓRICO DEL SUELO SUPUESTO USO RESIDENCIAL:

1. Determinación de la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar sobre el terreno a valorar. Para facilitar el procedimiento, el valor residual se calculará de manera unitaria (para 1 m<sup>2</sup> de techo construido). El valor de la parcela, por tanto, será el producto del valor de repercusión calculado (valor de suelo por m<sup>2</sup>) por la edificabilidad total de la parcela.

2. Estimación de los costes de construcción, los gastos necesarios de promoción, financieros y de comercialización normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada.

I.Coste de Construcción por Contrata.

C.E.M : 1.050,42 €/m<sup>2</sup>.

Gastos Generales más Beneficio industrial (19% s/C.E.M.): 199,58 €/m<sup>2</sup>.

Coste de Contrata: 1.250,00 €/m<sup>2</sup>.

II.Honorarios técnicos facultativos (Arquitecto + Arquitecto Técnico):

PROYECTO DE EJECUCION: 43,83 €/m<sup>2</sup>.

DIRECCION DE OBRAS: 37,57 €/m<sup>2</sup>.

III.Licencias, tasas y otros gastos: 43,03 €/m<sup>2</sup>.

IV.Impuestos no recuperables y aranceles: 39,70 €/m<sup>2</sup>.

V.Resto de gastos (generales de administración, fiscales): 185,61 €/m<sup>2</sup>.

GASTOS TOTALES: 349,74 €/m<sup>2</sup>.

SUMATORIO TOTAL DE COSTES: 1.589,07 €/m<sup>2</sup>.

3. Estimación del valor de mercado del inmueble a promover para hipótesis de edificio terminado referido a las fechas previstas de comercialización.

Muestras de Mercado

Para el muestreo de mercado se han utilizado testigos de viviendas plurifamiliares ubicadas en un entorno próximo.

Al valor ofertado se le ha aplicado una reducción del 10%. La homogeneización de los testigos se ha realizado tomando como modelo un piso con calidades constructivas medias-altas, una superficie de 130 m<sup>2</sup> y una antigüedad entre 0 y 5 años.

La homogeneización se realiza en función de ubicación, calidades constructivas, grado de equipamiento comunitario, altura de planta dentro del edificio, superficies construidas, antigüedad, etc.

Del resultado de la homogeneización de testigos obtenemos el valor unitario de mercado en uso residencial, que tiene la consideración de Valor de Mercado Primario (Obra Nueva)

Testigo 1

Ubicación: Calle 6A nº 2.

Superficie construida: 733,00 m<sup>2</sup>t.

Valor de oferta: 4.600.000,00 €.

Valor unitario venta: 6.275,58 €/m<sup>2</sup>t.

Coefficiente ponderación: 0,887.

Valor unitario adoptado: 5.565,97 €/m<sup>2</sup>t.

Testigo 2

Ubicación: Calle del Remo nº 16.

Superficie construida: 718,00 m<sup>2</sup>t.

Valor de oferta: 3.950.000,00 €.

Valor unitario venta: 5.501,39 €/m<sup>2</sup>t.

Coefficiente ponderación: 0,860.

Valor unitario adoptado: 4.733,61 €/m<sup>2</sup>t.

Testigo 3

Ubicación: Avda. de las Infantas nº 18.

IBERTASA, S.A. Plaza Nueva, 3, 3ª Planta 41001 Sevilla Telf.: 95 450 22 49; Fax: 95 450 23 98. Informe de Tasación, expediente nº S/426101.16V01

Ref. Control: 20623461-V01

Pag. 20/27

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083092

CSV

GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d



Superficie construida: 681,00 m<sup>2</sup>.  
 Valor de oferta: 3.850.000,00 €.  
 Valor unitario venta: 5.653,45 €/m<sup>2</sup>.  
 Coeficiente ponderación: 0,772.  
 Valor unitario adoptado: 4.362,05 €/m<sup>2</sup>.

Testigo 4  
 Ubicación: Avda. del Generalife nº 33.  
 Superficie construida: 400,00 m<sup>2</sup>.  
 Valor de oferta: 1.950.000,00 €.  
 Valor unitario venta: 4.875,00 €/m<sup>2</sup>.  
 Coeficiente ponderación: 0,722.  
 Valor unitario adoptado: 3.517,81 €/m<sup>2</sup>.

Testigo 5  
 Ubicación: Calle Cartuja nº 29.  
 Superficie construida: 534,00 m<sup>2</sup>.  
 Valor de oferta: 2.495.000,00 €.  
 Valor unitario venta: 4.672,28 €/m<sup>2</sup>.  
 Coeficiente ponderación: 0,93.  
 Valor unitario adoptado: 4.338,13 €/m<sup>2</sup>.

Testigo 6  
 Ubicación: Calle Aries nº 112.  
 Superficie construida: 490,00 m<sup>2</sup>.  
 Valor de oferta: 2.350.000,00 €.  
 Valor unitario venta: 4.795,92 €/m<sup>2</sup>.  
 Coeficiente ponderación: 0,833.  
 Valor unitario adoptado: 3.995,41 €/m<sup>2</sup>.

VALOR UNITARIO DE MERCADO (RESIDENCIAL): 4.418,84 €/m<sup>2</sup>.

4.Fijación del margen de beneficio del promotor atendiendo al común en promociones de similares características.  
 Atendiendo a las recomendaciones de la Normativa, adoptamos como beneficio del promotor:  
 Beneficio mínimo promotor Uso Residencial 1ª: 20,00%.

5.Cálculo del Valor Residual del Suelo mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$F = VM \times (1 - b) - SUM \text{ Costes}$

En donde:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

VM = Valor de mercado del inmueble a terminar.

b = Margen de beneficio del promotor en tanto por uno.

SUM = Cada uno de los costes y gastos necesarios considerados.

$F = (4.418,84 \text{ €/m}^2 \times (1 - 20\%)) - 1.599,74 \text{ €/m}^2 = 1.935,33 \text{ €/m}^2$ .

VALOR DE REPERCUSIÓN TEÓRICO DEL SUELO: 1.935,33 €/m<sup>2</sup>c.

En este caso y dada la calificación urbanística del solar no procede determinar un coeficiente de ponderación de usos sobre la repercusión del suelo estimada para el uso residencial. Se aplica la repercusión de suelo sobre rasante a la edificabilidad máxima y el 30% de repercusión de suelo a la edificación bajo rasante.

Multiplicando el valor de repercusión obtenido por la edificabilidad consolidada, obtendremos el valor total de suelo buscado, y es el reflejado en el apartado correspondiente.

IBERTASA, S.A. Plaza Nueva, 3, 3ª Planta 41001 Sevilla Telf.: 95 450 22 49; Fax: 95 450 23 98. Informe de Tasación, expediente nº S/426101.16V01

Ref. Control: 20623461-V01

Pag. 21/27

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083092

CSV

GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d



F total =  $2.766,23 \text{ €/m}^2 \times 1.352,80 \text{ m}^2 + 243,49 \text{ €/m}^2 \times 608,70 \text{ m}^2 = 3.890.365,00 \text{ €}$ .

VALOR RESIDUAL DEL SUELO TOTAL DEL: 3.890.365,00 €.

Valor unitario del suelo =  $3.890.365,00 \text{ €} / 2.189,10 \text{ m}^2 = 1.777,15 \text{ €/m}^2$ , representando una permuta del 40%.

#### B) CALCULO DEL COSTE DE CONSTRUCCION A NUEVO:

Se aplican los costes de construcción que establece el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga como costes de referencia ponderados para cada tipología que nos afecta.

En los costes unitarios de superficies que consumen edificabilidad adoptados por tipologías se obtiene un CCC medio ponderado de 1.418,72 €/m².

- Sobre superficies sobre rasantes se obtienen un CCC medio ponderado de 1.415,61 €/m² con el siguiente detalle:
- Clínica con un CEM 1.199,00 €/m², y un CCC de 1.426,81 €/m².
- Fisioterapia con un CEM 1.199,00 €/m², y un CCC de 1.426,81 €/m².
- Administración con un CEM 990,00 €/m², y un CCC de 1.178,10 €/m².

- Sobre superficies bajo rasantes se obtienen un CCC medio ponderado de 1.426,81 €/m² con el siguiente detalle:

- Clínica b/rasante con un CCC de 1.426,81 €/m².

En los costes unitarios de superficies que no consumen edificabilidad adoptados por tipologías se obtiene un CCC medio ponderado de 49,08 €/m², con el siguiente detalle:

- Piscina con un CEM 352,00 €/m², y un CCC de 418,88 €/m².
- Infraestructuras con un CEM 30,00 €/m², y un CCC de 35,70 €/m².
- Parking con un CEM 64,00 €/m², y un CCC de 76,16 €/m².

Por tanto el CCC medio ponderado del edificio es 336,41 €/m².

#### COSTES GLOBALES OBTENIDOS

En función de las costes unitarios adoptados y de las superficies sobre rasantes, bajo rasantes de cada una de las tipologías de costes se obtienen los siguientes costes globales por tipología:

- Sobre superficies que computan edificabilidad  $2.189,10 \text{ m}^2 \times 1.418,72 \text{ €/m}^2 = 3.105.721,62 \text{ €}$  con el siguiente detalle:

- Clínica:  $1.352,80 \text{ m}^2 \times 1.426,81 \text{ €/m}^2 = 1.930.188,57 \text{ €}$ .
- Clínica Bajo Rasante:  $608,70 \text{ m}^2 \times 1.426,81 \text{ €/m}^2 = 868.499,25 \text{ €}$ .
- Fisioterapia:  $156,40 \text{ m}^2 \times 1.426,81 \text{ €/m}^2 = 223.153,08 \text{ €}$ .
- Administración:  $71,20 \text{ m}^2 \times 1.178,10 \text{ €/m}^2 = 83.880,72 \text{ €}$ .

- Sobre superficies que no computan edificabilidad  $8.246,10 \text{ m}^2 \times 49,08 \text{ €/m}^2 = 404.732,09 \text{ €}$  con el siguiente detalle:

- Piscina:  $143,00 \text{ m}^2 \times 418,88 \text{ €/m}^2 = 59.899,84 \text{ €}$ .
- Infraestructuras:  $6.730,10 \text{ m}^2 \times 35,70 \text{ €/m}^2 = 240.264,57 \text{ €}$ .
- Parking:  $1.373,00 \text{ m}^2 \times 76,16 \text{ €/m}^2 = 104.567,68 \text{ €}$ .

COSTES GLOBALES DE CONTRATA: 3.510.453,71 €.

IBERTASA, S.A. Plaza Nueva, 3, 3ª Planta 41001 Sevilla Telf.: 95 450 22 49; Fax: 95 450 23 98. Informe de Tasación, expediente nº S/426101.16V01

Ref. Control: 20623461-V01

Pag. 22/27

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083092

CSV

GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d



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

ELEMENTO	SUELO (€/m²)	C.CONST. (€/m²)	GASTOS (G.NEC) (€/m²)	DEPREC	E.P.R	DEPREC E.P.R	V.R.B (€/m²)	V.R.N (€/m²)
Terciario Otros	1.777,15	1.603,61	320,72	165,50	---	---	3.701,48	3.535,99

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

ELEMENTO	SUELO (€)	C.CONST. (€)	GASTOS (G.NEC) (€)	DEPREC	E.P.R	DEPREC E.P.R	V.R.B (€)	V.R.N (€)
Terciario Otros								
Clinica	3.890.365,00	3.510.453,71	702.088,15	362.278,60	---	---	8.102.906,86	7.740.628,26

**10.3. CALCULO DEL VALOR DE MERCADO POR ACTUALIZACIÓN DE RENTAS**

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

**APLICACIÓN DE LA METODOLOGIA AL INMUEBLE TASADO:**

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

**DESCRIPCIÓN:****OBSERVACIONES DE LA EXPLOTACIÓN**

PLUSVALIA DEL TERRENO: A tenor de la situación actual del mercado se ha utilizado dos plusvalías. Para los tres primeros años una tasa de 0% y para los restantes del 0,50%. Con esta segmentación de las plusvalías, y teniendo en cuenta la vida útil pendientes se obtiene un plusvalía equivalente a 0,45%.

**ANALISIS TECNICO ECONOMICO:****DESCRIPCIÓN DE LOS FLUJOS DE CAJA****LINEAS DE INGRESO ANALIZADAS:**

1.- HOSPITALIZACIÓN: Incluye tanto hospitalización tradicional como hospital de día. Para la estimación del ingreso calcularemos el número de estancias óptimo y el precio medio efectivamente recibido por estancia.

2.- QUIRÓFANOS: En este apartado computamos todo el ingreso, ya sea por cirugía general o de especialidad. También se incluyen partos.

3.- PRUEBAS DIAGNÓSTICAS Y TERAPIAS: Teniendo como elemento de referencia las instalaciones fijas tecnológicas: radiografías, radioterapia, resonancia magnética, TAC litotricia, etc

4.- CONSULTAS: En este caso partimos de instalaciones destinadas a consulta o terapia médica que no requieren tecnología específica. Consultas generales, de especialidad, de urgencia o terapia de rehabilitación u otras.

OBERVACIONES: El análisis por servicios permite definir mejor el ingreso previsto que por pacientes atendidos o servicios médicos implicados. Así, puede darse el caso de un paciente que venga por consulta general o de urgencia, que requiera la realización de alguna prueba diagnóstica antes de ser intervenido y pasar unos días de recuperación hospitalizado.

IBERTASA, S.A. Plaza Nueva, 3, 3ª Planta 41001 Sevilla Telf.: 95 450 22 49; Fax: 95 450 23 98. Informe de Tasación, expediente nº S/426101.16V01

Ref. Control: 20623461-V01

Pag. 23/27

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083092

CSV

GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d



#### ELEMENTOS CORRECTORES:

Para la correcta aplicación de la metodología se propone matizar las variaciones que en cada línea de negocio pueden impactar las siguientes variables,

- 1.- PAGADOR: Se agrupará en dos grandes conceptos: instituciones públicas e instituciones privadas
- 2.- NIVEL DE CALIDAD: Variación por la modernidad / inversión realizada
- 3.- COMPETENCIA: Número de instalaciones hospitalarias equivalentes en el entorno próximo en proporción a la población a la cual atiende.
- 4.- NIVEL DE RENTA: Variación en los ratios medios por el nivel de renta de la población a la cual da servicio.

#### CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

Se aporta contrato de arrendamiento de fecha 06/08/2007 en el que Oncocenter S.L. alquila la Clínica Marbella High Care por un periodo de 10 años y una renta inicial de 10.000 € mensuales, la cual pasó a 30.000 € a partir del 2º año. Actualmente se fija una renta, según recibo aportado, de 31.263,73 € (impuestos descontados).

#### HIPOTESIS Y PARAMETROS:

RENTA IMPUTABLE AL INMUEBLE

PROPORCION INMUEBLE: 90%.

TIPO DE ACTUALIZACIÓN

CÁLCULOS FINANCIEROS: Para el cálculo de los datos se han adoptado ratios medios obtenidos de la Base de Datos RSE (ratios sectoriales de sociedades no financieras españolas), del Banco de España (Central de Balances) / Registros de España.

DEUDA PUBLICA: 0,85%

IPC ESTIMADO: 1,73%

PRIMA DE RIESGO: La prima de riesgo adoptada es del 8,17%.

TASA DESCUENTO REAL: 7,30%

TASA FM: 2%

TASA INVERSION: 3,6%

TASA DE CRECIMIENTOS DE PRECIOS: A tenor de la situación actual del mercado se han utilizado 4 coeficiente diferentes. Para el pimer ejercicio se adopta una tasa del 0,50 % para los 3 primeros años, una tasa de 2,50% para los años 4º y 5º y para los restantes del 1,00%. Con esta segmentación de tasas se obtiene un tasa de crecimiento equivalente a 1,04%.

VIDA UTIL

Nº DE PERIODOS CONSIDERADOS: 33 años (hasta fin de vida útil estimada del inmueble)

ELEMENTO	FIN VIDA ÚTIL	TASA	DIFERENCIAL	TIPO ACTUALIZCION	PLUSVALIA
Terciario Otros					
Clínica	06/07/2048	0,85	8,17	7,30	0,45





ELEMENTO	INGRES-GTOS (€)	VALOR REVER. (€)	VALOR DE CAPITALIZACIÓN (€)
Terciario Otros Clínica	7.045.196,14	470.510,61	6.811.187,14

**CUADRO-TABLA RESUMEN**

ELEMENTO	SUPERFICIE m²	VALOR UNITARIO €/m²	V.ACTUALIZACION €
Terciario Otros Clínica	2.189,10	3.111,41	6.811.187,14

**10.4. CALCULO DEL VALOR MAXIMO LEGAL**

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

**DETERMINACION DEL VALOR MAXIMO LEGAL:** No Procede

**11. VALORES DE TASACIÓN****11.1. VALORES ESTIMADOS DEL INMUEBLE**

VALOR DE REEMPLAZAMIENTO BRUTO (V.R.B):	8.102.906,86 €
VALOR DE REEMPLAZAMIENTO NETO (V.R.N):	7.740.628,26 €
VALOR POR COMPARACION:	No procede
VALOR POR COMPARACION AJUSTADO:	No procede
VALOR POR ACTUALIZACIÓN:	No procede
VALOR POR ACTUALIZACIÓN (1) :	6.811.187,14 €
VALOR MAXIMO LEGAL:	No procede
VALOR DEL SUELO:	3.890.365,00 €
VALOR DE SEGURO (Art. 10 RD 716/2009): (Vseguro = VT - Vsuelo)	2.920.822,14 €
VALOR DE SEGURO (D.a. 1º ECO/805/2003): (Vseguro = VRB - Vsuelo)	4.212.541,86 €

(1) Actualización Rentas, inmuebles en explotación económica.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083092

CSV

GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular

Validez del documento

Original





**VALOR DE TASACION ( V. Actualización):**

**6.811.187,14 €**

**Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de SEIS MILLONES OCHOCIENTOS ONCE MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE EUROS CON CATORCE CÉNTIMOS.**

\*VERIFICACIÓN advertencias, condicionantes y valor de tasación en [www.ibertasa.com](https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida)

## 12. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

### 12.1. CONDICIONANTES

- El valor de tasación queda condicionado a la inscripción registral de la Ampliación de la Declaración de Obra Nueva conforme a los datos reflejados en el presente informe.

### 12.2. ADVERTENCIAS GENERALES

-

#### I.- RESPECTO A LA IDENTIFICACION DE LA FINCA TASADA:

- I.1.- Se advierte que la dirección registral no está actualizada. Se recomienda su correcta inscripción.

#### II.- ADVERTENCIAS POR COMPROBACIONES REALIZADAS:

- II.1.- El titular registral del inmueble no coincide con el titular o gestor del mismo. El presente informe se ha realizado acorde al contrato de arrendamiento aportado.

- II.2.- Se advierte que dos de las licencias de Apertura no están a nombre de la empresa arrendataria. Se considera que toda la actividad está gestionada por dicha empresa al estar incluida la totalidad de la clínica en el contrato de arrendamiento.

- II.3.- Se advierte que el contrato de arrendamiento se refiere a tres fincas registrales. Dichas fincas actualmente están agrupadas en la finca 28.197 según escritura de agregación aportada.

#### III.- RESPECTO AL VALOR POR DE EXPLOTACION ECONOMICA:

- III.1.- No se ha aplicado la reducción del 10 % prevista en el artículo 30.5 de la ECO/805/2003 en el cálculo de la explotación al trabajar con ratios medios del sector.

#### IV.- OTRAS ADVERTENCIAS

- IV.1.- En aplicación del Art.45 apartado 2.a) de la Orden ECO/805/2003 el valor de tasación adoptado coincide con el menor valor entre los obtenidos por los métodos de reemplazamiento neto y actualización de rentas esperadas por explotación económica.

- IV.2.- El Planeamiento en vigor a fecha actual se corresponde con el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión provincial de Urbanismo con fecha de 3 de Junio de 1.986 y publicado en el B.O.P de 28 de Noviembre de 2.000. Dado que la superficie construida superaría la urbanísticamente permitida, se advierte que el inmueble se encuentra en situación legal de fuera de ordenación por situación urbanística sobrevenida.

IBERTASA, S.A. Plaza Nueva, 3, 3ª Planta 41001 Sevilla Telf.: 95 450 22 49; Fax: 95 450 23 98. Informe de Tasación, expediente nº S/426101.16V01

Ref. Control: 20623461-V01

Pag. 26/27

**ÁMBITO- PREFIJO**

**GEISER**

**Nº registro**

**000017839e2100083092**

**CSV**

**GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d**

**DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN**

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

**FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO**

**25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular**

**Validez del documento**

**Original**



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d



### 13. OBSERVACIONES

- La fecha de la nota simple registral aportada es de: 21-06-2016.
- El Real Decreto 716/2009 de 24 de abril, ha realizado la siguiente modificación sobre la Orden ECO/805/2003: La suma asegurada deberá coincidir con el valor de tasación del bien asegurado excluido el valor de los bienes no asegurables por naturaleza, en particular el suelo. (Artículo 10 apartado 1).

#### 13.1. OTROS TECNICOS

- FRANCISCO SOTO BARRA - TITULACION: ARQUITECTO TÉCNICO

### 14. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

NOMBRE DEL TECNICO QUE HA VISITADO EL INMUEBLE: Jose Juan Rodriguez Castro  
 NOMBRE DEL TECNICO QUE REDACTA EL INFORME: Jose Juan Rodriguez Castro  
 PROFESION: Arquitecto  
 TÉCNICO COLABORADOR EN EL INFORME: Francisco Soto Barra  
 PROFESIÓN: Arquitecto Técnico  
 FECHA DE LA VISITA AL INMUEBLE: 28 de Junio de 2016  
 FECHA DE EMISIÓN DEL INFORME: 8 de Julio de 2016  
 FECHA DE CADUCIDAD DEL INFORME: 8 de Enero de 2017

FIRMA DEL TECNICO

Jose Juan Rodriguez Castro  
Arquitecto

OTROS COLABORADORES

Francisco Soto Barra  
Arquitecto Técnico

VALIDADOR

Enrique Cabellos Calleja  
Validador

REPRESENTANTE  
DE IBERTASA

Alberto Aguirregaviria Arriola  
Director General

**Este informe carece de validez sin el sello original o la firma digital de IBERTASA.**





## CERTIFICADO DE TASACIÓN

(DUPLICADO)

HOJA 1 / 4

EXPEDIENTE: S/426101.16V01

Nº DE HOJAS: 27 + ANEXOS

FECHA DE EMISIÓN: 08/07/2016

VALIDEZ HASTA: 08/01/2017

S/REF: 000069081 BANKINTER

FECHA DE VISITA: 28/06/2016

**IBERTASA, Sociedad de Tasación**, inscrita el 2 de Noviembre 1.992 en el Registro de Sociedades Especializadas en Tasación en el Banco de España con el nº 4.422 ,conforme a las exigencias de la Orden ECO/805/2003, del 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. del 9 de Abril de 2003, , modificada por las Ordenes EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008, con competencia legal y profesional para la realización de la presente tasación.

## C E R T I F I C A

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

## I. IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE DE LA TASACION

Persona/Entidad: AGUARENAS INVESTMENT S.L. N.I.F: B93263119

Entidad solicitante: BANKINTER, S.A.

## II. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

Tipo Inmueble: Clínica marbella high care

Emplazamiento: Calle MARGARITA DE AUSTRIA, Nº 9 Urbanización: LAS MIMOSAS.

Provincia: MALAGA

Municipio: 29660 - MARBELLA

CC.AA: ANDALUCIA

Superficie: 2.189,10 m²

Registro: Nº 3 de MARBELLA

Finca: 28197

Tomo: 2136

Libro: 1110

Folio: 68

Inscripción: 22

Titular registral: MARBEHEALTH, S.L, 100% del pleno dominio por título de Obras de Ampliación.

Ocupación: Se encuentra actualmente ocupado

Este CERTIFICADO DE TASACIÓN acompaña y resume al INFORME DE TASACIÓN nº S/426101.16V01  
Ref. Control: 20623461

ÁMBITO- PREFIJO

CSV

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

GEISER

GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular

Nº registro

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

Validez del documento

000017839e2100083092

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

Original



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d



## CERTIFICADO DE TASACIÓN

(DUPLICADO)

HOJA 2 / 4

## IDENTIFICACIÓN ÚNICA DEL INMUEBLE

DENOMINACIÓN	FINCA	Nº IDENTIFICACIÓN
Clínica	28197	29041000286365

## REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Terciario Otros	
Clínica	3597102/UF2339N/0001/RJ

## REFERENCIA CATASTRAL DEL TERRENO

DENOMINACIÓN	FINCA	REFERENCIA CATASTRAL
Finca 1	0000028197	3597102/UF2339N/0001/RJ

## III. IDENTIFICACION DEL TASADOR

**Nombre y Apellidos:** JOSE JUAN RODRIGUEZ CASTRO **Profesión:** ARQUITECTO**Técni. Colaborador:** Francisco Soto Barra**Profesión:** Arquitecto Técnico**FINALIDAD DE LA TASACION:** Garantía hipotecaria

## OBSERVACIONES AL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE VALORACIÓN

Esta valoración se ha realizado conforme a las exigencias de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo 2003, 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) y sus sucesivas modificaciones.

## IV. CUADRO RESUMEN DE LA TASACION

**VALOR DE REEMPLAZAMIENTO BRUTO (V.R.B):** 8.102.906,86 €**VALOR DE REEMPLAZAMIENTO NETO (V.R.N):** 7.740.628,26 €**VALOR POR COMPARACION:** No procede.**VALOR POR COMPARACION AJUSTADO:** No procede.

Este CERTIFICADO DE TASACIÓN acompaña y resume al INFORME DE TASACIÓN nº S/426101.16V01  
Ref. Control: 20623461

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083092

CSV

GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

**CERTIFICADO DE TASACIÓN****(DUPLICADO)****HOJA 3 / 4**

<b>VALOR POR ACTUALIZACIÓN:</b>	No procede
<b>VALOR POR ACTUALIZACIÓN (1):</b>	6.811.187,14 €
<b>VALOR MAXIMO LEGAL:</b>	No procede
<b>VALOR DEL SUELO:</b>	3.890.365,00 €
<b>VALOR DE SEGURO (Art. 10 RD 716/2009):</b> (Vseguro = V.T-V.suelo)	2.920.822,14 €
<b>VALOR DE SEGURO (D.a. 1ª ECO 805/2003):</b> (Vseguro = VRB - Vsuelo)	4.212.541,86 €

(1) Actualización Rentas, inmuebles en explotación económica.

FINCA	DENOMINACIÓN	S.UTIL (m²)	S.ADOPTADA (m²)	V. ADOPTADO (€)	V. AGRUPACION (€)
	Terciario Otros				
28197	Clínica	1.830,50	2.189,10	6.811.187,14	6.811.187,14
<b>V.TOTAL</b>					<b>6.811.187,14</b>

**VALOR DE TASACION ( V. Actualización):** **6.811.187,14 €****Asciende el valor de tasación a la expresada cantidad de SEIS MILLONES OCHOCIENTOS ONCE MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE EUROS CON CATORCE CÉNTIMOS.**\*VERIFICACIÓN advertencias, condicionantes y valor de tasación en [www.ibertasa.com](http://www.ibertasa.com)

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

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

**ADVERTENCIAS GENERALES****I.- RESPECTO A LA IDENTIFICACION DE LA FINCA TASADA:**

I.1.- Se advierte que la dirección registral no está actualizada. Se recomienda su correcta inscripción.

**II.- ADVERTENCIAS POR COMPROBACIONES REALIZADAS:**

II.1.- El titular registral del inmueble no coincide con el titular o gestor del mismo. El presente informe se ha realizado acorde al contrato de arrendamiento aportado.

II.2.- Se advierte que dos de las licencias de Apertura no están a nombre de la empresa arrendataria. Se considera que toda la actividad está gestionada por dicha empresa al estar incluida la totalidad de la clínica en el contrato de arrendamiento.

II.3.- Se advierte que el contrato de arrendamiento se refiere a tres fincas registrales. Dichas fincas actualmente están agrupadas en la finca 28.197 según escritura de agregación aportada.

Este CERTIFICADO DE TASACIÓN acompaña y resume al INFORME DE TASACIÓN nº S/426101.16V01  
Ref. Control: 20623461

**ÁMBITO- PREFIJO****GEISER****Nº registro****000017839e2100083092****CSV****GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d****DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN****<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>****FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO****25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular****Validez del documento****Original**

GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d





## CERTIFICADO DE TASACIÓN

(DUPLICADO)

HOJA 4 / 4

### ADVERTENCIAS GENERALES

#### III.- RESPECTO AL VALOR POR DE EXPLOTACION ECONOMICA:

III.1.- No se ha aplicado la reducción del 10 % prevista en el artículo 30.5 de la ECO/805/2003 en el cálculo de la explotación al trabajar con ratios medios del sector.

#### IV.- OTRAS ADVERTENCIAS

IV.1.- En aplicación del Art.45 apartado 2.a) de la Orden ECO/805/2003 el valor de tasación adoptado coincide con el menor valor entre los obtenidos por los métodos de reemplazamiento neto y actualización de rentas esperadas por explotación económica.

IV.2.- El Planeamiento en vigor a fecha actual se corresponde con el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión provincial de Urbanismo con fecha de 3 de Junio de 1.986 y publicado en el B.O.P de 28 de Noviembre de 2.000. Dado que la superficie construida superaría la urbanísticamente permitida, se advierte que el inmueble se encuentra en situación legal de fuera de ordenación por situación urbanística sobrevenida.

### CONDICIONANTES

El valor de tasación queda condicionado a la inscripción registral de la Ampliación de la Declaración de Obra Nueva conforme a los datos reflejados en el presente informe.

### OBSERVACIONES

La fecha de la nota simple registral aportada es de: 21-06-2016.

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

El Real Decreto 716/2009 de 24 de abril, ha realizado la siguiente modificación sobre la Orden ECO/805/2003: La suma asegurada deberá coincidir con el valor de tasación del bien asegurado excluido el valor de los bienes no asegurables por naturaleza, en particular el suelo. (Artículo 10 apartado 1).

FIRMA DEL TECNICO

Jose Juan Rodriguez Castro  
Arquitecto

OTROS COLABORADORES

Francisco Soto Barra  
Arquitecto Técnico

VALIDADOR

Enrique Cabellos Calleja  
Validador

REPRESENTANTE  
DE IBERTASA

Alberto Aguirregaviria Arriola  
Director General

Este CERTIFICADO DE TASACIÓN acompaña y resume al INFORME DE TASACIÓN nº S/426101.16V01  
Ref. Control: 20623461

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083092

CSV

GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d



## ANEXOS

### DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Plano de situación	6 Pag.
Plano urbanístico	1 Pag.
Croquis del inmueble	6 Pag.
Nota Simple	5 Pag.
Información Catastral descriptiva y gráfica	1 Pag.
Reportaje fotográfico	26 Pag.
Planeamiento urbanístico vigente	11 Pag.
Licencia de apertura y/o actividad	4 Pag.
Contrato de arrendamiento	8 Pag.
Ultimo Recibo de la Renta Abonado	1 Pag.
Fotocopia Escritura Propiedad	25 Pag.
Otras documentaciones legales aportadas	3 Pag.

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083092

CSV

GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

## PLANO DE UBICACION GEOGRAFICA



Nº DE EXPEDIENTE: S/426101.16

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083092

CSV

GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

PLANO DE SITUACION EN EL MUNICIPIO



Nº DE EXPEDIENTE: S/426101.16

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083092

CSV

GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

## PLANO DE SITUACION EN EL ENTORNO



Nº DE EXPEDIENTE: S/426101.16

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083092

CSV

GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

PLANO CATASTRAL DE EMPLAZAMIENTO



Nº DE EXPEDIENTE: S/426101.16

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083092

CSV

GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular

Validez del documento

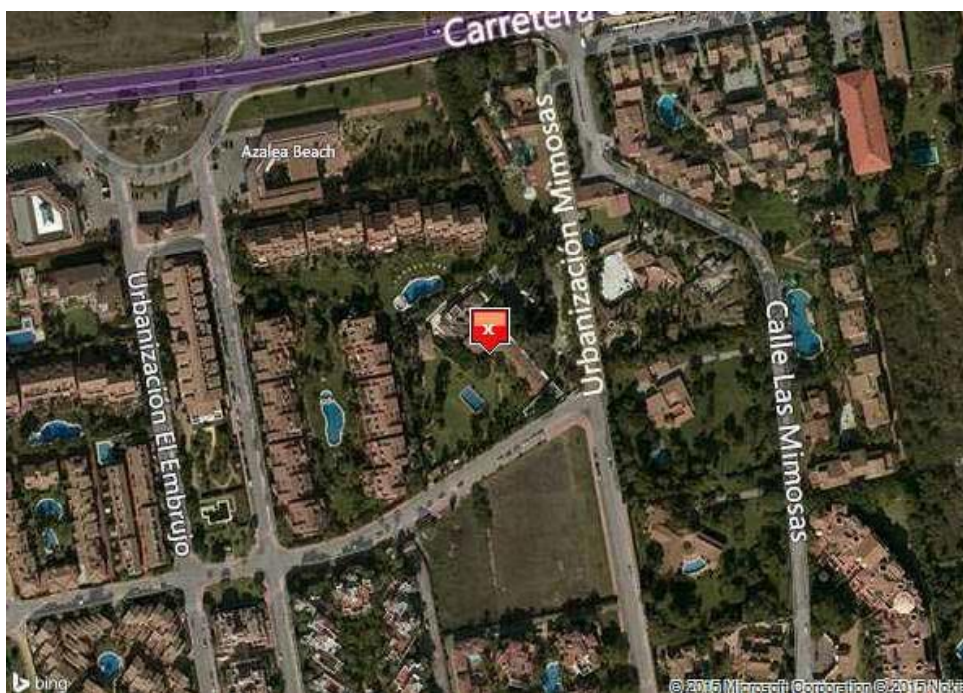
Original



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d



VISTA AEREA



Nº DE EXPEDIENTE: S/426101.16

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083092

CSV

GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

VISTA AEREA



Nº DE EXPEDIENTE: S/426101.16

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083092

CSV

GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d



**DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**



**FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE**



**FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE**

**Nº DE EXPEDIENTE: S/426101.16**

**ÁMBITO- PREFIJO**

**GEISER**

**Nº registro**

**000017839e2100083092**

**CSV**

**GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d**

**DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN**

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

**FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO**

**25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular**

**Validez del documento**

**Original**



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

**DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**



**FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE**



**FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE**

**Nº DE EXPEDIENTE: S/426101.16**

**ÁMBITO- PREFIJO**

**GEISER**

**Nº registro**

**000017839e2100083092**

**CSV**

**GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d**

**DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN**

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

**FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO**

**25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular**

**Validez del documento**

**Original**



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

**DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**



**FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE**



**FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE**

**Nº DE EXPEDIENTE: S/426101.16**

**ÁMBITO- PREFIJO**

**GEISER**

**Nº registro**

**000017839e2100083092**

**CSV**

**GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d**

**DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN**

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

**FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO**

**25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular**

**Validez del documento**

**Original**



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d



DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE



FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE

Nº DE EXPEDIENTE: S/426101.16

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083092

CSV

GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

**DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**



**FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE**



**FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE**

**Nº DE EXPEDIENTE: S/426101.16**

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000017839e2100083092**

CSV

**GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

**DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**



**FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE**



**FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE**

**Nº DE EXPEDIENTE: S/426101.16**

**ÁMBITO- PREFIJO**

**GEISER**

**Nº registro**

**000017839e2100083092**

**CSV**

**GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d**

**DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN**

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

**FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO**

**25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular**

**Validez del documento**

**Original**



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d



DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE



FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE

Nº DE EXPEDIENTE: S/426101.16

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083092

CSV

GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

**DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**



**FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE**



**FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE**

**Nº DE EXPEDIENTE: S/426101.16**

**ÁMBITO- PREFIJO**

**GEISER**

**Nº registro**

**000017839e2100083092**

**CSV**

**GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d**

**DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN**

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

**FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO**

**25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular**

**Validez del documento**

**Original**



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d



**DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**



**FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE**



**FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE**

**Nº DE EXPEDIENTE: S/426101.16**

**ÁMBITO- PREFIJO**

**GEISER**

**Nº registro**

**000017839e2100083092**

**CSV**

**GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d**

**DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN**

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

**FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO**

**25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular**

**Validez del documento**

**Original**



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

**DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**



**FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE**



**FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE**

**Nº DE EXPEDIENTE: S/426101.16**

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000017839e2100083092**

CSV

**GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

**DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**



**FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE**



**FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE**

**Nº DE EXPEDIENTE: S/426101.16**

**ÁMBITO- PREFIJO**

**GEISER**

**Nº registro**

**000017839e2100083092**

**CSV**

**GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d**

**DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN**

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

**FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO**

**25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular**

**Validez del documento**

**Original**



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

**DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**



**FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE**



**FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE**

**Nº DE EXPEDIENTE: S/426101.16**

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000017839e2100083092**

CSV

**GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d



DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE



FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE

Nº DE EXPEDIENTE: S/426101.16

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083092

CSV

GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

**DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**



**FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE**



**FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE**

**Nº DE EXPEDIENTE: S/426101.16**

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000017839e2100083092**

CSV

**GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

**DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**



**FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE**



**FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE**

**Nº DE EXPEDIENTE: S/426101.16**

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000017839e2100083092**

CSV

**GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

**DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**



**FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE**



**FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE**

**Nº DE EXPEDIENTE: S/426101.16**

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000017839e2100083092**

CSV

**GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d



**DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**



**FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE**



**FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE**

**Nº DE EXPEDIENTE: S/426101.16**

**ÁMBITO- PREFIJO**

**GEISER**

**Nº registro**

**000017839e2100083092**

**CSV**

**GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d**

**DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN**

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

**FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO**

**25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular**

**Validez del documento**

**Original**



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE

Nº DE EXPEDIENTE: S/426101.16

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083092

CSV

GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

NOTA SIMPLE



R REGISTRADORES DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

**RAMON OROZCO RODRIGUEZ**

Registrador de la Propiedad de MARBELLA 3  
Alameda de Ricardo Soriano, 19 - MARBELLA  
tlfno: 0034 95 2764399

correspondiente a la solicitud formulada por

**GESTORES ADMINISTRATIVOS REUNIDOS SA.**

con DNI/CIF: A79965331



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad, contratación o interposición de acciones

Identificador de la solicitud: U63NJJ75H

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: NS1\_675347\_1

Este identificador consta de varios segmentos de la integridad de esta información que pueden ser comprobados en los sistemas de validación de Datos de Registración y de Datos de Identificación de la entidad



<http://www.registradores.org>

Pág. 1

Nº DE EXPEDIENTE: S/426101.16

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000017839e2100083092**

CSV

**GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**25/10/2021 12:46:29** Horario peninsular

Validez del documento

**Original**



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

NOTA SIMPLE



REGISTRADORES DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MARBELLA NÚMERO TRES

Lugar y Fecha de Emisión: Marbella a 21 de Junio de 2018  
Solicitante: Internet

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

FINCA DE MARBELLA (Sección 03) N°: 28197

Número Identificativo IDUIR: 29041000206305

Naturaleza URBANA: Vivienda

Localización: PARAJE EL RODEO, Planta: 1Y2, Denominación: Paraje: RODEO

Ref. Catastral: 3567162JF2339N0001RJ Polígono: 3 Parcela: 0

Superficies: Construida: seiscientos setenta y tres metros, noventa y seis decímetros cuadrados

Terrazas: nueve mil seiscientos sesenta y ocho metros cuadrados

Linderos:

Norte, PROPIEDAD DE DON MIGUEL VAZQUEZ DELGADO Y PARCELA SEGREGADA DE ÉSTA

Sur, PROPIEDAD DE DONA ANTONIA VAZQUEZ DELGADO

Este, EJE DEL CARRIL QUE DESDE LA CARRETERA HASTA EL MAR SEPARA LAS PARCELAS DOS Y

TRES DE LA PEPINA Y ADEMÁS UNA PARCELA SEGREGADA DE ÉSTA

Oeste, EN LÍNEA PARALELA AL ESTE, CON RESTO DE LA FINCA MATRIZ

Otros: EDIFICIO DESCRIPCIÓN: EDIFICIO DE DOS PLANTAS, PRIMERA Y SEGUNDA, EN EL PARTIDO

DEL RODEO.- Sobre parte del terreno accesorio hay construida una edificación con una superficie de

222,66 metros cuadrados de ocupación en el terreno y una superficie construida de 312,53 metros

cuadrados.-

"Esta finca no está coordinada gráficamente con el catastro, a los efectos de la Ley 13/2015 de 24 de junio"

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR N.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA

MARBEHEALTH SL B02719798 2136 1110 66 18  
100,000000% del pleno dominio por título de COMPRAVENTA, en virtud de la escritura otorgada en Benalmádena ante Don AMELIA MARIN GARCIA el 20 de Marzo de 2006

MARBEHEALTH SL B02719798 2136 1110 66 19  
100,000000% del pleno dominio por título de AGREGACIÓN, en virtud de la escritura otorgada en Benalmádena ante Don MANUEL DESIDERIO MONTOYA MOLINA el 24 de Abril de 2006

MARBEHEALTH SL B02719798 2136 1110 68 22  
100,000000% del pleno dominio por título de OBRAS DE AMPLIACIÓN, en virtud de la escritura otorgada en Benalmádena ante Don AMELIA MARIN GARCIA el 25 de Agosto de 2006

Corresponde a esta finca la parte proporcional del agua de que disfruta la finca principal de procedencia, proporcionalmente a la extensión de la misma, con respecto al agua del Guadalez y diez horas en turno de ocho días de las veinticuatro horas cincuenta minutos en turno dicho del agua del pozo existente en el lindero Este de la finca matriz.

CARGAS

Gravada por su origen con una servidumbre.

Una HIPOTECA a favor de la entidad BANCO SABADELL SA, por un importe de 2.500.000 euros del principal; de 400.000 euros de intereses ordinarios de intereses ordinarios, durante 18 meses al 3,9% anual hasta un tipo máximo del 12% anual; de 750.000 euros de intereses de demora, durante 24 meses hasta un tipo máximo del 15% anual; con 250.000 euros por costas. La duración del préstamo será de 168 meses a contar desde el día 31 de Mayo de 2007; resolviendo la finca de un total de 3.950.000

Este documento puede ser verificado en la siguiente dirección:  
https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida



https://www.registradores.org

Pág. 2

Nº DE EXPEDIENTE: S/426101.16

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083092

CSV

GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

La hipoteca se encuentra sometida bajo facultad resolutoria.

Se ha expedido Certificación de Cargas, con fecha cuatro de septiembre de dos mil catorce, relativa a la hipoteca objeto de la inscripción 2ª, que grava la finca de este número, seguida en el Juzgado de Primera Instancia Número Seis de Marbella, NIF: 2906842C/20140000957, para Procedimiento: Ejecución Hipotecaria número 672/2014. Negociado: 672/2014.

Esta finca queda afectada durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso puedan girarse por el impuesto de TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y AJO, habiéndose alejado la EXENCION por autoliquidación.

Esta finca queda afectada durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso puedan girarse por el Impuesto de TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y AJD, habiéndose alegado la EXENCION por autoliquidación.

**MODIFICACION DE LA CAPITALIDAD DEL PRÉSTAMO:** La capital pendiente de pago al vencimiento del préstamo es de \$20 millones. Al vencimiento del préstamo, el 20% de este monto, es decir, cuatro millones de dólares, será cancelado por el prestatario. El saldo pendiente de pago al vencimiento del préstamo tendrá una periodicidad de amortización de SEIS MESES; la amortización del capital pendiente del préstamo se efectuará mediante el pago de CINCUENTA Y CUATRO CUOTAS mensuales siendo el vencimiento de la primera de ellas el día treinta y noviente de dos mil once, y la última el día del vencimiento definitivo del préstamo, es decir, el DÍA TREINTA DE ABRIL DE DOS MIL DIECISIETE, y el DIFERENCIAL, será de DOS PUNTOS PORCENTUALES.

Esta finca queda afectada durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso puedan girarse por el Impuesto de TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y AJD, habiéndose alegado la EXENCION por autoliquidación.

Afección autoliquidada de transmisiones exenta de pago con un plazo igual a 5 años

Esta finca queda afectada durante el plazo de CINCO AÑOS contados desde la fecha anteriormente indicada, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso puedan girarse por el Impuesto de TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y A.I.D. habiéndose alegado la EXENCIÓN por autofinanciación.

Esta finca queda afectada durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso puedan girarse por el Impuesto de TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y AJD, habiéndose alegado la EXENCIÓN por autoliquidación.

Esta finca queda afectada durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso puedan girarse por el Impuesto de TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y AJD, habiéndose alegado la EXENCIÓN por autofinanciación.

Informazioni per questo ed altri servizi sul sito [www.italiani.it](http://www.italiani.it)  
 Direzione dei Servizi ai Cittadini - Via della Vittoria 10 - 00187 Roma

Page 3

**Original**



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d



## NOTA SIMPLE



REGISTRADORES DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

La Totalidad de esta finca, propiedad de MARBEHEALTH SL, se encuentra gravada con anotación de embargo preventivo a favor de Urs Wettstein, por un total de 4.094.237 euros del principal; con 302.126 euros por intereses y un valor total de 4.996.366 euros, según juicio de fecha 5 de Junio de 2012. En virtud del documento judicial de Anotación de Embargo Preventivo expedido en Marbella, por JUZGADO DE 1ª INSTANCIA, NÚMERO SEIS con número de juicio 809, el 15 de Junio de 2012. Según la Anotación letra M, de fecha 23 de Julio de 2012, al folio 175, del Libro 1244 del término municipal de Marbella (sección 03), Tomo 2270 del Archivo.

Se ha expedido Certificación de Cargas, con fecha 18 de septiembre de 2013, relativa a la anotación preventiva de embargo letra K que grava la finca de este número, seguida en el Juzgado de Primera Instancia Número Seis de Marbella, NIG: Z590942C20120005119, para Procedimiento: Ejecución Títulos No Judiciales 809/2012, Negociado: 01.-

RELATIVO A LA NOTA NÚMERO 1 AL MARGEN DE INSCRIPCIÓN/ANOTACIÓN K de fecha 23 de Julio de 2012.

Esta finca queda afectada durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y AJD, solicitado aplazamiento por autoliquidación.

TRANSMITIDO EL CRÉDITO HIPOTECARIO OBJETO DE LA INSCRIPCIÓN 20ª MODIFICADA POR LA 23ª SIGUIENTE QUE GRAVA ESTA FINCA, A CUYO MARGEN CONSTA NOTA DE HABERSE EXPEDIDO CERTIFICACIÓN DE CARGAS, CONSTITUIDO EN FAVOR DE LA ENTIDAD "BANCO SABADELL, S.A.", A LA ENTIDAD 886226 AGUARENAS INVESTMENT, S.L.886221; en virtud de escritura otorgada en esta ciudad el día diez de diciembre de dos mil catenove, ante el Notario don Filiberto Garrido de Albornoz Pisco, con el número 2.344 de protocolo.

RELATIVO A LA NOTA NÚMERO 1 AL MARGEN DE INSCRIPCIÓN/ANOTACIÓN 24 de fecha 24 de Enero de 2015.

Esta finca queda afectada durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de TP y AJD, quedando liberada por la suma de cincuenta y nueve mil doscientos cincuenta euros, satisfechas por autoliquidación.-

La Totalidad de esta finca, propiedad de MARBEHEALTH SL, MARBEHEALTH SL, MARBEHEALTH SL, se encuentra gravada con anotación de embargo administrativo a favor de Hacienda Pública, por un total de 303.719,25 euros del principal; con 6.945,59 euros, por intereses; con 1.530 euros, por costas y un valor total de 312.193,74 euros, según procedimiento de fecha 31 de Marzo de 2015. En virtud del documento administrativo de Anotación de Embargo Administrativo, por AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA, con número 2.915.233.113.69M, el 17 de Abril de 2015. Según la Anotación letra N, de fecha 29 de Abril de 2015, al folio 119, del Libro 1343 del término municipal de Marbella (sección 03), Tomo 2369 del Archivo.

Con fecha 29 de abril de 2.015 se ha expedido certificación de cargas, dimanante de expediente administrativo de apremio objeto de dicha anotación, extendiéndose nota al margen de la misma con arreglo al artículo 143 del Reglamento Hipotecario, en virtud del mismo manuscrito.-

ASIENTOS PRESENTACIÓN PENDIENTES

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

Número 731 del Diario 131 de fecha 67/96/2016, con fecha de vencimiento 31/08/2016, PRORROGA DE EMBARGO del juzgado JUZGADO DE 1ª INSTANCIA NÚMERO SEIS .

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren antes de la apertura del diario expedidos en Marbella a 21 de Junio de 2016.

### NOTA INFORMATIVA:

A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 16/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión,



<http://www.registradores.org>

Pág. 4

Nº DE EXPEDIENTE: S/426101.16

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083092

CSV

GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d



## NOTA SIMPLE



R REGISTRADORES DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

que es de 156,366 pesetas.

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

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/95; R.O.E. 27/02/95).

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

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

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

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

**MUY IMPORTANTE.** queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (R.O.E. 27/02/1995).

### ADVERTENCIAS

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

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/95; R.O.E. 27/02/1995).

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

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



<http://www.registradores.org>

Pág. 5

Nº DE EXPEDIENTE: S/426101.16

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083092

CSV

GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d



## CERTIFICADO DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS

### CERTIFICADO DE SUPERFICIES

Emplazamiento: Casa Sola Isabel, Urbanización Las Mimosa, 29660, Marbella, Málaga  
Arquitecto: José María Vázquez-Reina Serrera

En referencia a la edificación situada en Casa Sola Isabel, Urbanización Las Mimosa, 29660 Marbella, Málaga, con referencia catastral 35971020F233FN0001R1, se redacta el presente CERTIFICADO DE SUPERFICIES en el que se describe la superficie estimada de las edificaciones existentes en la citada finca a día de hoy según el siguiente resumen:

SUPERFICIE DE LA PARCELA: 9.875 m<sup>2</sup>

EDIFICIO PRINCIPAL:

Planta baja: 1.046,3 m<sup>2</sup>  
Planta primera: 158,5 m<sup>2</sup>  
Planta semisótano: 608,7 m<sup>2</sup>

EDIFICIO FISIOTERAPIA: 156,4 m<sup>2</sup>

EDIFICIO CASITA ADMINISTRACIÓN: 71,2 m<sup>2</sup>

EDIFICIO ANEXO: 148,00 m<sup>2</sup>

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA DE EDIFICIOS EXISTENTES: 2.189,1 m<sup>2</sup>

PARKING EN SUPERFICIE: 621 M<sup>2</sup>

En Jerez de la Frontera, a 2 de Marzo de 2015

Firmado

D. José María Vázquez-Reina Serrera  
Arquitecto Colegiado Nº 485 Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz.

VÁZQUEZ-REINA J.M. ARQUITECTOS  
Av. Adriano Tello, 11 - Jerez de la Frontera  
Tel: 956 26968 - [jesufores@vazquezreina.com](mailto:jesufores@vazquezreina.com)

Nº DE EXPEDIENTE: S/426101.16

ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083092

CSV

GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d



**EMPLAZAMIENTO EN PGOU VIGENTE**

**Nº DE EXPEDIENTE: S/426101.16**

**Nº de páginas: 1**

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000017839e2100083092**

CSV

**GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

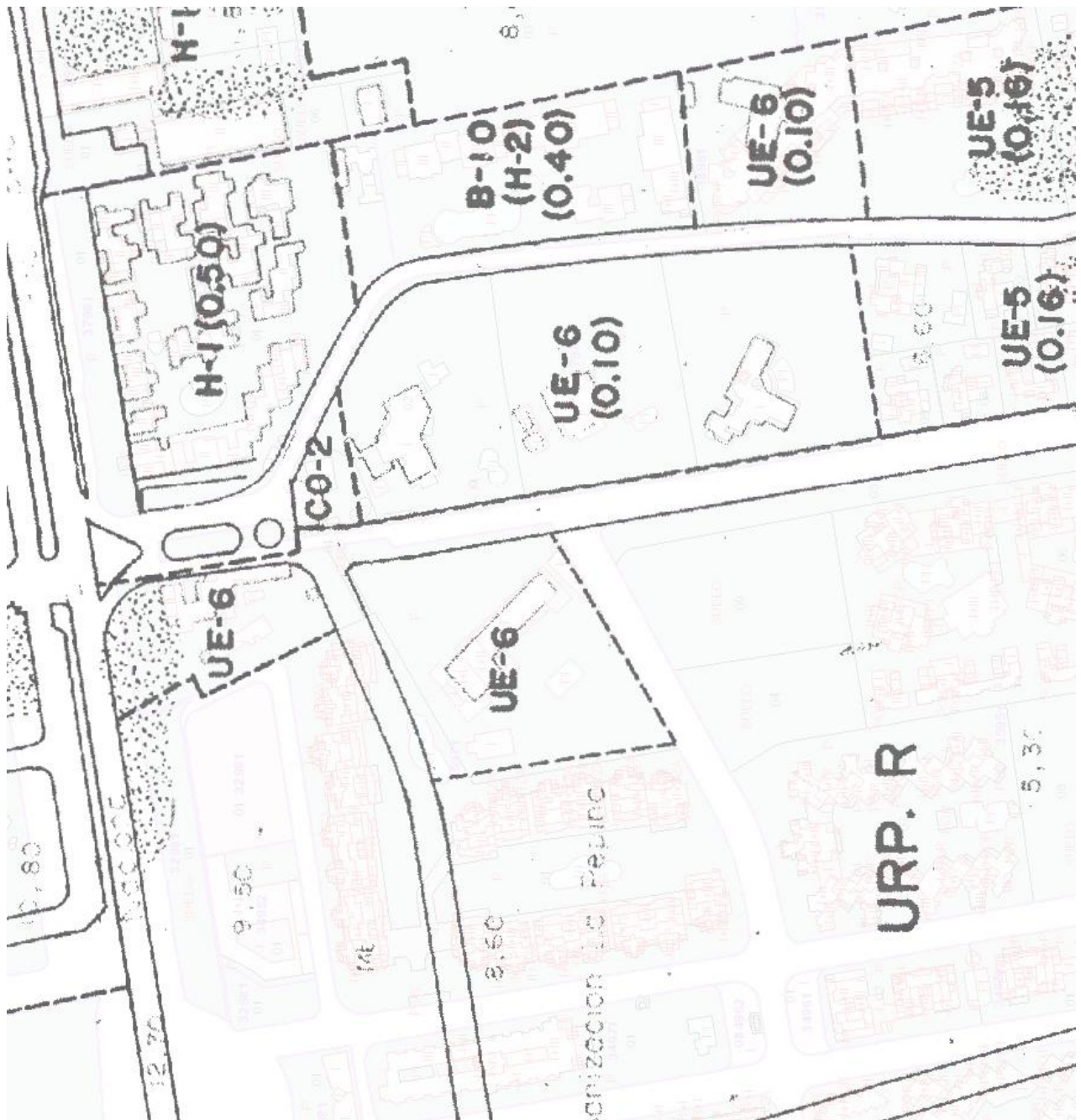
FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

**25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**





ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083092

CSV

GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d



## CROQUIS DEL INMUEBLE

Nº DE EXPEDIENTE: S/426101.16

Nº de páginas: 6

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**000017839e2100083092**

CSV

**GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d**

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

**<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>**

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

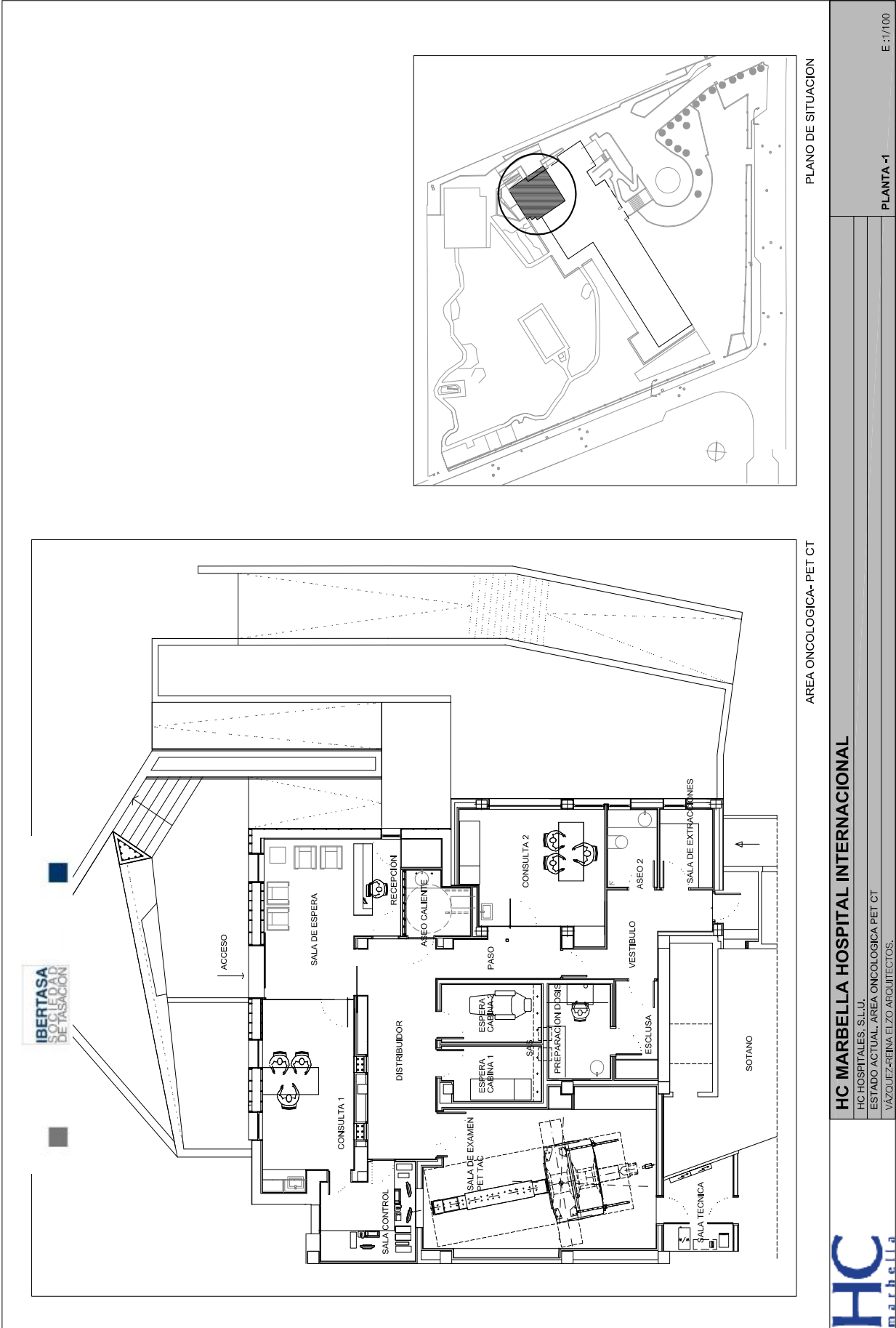
**25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular**

Validez del documento

**Original**



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

O00017839e2100083092

CSV

GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

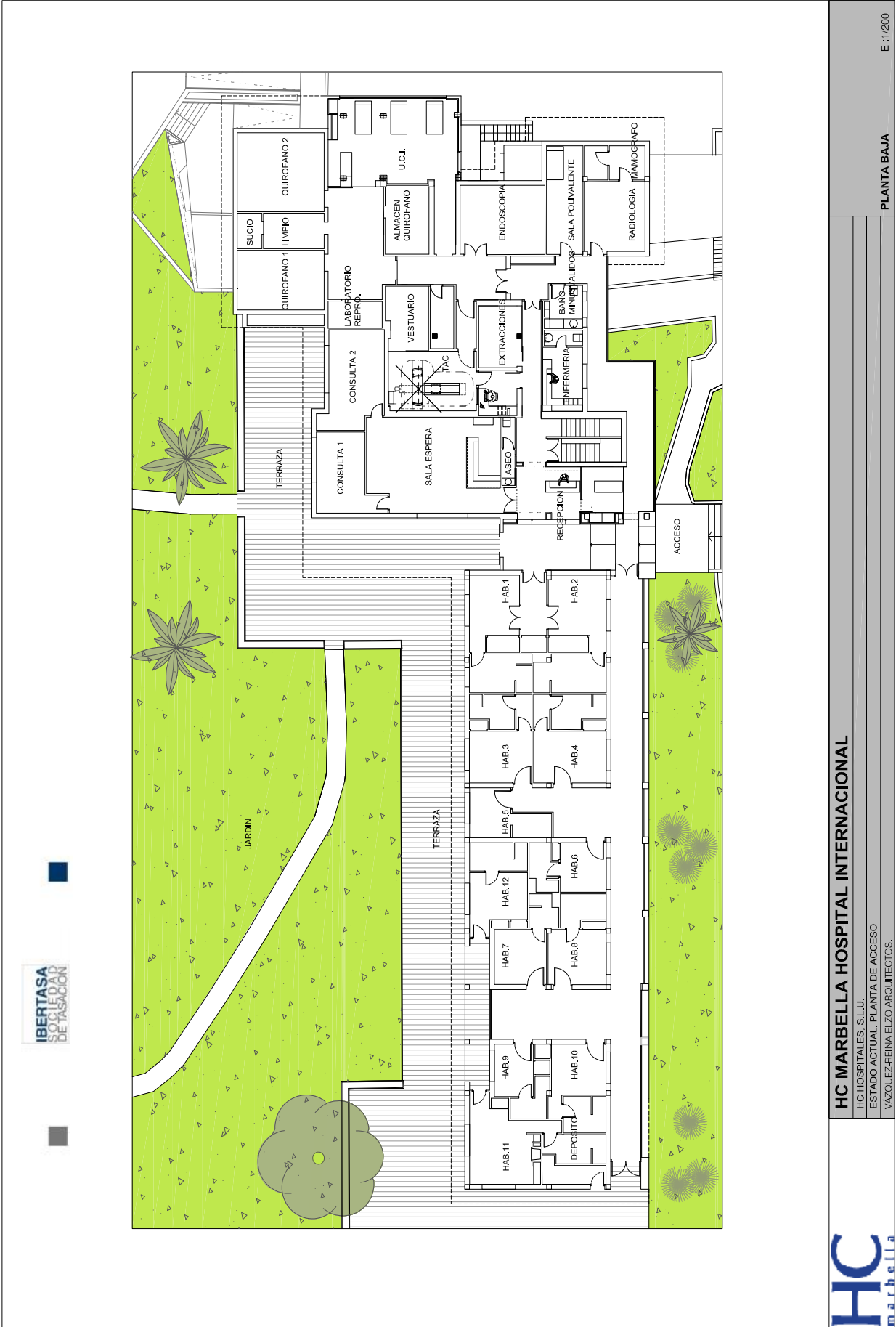
25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular

Validez del documento

Original



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d



ÁMBITO- PREFIJO

GEISER

Nº registro

000017839e2100083092

CSV

GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

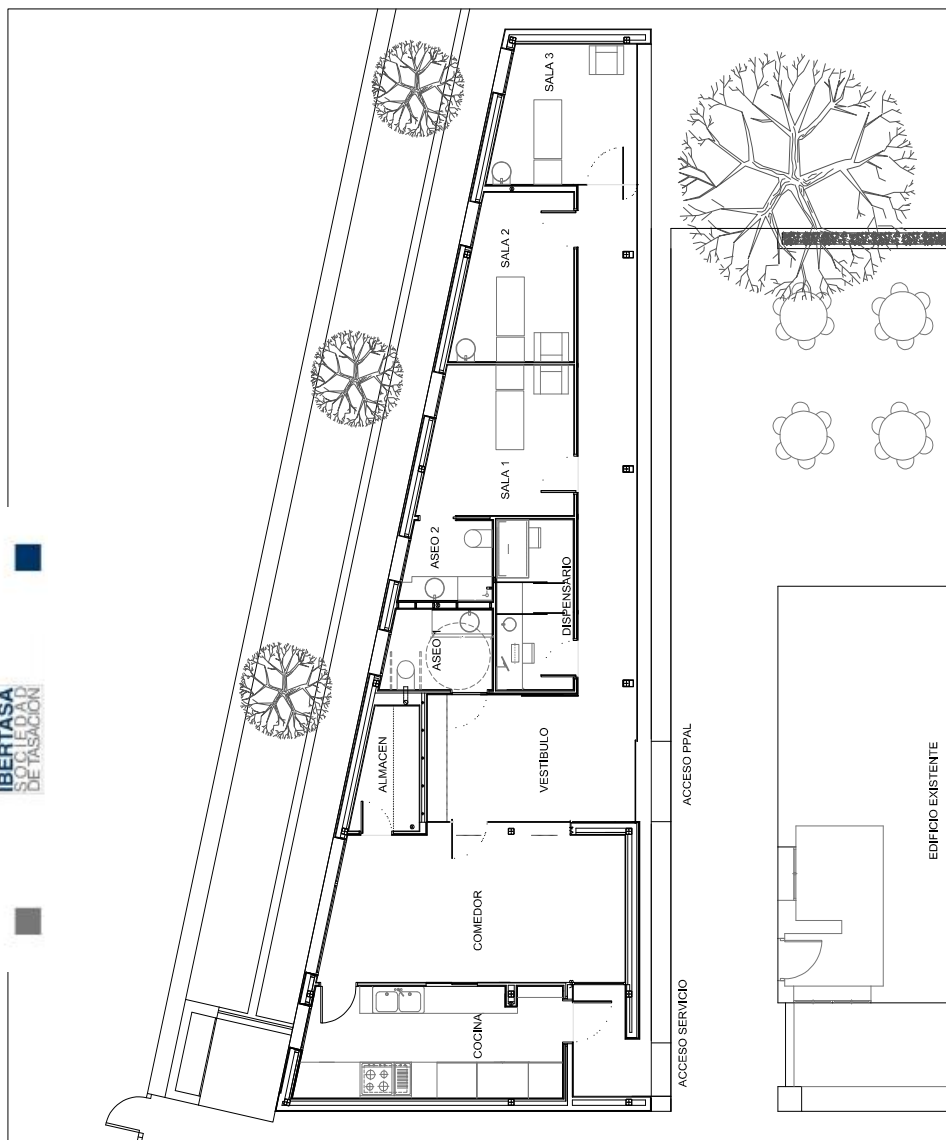
25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular

Validez del documento

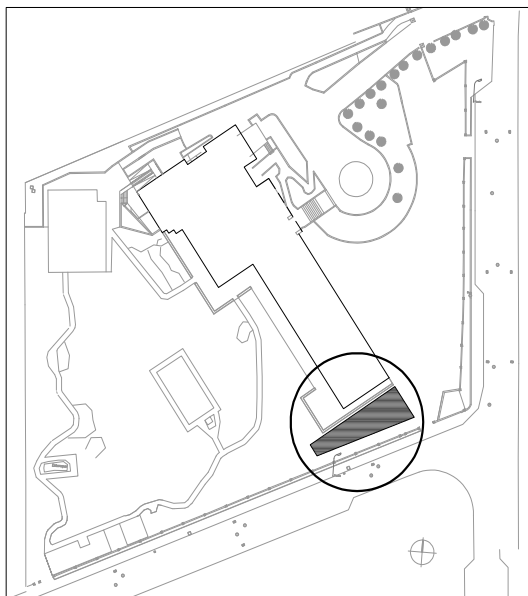
Original



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d



HOSPITAL DE DIA



## PLANO DE SITUACION

**HC MARBELLA HOSPITAL INTERNACIONAL**

HC HOSPITALES, S.L.U.

ESTADO ACTUAL. HOSPITAL DE DIA

VÁZQUEZ-REINA ELZO ARQUITECTOS.

PLANTA BAJA

E:1/100

ÁMBITO- PREFIJO

**GEISER**

Nº registro

**O00017839e2100083092**

---

CSV

GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN

<https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida>

FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO

25/10/2021 12:46:29 Horario peninsular

Validez del documento

**Original**



GEISER-0457-e08f-2d03-4b4d-859f-6f66-4c3b-031d