

Sede Central

BILBAO - Bertendona, 4-8ª Planta C.P. : 48008 - Tlf: 94/416 84 11 - Email: bilbao@servatas.es

Delegaciones

DONOSTIA-SAN SEBASTIAN - Parque Empresarial Zuatzu-Edificio Donostia, Planta 2ª, Local 5 C.P.: 20018 - Tlf: 943/27 57 77 - Email: donostia@servatas.es

VITORIA-GASTEIZ - General Alava, 11-Int, 1º Izda.-C.P: 01005 Tlf:945/23 12 00 - Email: vitoria@servatas.es

MADRID - Avda. Europa 19 - Edif. 2 - 1ºD - C. empresarial Atica - 28224 Pozuelo de Alarcón - Madrid - Tlf: 91/759 20 26 - Email: madrid@servatas.es

INFORME DE TASACIÓN

Exp. nº 60-175-1-14354-25/V.00

IÑIGO OTAEGUI BIANCHI

ELEMENTO RESIDENCIAL Y ANEXO
TERMINADO

Ref. Cliente:

Emplazamiento

Urbanización: MONT BENIDORM.Calle LADERO, Nº
1, Escalera 3, Planta 2, Puerta 3-55

Término Municipal
03502 - BENIDORM

Provincia: **Alicante**



Firmado digitalmente 13/11/2025 18:58:32
SERVICIOS VASCOS DE TASACIONES, S.A.

ÍNDICE

Portada.....	1
1. Solicitante de la tasación y finalidad	2
2. Identificación y localización.....	2
3. Comprobaciones y documentación.....	3
4. Localidad y entorno.....	3
5. Datos del edificio.....	4
6. Descripción y superficie de la edificación.....	5
7. Descripción urbanística.....	7
8. Régimen de protección, tenencia y ocupación.....	7
9. Análisis de mercado.....	7
10. Datos y cálculo de los valores técnicos.....	8
11. Valores de tasación.....	10
12. Condicionantes y advertencias	10
13. Observaciones.....	11
14. Fecha de emisión, caducidad y firmas.....	11
Certificado.....	12
Indice de anexos (exigido normativa).....	16
Fotografía de fachada.....	17
Fotografía puerta vivienda.....	17
Fotografía de las vistas.....	18
Fotografía interior	18
Fotografía interior	19
Fotografía interior	19
Fotografía interior	20
Fotografía de la terraza	20

Plano de localización.....	21
Plano de situación	22
Plano de testigos.....	23
Croquis.....	27
Nota simple.....	28
Plano dominio publico maritimo terrestre	32
Datos catastrales.....	33

Sede Central

BILBAO - Bertendona, 4-8ª Planta C.P. : 48008 - Tlf: 94/416 84 11 - Email: bilbao@servatas.es

Delegaciones

DONOSTIA-SAN SEBASTIAN - Parque Empresarial Zuatzu-Edificio Donostia, Planta 2ª, Local 5 C.P.: 20018 - Tlf: 943/27 57 77 - Email: donostia@servatas.es

VITORIA-GASTEIZ - General Alava, 11-Int, 1º Izda.-C.P: 01005 Tlf:945/23 12 00 - Email: vitoria@servatas.es

MADRID - Avda. Europa 19 - Edif. 2 - 1ºD - C. empresarial Atica - 28224 Pozuelo de Alarcón - Madrid - Tlf: 91/759 20 26 - Email: madrid@servatas.es

Pag.- 1

Expediente nº 60-175-1-14354-25/V.00

ELEMENTO RESIDENCIAL Y ANEXO TERMINADO

SERVATAS - Servicios Vascos de Tasaciones, S.A. Sociedad inscrita con el nº 4307 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España, el 17 de Septiembre de 1984.

1 SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

SOLICITANTE IÑIGO OTAEGUI BIANCHI

Se realiza el presente informe a petición del solicitante al objeto de destinarlo a VALORACION DE PATRIMONIO.

Ha sido realizado de acuerdo con lo establecido en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda 805/2003 del 27 de Marzo de 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. Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008, modificada por la Orden ECM/599/2025, de 10 de junio, publicada en el B.O.E. del 12 de junio de 2025.

El valor de la tasación se ha obtenido como resultado de aplicar el método de Coste y Comparación y el método del Coste.

2 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

DESCRIPCION DEL INMUEBLE VIVIENDA

ESTADO DEL INMUEBLE Terminado

DIRECCION Urbanización: MONT BENIDORM.Calle LADERO, Nº 1, Escalera 3, Planta 2, Puerta 3-55
Registralmente Apartamento señalado con el número 3-55, en nivel 10 de la Fase III, de la Urbanización MONT BENIDORM, sita en Benidorm, partida de la Cala, con acceso por las calles Pravia, Ermita y Nueva.

MUNICIPIO 03502 - BENIDORM

PROVINCIA ALICANTE

DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad nº 1 de BENIDORM

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
2º 3-55	28669	498	890	82	7
Terraza	28669	498	890	82	7

IDENTIFICACION CATASTRAL UNITARIA

Identificación	Referencia Catastral
2º 3-55	7481702YH4678S0055HM
Terraza	7481702YH4678S0055HM

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO

Denominación	Finca Registral	C.R.U
2º 3-55	28669	03043000075262
Terraza	28669	03043000075262

3**COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN****COMPROBACIONES REALIZADAS**

CORRESPONDENCIA CON FINCA REGISTRAL
 SERVIDUMBRES VISIBLES
 ESTADO DE CONSERVACIÓN APARENTE
 CORRESPONDENCIA CON FINCA CATASTRAL
 RÉGIMEN PROTECCIÓN PÚBLICA
 COMPROBACIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
 ESTADO DE OCUPACIÓN, USO Y EXPLOTACIÓN
 RÉGIMEN PROTECCIÓN PATRIMONIO ARQUITEC.

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

REPORTAJE FOTOGRÁFICO
 CROQUIS DEL INMUEBLE
 DOCUMENTACIÓN CATASTRAL
 PLANO DE SITUACIÓN

4**LOCALIDAD Y ENTORNO**

TIPO DE NÚCLEO

Benidorm es una ciudad de la Comunidad Valenciana (España) situada en la costa norte de la provincia de Alicante, en la comarca de la Marina Baja y a unos 50 kilómetros de Alicante capital.

Se trata de uno de los destinos turísticos más importantes y conocidos de todo el Mediterráneo gracias a sus playas y su vida nocturna.

OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

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

El nivel de renta de la población es alto.

POBLACIÓN

Según el padrón de 2024: 74.663 habitantes de derecho.

EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

La densidad de población es media. La población de hecho experimenta un notable crecimiento en épocas vacacionales, si bien, dado lo benigno de su clima constituye un destino habitual a lo largo de todo el año.

DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

La antigüedad del entorno es media, con construcciones de unos 20 años aproximadamente, existiendo en la actualidad numerosas promociones de nueva construcción por el entorno, siendo las caldades de las edificaciones de tipo medio para las promociones más antiguas, y elevadas en las de nueva construcción. Predominan los edificios en bloque aislados con zonas verdes ajardinadas y piscinas comunitarias.

CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

Asfaltado de viales y pavimentado de aceras, red general de abastecimiento de agua, red general de suministro eléctrico, red general de alcantarillado, red de suministro de gas natural con una conservación media..

EQUIPAMIENTO

Dispone de los equipamientos generales de zona urbana, zonas verdes, asistenciales, etc.

COMUNICACIONES

Se accede al municipio principalmente a través de la CN-332, así como la autopista de peaje AP-70.

El municipio dispone igualmente con tren de cercanías hasta la capital de la provincia.

5**DATOS DEL EDIFICIO****CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO**

<u>ESTADO ACTUAL</u>	<u>CATEGORIA CALLE</u>	<u>CALIDAD EDIFICIO</u>	<u>PORTERIA</u>
De Origen	Principal	Media	Si

<u>ZONAS COMUNES</u>	<u>AÑO CONSTRUCCION</u>	<u>AÑO REHABILITACION</u>	<u>PLANTA BAJO RASANTE</u>
Si	1992	0	0

<u>ANTIGÜEDAD</u>	<u>ASCENSORES</u>	<u>COORDENADAS UTM</u>	<u>PLAN. SOBRE RASANTE</u>
DE 10 A 20 AÑOS	1	x: -0.162278000 v: 38.525055100	4

6

DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO

Edificio en bloque, con acabados exteriores en fabrica de ladrillo revestida de pintura, terrazas al exterior cerradas con barandillas de obra. Cubierta inclinada de teja.

La distribución del edificio es la siguiente:

Cuatro plantas sobre rasante destinadas a uso residencial.

El edificio se encuentra ubicado en una urbanización con piscina y zonas verdes.

DISTRIBUCIÓN

RESIDENCIAL PISO

Planta Segunda

Salón-comedor-cocina, dormitorios y baños.

ANEXO TERRAZA

Planta Segunda

Terrazas descubierta.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

CARPINTERÍA EXTERIOR	Aluminio Lacado Blanco	ASCENSORES	1
INST.GAS	No	TIPO DE PORTERO	Convencional
CERRAMIENTO EXTERIOR	Pintura	ESTRUCTURA	Hormigón Armado
CALEFACCIÓN	Aparatos individuales	ANTENA TV	Antena Colectiva
AGUA CALIENTE	Calentador eléctrico	ZONAS VERDES	Si
AISLAMIENTOS	Cámara De Aire	CALIDAD DEL PORTAL	Buena
CUBIERTA	Cubierta inclinada de teja		

ESTADO DE CONSERVACIÓN Y OBSERVACIONES

Buena

SUPERFICIES (M²)

USO CONSIDERADO	Constru Registral	Util Comprob.	Constru Comprob.	CCC Comprob.	R Comprob.	Constru Catastral	Constru Adoptada
2º 3-55	48,00	43,69	50,24	56,80	1,30	60,00	43,69
Terraza	48,00	38,81	- - -	46,57	1,20	0,01	46,57

Las superficies registrales tienen incluida la terraza al 100%.

TERMINACIONES**RESIDENCIAL PISO**

PLANTA SEGUNDA	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Baños	MÁRMOL	ALICATADO	ESCAYOLA
Salón-comedor-cocina	MÁRMOL	PINTURA LISA	PINTURA LISA
Dormitorios	MÁRMOL	PINTURA LISA	PINTURA LISA

ANEXO TERRAZA

PLANTA SEGUNDA	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Terrazas Descubierta	GRES	PINTURA	- - -

CARPINTERÍA EXTERIOR

RESIDENCIAL PISO. Carpintería exterior de aluminio lacado blanco.

ANEXO TERRAZA. Carpintería exterior de aluminio lacado blanco.

CARPINTERÍA INTERIOR

RESIDENCIAL PISO. Puertas de paso de madera lacada.

ANEXO TERRAZA. No procede.

INSTALACIONES ESPECÍFICAS

Agua Caliente	Calentador eléctrico.
Fontanería y Aparatos Sanitarios	Cobre empotrada. Aparatos sanitarios de calidad media.
Ascensores	El edificio posee un ascensor.
Teléfono	Preinstalación.
Acristalamiento	Doble tipo "Climalit".
Portero Automático	Convencional.
Calefacción	Instalación de aparatos individuales.
Aire Acondicionado	Instalación de aparatos individuales.

SITUACIÓN ACTUAL

El edificio se encuentra en buen estado de conservación.

La vivienda se encuentra bien acondicionada.

ANTIGÜEDAD

<u>USO CONSIDERADO</u>	<u>AÑO CONSTRUCCIÓN</u>	<u>AÑO REHABILITACIÓN</u>	<u>Uso Ppal./Vida útil</u>
2º 3-55	1.992	---	Residencial/100
Terraza	1.992	---	Residencial/100

7 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE. El inmueble se encuentra dentro del Plan General de Ordenación Urbana de 2005. El inmueble cumple la normativa vigente.

REGIMEN DE PROTECCIÓN PATRIMONIO. El edificio no se encuentra protegido en cuanto a sus características arquitectónicas.

AFECCIONES. Anotación deslinde:

Tomada anotación preventiva de deslinde de bienes de dominio público marítimo terrestre, referencia des01/13/03/006, que tendrá una vigencia de cinco años, contados a partir del 31 de julio de 2015, conforme al art. 31 del reglamento de costas, convertida en definitiva, con fecha 19 de octubre de 2020, al amparo de lo dispuesto en el art. 31.2.c), del real decreto 876/2014 del 10 de octubre, reglamento general de costas.

8 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN**TENENCIA Y LIMITACIONES**

Propietario (Pleno Dominio) :

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: 34101878P

Propietario: CARLOS OTAEGUI BIANCHI

Tipo de Propiedad: Pleno Dominio

% Propiedad real: 50.00

% Propiedad: 50.00. Pleno Dominio

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: 35772846

Propietario: IÑIGO OTAEGUI BIANCHI

Tipo de Propiedad: Pleno Dominio

% Propiedad real: 50.00

% Propiedad: 50.00. Pleno Dominio

Ocupado:

No

Destino previsto :

Venta

CARGAS**IMPORTE****NIF**

DESLINDE DE BIENES

9 ANÁLISIS DE MERCADO**OFERTA**

El nivel de la oferta de viviendas de similares características ubicadas en inmuebles con diversos grados de antigüedad en el entorno próximo a la vivienda que se valora es de nivel alto con respecto a la demanda.

DEMANDA

El nivel de la demanda de viviendas de similares características ubicadas en el entorno próximo a la vivienda que se valora es de nivel baja con respecto a la oferta.

INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA AL CONTADO O DE ALQUILER

No se dispone de estudio estadístico de precios actuales de venta/alquiler para éste tipo de inmuebles y zona.

EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

No se prevé una revalorización a corto plazo, teniendo en cuenta la situación de mercado en función de la oferta y demanda existentes.

10**DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS****CÁLCULO DE REPERCUSIÓN DEL SUELO POR MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO ABREVIADO NORMATIVA**

USO CONSIDERADO	VALOR MERCADO (€/m²)	COSTE CONSTRUC. (€/m²)	GASTOS NECESARI. (€/m²)	GASTOS FINANC. (€/m²)	GASTOS PROMO. (€/m²)	BENEFICIO PROMOTOR (%)	REPERC. (€/m²)
2º 3-55	3.625,16	850,00	170,00	108,75	72,50	18	1.771,38

MÉTODO DEL COSTE (€/m²)

Uso : Residencial (Piso) - 2º 3-55

11.1.- Repercusión del solar por m² construido	1.771,38 €/m²
11.1.- Coste de construcción por m² construido	850,00 €/m²
11.1.- Gastos necesarios construcción	170,00 €/m²
11.1.- Depreciación por antigüedad	33,0%
11.1.- Total valor de reposición por m² construido	2.454,78 €/m²
11.1.- Total valor de reposición por m² útil	3.191,38 €/m²
11.1.- Total valor de reposición	139.431,50 €

11.1.- Uso : Anexo (Terraza) - Terraza

11.1.- Repercusión del solar por m² construido	500,00 €/m²
11.1.- Coste de construcción por m² construido	400,00 €/m²
11.1.- Gastos necesarios construcción	80,00 €/m²
11.1.- Depreciación por antigüedad	33,0%
11.1.- Total valor de reposición por m² construido	821,60 €/m²
11.1.- Total valor de reposición por m² útil	985,88 €/m²
Total valor de reposición	38.261,91 €

"Se ha empleado el método de coste para la valoración de la terraza, ya que no existe un mercado de muestras comparativas en éste uso, considerándose su valor en función de la utilidad que representa para la vivienda a la que hace servicio, por lo que el valor del suelo de la terraza supone el 38,61% del valor del suelo de la vivienda."

OBSERVACIONES SOBRE LA ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN

MÉTODO DE COMPARACIÓN

COMPARABLES(€/m²) MÉTODO DE COMPARACIÓN

Uso Considerado RESIDENCIAL PISO

Referencia	Cod.Pos	Dirección	Superficie	Valor Unit.	Coef.Homog.	Valor Unit.Homog.
	Precio					
1751125500944	03502	CALLE ERMITA, Nº 3, BENIDORM				
	231.000,00 €	44,61 m²	5.178,21 €	0,880	4.556,82 €	
1751125500945	03502	CALLE NOREÑA, Nº 2, BENIDORM				
	151.999,80 €	46,15 m²	3.293,60 €	1,170	3.853,51 €	
1751125500946	03502	CALLE NOREÑA, Nº 2, BENIDORM				
	246.500,00 €	52,3 m²	4.713,19 €	0,950	4.477,53 €	
1751125500947	03502	CALLE LAREDO, Nº 1, BENIDORM				
	155.000,00 €	44,61 m²	3.474,56 €	1,100	3.822,02 €	
1751125500948	03502	CALLE LAREDO, Nº 1, BENIDORM				
	177.000,00 €	43,69 m²	4.051,27 €	1,000	4.051,27 €	
1751125500949	03502	AVENIDA MARINA BAIXA, Nº 2, BENIDORM				
	180.000,00 €	42,3 m²	4.255,32 €	0,950	4.042,55 €	

PRECIO HOMOGENEIZADO POR M², RESIDENCIAL PISO

4.133,95 €

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	1751125500944	1751125500945	1751125500946	1751125500947	1751125500948	1751125500949
Situación	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Superficie	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	0,95
Antigüedad/Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Calidades/polivalentes/instala	0,88	1,05	0,95	1,05	1,00	0,95
Altura/orientación/vistas	1,00	1,12	0,95	1,05	1,00	1,05
Otros	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
TOTALES	0,88	1,17	0,95	1,10	1,00	0,95

MÉTODO DE COMPARACIÓN (€/m²)

USO CONSIDERADO

Residencial (Piso)	VALOR REPOSICIÓN:	2.454,78 €
	K:	1,295
	VALOR HOMOGENEIZADO:	4.133,95 €
	DERECHOS REALES:	---
	ELEMENTOS RECUPERABLES:	---
	DEPRECIACIÓN FUNCIONAL:	---
	VALOR DE MERCADO:	4.133,95 €

Coeficiente "K": Valor de mercado / Valor reposición m² útil

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	SEGURO	V. TASACION
28669	2º 3-55	139.431,50	180.612,28	100.614,38	57.936,00	180.612,28
28669	Terraza	38.261,91		23.285,00	22.353,60	38.261,91
TOTAL		177.693,41	180.612,28	123.899,38	80.289,60	218.874,19

11 VALORES DE TASACIÓN

En función de las características de los inmuebles objeto de la tasación deberá considerarse como valor, el calculado por el método de Coste y Comparación y el método del Coste

USO CONSIDERADO	M	SUPERF. (m ²)	V.ADOPTADO (€/m ²)	V.UNIDAD (€)	V.AGRUPACIÓN (€)
2º 3-55	M	43,69	4.133,95	180.612,28	218.874,19
Terraza	C	46,57	821,60	38.261,91	

Método (M):

(M): (Coste y Comparación)

(C): Coste

VALOR DE TASACION: 218.874,19 €

EL VALOR DE LA TASACIÓN ASCIENDE A LA CANTIDAD DE: DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS CON DIECINUEVE CENT.

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . 80.289,60 €

El valor de tasación manifestado en este informe se ha establecido bajo el supuesto de inexistencia de vicios ocultos, cargas financieras y/o hipotecarias y gravámenes cuya comprobación no sea exigible por la normativa legal aplicable a esta valoración.

12 CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

CONDICIONANTES

NO SE APRECIAN CIRCUNSTANCIAS QUE CONDICIONEN LA TASACION.

ADVERTENCIAS GENERALES

LA DENOMINACIÓN DE CALLE Y/O NÚMERO DE PORTAL NO COINCIDE CON LA QUE FIGURA EN LA DOCUMENTACIÓN REGISTRAL, NO EXISTIENDO DUDAS DE LA IDENTIFICACIÓN DEL ELEMENTO VALORADO.

SE ADVIERTE QUE NO SE HA APORTADO EL CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA, CONFORME A LO EXIGIDO POR LA ORDEN ECO/805/2003, DE 27 DE MARZO, Y SUS POSTERIORES MODIFICACIONES MEDIANTE LA ORDEN EHA 3011/2007, DE 4 DE OCTUBRE, Y LA ORDEN ECM/599/2025, DE 10 DE JUNIO.

OTRAS ADVERTENCIAS. ANOTACIÓN DESLINDE: TOMADA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DESLINDE DE BIENES DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE, REFERENCIA DES01/13/03/006, QUE TENDRÁ UNA VIGENCIA DE CINCO AÑOS, CONTADOS A PARTIR DEL 31 DE JULIO DE 2015, CONFORME AL ART. 31 DEL

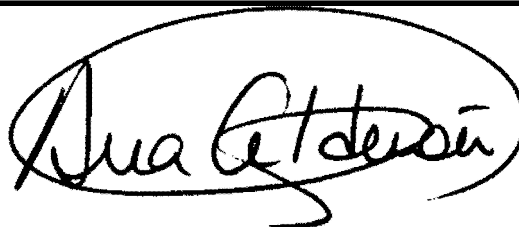
ADVERTENCIAS GENERALES

REGLAMENTO DE COSTAS, CONVERTIDA EN DEFINITIVA, CON FECHA 19 DE OCTUBRE DE 2020, AL AMPARO DE LO DISPUESTO EN EL ART. 31.2.C), DEL REAL DECRETO 876/2014 DEL 10 DE OCTUBRE, REGLAMENTO GENERAL DE COSTAS. LA VIVIENDA OBJETO DE TASACIÓN NO SE ENCUENTRA AFECTADA POR EL DESLINDE DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

13 OBSERVACIONES**OBSERVACIONES**

LA FECHA DE LA NOTA SIMPLE REGISTRAL APORTADA ES DE: 20-10-2025.

LA FECHA DE LA DOCUMENTACIÓN CATASTRAL ES DE: 12/11/2025.

14 FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS


Firma de la sociedad

Fdo.: ANA CALDERON CAMPILLO

Este informe consta de 10 páginas numeradas de la 1 a la 10, caduca a los seis meses y carece de validez si no va acompañado del correspondiente Certificado de Tasación de SERVATAS

Fecha límite de validez: 13 de Mayo de 2026

TASADOR: ANA CALDERON CAMPILLO TITULACION: ARQUITECTA TÉCNICA

SERVICIO 93G2

Fecha de visita al inmueble: 06/11/2025

Fecha de emisión del informe: 13/11/2025

La utilización de esta valoración para fines distintos a los establecidos al realizar el encargo, eximirá a SERVATAS de cualquier responsabilidad y obligación de actuaciones posteriores.

15 DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

- | | | |
|----|------------------------------|--------|
| 1. | Reportaje fotográfico----- | 4 pag. |
| 2. | Croquis del inmueble----- | 1 pag. |
| 3. | Documentación catastral----- | 1 pag. |
| 4. | Plano de situación----- | 2 pag. |

Sede Central

BILBAO - Bertendona, 4-8ª Planta C.P.: 48008 - Tlf: 94/416 84 11 - Email: bilbao@servatas.es

Delegaciones

DONOSTIA-SAN SEBASTIAN - Parque Empresarial Zuatzu-Edificio Donostia, Planta 2ª, Local 5 C.P.: 20018 - Tlf: 943/27 57 77 - Email: donostia@servatas.es

VITORIA-GASTEIZ - General Alava, 11-Int, 1º Izda.-C.P: 01005 Tlf:945/23 12 00 - Email: vitoria@servatas.es

MADRID - Avda. Europa 19 - Edif. 2 - 1ºD - C. empresarial Atica - 28224 Pozuelo de Alarcón - Madrid - Tlf: 91/759 20 26 - Email: madrid@servatas.es

Pag.- 1

Expediente nº 60-175-1-14354-25/V.00

CERTIFICADO DE TASACIÓN

SERVATAS - Servicios Vascos de Tasaciones, S.A. Sociedad inscrita con el nº 4307 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España, con fecha 17 de Septiembre de 1984.

CERTIFICA

Que, D. ANA CALDERON CAMPILLO, ARQUITECTA TÉCNICA ha realizado para esta Sociedad el informe de tasación solicitado por IÑIGO OTAEGUI BIANCHI

El inmueble se encuentra actualmente desocupado.

Titular Registral: DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: 34101878P

Propietario: CARLOS OTAEGUI BIANCHI

Tipo de Propiedad: Pleno Dominio

% Propiedad real: 50.00

% Propiedad: 50.00. Pleno Dominio

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: 35772846

Propietario: IÑIGO OTAEGUI BIANCHI

Tipo de Propiedad: Pleno Dominio

% Propiedad real: 50.00

% Propiedad: 50.00. Pleno Dominio

El inmueble tasado, se encuentra situado en Urbanización: MONT BENIDORM.Calle LADERO, Nº 1, Escalera 3, Planta 2, Puerta 3-55 de Benidorm , Alicante, código postal 03502.

Registro de la Propiedad nº 1 de BENIDORM

Uso	Finca	Tomo	Libro	Folio	Inscripción
2º 3-55	0000028669	890	498	82	7
Terraza	0000028669	890	498	82	7

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO - REFERENCIA CATASTRAL

Denominación	Finca	C.R.U	Referencia catastral
2º 3-55	28669	03043000075262	7481702YH4678S0055HM
Terraza	28669	03043000075262	7481702YH4678S0055HM

Dicho informe corresponde al expediente clasificado en nuestros archivos con el nº 60-175-1-14354-25/V.00 y se ha realizado de acuerdo con los requisitos 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. Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de Marzo de 2008, modificada por la Orden ECM/599/2025, de 10 de junio, publicada en el B.O.E. del 12 de junio de 2025.

El valor de tasación se ha obtenido como resultado de aplicar el método de Coste y Comparación y el método del Coste establecido en dicha normativa de acuerdo a la finalidad prevista a efectos de VALORACION DE PATRIMONIO.

Tras la preceptiva visita realizada al inmueble el día 6 de Noviembre de 2025 se establece un valor de tasación que asciende a la cantidad de:

218.874,19€ (DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS CON DIECINUEVE CENT.)

DESGLOSE DE LOS VALORES POR UNIDADES REGISTRALES

Finca	Uso	S.Util	S.Construída	S.CCC	S.Adoptada	V. Elemento (€)	Valor de Tasación (€)
28669	2º 3-55	43,69 m²	50,24 m²	56,8 m²	43,69 m²	180.612,28	218.874,19
28669	Terraza	38,81 m²	- - -	46,57 m²	46,57 m²	38.261,91	
	TOTAL						218.874,19

RESUMEN DE VALORES (€):

FINCA	USO CONSIDERADO	M. COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	SEGURO (1)	VALOR TASACIÓN
28669	2º 3-55	139.431,50	180.612,28	100.614,38	57.936,00	218.874,19
	Terraza	38.261,91	- - -	23.285,00	22.353,60	
TOTAL		177.693,41	180.612,28	123.899,38	80.289,60	218.874,19

(1) Valor del Seguro (Valor reemplazamiento bruto menos suelo, O.M. ECO/805/2003): 80.289,60 €

El valor del seguro indicado es la suma mínima a efectos de seguro de daños, exigida en la disposición adicional

primera, 2, de la O.M. ECO 805/2003, que establece que el seguro de daños no debe ser inferior al valor de reemplazamiento bruto menos suelo.

En el R.D. 716/2009 y en la disposición adicional primera, 1, de la O.M. se indica que la suma asegurada debe coincidir con el valor de tasación excluido el valor de los bienes no asegurables por naturaleza, en particular el suelo.

El resultado de excluir el valor del suelo del valor de tasación es de 94.974,81 €

Se ADVIERTE expresamente que:

LA DENOMINACIÓN DE CALLE Y/O NÚMERO DE PORTAL NO COINCIDE CON LA QUE FIGURA EN LA DOCUMENTACIÓN REGISTRAL, NO EXISTIENDO DUDAS DE LA IDENTIFICACIÓN DEL ELEMENTO VALORADO.

SE ADVIERTE QUE NO SE HA APORTADO EL CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA, CONFORME A LO EXIGIDO POR LA ORDEN ECO/805/2003, DE 27 DE MARZO, Y SUS POSTERIORES MODIFICACIONES MEDIANTE LA ORDEN EHA 3011/2007, DE 4 DE OCTUBRE, Y LA ORDEN ECM/599/2025, DE 10 DE JUNIO.

OTRAS ADVERTENCIAS. ANOTACIÓN DESLINDE: TOMADA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DESLINDE DE BIENES DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE, REFERENCIA DES01/13/03/006, QUE TENDRÁ UNA VIGENCIA DE CINCO AÑOS, CONTADOS A PARTIR DEL 31 DE JULIO DE 2015, CONFORME AL ART. 31 DEL REGLAMENTO DE COSTAS, CONVERTIDA EN DEFINITIVA, CON FECHA 19 DE OCTUBRE DE 2020, AL AMPARO DE LO DISPUESTO EN EL ART. 31.2.C), DEL REAL DECRETO 876/2014 DEL 10 DE OCTUBRE, REGLAMENTO GENERAL DE COSTAS. LA VIVIENDA OBJETO DE TASACIÓN NO SE ENCUENTRA AFECTADA POR EL DESLINDE DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

El valor de tasación manifestado en este certificado se ha establecido bajo el supuesto de inexistencia de vicios ocultos, cargas financieras y/o hipotecarias y gravámenes cuya comprobación no sea exigible por la normativa legal aplicable a esta valoración.

La mencionada finalidad de esta tasación no está incluida en el ámbito de aplicación de la Orden ECO 805/2003 sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, no obstante lo cual, la presente tasación ha sido realizada siguiendo los criterios, comprobaciones y demás disposiciones establecidas en la mencionada norma legal.

Este certificado consta de 4 páginas numeradas de la 1 a la 4, caduca a los seis meses y no tendrá validez si carece de la firma o sello de SERVATAS

Fecha límite de validez: 13 de Mayo de 2026

La utilización de esta valoración para fines distintos a los establecidos al realizar el encargo, eximirá a SERVATAS de cualquier responsabilidad y obligación de acciones posteriores.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, se firma el presente certificado el 13 de Noviembre de 2025



Sello y firma de Servatas

A handwritten signature in black ink, enclosed within a large, hand-drawn oval. The signature appears to read "Ana Calderon Campillo".

Fdo.: ANA CALDERON CAMPILLO

ANEXOS

DOCUMENTACIÓN MANEJADA

Reportaje fotográfico	-----	4 Pag.
Croquis del inmueble	-----	1 Pag.
Documentación catastral	-----	1 Pag.
Plano de situación	-----	2 Pag.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1 DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



FOTOGRAFÍA DE FACHADA

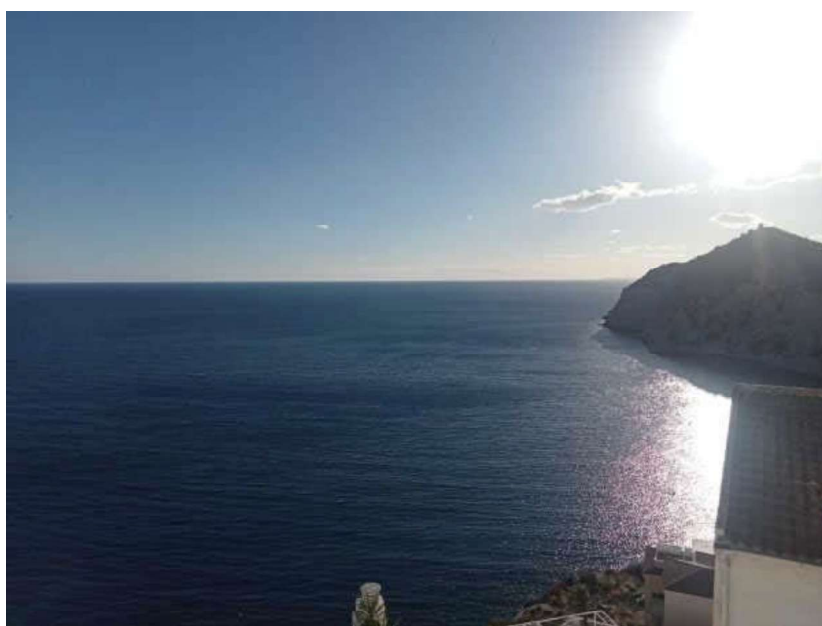


FOTOGRAFÍA PUERTA VIVIENDA

Urbanización: MONT BENIDORM.Calle LADERO, Nº 1, Escalera 3, Planta 2, Puerta 3-55 de Benidorm...

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

2 DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



FOTOGRAFÍA DE LAS VISTAS

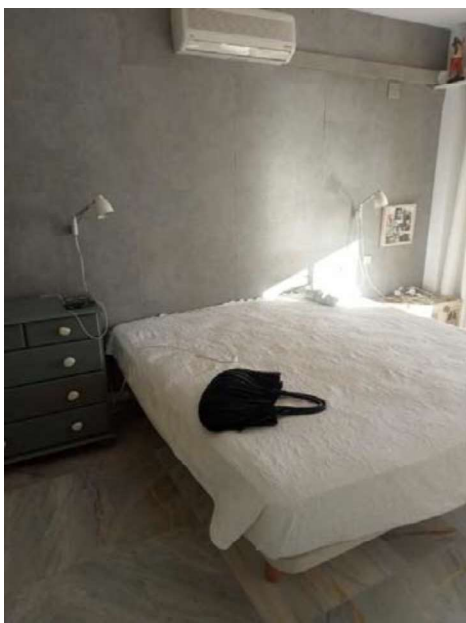


FOTOGRAFÍA INTERIOR

Urbanización: MONT BENIDORM.Calle LADERO, Nº 1, Escalera 3, Planta 2, Puerta 3-55 de Benidorm...

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

3 DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



FOTOGRAFÍA INTERIOR



FOTOGRAFÍA INTERIOR

Urbanización: MONT BENIDORM.Calle LADERO, Nº 1, Escalera 3, Planta 2, Puerta 3-55 de Benidorm...

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

4 DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



FOTOGRAFÍA INTERIOR

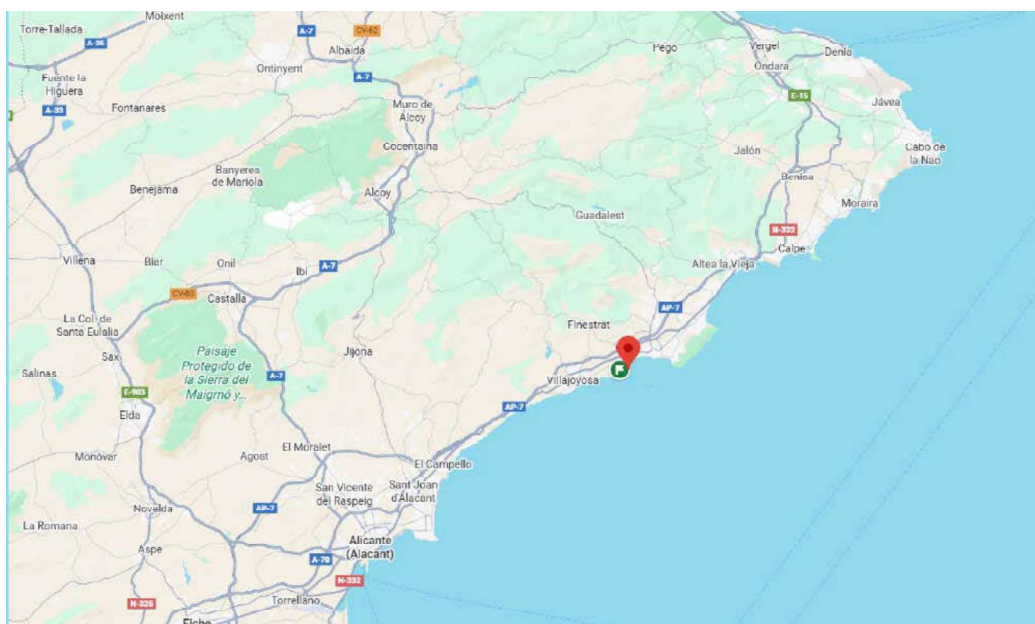


FOTOGRAFÍA DE LA TERRAZA

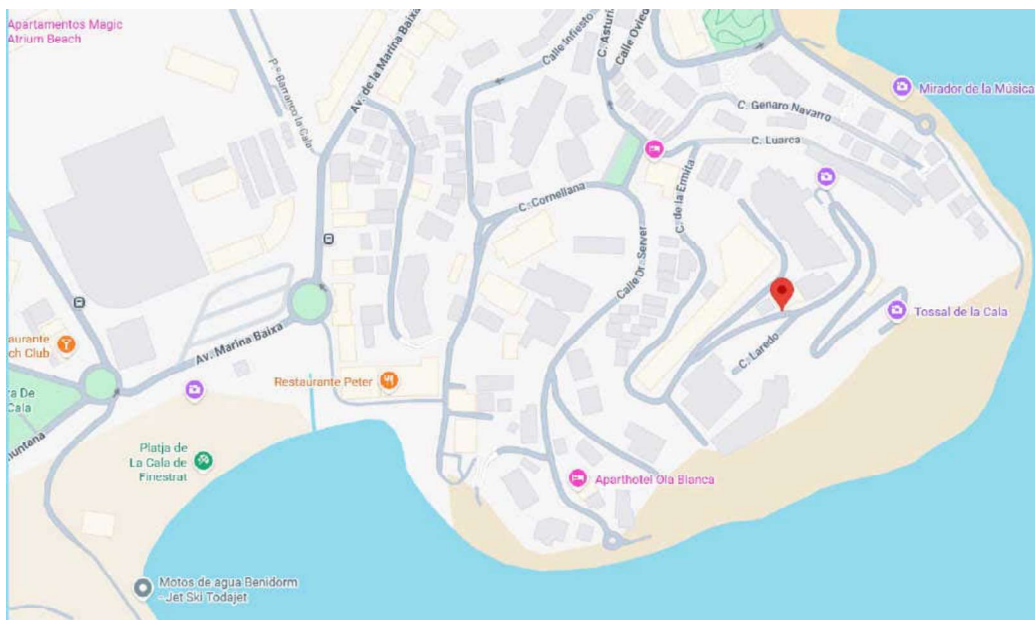
Urbanización: MONT BENIDORM.Calle LADERO, Nº 1, Escalera 3, Planta 2, Puerta 3-55 de Benidorm...

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1 DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



PLANO DE LOCALIZACIÓN

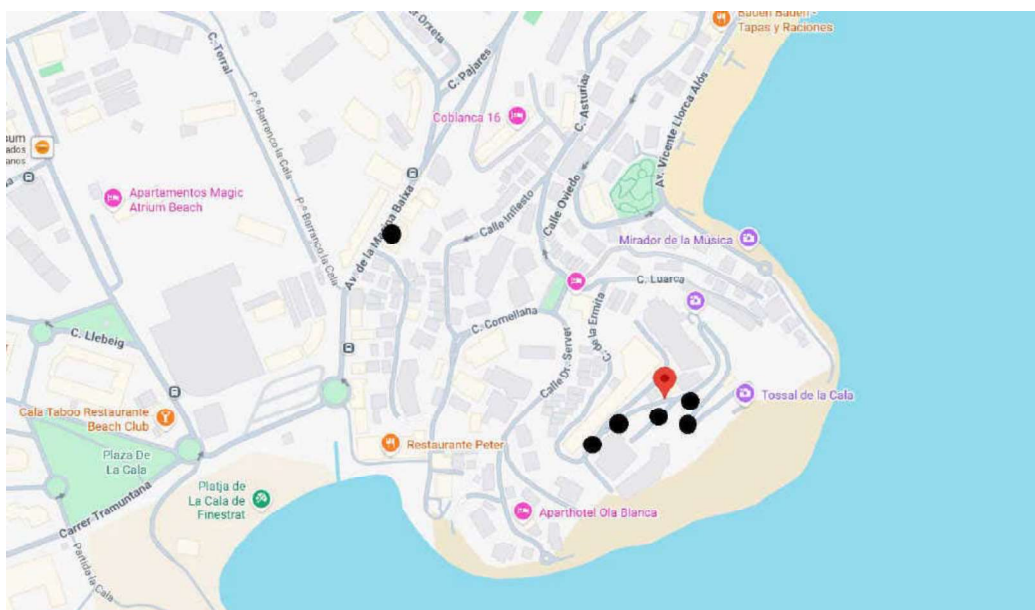


PLANO DE SITUACIÓN

Urbanización: MONT BENIDORM.Calle LADERO, Nº 1, Escalera 3, Planta 2, Puerta 3-55 de Benidorm...

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

2 DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



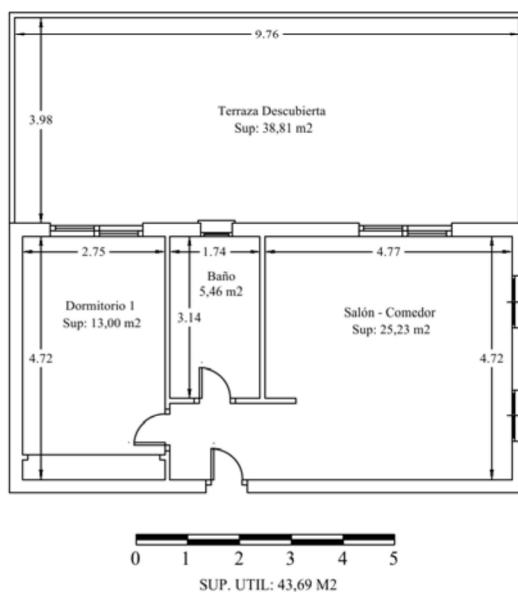
PLANO DE TESTIGOS

Urbanización: MONT BENIDORM.Calle LADERO, Nº 1, Escalera 3, Planta 2, Puerta 3-55 de Benidorm...

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1

CROQUIS



Urbanización: MONT BENIDORM.Calle LADERO, Nº 1, Escalera 3, Planta 2, Puerta 3-55 de...

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1

NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

RUTH JUSTE RIBES

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRO DE BENIDORM

AV.L'AIGÜERA,EDIF.GEMELOS XI
03501 - BENIDORM (ALICANTE)

Teléfono: 965854836

Fax: 966809299

Correo electrónico: benidorm1@registrodela propiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

SERVICIOS VASCOS DE TASACIONES SA

con DNI/CIF: A48159669

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **T18QU67P**

(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia: **60-175-1-14354-25**



C. S. V. : 2030432887687E7A

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4

Urbanización: MONT BENIDORM.Calle LADERO, Nº 1, Escalera 3, Planta 2, Puerta 3-55 de...

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

2

NOTA SIMPLE



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BENIDORM NÚMERO UNO
RUTH JUSTE RIBES - DNI/NIF 20025902-D

Petición: T18QU67P
FECHA: 20/10/2025 12:57:47
Solicitante: SERVICIOS VASCOS DE TASACIONES SA

DATOS DE INSCRIPCIÓN

FINCA NÚMERO 28669 DE BENIDORM
IDENTIFICACIÓN ÚNICA FINCA REGISTRAL NÚMERO: 03043000075262
REGIMEN VPO: (VPO: NO)

DESCRIPCIÓN

Apartamento señalado con el número 3-55, en nivel 10 de la Fase III, de la Urbanización MONT BENIDORM, sita en Benidorm, partida de la Cala, con acceso por las calles Pravia, Ermita y Nueva.- Tiene una total superficie cubierta de cuarenta y ocho metros cuadrados, más cuarenta y ocho meros cuadrados de terraza, aproximadamente.- Consta de vestíbulo, salón-comedor, cocina, baño, un dormitorio y terraza con jardinera.- Linda: frente, tomando como tal el acceso al mismo, pasillo de distribución de ésta fase; derecha y fondo, zonas comunes; e izquierda, apartamento número 3-54.- Tiene un coeficiente en los elementos de la Fase a que pertenece de un entero, siete mil veintiséis diezmilésimas de otro entero por ciento; y en la total Urbanización de cuatro mil ochocientos cincuenta y seis diezmilésimas de un entero por ciento .-

REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA.- Esta finca no está coordinada gráficamente con el catastro, a los efectos del Artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria en redacción dada por Ley 13/2005 de 24 de Junio.-

TITULARIDAD

Don CARLOS OTAEGUI BIANCHI, con N.I.F. 34.101.878-P, en cuanto al 50,000000% EN PLENO DOMINIO con carácter privativo.

- Adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura Pública. **AUTORIZANTE:** MARTÍN GABARAIN ASTORQUI, SAN SEBASTIÁN/DONOSTIA

NºPROTOCOLO: 1.628 **DE FECHA:** 06/11/17

INSCRIPCION: 7ª **TOMO:** 890 **LIBRO:** 498 **FOLIO:** 82 **FECHA:** 20/02/2018

Don IÑIGO OTAEGUI BIANCHI, con N.I.F. 35.772.846-A, en cuanto al 50,000000% EN PLENO DOMINIO con carácter privativo.

- Adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura Pública. **AUTORIZANTE:** MARTÍN GABARAIN ASTORQUI, SAN SEBASTIÁN/DONOSTIA

NºPROTOCOLO: 1.628 **DE FECHA:** 06/11/17

INSCRIPCION: 7ª **TOMO:** 890 **LIBRO:** 498 **FOLIO:** 82 **FECHA:** 20/02/2018

CARGAS



C.S.V.: 2030432887687E7A

[WWW.REGISTRADORES.ORG]

Pág. 2 de 4

Urbanización: MONT BENIDORM.Calle LADERO, Nº 1, Escalera 3, Planta 2, Puerta 3-55 de...

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

3

NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 2/13623, Asiento de Inscripción 1 con Fecha 01/01/1900, TOMO: 495, LIBRO: 8, FOLIO: 36, Título OTROS, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 2/13621 ASIENTO: 1 TOMO: 495 LIBRO: 8 FOLIO: 35 FECHA: 01/01/1900, QUE PROCEDÍA DE LA FINCA Nº: 1/3600 ASIENTO: 3 TOMO: 94 LIBRO: 21 FOLIO: 56 FECHA: 28/01/1963

Se constituye servidumbre de paso para personas y vehículos a favor de la parcela inscrita bajo el número 6.067 al folio 45, libro 39-b, inscripción 1ª, a favor de Inmobiliaria Española Magdalena SA.

-ANOTACION DESLINDE:

TOMADA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DESLINDE DE BIENES DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE, REFERENCIA DES01/13/03/006, QUE TENDRÁ UNA VIGENCIA DE CINCO AÑOS, CONTADOS A PARTIR DEL 31 DE JULIO DE 2.015, CONFORME AL ART. 31 DEL REGLAMENTO DE COSTAS, **CONVERTIDA EN DEFINITIVA**, CON FECHA 19 DE OCTUBRE DE 2.020, AL AMPARO DE LO DISPUESTO EN EL ART. 31.2.c), DEL REAL DECRETO 876/2014 DEL 10 DE OCTUBRE, REGLAMENTO GENERAL DE COSTAS.-

INSCRIPCIÓN: 5ª **TOMO:** 733 **LIBRO:** 341 **FOLIO:** 108 **FECHA:** 22/06/1998

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:

No hay documentos pendientes de despacho

SIN MAS CARGAS

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.



C.S.V.: 2030432887687E7A

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 4

Urbanización: MONT BENIDORM.Calle LADERO, Nº 1, Escalera 3, Planta 2, Puerta 3-55 de...

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

4

NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Honorarios: Según factura adjunta



Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE BENIDORM 1 a día veinte de octubre del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 2030432887687E7A

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 2030432887687E7A

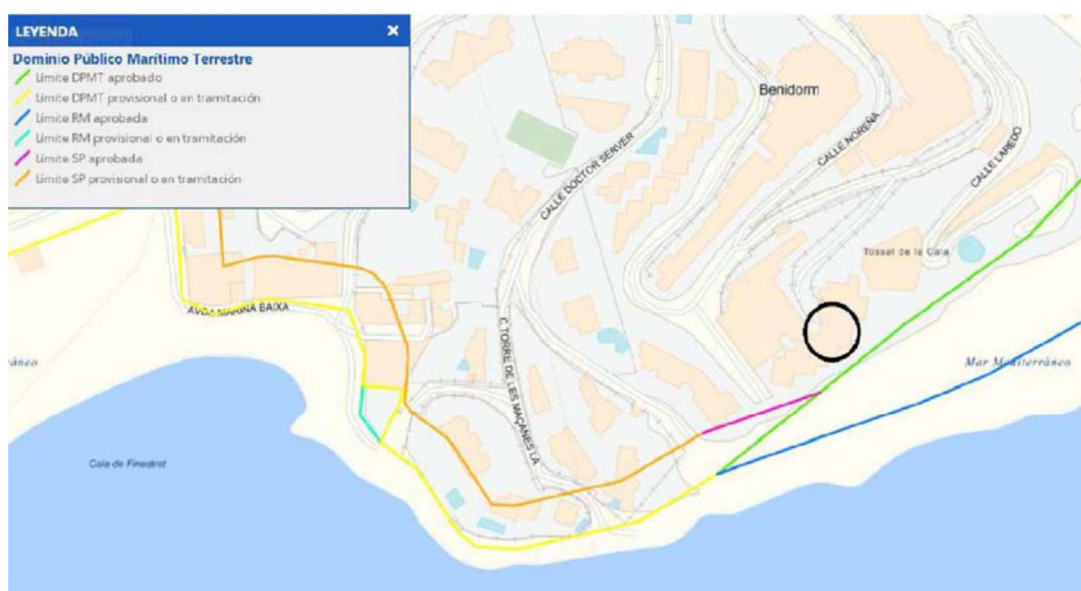
WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 4

Urbanización: MONT BENIDORM.Calle LADERO, Nº 1, Escalera 3, Planta 2, Puerta 3-55 de...

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1 PLANO DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE



Urbanización: MONT BENIDORM.Calle LADERO, Nº 1, Escalera 3, Planta 2, Puerta 3-55 de...

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1

DATOS CATASTRALES



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7481702YH4678S0055HM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL LAREDO 1 Es:3 Pl:00 Pt:55
03502 BENIDORM [ALICANTE]

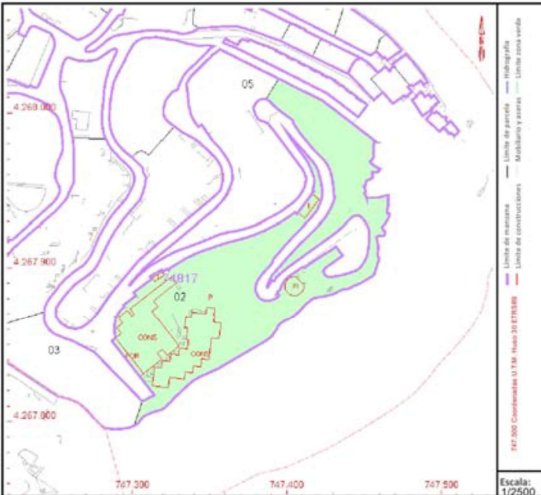
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 60 m²
Año construcción: 1992

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	3/0/55	60

PARCELA

Superficie gráfica: 12.522 m²
Participación del inmueble: 1.722000 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



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

Miércoles, 12 de Noviembre de 2025

Urbanización: MONT BENIDORM.Calle LADERO, Nº 1, Escalera 3, Planta 2, Puerta 3-55 de...