



21 de Diciembre de 2010

Estimado Sr/Sra:

Por la presente le hacemos entrega del Informe de Tasación que nos fue solicitado para el bien situado en Avenida GALICIA, Nº 1, de la Localidad de FONSGRADA (A), provincia de Lugo y Código Postal 27100.

El presente Informe se compone de cuatro partes:

- Apartado Previo al Informe
- Informe de Valoración
- Anexos y
- Certificado de Valoración

Dicho Informe tiene una validez 6 meses a contar desde el día 21 de Diciembre de 2010

Sin otro particular le saludamos atentamente



Fdo: Compañía Hispania de Tasaciones y Valoraciones, S.A.

<b>VALORACIÓN DE HOTEL DE MONTAÑA, DE 3 ESTRELLAS - "HOTEL FONTE SACRA" TERMINADO</b>	
CLIENTE	: FONTE SACRA, S.L.
DIRECCIÓN	: Avenida GALICIA, Nº 1
POBLACIÓN	: FONSGRADA (A)(Lugo)
Nº. EXPEDIENTE: 01-2010-013415-01	FECHA ULTIMA VISITA: 24-11-2010
ENTIDAD/SUCURSAL: Santander Central Hispano / 8076	
Nº DE REFERENCIA DEL CLIENTE: 201000067564	

## RESUMEN DE EVALUACIÓN

# Cohispania

### COMPañIA HISPANIA DE TASACIONES Y VALORACIONES, S.A. CERTIFICA QUE:

Como resumen al informe de tasación al que sintetiza emitido el 21-12-2010 para FONTE SACRA, S.L. y que corresponde al expediente con nº 2010-013415-01-05 con nº de Referencia 201000067564 y a petición de Santander Central Hispano Oficina Nº 8076, se ha efectuado el día 24 de Noviembre de 2010, la visita ocular al inmueble HOTEL DE MONTAÑA, DE 3 ESTRELLAS - "HOTEL FONTE SACRA" TERMINADO sito en Avenida GALICIA, Nº 1, de la Localidad de FONSAGRADA (A), Provincia de Lugo y Código Postal 27100, cuyo Nº de Ref. Catastral se desconoce al no haber sido aportado por el cliente, y cuyos datos registrales facilitados son los siguientes:

Titular Registral: Según la documentación registral aportada, el actual titular del inmueble es la sociedad Fonte Sacra, S.L. al 100% de pleno dominio.

(Pleno Dominio)

Estado de ocupación: El inmueble se encuentra actualmente en uso por: Según la documentación registral aportada, el actual titular del inmueble es la sociedad Fonte Sacra, S.L. al 100% de pleno dominio.

Título de ocupación: Propietario

Registro de la Propiedad nº 1

Denominación	Sección	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscripción
Hotel 3 Estrellas	-	-	-	-	17497	-

Conforme a la finalidad, criterios y métodos de valoración indicados en el informe así como a la documentación facilitada y las comprobaciones realizadas en la visita y sobre dicha información, consideramos que el inmueble descrito tiene un valor de tasación que asciende a:

**DOS MILLONES QUINIENTOS TRECE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CENT. (2.513.951,44€)**

Este certificado no tendrá validez sin el número de expediente, sello y firma del representante de la Sociedad

Servicios Centrales Avda. Europa 34 Edificio B Esc Izda, 3º Izda – 28023 MADRID – Tel. 91.307.00.35 – Fax. 91.307.17.95 E-mail: sssc@cohispania.com

Barcelona E-mail: barcelona@cohispania.com

Cadiz E-mail: cadiz@cohispania.com

Granada E-mail: granada@cohispania.com

Las Palmas E-mail: laspalmas@cohispania.com

Madrid E-mail: madrid@cohispania.com

Sevilla E-mail: sevilla@cohispania.com

Tenerife E-mail: tenerife@cohispania.com

Valencia E-mail: valencia@cohispania.com

Valladolid E-mail: valladolid@cohispania.com

Vigo E-mail: vigo@cohispania.com

Zaragoza E-mail: zaragoza@cohispania.com

DENOMINACION	FINCA	S.UTIL	S.ADOPTAD A	V.UNIDAD	VALOR
Hotel 3 Estrellas	17497	5.146,79 m <sup>2</sup> (SUC)	5.722,4 m <sup>2</sup> (SZC)	2.513.951,44	2.513.951,44
TOTAL REDONDEADO		5.146,79 m <sup>2</sup>	5.722,4 m <sup>2</sup>		2.513.951,44 €

(SUC): Superficie util comprobada.

(SZC): Superficie construida con zzcc comprobada.

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . 3.557.043,84 €

Compañía Hispania de Tasaciones y Valoraciones, S.A. no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del valor de tasación, en su caso, habría que deducir, caso de no haberlo hecho en este Certificado y si procediera, cuantas cargas y gravámenes pudieran recaer sobre el inmueble.)

#### RESUMEN DE VALORES Y METODOS POR UNIDADES (€)

USO CONSIDERADO	FINCA	M. COSTE	ACTUALIZACION (1)	SUELO	VUELO	SEGURO
Hotel 3 Estrellas	17497	3.150.009,53	2.513.951,44	105.234,94	2.408.716,50	3.557.043,84

(1) Actualización Rentas, inmuebles en explotación económica.

Limitaciones al dominio:

CARGAS REGISTRALES: En la documentación legal aportada figuran las siguientes cargas:

- Hipoteca a favor de Banco Santander Central Hispano S.A. con fecha de 07-07-2004, posterior modificación de la misma con fecha 22-04-2008
- Hipoteca a favor de Banco Santander, S.A. con fecha 29-12-2008
- Afecciones fiscales
- Anotaciones preventivas de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social en Noviembre de 2009, Mayo de 2010 y Agosto de 2010.
- Anotaciones marginales a las hipotecas por mandamiento judicial del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Fonsagrada a instancia del Banco Santander S.A. en autos de ejecución hipotecaria. (Febrero de 2010).

Este certificado no tendrá validez sin el número de expediente, sello y firma del representante de la Sociedad

Servicios Centrales Avda. Europa 34 Edificio B Esc Izda, 3º Izda – 28023 MADRID – Tel. 91.307.00.35 – Fax. 91.307.17.95 E-mail: sssc@cohispania.com

Barcelona E-mail: barcelona@cohispania.com

Cádiz E-mail: cadiz@cohispania.com

Granada E-mail: granada@cohispania.com

Las Palmas E-mail: laspalmas@cohispania.com

Madrid E-mail: madrid@cohispania.com

Sevilla E-mail: sevilla@cohispania.com

Tenerife E-mail: tenerife@cohispania.com

Valencia E-mail: valencia@cohispania.com

Valladolid E-mail: valladolid@cohispania.com

Vigo E-mail: vigo@cohispania.com

Zaragoza E-mail: zaragoza@cohispania.com

**NÚMERO DE SEGUIMIENTO A NIVEL DE UNIDAD**

USO CONSIDERADO	FINCA	SEGUIMIENTO	V.UNIDAD(€)
Hotel 3 Estrellas	0000017497	0812893900001	2.513.951,44

**CONDICIONANTES**

El presente informe se emite sin condicionantes.

**ADVERTENCIAS GENERALES**

A.1.O: Se Advierte que en la documentación aportada referente a la Licencia de Actividades emitida por el Ayuntamiento de Fonsagrada e 02-02-2006, el hotel está calificado como "hotel de Montaña con encanto" de 3 estrellas; sin embargo en la web del hotel se indica que es de 4 estrellas.

Como no se ha aportado la documentación que verifique el aumento de categoría indicado, a efectos de valoración se considera Hotel de 3 estrellas.

A.3.C.: Se Advierte que la documentación catastral solo hace referencia a la superficie de parcela sin que figure todavía la declaración del edificio terminado aproximadamente en el año 2006.

A.1.C: Se Advierte que en la documentación registral aportada se indica que la parcela sobre la que se ubica el hotel Fonte Sacra mide 3.757,25 m2s, siendo muy diferente de la superficie declarada en Catastro bajo la referencia catastral 7063801PH5776S0001DA ,que es solo de 2.683 m2s.

Se desconoce la razón de esta gran diferencia entre las superficies expuestas, sin haber dispuesto de información por parte del titular que aclare la situación que permita la total identificación del inmueble que se valora, por lo que a efectos de tasación se adopta la menor de ambas superficies de parcela, que es la catastral.

A.1.R.: En el proyecto no se computa el espacio bajo cubierta así como tampoco está declarada en el Registro de la Propiedad. Incluso en la visita, la persona de contacto no lo mostró, por lo que a efectos de tasación no se valora.

A.3.O.: Se Advierte que no se ha dispuesto de documentación relativa a los datos económicos de la explotación en los años anteriores al actual, por lo que la valoración por actualización como inmueble vinculado a una explotación económica se hace con los ratios medios del sector hotelero en la provincia de Lugo.

A.3.V.-Se advierte que la tasación se ha realizado para conocer su Valor Real de Mercado dado que la finalidad es para Adjudicación en Subasta, no estando acogida a la Orden Ministerial

Este certificado no tendrá validez sin el número de expediente, sello y firma del representante de la Sociedad

Servicios Centrales Avda. Europa 34 Edificio B Esc Izda, 3º Izda – 28023 MADRID – Tel. 91.307.00.35 – Fax. 91.307.17.95 E-mail: sssc@cohispania.com

Barcelona E-mail: barcelona@cohispania.com

Cádiz E-mail: cadiz@cohispania.com

Granada E-mail: granada@cohispania.com

Las Palmas E-mail: laspalmas@cohispania.com

Madrid E-mail: madrid@cohispania.com

Sevilla E-mail: sevilla@cohispania.com

Tenerife E-mail: tenerife@cohispania.com

Valencia E-mail: valencia@cohispania.com

Valladolid E-mail: valladolid@cohispania.com

Vigo E-mail: vigo@cohispania.com

Zaragoza E-mail: zaragoza@cohispania.com

### ADVERTENCIAS GENERALES

ECO 805/2003 ni a la Orden EHA/3011/2007 ni EHA/564/2008, no siendo por lo tanto válida para Mercado Hipotecario.

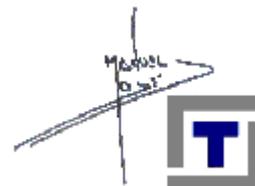
El presente certificado se ha realizado para la finalidad de Determinar su valor de mercado habiéndose realizado sin acogerse a la Orden Ministerial del Ministerio de Economía y Hacienda de 27 de Marzo de 2.003 sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para determinadas finalidades financieras, publicada en el B.O.E del 9 de Abril de 2003 y no podrá utilizarse transcurridos seis meses de la fecha de emisión del informe. Para que conste y surta los efectos oportunos, se firma el presente certificado en MADRID, y se emite el día 21-12-2010. Fecha límite de validez: 21 de Junio de 2011.

#### FIRMADO POR EL TÉCNICO VALORADOR



Fdo.: MARIA GOMEZ CORDOBA  
ARQUITECTO

#### FIRMADO POR LA SOCIEDAD



Fdo.: JOSE MANUEL DOMINGUEZ LOPEZ

Este certificado no tendrá validez sin el número de expediente, sello y firma del representante de la Sociedad

Servicios Centrales Avda. Europa 34 Edificio B Esc Izda, 3º Izda – 28023 MADRID – Tel. 91.307.00.35 – Fax. 91.307.17.95 E-mail: sssc@cohispania.com

Barcelona E-mail: barcelona@cohispania.com

Cadiz E-mail: cadiz@cohispania.com

Granada E-mail: granada@cohispania.com

Las Palmas E-mail: laspalmas@cohispania.com

Madrid E-mail: madrid@cohispania.com

Sevilla E-mail: sevilla@cohispania.com

Tenerife E-mail: tenerife@cohispania.com

Valencia E-mail: valencia@cohispania.com

Valladolid E-mail: valladolid@cohispania.com

Vigo E-mail: vigo@cohispania.com

Zaragoza E-mail: zaragoza@cohispania.com

## INFORME DE TASACIÓN

### Nº EXPEDIENTE DE TASACIÓN

01-2010-013415-01 / 201000067564

### SOLICITANTE

N.I.F.

FONTE SACRA, S.L.

### ENTIDAD PETICIONARIA

Santander Central Hispano

### FINALIDAD

Determinar su valor de mercado

### TIPO DE INMUEBLE:

HOTEL DE MONTAÑA, DE 3 ESTRELLAS - "HOTEL FONTE SACRA"  
TERMINADO

### UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

Avenida GALICIA, Nº 1  
27100 FONSAGRADA (A)  
Lugo

### FECHA DE VISITA

24 de Noviembre de 2010

### FECHA DE INFORME

21 de Diciembre de 2010

## 1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

### SOLICITANTE

FONTE SACRA, S.L.

### FINALIDAD

Determinar su valor de mercado

La presente tasación se ha realizado sin acogerse a los requisitos 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, publicada en el BOE 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.

## 2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

### 2.1.- IDENTIFICACIÓN FÍSICA

**DESCRIPCION DEL INMUEBLE** HOTEL DE MONTAÑA, DE 3 ESTRELLAS - "HOTEL FONTE SACRA"  
**ESTADO DEL INMUEBLE** Terminado  
**DIRECCIÓN:** Avenida GALICIA, Nº 1  
**MUNICIPIO:** FONSAGRADA (A)  
**PROVINCIA:** Lugo  
**C.P.:** 27100  
**NUCLEO:**  
**OTROS DATOS:**

En la documentación registral la dirección del Hotel aparece referenciada a la carretera LU-630 y a la propia Avenida de Galicia, en la denominada zona de A Roda.

Los linderos actuales del inmueble son:

- Este: avenida de Galicia por la que tiene su acceso
- Oeste: parcela privada
- Norte: parcela privada en suelo rústico - parcela 404 del poligono 176, con acceso por la carretera LU-740
- Sur: parcela privada de la Adv de Galicia nº 5

### 2.2.- IDENTIFICACION REGISTRAL

Los Datos Registrales que figuran en la documentación facilitada y que han sido aportados como correspondientes al inmueble del que es objeto el presente informe son los siguientes:

Registro de la Propiedad nº 1 de

Denominación	Sección	Libro	Tomo	Folio	Finca Registral	Inscripción
Hotel 3 Estrellas	---	---	---	---	17497	---

**TITULAR REGISTRAL:** Según la documentación registral aportada, el actual titular del inmueble es la sociedad Fonte Sacra, S.L. al 100% de pleno dominio.



COHISPAÑA

EXPEDIENTE Nº

01-2010-013415-01 / 201000067564 HOJA Nº 2/16

## 3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

### 3.1.- COMPROBACIONES REALIZADAS

Correspondencia con finca registral  
Comprobación Planeamiento Urbanístico  
Servidumbres visibles  
Estado de ocupación, uso y explotación  
Estado de conservación aparente  
Régimen Protección Patrimonio Arquitectónico  
Correspondencia con finca catastral  
No procedimiento de expropiación  
No Plan o Proyecto de expropiación  
No Resolución Administrativa que pueda dar lugar a Expropiación  
No Incoado Expediente que pueda dar lugar a Expropiación

### 3.2.- DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Nota Simple  
Planeamiento urbanístico vigente  
Plano de situación  
Plano urbanístico  
Documentación catastral  
Licencia de Actividad

## 4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

### 4.1.- LOCALIDAD

#### TIPO DE NÚCLEO

DESCRIPCION: Municipio autónomo, cabecera del partido judicial de su nombre.

TIPO CARACTERISTICO: Urbano.

#### OCUPACIÓN LABORAL

NIVEL DE RENTA: El nivel de renta de los residentes en este entorno puede considerarse medio.

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

#### POBLACIÓN DE DERECHO

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2005: 4.949 habitantes de derecho.

La tendencia, respecto al padrón de 2001, es: Decreciente

#### EVOLUCIÓN RECIENTE

EVOLUCION: La evolución de la población en los últimos años ha sido decreciente y su tendencia es decreciente.

VARIACIONES: La población, tanto de hecho como de derecho, permanece estable a lo largo del año.

DENSIDAD: La densidad de población en el entorno es media.



COHISPANIA

EXPEDIENTE Nº

01-2010-013415-01 / 201000067564 HOJA Nº 3/16

## 4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

### 4.2.- ENTORNO

El Hotel se situa en la Avda. de Galicia es una de las arterias principales de la villa, es la via de salida hacia Lugo capital.

CARACTERISTICAS TERRITORIALES: El inmueble se encuentra ubicado en zona de ensanche.

CARACTER PREDOMINANTE: El uso predominante en el entorno es el residencial.

ANTIGÜEDAD: La antigüedad media del entorno es variable con edificaciones que van de 5 a 20 años.

CALIDAD DE LAS EDIFICACIONES: La calidad de las edificaciones del entorno se considera media.

CONSOLIDACION: El grado de consolidación es medio

DENSIDAD: La densidad de las edificaciones es media.

NIVEL DE OCUPACION: El nivel de ocupación se considera medio.

ORDENACION: Edificaciones en altura entre medianeras en formación de hilera.

RENOVACION: El grado de renovación de las edificaciones del entorno se considera medio y continuo.

### 4.3.- INFRAESTRUCTURAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN:

ABASTECIMIENTO DE AGUA: Existe y es suficiente.

ALUMBRADO PUBLICO: Existe y es suficiente.

PAVIMENTACION: Existe y es suficiente.

RED DE GAS CANALIZADO: No existe.

RED DE SANEAMIENTO: Existe y es suficiente.

RED DE TELEFONIA: Existe y es insuficiente.

SUMINISTRO ELECTRICO: Existe y es suficiente.

### 4.4.- EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES

#### EQUIPAMIENTOS

ASISTENCIAL: Suficiente.

COMERCIAL: Suficiente.

DEPORTIVO: Suficiente.

ESCOLAR: Suficiente.

LUDICO: Suficiente.

ZONAS VERDES: Suficiente.

#### COMUNICACIONES

ACCESIBILIDAD: Buena.

TRAFICO: Nivel Medio.

ESTACIONAMIENTO: Fácil aparcamiento en superficie.

PARKING PUBLICO: No existen estacionamientos públicos en el entorno.

AUTOBUS: Existen líneas regulares de autobuses.

FERROCARRIL: No existen líneas de tren de cercanías en el entorno.



COHISPAÑA

EXPEDIENTE Nº

01-2010-013415-01 / 201000067564 HOJA Nº 4/16

## 5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

### 5.1.- SUPERFICIES

Medida: 2.683 m <sup>2</sup>	Catastral: 2.683 m <sup>2</sup>	Registral : 3.757,25 m <sup>2</sup>	Proyecto : - - - m <sup>2</sup>	Adoptada : 2.683 m <sup>2</sup>
------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------	---------------------------------	---------------------------------

### 5.2.- DESCRIPCIÓN

SUPERFICIES REGISTRAL Y CATASTRAL: Catastralmente la finca tiene una extensión de 2.683 m<sup>2</sup>s, sin que figure en ella todavía la declaración del Hotel construido en el año 2005-2006.

La forma de la parcela es irregular, compuesta de dos piezas unidas por un espacio estrecho entre ellas; siendo la parcela sobre la que se ubica el hotel de forma más o menos rectangular y con fachada a la Avenida de Galicia. La otra pieza del solar es de forma triangular y no tiene fachada a calle. Ambas piezas rodean otra parcela con fachada a la Avenida de Galicia.

Registralmente la parcela tiene una extensión superficial de 3.757,25 m<sup>2</sup>s.

Se desconoce la razón por la cual existe esta gran diferencia de superficies. A efectos de tasación se adopta la menor de ambas por prudencia valorativa y ya que no se ha obtenido explicación por parte del titular.

## 6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

### 6.1.- DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO

El Hotel Fonte Sacra se ubica en el frente de una parcela con acceso desde la Avenida de Galicia en el municipio de Fonsagrada (Lugo).

Es un hotel de montaña, con categoría de 3 estrellas según la licencia de actividades, aportada por la propiedad, concedida por el Ayuntamiento en el año 2006. Sin embargo en su publicidad en los medios de Internet se indica que es Hotel de 4 estrellas.

Dado que no se ha dispuesto de documentación que verifique el cambio de categoría hotelera de 3 a 4 estrellas, a efectos de tasación se valora según la categoría que figura en la documentación legal aportada.

El hotel se distribuye en seis (6) plantas, de las cuales tres son sótanos con respecto a la calle de acceso al edificio y las otras tres son sobre rasante. Por el gran desnivel del terreno, las plantas de sótano con respecto a la Avenida de Galicia disponen de fachada con apertura de huecos y luces en el posterior del edificio; teniendo el acceso a la planta sótano Tres (3), destinada a garage y almacenes, por una rampa que comunica la Avda. de Galicia con el testero de la parcela.

Todas las plantas están comunicadas interiormente mediante dos núcleos de escaleras y ascensor y montacarga.

En las plantas de sótano se encuentran las estancias de almacén, salas de instalaciones, plazas de aparcamiento para usuarios del hotel e instalaciones del SPA.

En la planta baja se ubica la recepción del Hotel con los despachos de administración, así como las salas de estancias (sala social y de reuniones), cocina, cafetería comedor y aseos.

Servicios Centrales Avda. Europa 34 Edificio B Esc Izda, 3ª Izda – 28023 MADRID – Tel. 91.307.00.35 – Fax. 91.307.17.95 E-mail: sssc@cohispania.com

Barcelona E-mail: barcelona@cohispania.com

Cádiz E-mail: cadiz@cohispania.com

Granada E-mail: granada@cohispania.com

Las Palmas E-mail: laspalmas@cohispania.com

Madrid E-mail: madrid@cohispania.com

Sevilla E-mail: sevilla@cohispania.com

Tenerife E-mail: tenerife@cohispania.com

Valencia E-mail: valencia@cohispania.com

Valladolid E-mail: valladolid@cohispania.com

Vigo E-mail: vigo@cohispania.com

Zaragoza E-mail: zaragoza@cohispania.com



COHISPAÑA

EXPEDIENTE Nº

01-2010-013415-01 / 201000067564 HOJA Nº 5/16

## 6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

En las dos plantas superiores, primera y segunda, se ubican 38 habitaciones dobles, 19 habitaciones por planta; todas ellas con cuarto de baño interior. De las 38 habitaciones, dos de ellas están dimensionadas para minusválidos.

No se ha dispuesto de información sobre la diferenciación de tipos de habitaciones: normales, suites, .etc; por lo que a efectos de tasación se consideran todas las habitaciones normales dobles.

En cada planta de habitaciones hay una estancia de servicio.

En el proyecto no se computa el espacio bajo cubierta así como tampoco está declarada en el Registro de la Propiedad. Incluso en la visita, la persona de contacto no lo mostró, por lo que a efectos de tasación no se valora.

### 6.2.- DISTRIBUCIÓN

<b>Sotano -3</b>	Garage y almacenes.
<b>Sotano -2</b>	Local libre.
<b>Sótano -1</b>	Local libre.
<b>Planta Baja</b>	Vestibulo y recepcio, administración, cocina, salones sociales, comedor y nucleo de aseos.
<b>Planta Primera</b>	Diecinueve habitaciones dobles con cuarto de baño incluido.
<b>Planta Segunda</b>	Diecinueve habitaciones dobles con cuarto de baño incluido.

### 6.3.- SUPERFICIES (M<sup>2</sup>)

USO CONSIDERADO	Parcela Registral	Util Registral	Constru Registral	Parcela Comprob.	Util Comprob.	Constru Comprob.	CCC Comprob.	R Comprob.
Hotel 3 Estrellas	3.757,25	5.578,54	6.154,15	3.757,25	5.146,79	5.722,40	5.722,40	1,11

USO CONSIDERADO	Adoptada
Hotel 3 Estrellas	5.722,40 (SZC)

Superficies:

(SZC): Superficie construida con zzcc comprobada.

Según la documentación registral aportada, la superficie construida del hotel, comprendiendo las seis plantas, las tres de sótano y las tres superiores, es de 6.154,15 m<sup>2</sup>c, y la útil de 5.578,54 m<sup>2</sup>u.

Por comprobación con la realidad del inmueble, representada en los planos de proyecto de construcción, en la planta baja hay una gran terraza perimetral que abarca una superficie de 431.75 m<sup>2</sup> de los 1.226,15 m<sup>2</sup> declarados en el Registro de la Propiedad, por lo que a efectos de tasación se computan solamente los espacios cerrados, aunque se tiene en cuenta dichos espacios en la valoración.

Por lo tanto, se adopta como superficie construida 5.722,40 m<sup>2</sup>c y como superficie útil 5.146,79 m<sup>2</sup>u.

Estas superficies coinciden sensiblemente con las expuestas en los planos del proyecto aportados por el cliente.



COHISPAÑA

EXPEDIENTE Nº

01-2010-013415-01 / 201000067564 HOJA Nº 6/16

## 6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

En el proyecto no se computa el espacio bajo cubierta dispuesto, el cual se destina actualmente a espacio sin uso. A efectos de tasación no se tiene en cuenta por no figurar inscrito.

### 6.4.- ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN

**CIMENTACION:** Según el sistema estructural del inmueble, se estima que la cimentación se compone de zapatas de hormigón armado.

**ESTRUCTURA:** Pórticos de hormigón armado con forjados unidireccionales compuestos de viguetas de hormigón y bovedillas cerámicas.

**CERRAMIENTO:** Muro de fábrica con chapado exterior de piedra de la zona y paños con enfoscado de cemento de color, cara vista, con , con cámara de aire y tabique interior.

**CUBIERTA:** Inclinada con cubrición exterior de pizarra.

### 6.5.- TERMINACIONES

#### TERCIARIO HOTEL

SOTANO -3	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Garage	Hormigon continuo	PINTURA PLÁSTICA	PINTURA PLÁSTICA
Almacenes	BALDOSA CERÁMICA	PINTURA PLÁSTICA	PINTURA PLÁSTICA
SOTANO -2			
Local libre	BALDOSA CERÁMICA	Gresite/pintura plastica	PINTURAs plastica
SÓTANO -1			
Local libre	BALDOSA CERÁMICA	Gesite/pinturas plastica	PINTURAs plastica
PLANTA BAJA			
Vestibulo y recepcio	BALDOSA CERÁMICA	PIEDRA/pintura plastica	PINTURA plastica
Administración	BALDOSA CERÁMICA	Pintura Plastica	PINTURA plastica
Cocina	BALDOSA CERÁMICA	ALICATADO	PINTURA PLÁSTICA
Salones sociales	Tarima de madera	Pintura Plastica	Pintura Plastica
Comedor	BALDOSA CERÁMICA	Pinturas Plastica	PINTURA plastica
Nucleo de aseos	BALDOSA CERÁMICA	ALICATADO	PINTURA plastica
PLANTA PRIMERA			
Habitaciones dobles	Tarima de madera	PINTURA PLÁSTICA	PINTURA plastica
PLANTA SEGUNDA			
Habitaciones dobles	Tarima de madera	Pintura Plastica	PINTURA plastica



COHISPAÑA

EXPEDIENTE Nº

01-2010-013415-01 / 201000067564 HOJA Nº 7/16

## 6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

La calidad de los acabados e instalaciones del inmueble es buena.

### 6.6.- CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería exterior de aluminio con acabado imitando madera barnizada, con contraventanas interiores de madera barnizada y acristalamiento doble con cámara al vacío intermedia.

Los portales de acceso a las plantas de sótano son de chapa plegada.

### 6.7.- CARPINTERÍA INTERIOR

Carpintería de madera barnizada.

### 6.8.- INSTALACIONES ESPECÍFICAS

PORTERO AUTOMÁTICO: Comunicado con la recepción del hotel

ASCENSORES: Dispone de dos ascensores

CLIMATIZACIÓN: Dispone de instalación de climatización, calor/frío, empotrada en los falsos techos, distribución mediante conducciones, con salidas en los espacios comunitarios y estancias.

AGUA CALIENTE SANITARIA: El agua caliente sanitaria se produce en caldera de gasoil, cuyo depósito exterior.

Todas las estancias comunitarias tienen chimeneas francesas como apoyo de la calefacción.

FONTANERÍA Y SANITARIOS: Sanitarios de porcelana vitrificada en color, de gama media. Instalación de tubería de cobre en distribución de agua y de PVC sanitario en los desagües.

ELECTRICIDAD E ILUMINACIÓN: Instalación empotrada en los paramentos, con mecanismos eléctricos de gama media-alta.

INSTALACIÓN DE TELECOMUNICACIONES: Todas las habitaciones cuentan con toma de teléfono y televisión.

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS: El edificio cuenta con las instalaciones de protección contra incendios compuestas de señalización, alarma, extintores y mangueras.

EQUIPAMIENTO LÚDICO: El hotel dispone de instalaciones de SPA en las plantas de sótano, compuestas de piscina climatizada e instalaciones de SPA: sauna húmeda, sauna seca, ducha de aromaterapia, sala de masajes, vestuarios, etc

SISTEMA DE SEGURIDAD: El edificio está dotado de instalaciones para protección antirobo: alarma y circuito cerrado de televisión.



COHISPANIA

EXPEDIENTE Nº

01-2010-013415-01 / 201000067564 HOJA Nº 8/16

## 6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

### 6.9.- SITUACIÓN ACTUAL

El hotel se encuentra en un buen estado de conservación dada su escasa antigüedad y el mantenimiento continuado de sus instalaciones.

Se encuentra en actividad, siendo un hotel de montaña, centrandose su ocupación en los fines de semana y periodos vacacionales.

### 6.10.- ANTIGÜEDAD

USO CONSIDERADO	AÑO CONSTRUCCIÓN	AÑO REHABILITACIÓN	Uso Ppal./Vida util
Hotel 3 Estrellas	2.005	- - -	Terciario/35

## 7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

ADECUACIÓN A PLANEAMIENTO URBANÍSTICO: El planeamiento que rige en el municipio de Fonsagrada son las Normas Subsidiarias aprobadas el 10-06-1994.

La parcela sobre la que se ubica el Hotel está clasificada como Suelo Urbano de Ensanche, con denominación de (SUB pUM)2 y con términos UU3

Se permiten 3 plantas sobre rasante, estando definido un fondo máximo edificable de 18 m según el plano de alineaciones oficiales.

## 8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

### 8.1.- TENENCIA Y LIMITACIONES

- PROPIETARIO:** (Pleno Dominio) Según la documentación registral aportada, el actual titular del inmueble es la sociedad Fonte Sacra, S.L. al 100% de pleno dominio.
- OCUPANTE:** Según la documentación registral aportada, el actual titular del inmueble es la sociedad Fonte Sacra, S.L. al 100% de pleno dominio.
- TÍTULO DE OCUPACIÓN :** Propietario
- El hotel está siendo explotado por la sociedad titular según información de la persona de contacto.

### 8.2.- DERECHOS REALES

CARGAS REGISTRALES: En la documentación legal aportada figuran las siguientes cargas:

- Hipoteca a favor de Banco Santander Central Hispano S.A. con fecha de 07-07-2004, posterior modificación de la misma con fecha 22-04-2008
- Hipoteca a favor de Banco Santander, S.A. con fecha 29-12-2008
- Afecciones fiscales

Servicios Centrales Avda. Europa 34 Edificio B Esc Izda, 3ª Izda – 28023 MADRID – Tel. 91.307.00.35 – Fax. 91.307.17.95 E-mail: sssc@cohispania.com

Barcelona E-mail: barcelona@cohispania.com

Cadiz E-mail: cadiz@cohispania.com

Granada E-mail: granada@cohispania.com

Las Palmas E-mail: laspalmas@cohispania.com

Madrid E-mail: madrid@cohispania.com

Sevilla E-mail: sevilla@cohispania.com

Tenerife E-mail: tenerife@cohispania.com

Valencia E-mail: valencia@cohispania.com

Valladolid E-mail: valladolid@cohispania.com

Vigo E-mail: vigo@cohispania.com

Zaragoza E-mail: zaragoza@cohispania.com

## 8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

- Anotaciones preventivas de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social en Noviembre de 2009, Mayo de 2010 y Agosto de 2010.

- Anotaciones marginales a las hipotecas por mandamiento judicial del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Fonsagrada a instancia del Banco Santander S.A. en autos de ejecución hipotecaria. (Febrero de 2010)

## 9.- ANÁLISIS DE MERCADO

### 9.1.- OFERTA

En la actualidad el mercado de hoteles de montaña es de tipo medio, predominando oferta de hoteles rurales de menor capacidad hotelera.

### 9.2.- DEMANDA

La demanda de hoteles rurales es muy escasa dada la coyuntura económica actual del país, máxime para hoteles de capacidad hotelera grande tal y como es el que se valora

### 9.3.- INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER

No existe un intervalo de precios de mercado que nos permita establecer un intervalo válido de precios de hoteles de montaña.

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

Las expectativas de revalorización son escasas en el momento actual, con una situación de mercado en el que la oferta supera con creces la demanda.

Se puede considerar que la revalorización para el tipo de inmuebles que se valora es casi nula a corto y medio plazo.

## 10.- DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

### 10.1.- CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO POR EL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

### 10.2.- PROMOCIÓN INMOBILIARIA MÁS PROBABLE

Para la valoración del suelo ocupado por el hotel, en base a la documentación legal dispuesta, se analiza la viabilidad de una promoción residencial ya que el planeamiento así lo permite, en un fondo edificable de 18 m para la dimensión de fachada a la Avenida de Galicia y una altura de 3 plantas sobre rasante. La superficie de ocupación es de 1.170 m<sup>2</sup>.

Como resultado de ello se obtiene una promoción de 36 viviendas de unos 97,50 m<sup>2</sup>c con inclusión de zonas comunes, y para las cuales se construye una plaza de garaje en planta sótano. Dicha planta es semisótano con respecto a la fachada posterior debido al desnivel de la parcela.

La superficie a construir total es de 3.510 m<sup>2</sup>c sobre rasante y de 1.170 m<sup>2</sup>c bajo rasante, considerando la planta de ocupación máxima de parcela. La gran edificación actual del hotel supera la que se considera viable para uso residencial, teniendo en cuenta dicha circunstancia en la valoración del suelo, es decir, de los



COHISPAÑA

EXPEDIENTE Nº

01-2010-013415-01 / 201000067564 HOJA Nº 10/16

## 10.- DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

5.722,40 m2 construidos en el Hotel, hay un exceso edificado de 2.212,40 m2 para uso residencial, de ahí los valores de venta y costes negativos que se restan de lo ejecutado en el hotel.

El coste de construcción aplicado es la media ponderada en entre el uso residencial (3.510 m2c) y el de anejos (1.170 m2c); aplicando 550 €/m2 al residencial y 225 €/m2c al de anejos, lo que resulta un coste de 625 €/m2c sobre la superficie a construir de vivienda.

En el valor en venta se ha considerado el precio de una plaza de aparcamiento por vivienda, que asciende aproximadamente a 8.000 € que supone un incremento del 9.6% sobre el valor de vivienda.

### 10.3.- COMPARABLES RESIDUAL ESTÁTICO

Nº	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m²	V.VENTA	FECHA
1	CALLE ESTACIÓN, Nº S/N, PONTENOVA, A (CASCO URBANO), PONTENOVA (A)	27720	Piso	O	100	712,50 €	26-11-2010
2	CALLE FONSAGRADA, Nº S/N, FONSAGRADA (CASCO URBANO), FONSAGRADA (A)	27100	Piso	O	110	909,09 €	18-11-2010
3	AVENIDA GENERALISIMO, Nº 52, PONTENOVA, A (CASCO URBANO), PONTENOVA (A)	27720	Piso	O	110	945,45 €	26-11-2010
4	CALLE MESON, Nº S/N, FONSAGRADA (CASCO URBANO), FONSAGRADA (A)	27100	Piso	O	110	809,09 €	18-11-2010
5	CALLE RIO, Nº 90, PONTENOVA, A (CASCO URBANO), PONTENOVA (A)	27720	Piso	O	82	841,46 €	26-11-2010
6	CALLE RIO, Nº 90, PONTENOVA, A (CASCO URBANO), PONTENOVA (A)	27720	Piso	O	107	831,78 €	26-11-2010

Los datos de mercado seleccionados se han homogeneizado teniendo en cuenta los siguientes aspectos o características:

Nº	DIRECCIÓN	V.VENTA ADOPTADO	HOMOG (%)	V. HOMOG.	PESO (%)	V. POND.
1	ESTACIÓN	712,50 €	1,250	890,63 €	18,18	161,93 €
2	FONSAGRADA	909,09 €	1,050	954,54 €	18,18	173,55 €
3	GeNERALISIMO	945,45 €	1,130	1.068,36 €	9,09	97,12 €
4	MESON	809,09 €	1,200	970,91 €	18,18	176,52 €
5	RIO	841,46 €	1,050	883,53 €	18,18	160,64 €
6	RIO	831,78 €	1,100	914,96 €	18,18	166,35 €

Servicios Centrales Avda. Europa 34 Edificio B Esc Izda, 3ª Izda – 28023 MADRID – Tel. 91.307.00.35 – Fax. 91.307.17.95 E-mail: sssc@cohispania.com

Barcelona E-mail: barcelona@cohispania.com

Cádiz E-mail: cadiz@cohispania.com

Granada E-mail: granada@cohispania.com

Las Palmas E-mail: laspalmas@cohispania.com

Madrid E-mail: madrid@cohispania.com

Sevilla E-mail: sevilla@cohispania.com

Tenerife E-mail: tenerife@cohispania.com

Valencia E-mail: valencia@cohispania.com

Valladolid E-mail: valladolid@cohispania.com

Vigo E-mail: vigo@cohispania.com

Zaragoza E-mail: zaragoza@cohispania.com



COHISPANIA

EXPEDIENTE Nº

01-2010-013415-01 / 201000067564 HOJA Nº 11/16

**10.- DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS**Precio homogeneizado por m<sup>2</sup> , Terciario . . . .**936,13 €****10.4.- COSTES Y GASTOS NECESARIOS DE CONSTRUCCIÓN**

CONCEPTO	VALOR UNITARIO (€/m <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL (€)	
Costes construcción(THotel)	595,00	3.404.828,00	
Costes construcción(Residencia)	-595,00	-1.316.378,00	
Gastos construcción	---	---	
Demoliciones	---	---	
Costes de urbanización	---	---	
Gastos construcción	47,38	375.950,82	
Costes de comercialización	6,22	49.354,46	
Costes financieros	9,50	75.380,60	
<b>TOTAL</b>	<b>63,10</b>	<b>2.589.135,88</b>	

**10.5.- VALOR DE MERCADO PARA LA HIPOTESIS DE EDIFICIO TERMINADO DE LA PROMOCION INMOBILIARIA MAS PROBABLE**

USO CONSIDERADO	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )	VALOR UNITARIO (€/m <sup>2</sup> )	VALOR TOTAL (€)
	5.722,40	936,13	5.356.910,31
	2.212,40	-936,13	-2.071.094,01
<b>TOTAL</b>			<b>3.285.816,30</b>

**10.6.- BENEFICIO DEL PROMOTOR Y VALOR DE MERCADO**

ELEMENTO	Bº PROMOTOR (%)	REPERCUSION (€/m <sup>2</sup> )	TOTAL RESIDUAL (€)
Hotel 3 Estrellas	18,00	13,26	105.234,93



COHISPAÑA

EXPEDIENTE Nº

01-2010-013415-01 / 201000067564 HOJA Nº 12/16

## 10.- DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

### 10.7.- MÉTODO DEL COSTE

USO CONSIDERADO	REPERC(1)	E.RECUP.	C.CONST.	G.NECES.	%Df+fu	%D ER	VRBf/VRN
Hotel 3 Estrellas	18,39	---	555,00	66,60	14,4	---	550,47

(1) Repercusión del suelo obtenida a través del método Residual Estático del grupo de terreno.

El coste de construcción a nuevo indicado es la media ponderada entre los diferentes usos, superficies y costes correspondientes, incluidos en el inmueble valorado: habitaciones, espacios de reunión, spa, garages, almacenes,..etc

El coste aplicado a la zona de hotel (habitaciones y salones) es de 900 €/m<sup>2</sup>c y de 325 €/m<sup>2</sup>c a la zona de Spa, almacenes y garage.

### 10.8.- ACTUALIZACIÓN DE INMUEBLES POR EXPLOTACIÓN ECONÓMICA

#### 10.8.1.- CARACTERÍSTICAS DE LA EXPLOTACIÓN

Se valora un hotel de montaña. de 3 estrellas que es como tiene la calificación según la documentación aportada (licencia de actividades).

Dispone de 38 habitaciones dobles, con cuarto de baño incluido.

Dispone de los servicios de comedor, así como de salas de reunión y ocio. En la planta inferior a la baja dispone de piscina para servicios de Spa, así como de sótano para aparcamiento.

Dado que el hotel fue construido en el año 2005, la vida útil del mismo se considera de 35 años, por lo que le queda una vida de 30 años para su actividad.

No se ha dispuesto de la documentación contable propia del hotel relativa a los cinco años de actividad que lleva, por lo que se emplean los ratios medios del sector de hoteles en zonas y poblaciones independientes de la ciudad de Lugo, y de la misma categoría que el valorado.

Por este motivo no se pueden tener en cuenta los ingresos y gastos propios del SPA por no disponer de la actividad real del mismo.

Se consideran únicamente dos temporadas, la alta en los meses de verano y semana santa, y de temporada baja el resto del año.

Según las estadísticas de ocupación hotelera en la provincia de Lugo en los últimos cuatro años (2006 a 2009), el grado de ocupación hotelera anual se encuentra en el entorno del 37-38%; siendo del 50-60% en época de verano y del 25-35% en los restantes meses. Se han mantenido estos grados de ocupación para la valoración del hotel.

Las tarifas aplicadas son las de referencia en hoteles similares en la zona cuyas tarifas se encuentran determinadas dentro de un rango de 70-80 €/habitación doble y noche en temporada alta y entre 50-60€ en temporada baja. Estas tarifas incluyen desayuno.



COHISPANIA

EXPEDIENTE Nº

01-2010-013415-01 / 201000067564 HOJA Nº 13/16

## 10.- DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

Para la aplicación de la tasa de actualización se parte de la Deuda Pública, media de los últimos seis meses, a largo plazo (5.40%) y de un IPC, también media de los últimos seis meses (1.90%). Se considera una prima de riesgo del 5.13% en función del tipo de inmueble, grado de liquidez, características constructivas y riesgo previsible. La tasa de actualización asciende a 8.56%.

Sobre los beneficios se aplica el impuesto de sociedades del 30%.

### 10.8.3.- FLUJOS DE CAJA PREVISIBLES DURANTE LA EXPLOTACION ECONOMICA

#### HOTEL 3 ESTRELLAS

GASTOS	TOTAL ASIGNADO (€)	TOTAL CAPITALIZADO (€)	
Gastos Generales	9.276.929,49	3.220.038,40	
Impuesto	1.713.755,33	594.847,48	
INGRESOS			
Ingresos Generales	18.492.707,76	6.418.851,13	

### 10.8.4.- ACTUALIZACIÓN DE INMUEBLES DE EXPLOTACIÓN ECONÓMICA

USO CONSIDERADO	FIN VIDA ÚTIL	RDE	DIFERENCIAL	TIPO ACTU	PLUSVALIA
Hotel 3 Estrellas	20-12-2040	5,40	5,13	8,56	---

USO CONSIDERADO	INGRES-GTOS	VALOR REVER.	VAN
Hotel 3 Estrellas	2.603.965,25	8.936,87	2.513.951,44

## 11.- RESUMEN DE VALORES Y MÉTODOS POR UNIDADES

### 11.1.- RESUMEN DE VALORES Y METODOS POR UNIDADES (€)

USO CONSIDERADO	FINCA	COSTE	ACTUALIZACIÓN (1)	SUELO	VUELO	SEGURO
Hotel 3 Estrellas	17497	3.150.009,53	2.513.951,44	105.234,94	2.408.716,50	3.557.043,84

USO CONSIDERADO	FINCA	V. TASACION
Hotel 3 Estrellas	17497	2.513.951,44

(1) Actualización Rentas, inmuebles en explotación económica.



COHISPAÑA

EXPEDIENTE Nº

01-2010-013415-01 / 201000067564 HOJA Nº 14/16

## 11.- RESUMEN DE VALORES Y MÉTODOS POR UNIDADES

### 11.2.- NUMERO DE SEGUIMIENTO

USO CONSIDERADO	FINCA	SEGUIMIENTO	V.UNIDAD(€)
Hotel 3 Estrellas	0000017497	0812893900001	2.513.951,44

## 12.- VALOR DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	Met	SUPERF. (m <sup>2</sup> )	V.ADOPTADO (€/m <sup>2</sup> )	V.UNIDAD (€)	V. TASACIÓN (€)
Hotel 3 Estrellas	RE	5.722,40 (SZC)	439,32	2.513.951,44	2.513.951,44
TOTAL VALOR TASACIÓN					2.513.951,44

Superficies:

(SZC): Superficie construida con zzcc comprobada.

Método (MET):

(RE): Inmuebles De Explotación Económica

**Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de DOS MILLONES QUINIENTOS TRECE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CENT.**

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . 3.557.043,84 €

## 13.- CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

### 13.1.- ADVERTENCIAS GENERALES

A.1.O: Se Advierte que en la documentación aportada referente a la Licencia de Actividades emitida por el Ayuntamiento de Fonsagrada e 02-02-2006, el hotel está calificado como "hotel de Montaña con encanto" de 3 estrellas; sin embargo en la web del hotel se indica que es de 4 estrellas.

Como no se ha aportado la documentación que verifique el aumento de categoría indicado, a efectos de valoración se considera Hotel de 3 estrellas.

A.3.C.: Se Advierte que la documentación catastral solo hace referencia a la superficie de parcela sin que figure todavía la declaración del edificio terminado aproximadamente en el año 2006.

A.1.C: Se Advierte que en la documentación registral aportada se indica que la parcela sobre la que se ubica el hotel Fonte Sacra mide 3.757,25 m2s, siendo muy diferente de la superficie declarada en Catastro bajo la referencia catastral 7063801PH5776S0001DA ,que es solo de 2.683 m2s.

Se desconoce la razón de esta gran diferencia entre las superficies expuestas, sin haber dispuesto de información por parte del titular que aclare la situación que permita la total identificación del inmueble que se valora, por lo que a efectos de tasación se adopta la menor de ambas superficies de parcela, que es la catastral.

A.1.R.: En el proyecto no se computa el espacio bajo cubierta así como tampoco está declarada en el Registro de la Propiedad. Incluso en la visita, la persona de contacto no lo mostró, por lo que a efectos de tasación no se valora.

Servicios Centrales Avda. Europa 34 Edificio B Esc Izda, 3ª Izda – 28023 MADRID – Tel. 91.307.00.35 – Fax. 91.307.17.95 E-mail: sssc@cohispania.com

Barcelona E-mail: barcelona@cohispania.com

Cádiz E-mail: cadiz@cohispania.com

Granada E-mail: granada@cohispania.com

Las Palmas E-mail: laspalmas@cohispania.com

Madrid E-mail: madrid@cohispania.com

Sevilla E-mail: sevilla@cohispania.com

Tenerife E-mail: tenerife@cohispania.com

Valencia E-mail: valencia@cohispania.com

Valladolid E-mail: valladolid@cohispania.com

Vigo E-mail: vigo@cohispania.com

Zaragoza E-mail: zaragoza@cohispania.com

## 13.- CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

A.3.O.: Se Advierte que no se ha dispuesto de documentación relativa a los datos económicos de la explotación en los años anteriores al actual, por lo que la valoración por actualización como inmueble vinculado a una explotación económica se hace con los ratios medios del sector hotelero en la provincia de Lugo.

A.3.V.-Se advierte que la tasación se ha realizado para conocer su Valor Real de Mercado dado que la finalidad es para Adjudicación en Subasta, no estando acogida a la Orden Ministerial ECO 805/2003 ni a la Orden EHA/3011/2007 ni EHA/564/2008, no siendo por lo tanto válida para Mercado Hipotecario.

## 14.- OBSERVACIONES

### 14.1.- OTROS TECNICOS

LAURA MARIA VILA REBOLO, ARQUITECTO TÉCNICO

### 14.2.- RATIO DE CALIFICACIÓN A FUTURO

La siguiente ratio/calificación del Valor futuro del inmueble ha de considerarse como una opción de la posible evolución del mercado y no debe tomarse como una recomendación para la toma de decisiones financieras o jurídicas y con la siguiente nomenclatura de calificación:

A = Muy Buena: las expectativas futuras del inmueble son superiores al resto de sus competidores

B = Buena: el inmueble tiene unas expectativas futuras mejores que el resto de sus competidores

C = Media: el inmueble tiene unas expectativas futuras similares al resto de sus competidores

D = Mala: el inmueble tiene unas expectativas futuras peores que el resto de sus competidores

Ratio/Calificación del Valor Futuro del Inmueble	C	C	A
--	---	---	---

Evolución del mercado competitivo

(Primer Ratio C = Media: el inmueble tiene unas expectativas futuras similares al resto de sus competidores):

- Evolucion de los precios en el plazo anterior de 6 meses : Medio (igual o similar a la media del sector)
- Ritmo de las Ventas : Medio (igual o similar a la media del sector)
- Relación Oferta/Demanda : Oferta superior a demanda
- Prevision de entrada de nuevos competidores para los proximos 6 meses : Media



COHISPANIA

EXPEDIENTE Nº

01-2010-013415-01 / 201000067564 HOJA Nº 16/16

## 14.- OBSERVACIONES

- Evolución del entorno y ubicación inmediatos (Segundo Ratio C = Media: el inmueble tiene unas expectativas futuras similares al resto de sus competidores):
- Evolución del entorno inmediato al inmueble : Evolución normal
  - Efectos de las situaciones anteriores sobre las ventas inmobiliarias : Influencia neutra
  - Efectos del Urbanismo previstos por el planeamiento : Acciones urbanísticas sin transcendencia
- Situación de la calidad y tipología del bien (Segundo Ratio A = Muy Buena: las expectativas futuras del inmueble son superiores al resto de sus competidores):
- Relación a los competidores : Mejor calidad y tipología más adecuada a mercado
  - Efecto sobre las ventas : Supondrá una ventaja competitiva a la hora de vender

## 15.FECHA Y FIRMA

FIRMADO POR EL TÉCNICO VALORADOR

FECHA EMISIÓN 21-12-2010

FIRMADO POR LA SOCIEDAD

**NOMBRE DEL TASADOR**

MARIA GOMEZ CORDOBA. ARQUITECTO, Nº de Colegiado:

JOSE MANUEL DOMINGUEZ LOPEZ

**LIMITE Y CONDICIONES DE ESTE INFORME:**

- En esta valoración no se han considerado las posibles cargas, gravámenes, limitaciones o vicios ocultos del inmueble. En el caso de existir, alguno de estos, se deberán deducir del Valor de Tasación.
- De la documentación aportada por el cliente o terceros y con la que se ha contado para realizar esta valoración, se considera fidedigna, no obstante COHISPANIA, no asume responsabilidad sobre la veracidad de sus datos y las consecuencias que se dimanen de esta.
- Este Informe de Valoración es confidencial y está enmarcado dentro de la finalidad para la cual ha sido solicitado. Queda absolutamente prohibida su reproducción total o parcial por cualquier medio manual, mecánico o informático, o cualquier referencia al mismo, en documentos, publicaciones, informes o circulares de cualquier tipo, sin expresa autorización de COHISPANIA.

El presente informe se ha realizado para la finalidad de Determinar su valor de mercado y no podrá utilizarse transcurridos seis meses de la fecha de emisión del informe. Para que conste y surta los efectos oportunos, se firma el presente informe en MADRID, y se emite el día 21-12-2010.

## ANEXOS

- 1 - PLANO DE LOCALIZACION
- 2 - PLANO DE SITUACION
- 3 - FOTOGRAFIA AEREA
- 4 - PLANO CALLEJERO DE CATASTRO
- 5 - PLANO DE UBICACION EN EL CASCO URBANO
- 6 - FOTOGRAFIA DE LA CALLE
- 7 - FOTOGRAFIA FACHADA 1
- 8 - FOTOGRAFIA FACHADA 2
- 9 - LETRERO HOTEL
- 10 - TERRAZA EXTERIOR P. BAJA
- 11 - DETALLE DE FACHADA
- 12 - VISTAS DESDE EL HOTEL
- 13 - VESTIBULO
- 14 - RECEPCION 1
- 15 - RECEPCION 2
- 16 - SALON
- 17 - SALA DE REUNIONES
- 18 - COMEDOR 1
- 19 - COMEDOR 2
- 20 - COCINA 1
- 21 - COCINA 2
- 22 - ASEOS
- 23 - DISTRIBUIDOR PLANTA
- 24 - HABITACION 1
- 25 - HABITACION 2
- 26 - CUARTO DE BAÑO EN HABITACION

## ANEXOS

- 27 - SPA RECEPCION
- 28 - SPA SERVICIOS
- 29 - ALMACEN 1
- 30 - ALMACEN 2
- 31 - PLANO DE CLASIFICACION Y CALIFICACION
- 32 - PLANO DE ALTURAS Y ALINEACIONES
- 33 - 33 - ALZADOS DEL HOTEL
- 34 - 35 - PLANOS DEL HOTEL
- 36 - 40 - NOTA SIMPLE REGISTRAL
- 41 - 41 - FICHA CATASTAL PARCELA
- 42 - 42 - LICENCIA MUNICIPAL DE ACTIVIDADES

# REPORTE FOTOGRÁFICO

## PLANO DE LOCALIZACION



COMPANHIA HISPANIA DE TASACIONES Y VALORACIONES, S.A. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 5018, Libro 0, Sección 8, Hoja M-82371 - C.I.F. A-79198287  
 Sociedad Autorizada e inscrita en el Registro Oficial de Entidades especializadas en tasación del Banco de España con el nº 4386 el día 7 de Septiembre de 1989

Servicios Centrales Avda. Europa 34 Edificio B Esc Izda, 3º Izda – 28023 MADRID – Tel. 91.307.00.35 – Fax. 91.307.17.95 E-mail: sssc@cohispania.com

Barcelona E-mail: barcelona@cohispania.com

Cádiz E-mail: cadiz@cohispania.com

Granada E-mail: granada@cohispania.com

Las Palmas E-mail: laspalmas@cohispania.com

Madrid E-mail: madrid@cohispania.com

Sevilla E-mail: sevilla@cohispania.com

Tenerife E-mail: tenerife@cohispania.com

Valencia E-mail: valencia@cohispania.com

Valladolid E-mail: valladolid@cohispania.com

Vigo E-mail: vigo@cohispania.com

Zaragoza E-mail: zaragoza@cohispania.com



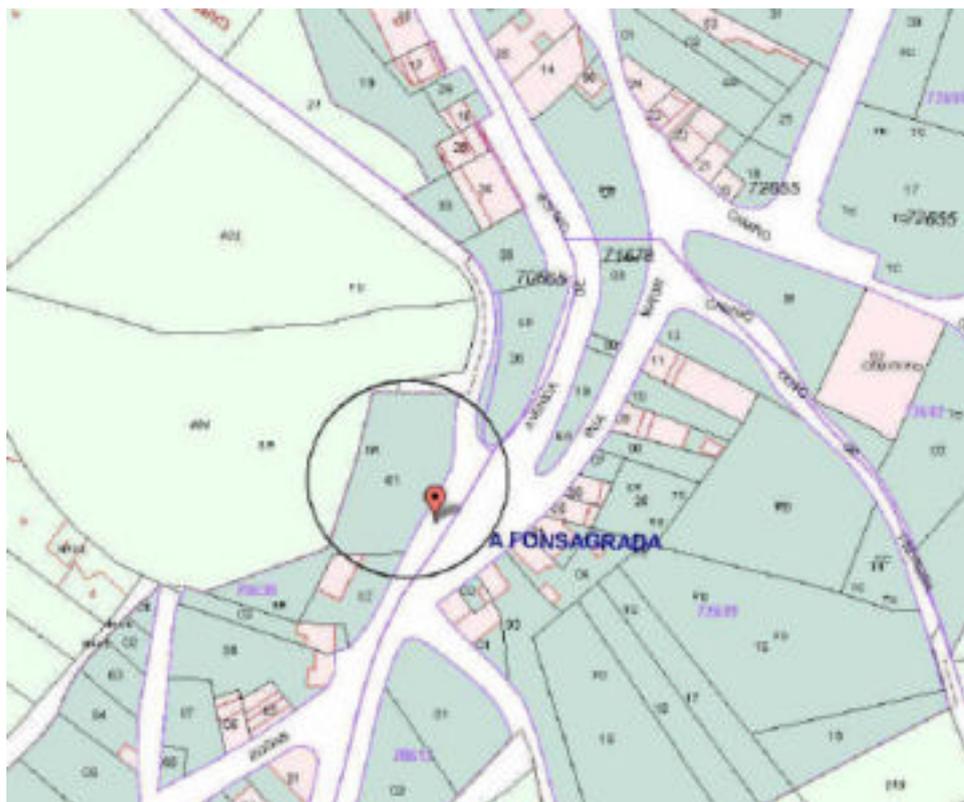
## REPORTE FOTOGRÁFICO

### FOTOGRAFIA AEREA



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### PLANO CALLEJERO DE CATASTRO



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### PLANO DE UBICACION EN EL CASCO URBANO

COMPañIA HISPANIA DE TASACIONES Y VALORACIONES, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 5018, Libro 0, Sección 8, Hoja M-82371 - C.I.F. A-79188287  
Sociedad Autorizada e inscrita en el Registro Oficial de Entidades especializadas en tasación del Banco de España con el nº 4386 el día 7 de Septiembre de 1989



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### FOTOGRAFIA DE LA CALLE

COMPañIA HISPANIA DE TASACIONES Y VALORACIONES, S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 5018, Libro 0, Sección 8, Hoja M-82371 - C.I.F. A-79198287  
Sociedad Autorizada e inscrita en el Registro Oficial de Entidades especializadas en tasación del Banco de España con el nº 4386 el día 7 de Septiembre de 1989



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### FOTOGRAFIA FACHADA 1



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### FOTOGRAFIA FACHADA 2

COMPañIA HISPANIA DE TASACIONES Y VALORACIONES, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 5018, Libro 0, Sección 8, Hoja M-82371 - C.I.F. A-79198287  
Sociedad Autorizada e inscrita en el Registro Oficial de Entidades especializadas en tasación del Banco de España con el nº 4386 el día 7 de Septiembre de 1989



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### LETRERO HOTEL



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### TERRAZA EXTERIOR P. BAJA



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### DETALLE DE FACHADA

COMPañIA HISPANIA DE TASACIONES Y VALORACIONES, S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 5018, Libro 0, Sección 8, Hoja M-82371 - C.I.F. A-79188287  
Sociedad Autorizada e inscrita en el Registro Oficial de Entidades especializadas en tasación del Banco de España con el nº 4386 el día 7 de Septiembre de 1989



## REPORTE FOTOGRÁFICO

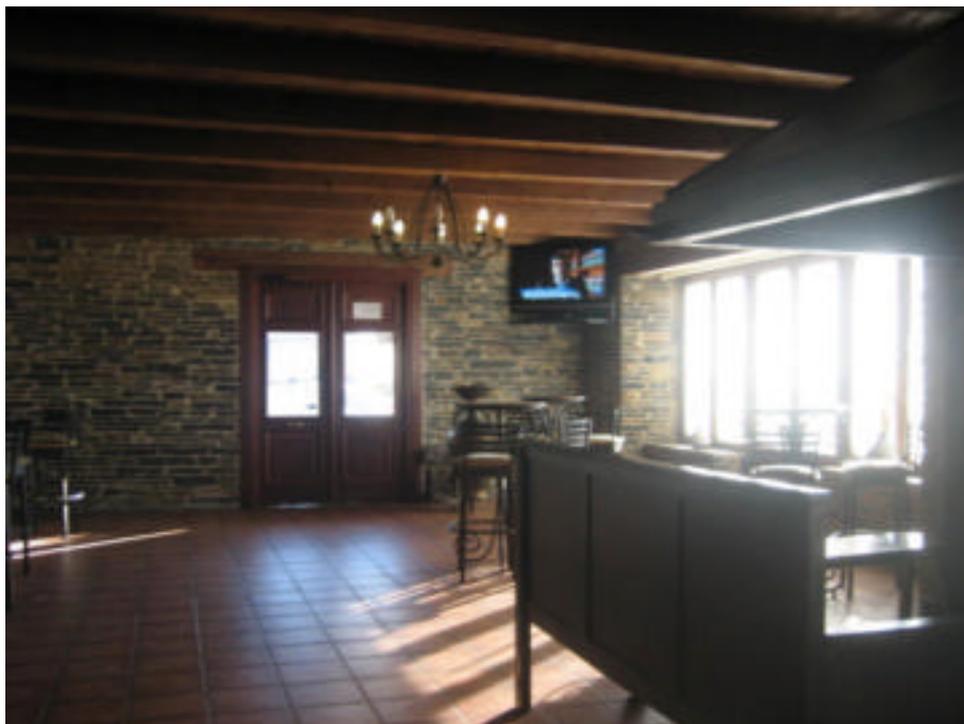
### VISTAS DESDE EL HOTEL



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### VESTIBULO

COMPañIA HISPANIA DE TASACIONES Y VALORACIONES S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 5018, Libro 0, Sección 8, Hoja M-82371 - C.I.F. A-79188287  
Sociedad Autorizada e inscrita en el Registro Oficial de Entidades especializadas en tasación del Banco de España con el nº 4386 el día 7 de Septiembre de 1989



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### RECEPCION 1

COMPañIA HISPANIA DE TASACIONES Y VALORACIONES, S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 5018, Libro 0, Sección 8, Hoja M-82371 - C.I.F. A-79188287  
Sociedad Autorizada e inscrita en el Registro Oficial de Entidades especializadas en tasación del Banco de España con el nº 4386 el día 7 de Septiembre de 1989



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### RECEPCION 2



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### SALON

COMPañIA HISPANIA DE TASACIONES Y VALORACIONES S.A. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 5018, Libro 0, Sección 8, Hoja M-82371 - C.I.F. A-79188287  
Sociedad Autorizada e inscrita en el Registro Oficial de Entidades especializadas en tasación del Banco de España con el nº 4386 el día 7 de Septiembre de 1989



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### SALA DE REUNIONES



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### COMERDOR 1



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### COMEDOR 2

COMPañIA HISPANIA DE TASACIONES Y VALORACIONES S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 5018, Libro 0, Sección 8, Hoja M-82371 - C.I.F. A-79198287  
Sociedad Autorizada e inscrita en el Registro Oficial de Entidades especializadas en tasación del Banco de España con el nº 4386 el día 7 de Septiembre de 1989



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### COCINA 1



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### COCINA 2



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### ASEOS

COMPañIA HISPANIA DE TASACIONES Y VALORACIONES S.A. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 5018, Libro 0, Sección 8, Hoja M-82371 - C.I.F. A-79198287  
Sociedad Autorizada e inscrita en el Registro Oficial de Entidades especializadas en tasación del Banco de España con el nº 4386 el día 7 de Septiembre de 1989



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### DISTRIBUIDOR PLANTA

COMPañIA HISPANIA DE TASACIONES Y VALORACIONES, S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 5018, Libro 0, Sección 8, Hoja M-82371 - C.I.F. A-79188287  
Sociedad Autorizada e inscrita en el Registro Oficial de Entidades especializadas en tasación del Banco de España con el nº 4386 el día 7 de Septiembre de 1989



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### HABITACION 1



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### HABITACION 2



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### CUARTO DE BAÑO EN HABITACION

COMPANÍA HISPANIA DE TASACIONES Y VALORACIONES, S.A. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 5018, Libro 0, Sección 8, Hoja M-82371 - C.I.F. A-79188287  
Sociedad Autorizada e inscrita en el Registro Oficial de Entidades especializadas en tasación del Banco de España con el nº 4386 el día 7 de Septiembre de 1989



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### SPA RECEPCION



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### SPA SERVICIOS

COMPañIA HISPANIA DE TASACIONES Y VALORACIONES, S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 5018, Libro 0, Sección 8, Hoja M-82371 - C.I.F. A-79188287  
Sociedad Autorizada e inscrita en el Registro Oficial de Entidades especializadas en tasación del Banco de España con el nº 4386 el día 7 de Septiembre de 1989



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### ALMACEN 1

COMPañIA HISPANIA DE TASACIONES Y VALORACIONES, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 5018, Libro 0, Sección 8, Hoja M-82371 - C.I.F. A-79198287  
Sociedad Autorizada e inscrita en el Registro Oficial de Entidades especializadas en tasación del Banco de España con el nº 4386 el día 7 de Septiembre de 1989



## REPORTE FOTOGRÁFICO

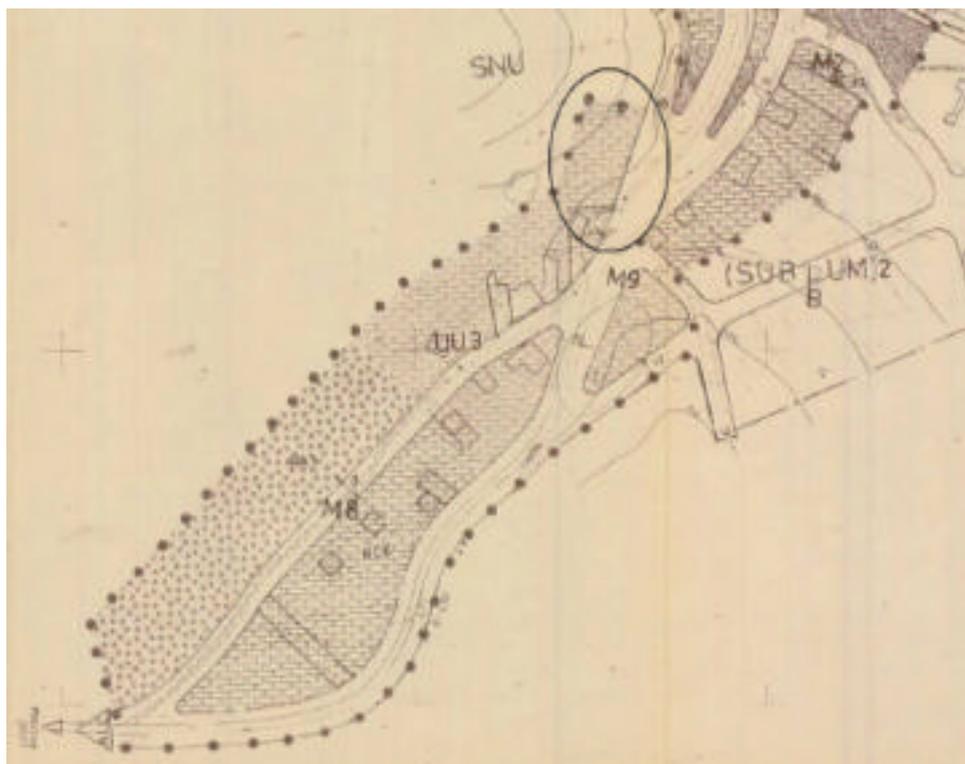
### ALMACEN 2

COMPañIA HISPANIA DE TASACIONES Y VALORACIONES, S.A. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 5018, Libro 0, Sección 8, Hoja M-82371 - C.I.F. A-79188287  
Sociedad Autorizada e inscrita en el Registro Oficial de Entidades especializadas en tasación del Banco de España con el nº 4386 el día 7 de Septiembre de 1989



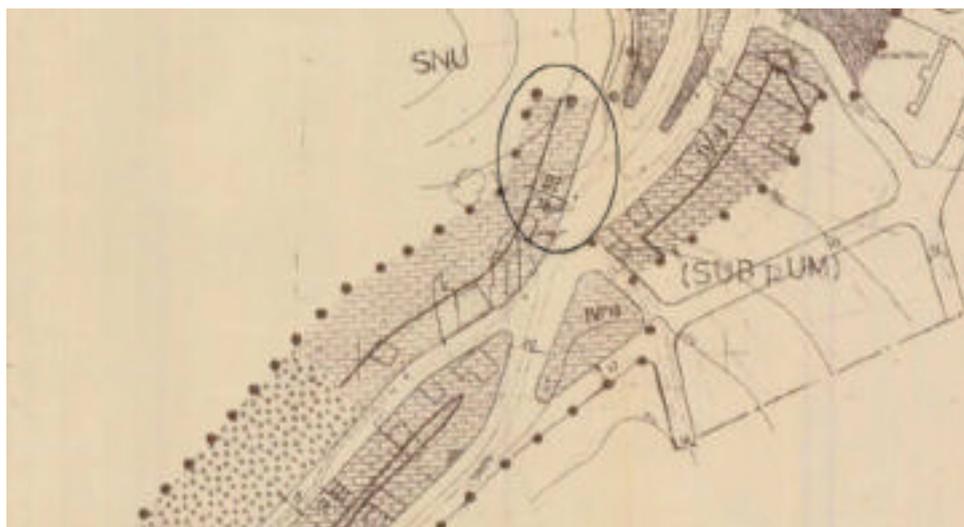
## REPORTE FOTOGRÁFICO

### PLANO DE CLASIFICACION Y CALIFICACION



## REPORTE FOTOGRÁFICO

### PLANO DE ALTURAS Y ALINEACIONES





COHISPAÑA

EXPEDIENTE Nº

01-2010-013415-01 / 201000067564 HOJA Nº 33

### ALZADOS DEL HOTEL



COMPañIA HISPANIA DE TASACIONES Y VALORACIONES, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 5018, Libro 0, Sección 8, Hoja M-82371 - C.I.F. A-79198287  
Sociedad Autorizada e inscrita en el Registro Oficial de Entidades especializadas en tasación del Banco de España con el nº 4368 el día 7 de Septiembre de 1989

Servicios Centrales Avda. Europa 34 Edificio B Esc Izda, 3º Izda – 28023 MADRID – Tel. 91.307.00.35 – Fax. 91.307.17.95 E-mail: sssc@cohispania.com

Barcelona E-mail: barcelona@cohispania.com

Cadiz E-mail: cadiz@cohispania.com

Granada E-mail: granada@cohispania.com

Las Palmas E-mail: laspalmas@cohispania.com

Madrid E-mail: madrid@cohispania.com

Sevilla E-mail: sevilla@cohispania.com

Tenerife E-mail: tenerife@cohispania.com

Valencia E-mail: valencia@cohispania.com

Valladolid E-mail: valladolid@cohispania.com

Vigo E-mail: vigo@cohispania.com

Zaragoza E-mail: zaragoza@cohispania.com

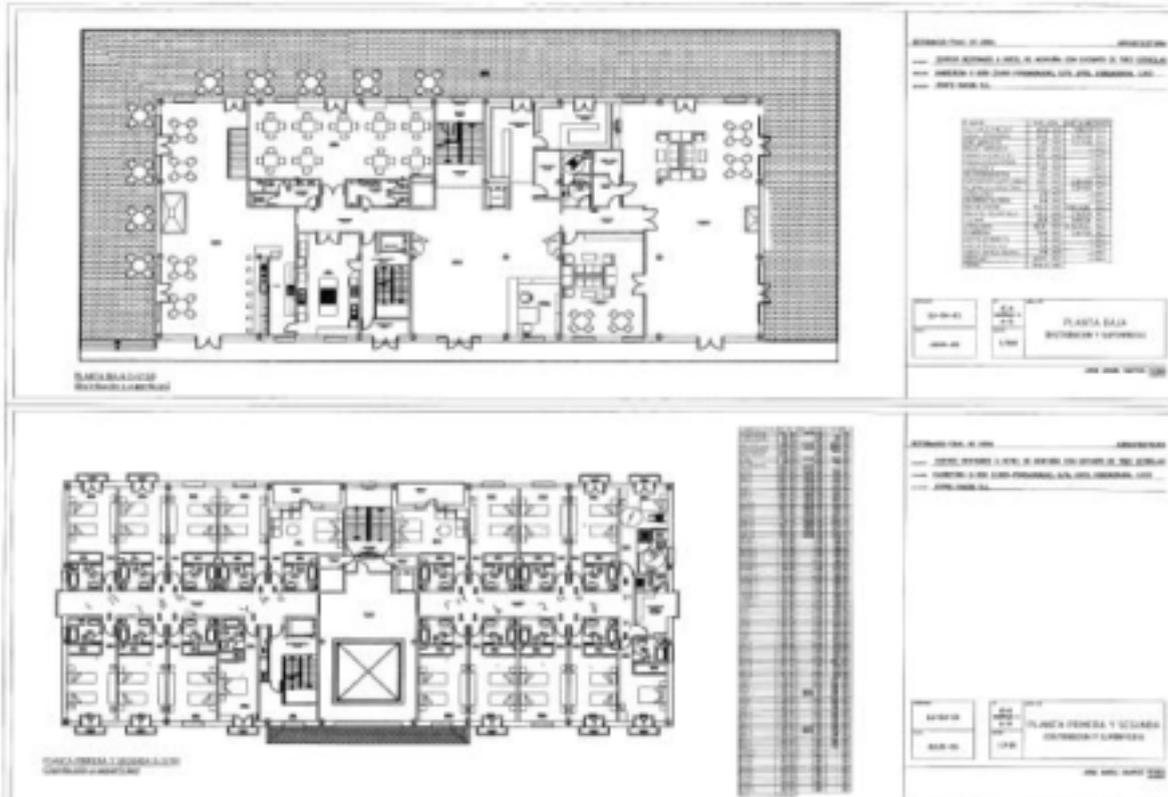


COHISPAÑA

EXPEDIENTE Nº

01-2010-013415-01 / 201000067564 HOJA Nº 34

PLANOS DEL HOTEL



COMPANÍA HISPANIA DE TASACIONES Y VALORACIONES, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 5018, Libro 0, Sección 8, Hoja M-82371 - C.I.F. A-79198287  
Sociedad Autorizada e inscrita en el Registro Oficial de Entidades especializadas en tasación del Banco de España con el nº 4368 el día 7 de Septiembre de 1989

Servicios Centrales Avda. Europa 34 Edificio B Esc Izda, 3º Izda – 28023 MADRID – Tel. 91.307.00.35 – Fax. 91.307.17.95 E-mail: sssc@cohispania.com

Barcelona E-mail: barcelona@cohispania.com

Cadiz E-mail: cadiz@cohispania.com

Granada E-mail: granada@cohispania.com

Las Palmas E-mail: laspalmas@cohispania.com

Madrid E-mail: madrid@cohispania.com

Sevilla E-mail: sevilla@cohispania.com

Tenerife E-mail: tenerife@cohispania.com

Valencia E-mail: valencia@cohispania.com

Valladolid E-mail: valladolid@cohispania.com

Vigo E-mail: vigo@cohispania.com

Zaragoza E-mail: zaragoza@cohispania.com

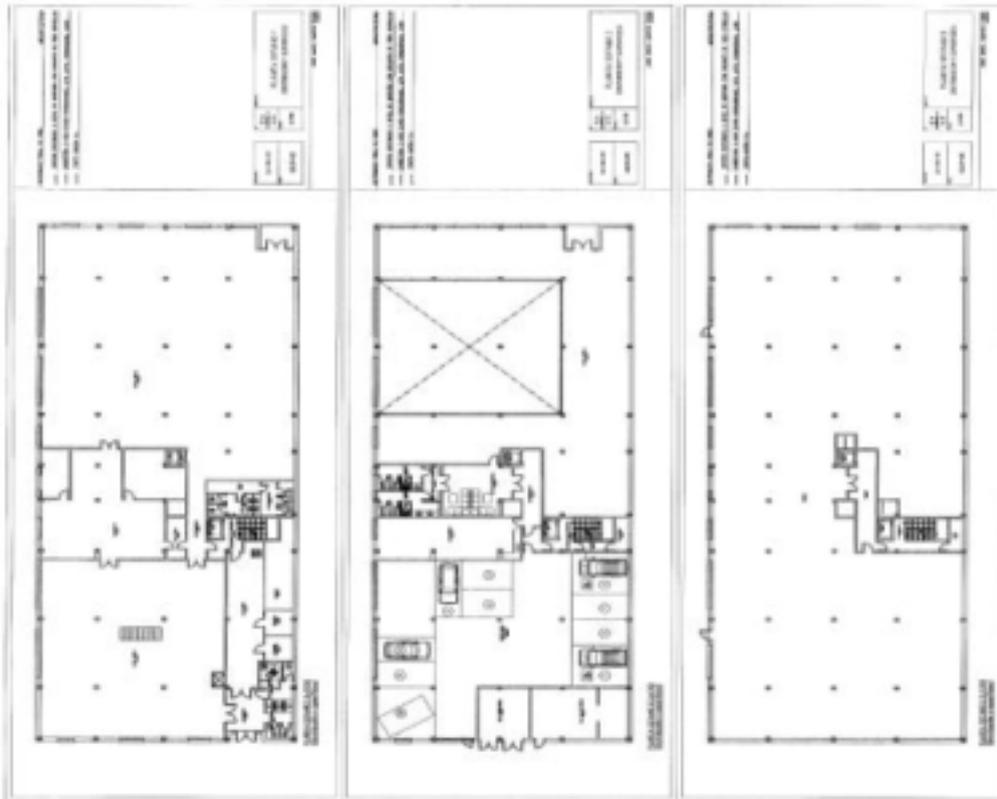


COHISPANIA

EXPEDIENTE Nº

01-2010-013415-01 / 201000067564 HOJA Nº 35

PLANOS DEL HOTEL



COMPañIA HISPANIA DE TASACIONES Y VALORACIONES, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 5018, Libro 0, Sección 8, Hoja M-82371 - C.I.F. A-79198287  
Sociedad Autorizada e inscrita en el Registro Oficial de Entidades especializadas en tasación del Banco de España con el nº 4368 el día 7 de Septiembre de 1989

Servicios Centrales Avda. Europa 34 Edificio B Esc Izda, 3º Izda – 28023 MADRID – Tel. 91.307.00.35 – Fax. 91.307.17.95 E-mail: sssc@cohispania.com

Barcelona E-mail: barcelona@cohispania.com

Cadiz E-mail: cadiz@cohispania.com

Granada E-mail: granada@cohispania.com

Las Palmas E-mail: laspalmas@cohispania.com

Madrid E-mail: madrid@cohispania.com

Sevilla E-mail: sevilla@cohispania.com

Tenerife E-mail: tenerife@cohispania.com

Valencia E-mail: valencia@cohispania.com

Valladolid E-mail: valladolid@cohispania.com

Vigo E-mail: vigo@cohispania.com

Zaragoza E-mail: zaragoza@cohispania.com



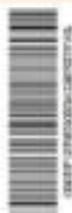
COHISPAÑA

EXPEDIENTE Nº

01-2010-013415-01 / 201000067564 HOJA Nº 36

**NOTA SIMPLE REGISTRAL**

<http://www.registradores.org> Información Registral



Información Registral expedida por  
**DIEGO VIGIL DE QUIÑONES OTERO**

**Registrador de la Propiedad de A FONSGRADA**

correspondiente a la solicitud formulada por  
**DIAGONAL GEST SL.**  
con DNI/CIF: B61425682

Interés legítimo alegado:  
Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

Identificador de la solicitud: N57NM77U  
Citar este identificador para cualquier consulta relacionada con esta información.  
Su referencia: aco-sant/10-02635

Este es un documento digital. La copia impresa de este documento no tiene validez legal. Para más información, consulte el sitio web de los Registradores de la Propiedad.

COMPANÍA HISPANIA DE TASACIONES Y VALORACIONES, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 5018, Libro 0, Sección 8, Hoja M-82371 - C.I.F. A-79198287  
Sociedad Autorizada e inscrita en el Registro Oficial de Entidades especializadas en tasación del Banco de España con el nº 4368 el día 7 de Septiembre de 1989

Servicios Centrales Avda. Europa 34 Edificio B Esc Izda, 3º Izda – 28023 MADRID – Tel. 91.307.00.35 – Fax. 91.307.17.95 E-mail: sssc@cohispania.com

Barcelona E-mail: barcelona@cohispania.com

Cádiz E-mail: cadiz@cohispania.com

Granada E-mail: granada@cohispania.com

Las Palmas E-mail: laspalmas@cohispania.com

Madrid E-mail: madrid@cohispania.com

Sevilla E-mail: sevilla@cohispania.com

Tenerife E-mail: tenerife@cohispania.com

Valencia E-mail: valencia@cohispania.com

Valladolid E-mail: valladolid@cohispania.com

Vigo E-mail: vigo@cohispania.com

Zaragoza E-mail: zaragoza@cohispania.com



COHISPANIA

EXPEDIENTE Nº

01-2010-013415-01 / 201000067564 HOJA Nº 37

NOTA SIMPLE REGISTRAL

http://www.registradores.org Información Registral

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE FONSAGRADA**

Fecha de Emisión: DIEZ DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIEZ

**DESCRIPCIÓN DE LA FINCA**

Municipio: FONSAGRADA Finca: FINCA DE Fonsagrada Nº: 17497  
 IDGFIR: 27003000227016

Naturalaleza URBANA; Edificio servicios  
 Localización: AVENIDA GALICIA, Descominación: EDIFICIO DESTINADO A HOTEL.

Ref Catastral: NO CONSTA.

Superficies: Terreno: tres mil setecientos cincuenta y siete metros, veinticinco decímetros cuadrados.

Linderos:  
 Frente, HEREDEROS DE HIPOLITO MAGIDE.  
 Derecha, RESTO DE LA FINCA MATRIZ DE LA QUE SE SEGREGA.  
 Izquierda, AVENIDA DE GALICIA.  
 Fondo, RESTO DE LA FINCA MATRIZ DE LA QUE SE SEGREGA.

SOBRE PARTE DE LA FINCA, SE HA CONSTRUÍDO LA SIGUIENTE OBRA: EDIFICIO DESTINADO A HOTEL DE MONTAÑA CON ENCANTO DE TRES ESTRELLAS, SITO EN LA CARRETERA C-630, o AVENIDA DE LOGO, DE A FONSAGRADA, LOGO, EN LA ACTUALIDAD SIN NUMERO; ocupa en planta la superficie de mil ciento sesenta y seis metros y diez decímetros cuadrados. Consta de: PLANTA SOTANO 3, con destino a garajes 1 y 2, almacén 1 y 2, equipajes, almacén, depósitos, cisternas 1 y 2, paso 3, escaleras, depósito, paso 1, escaleras, montacargas, ascensor, distribuidor, vestíbulo, cuarto de plancha, estar, roperos y vestuarios, con una superficie total construida de mil ciento sesenta y seis metros y diez decímetros cuadrados y una superficie total útil de mil ochenta y seis metros y noventa decímetros cuadrados; PLANTA SOTANO 2, con destino a local libre, escalera, trastero y distribuidor con una superficie total de mil ciento sesenta y seis metros y diez decímetros cuadrados y la superficie útil de mil ciento cinco metros y cincuenta decímetros cuadrados; PLANTA SOTANO UNO, con local libre, escalera, trastero y distribuidor, con una superficie construida de mil ciento un metros y cincuenta decímetros cuadrados; PLANTA BAJA, con cafetería, comedor, aseos, cocina, bodega, paso 1, conserjería, recepción-información, deportes, local de artesanía, paso, pasillo, escaleras, montacargas, ascensor, cajero, escaleras de emergencia, porche, escalera, rampa, zaguana exterior y rampa exterior, con una superficie construida total de mil doscientos veintiséis metros y quince decímetros cuadrados; PLANTAS PRIMERA Y SEGUNDA ALTAS, distribuidor en dormitorios, baños, armarios, pasos, escaleras, montacargas, ascensores, vestíbulo, pasillos, office, ropero, escalera de emergencia, terraza y balcones, con una superficie construida total por planta de setecientos cuarenta y siete metros y quince decímetros cuadrados y con la superficie útil de seiscientos treinta metros y cincuenta decímetros cuadrados.

**TITULARIDADES**

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
FONTE SACRA, S.L.	B-27265966	285 138 148 2

100.000000 (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de obra nueva terminada. Formalizada en escritura con fecha 09/07/04, autorizada en FONSAGRADA, por D<sup>CA</sup> OLIVIA ELZARRAY LOPEZ, n.º de protocolo 320.  
 Inscripción: 2.ª Tomo: 285 Libro: 138 Folio: 148 Fecha: 17/11/2004

**CARGAS**

104. 2

COMPANÍA HISPANIA DE TASACIONES Y VALORACIONES, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 5018, Libro 0, Sección 8, Hoja M-82371 - C.I.F. A-79198287 Sociedad Autorizada e inscrita en el Registro Oficial de Entidades especializadas en tasación del Banco de España con el nº 4368 el día 7 de Septiembre de 1989

Este documento digital es una copia fiel de la información registrada en el Registro de la Propiedad de Galicia. La información contenida en este documento es la que aparece en el Registro de la Propiedad de Galicia.



COHISPAÑA

EXPEDIENTE Nº

01-2010-013415-01 / 201000067564 HOJA Nº 38

NOTA SIMPLE REGISTRAL

http://www.registradores.org

Información Registral

HIPOTECA a favor de BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A., para responder de 1.000.000 euros de principal, durante 12 meses al 8,75% anual por un total de 87.500 euros de intereses ordinarios, durante 36 meses al 14% anual, por un total de 420.000 euros de intereses de demora, 150.000 euros de costas y gastos, con un plazo de amortización de 144 meses, a contar desde el 9 de Julio de 2.004. TASADA PARA SUBASTA en la cantidad de 3.654.400 euros.

MODIFICADAS LAS CONDICIONES DE LA HIPOTECA PRECEDENTE COMO SE INDICA EN LA 4ª. Formalizada en escritura con fecha 09/07/04, autorizada en FONSAGRADA, por DOÑA OLIVIA ELJARRAU LOPEZ, nº de protocolo 321. Inscripción: 3ª Tomo: 285 Libro: 138 Folio: 148 Fecha: 17/11/2004 Al margen de dicha inscripción 3ª hipoteca consta extendida la siguiente nota que copiada literalmente, dice: "En virtud de mandamiento librado al día 12 de Febrero de 2010 por Doña Carmen Doñana Nieto, Secretaria Judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de A Fonsagrada, en Autos de Ejecución Hipotecaria 00000016/2010, a instancia de "BANCO SANTANDER, S.A." contra la entidad "FONTE SACRA, S.L.", presentado por duplicado a las 16:30 horas del día 19 de Febrero de 2010, bajo el asiento número 737 del Diario 26, folio número 111, se ha expedido a fecha de hoy, la certificación de cargas que previenen los artículos 656 y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Fonsagrada, 23 de Febrero de 2.010".

NOVACION Y AMPLIACION DE HIPOTECA de la inscripción 3ª, a favor de BANCO SANTANDER, S.A., para responder de 1.259.994,56 euros de principal (inicial+ampliación), durante 12 meses al 8,75% anual hasta un tipo máximo del 8,75% anual por un total de 110.249,32 euros (inicial+ampliación) de intereses ordinarios, durante 36 meses al 8,75% anual hasta un tipo máximo del 14% anual, por un total de 529.197,67 euros (inicial+ampliación) de intereses de demora, 198.999,17 euros (inicial+ampliación) de costas y gastos, con un plazo de amortización de 132 meses, a contar desde el 22 de Abril de 2.008. TASADA PARA SUBASTA en la cantidad de 3.654.400 euros.

Formalizada en escritura con fecha 22/04/08, autorizada en LUGO, por DON GERMAN AGUILERA CRISTOBAL, nº de protocolo 1.143.

Inscripción: 4ª Tomo: 387 Libro: 139 Folio: 76 Fecha: 07/05/2008 Al margen de dicha inscripción 4ª de novación y ampliación de hipoteca consta extendida la siguiente nota que copiada literalmente, dice: "En virtud de mandamiento librado al día 12 de Febrero de 2010 por Doña Carmen Doñana Nieto, Secretaria Judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de A Fonsagrada, en Autos de Ejecución Hipotecaria 00000016/2010, a instancia de "BANCO SANTANDER, S.A." contra la entidad "FONTE SACRA, S.L.", presentado por duplicado a las 16:30 horas del día 19 de Febrero de 2010, bajo el asiento número 737 del Diario 26, folio número 111, se ha expedido a fecha de hoy, la certificación de cargas que previenen los artículos 656 y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Fonsagrada, 23 de Febrero de 2.010".

Esta finca queda afectada por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Fonsagrada a 7 de Mayo de 2.008.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 4 Tomo: 287 Libro: 138 Folio: 76 Fecha: 07/05/2008

HIPOTECA a favor de BANCO SANTANDER, S.A., para responder de 577.500 euros de principal, durante 12 meses al 6,95% anual hasta un tipo máximo del 12,95% anual por un total de 74.786,25 euros de intereses ordinarios, durante 36 meses al 10% anual, por un total de 173.250 euros de intereses de demora, 86.625 euros de costas y gastos, con un plazo de amortización de 24 meses, a contar desde el 29 de Diciembre de 2.008. TASADA PARA SUBASTA en la cantidad de 767.368,49 euros.

Formalizada en escritura con fecha 29/12/08, autorizada en LUGO, por DON GERMAN AGUILERA CRISTOBAL, nº de protocolo 3.068. Inscripción: 5ª Tomo: 308 Libro: 147 Folio: 167 Fecha: 02/02/2009

Esta finca queda afectada por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Fonsagrada a 2 de Febrero de 2.009.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 5 Tomo: 308 Libro: 147 Folio: 167 Fecha: 02/02/2009

AMONACION PREVENTIVA DE EMBARGO, a favor de la TESORERIA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL, en reclamación de un importe total de diez mil doscientos veintidós euros con sesenta y cuatro céntimos, que corresponde a un principal de siete mil setecientos sesenta y ocho euros con nueve céntimos, a un recargo de mil quinientos cincuenta y tres euros con sesenta y dos céntimos, a intereses de trescientos cuatro euros con noventa y tres céntimos, a costas devengadas de cero euros, a costas e intereses presupuestados de seiscientos euros: según expediente

COMPANÍA HISPANIA DE TASACIONES Y VALORACIONES, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 5018, Libro 0, Sección 8, Hoja M-82371 - C.I.F. A-79198287 Sociedad Autorizada e inscrita en el Registro Oficial de Entidades especializadas en tasación del Banco de España con el nº 4368 el día 7 de Septiembre de 1989

Este documento digital cumple de forma segura la integridad de esta información, por lo que se aconseja su verificación con el sistema de Copias de Seguridad, dando el resultado de la validación.



www.registradores.org



COHISPANIA

EXPEDIENTE Nº

01-2010-013415-01 / 201000067564 HOJA Nº 39

NOTA SIMPLE REGISTRAL

http://www.registraciones.org

Información Registral

administrativo de apremio número 27 03 09 00077461, seguido en la Unidad de Recaudación Ejecutiva número 03 de la Dirección Provincial de Lugo de la Tesorería General de la Seguridad Social. Anotado con la letra A de fecha diecinueve de Noviembre de dos mil nueve. Expedida certificación de cargas conforme al artículo 143 del Reglamento Hipotecario con fecha diecinueve de Noviembre de dos mil nueve.-

Esta finca queda afectada por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Fonegrada a 19 de Noviembre de 2.009.

Nota Número: I Al Margen de Insc/Anot: A Tomo: 308 Libro: 147 Folio: 168 Fecha: 19/11/2009

ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO a favor de la TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL, en reclamación de un importe total de treinta y un mil doscientos veintidós euros con cuarenta y cinco céntimos, que corresponde a un principal de veinticuatro mil trescientos cuarenta y un euros con setenta y tres céntimos, a un recargo de cinco mil ochocientos treinta y tres euros con sesenta y dos céntimos, a intereses de setecientos cincuenta y un euros con diez céntimos, a costas devengadas de cero euros y a costas e intereses presupuestados de trescientos euros; según expediente administrativo de apremio número 27 03 09 00077461, seguido en la Unidad de Recaudación Ejecutiva 03 de la Dirección Provincial de Lugo de la Tesorería General de la Seguridad Social. Anotado con la letra B de fecha quince de Mayo de dos mil diez. Expedida certificación de cargas conforme al artículo 143 del Reglamento Hipotecario con fecha quince de Mayo de dos mil diez.-

Esta finca queda afectada por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Fonegrada a 15 de Mayo de 2.010.

Nota Número: I Al Margen de Insc/Anot: B Tomo: 308 Libro: 147 Folio: 168 Fecha: 15/05/2010

ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO, a favor de la TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL, en reclamación de un importe total de diez mil ochocientos veinte euros con veintitres céntimos, que corresponde a un principal de ocho mil cuatrocientos ochenta y dos euros con noventa y tres céntimos, a un recargo de mil seiscientos noventa y seis euros con cincuenta y nueve céntimos, a intereses de doscientos cincuenta y dos euros con setenta y un céntimos, a costas devengadas de ochenta y ocho euros y a costas e intereses presupuestados de trescientos euros; según expediente administrativo de apremio número 27 03 09 00077461, seguido en la Unidad de Recaudación Ejecutiva 03 de la Dirección Provincial de Lugo de la Tesorería General de la Seguridad Social. Anotado con la letra C de fecha dieciséis de Agosto de dos mil diez. Expedida certificación de cargas conforme al artículo 143 del Reglamento Hipotecario con fecha dieciséis de Agosto de dos mil diez.-

Esta finca queda afectada por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Fonegrada a 16 de Agosto de 2.010.

Nota Número: I Al Margen de Insc/Anot: C Tomo: 308 Libro: 147 Folio: 169 Fecha: 16/08/2010

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

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

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

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

1.- 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, cuyo responsable es el Registrador.

COMPANÍA HISPANIA DE TASACIONES Y VALORACIONES, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 5018, Libro 0, Sección 8, Hoja M-82371 - C.I.F. A-79198287 Sociedad Autorizada e inscrita en el Registro Oficial de Entidades especializadas en tasación del Banco de España con el nº 4368 el día 7 de Septiembre de 1989



Este documento digital, copia de la misma, según la ley, es válido en sí mismo, pero puede ser autenticado en el sitio web de la Dirección General del Registro de Registros, donde se encuentra el listado de la actividad.



COHISPAÑA

EXPEDIENTE Nº

01-2010-013415-01 / 201000067564 HOJA Nº 40

NOTA SIMPLE REGISTRAL

http://www.registradores.org Información Registral

2.- 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.

\*[PIE\_PAGINA]\*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE FORSAUR. NÚM: 17497  
Pág: \*/[PIE\_PAGINA]\*

**ADVERTENCIAS**

1.- 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).

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

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

Este texto digital cumple la misma seguridad de esta información, por lo que se otorga un brevísimo control de copia de legados, dando el carácter de la original.

pág. 3

COMPañIA HISPANIA DE TASACIONES Y VALORACIONES, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 5018, Libro 0, Sección 8, Hoja M-82371 - C.I.F. A-79198287  
Sociedad Autorizada e inscrita en el Registro Oficial de Entidades especializadas en tasación del Banco de España con el nº 4368 el día 7 de Septiembre de 1989

Servicios Centrales Avda. Europa 34 Edificio B Esc Izda, 3º Izda – 28023 MADRID – Tel. 91.307.00.35 – Fax. 91.307.17.95 E-mail: sssc@cohispania.com

Barcelona E-mail: barcelona@cohispania.com

Cadiz E-mail: cadiz@cohispania.com

Granada E-mail: granada@cohispania.com

Las Palmas E-mail: laspalmas@cohispania.com

Madrid E-mail: madrid@cohispania.com

Sevilla E-mail: sevilla@cohispania.com

Tenerife E-mail: tenerife@cohispania.com

Valencia E-mail: valencia@cohispania.com

Valladolid E-mail: valladolid@cohispania.com

Vigo E-mail: vigo@cohispania.com

Zaragoza E-mail: zaragoza@cohispania.com



COHISPANIA

EXPEDIENTE Nº

01-2010-013415-01 / 201000067564 HOJA Nº 41

### FICHA CATASTAL PARCELA

		<b>CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA</b>	
<b>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE</b> 7063801PH5776S0001DA		<b>Municipio de A FONSGRADA Provincia de LUGO</b>	
<b>DATOS DEL INMUEBLE</b>		<b>INFORMACIÓN GRÁFICA</b> E: 1/1000	
LUGAR DONDE: AV GALICIA 1 Suelo 27186 A FONSGRADA (LUGO)			
NATURALEZA DEL INMUEBLE: Suelo sin edificios, obras de urbanización y jardines			
<b>DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE</b>		Este documento es su única certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la IGN.	
MUNICIPIO: AV GALICIA 1 A FONSGRADA (LUGO)		Lunes, 13 de Diciembre de 2010	
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 0		SUPERFICIE TOTAL: 2.685	
NATURALEZA DEL INMUEBLE: Suelo sin edificio		LEYENDA: - Límite de Municipio - Límite de Parcela - Límite de Circunscripción - Edificio o terreno - Límite catastral - Fotografía	

COMPANÍA HISPANIA DE TASACIONES Y VALORACIONES, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 5018, Libro 0, Sección 8, Hoja M-82371 - C.I.F. A-79198287  
Sociedad Autorizada e inscrita en el Registro Oficial de Entidades especializadas en tasación del Banco de España con el nº 4358 el día 7 de Septiembre de 1989

Servicios Centrales Avda. Europa 34 Edificio B Esc Izda, 3º Izda – 28023 MADRID – Tel. 91.307.00.35 – Fax. 91.307.17.95 E-mail: sssc@cohispania.com

Barcelona E-mail: barcelona@cohispania.com

Cadiz E-mail: cadiz@cohispania.com

Granada E-mail: granada@cohispania.com

Las Palmas E-mail: laspalmas@cohispania.com

Madrid E-mail: madrid@cohispania.com

Sevilla E-mail: sevilla@cohispania.com

Tenerife E-mail: tenerife@cohispania.com

Valencia E-mail: valencia@cohispania.com

Valladolid E-mail: valladolid@cohispania.com

Vigo E-mail: vigo@cohispania.com

Zaragoza E-mail: zaragoza@cohispania.com



COHISPAÑA

EXPEDIENTE Nº

01-2010-013415-01 / 201000067564 HOJA Nº 42

LICENCIA MUNICIPAL DE ACTIVIDADES

Hora de recepción 14 Dic. 2010 12:04 Nº6450

**PARA ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS E PERIGOSAS**

**LICENCIA MUNICIPAL**

Concello de A FONSAGRADA Provincia de León

Acreditado debidamente no expediente de esta razón, que se cursaron as formalidades e requisitos exigidos polo Regulamento do 30 de novembro de 1961, Disposicións complementarias ó mesmo e Ordenanzas e acordos municipais sobre a materia, así como que foron satisfeitos os dereitos e taxas regulamentadas, cupdiéndose a presente

**LICENCIA DEFINITIVA**

A favor de D. PERA-DACIA S.L. con CIF- B-27267966 para que poida exercer en funcionamento a actividade de ALBERGUE DESTINADO A HOMAR DE NOCTURNA CON ALBERGO DE DÍAS AFINALLAS en LARABASTA, s-67a (caso a fonsoagrada) S/N desde 11 de xaneiro de 2006 até 31 de xaneiro de 2006 de 2006 lic. nº 1000067564 polo Alcalde, segundo acordo con data 02 de Febrero de 2006

En A FONSAGRADA

CONCELLO DA FONSAGRADA

CONCELLO DA FONSAGRADA

SECRETARÍA

14/12/10 13:04 FAX 98222048

982257046

CONS. VALADORA

14/12/10 (ordenanza 11. Supl)

M45624 2006/

En A FONSAGRADA

CONCELLO DA FONSAGRADA

SECRETARÍA

COMPANÍA HISPANIA DE TASACIONES Y VALORACIONES, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Torno 5018, Libro 0, Sección 8, Hoja M-82371 - C.I.F. A-79198287 Sociedad Autorizada e inscrita en el Registro Oficial de Entidades especializadas en tasación del Banco de España con el nº 4358 el día 7 de Septiembre de 1989

## FLUJOS DE CAJA DERIVADOS DE LAS RENTAS ESPERADAS DE LA EXPLOTACIÓN SEGÚN CUANTIAS MEDIAS DEL SECTOR

Ref: 01-2010-013415-01 / 201000067564 Dirección: Avenida GALICIA, Nº 1

pag 1

Hotel 3 Estrellas

<b><u>INGRESOS</u></b>	<b><u>Año 1</u></b>	<b><u>Año 2</u></b>	<b><u>Año 3</u></b>	<b><u>Año 4</u></b>	<b><u>Año 5</u></b>	<b><u>Año 6</u></b>	<b><u>Año 7</u></b>	<b><u>Año 8</u></b>	<b><u>Año 9</u></b>	<b><u>Año 10</u></b>	<b><u>Año 11</u></b>	<b><u>Año 12</u></b>	<b><u>Año 13</u></b>	<b><u>Año 14</u></b>
Ingresos Generales	596.538,96	596.538,96	596.538,96	596.538,96	596.538,96	596.538,96	596.538,96	596.538,96	596.538,96	596.538,96	596.538,96	596.538,96	596.538,96	596.538,96
Total Ingresos	596.538,96	596.538,96	596.538,96	596.538,96	596.538,96	596.538,96	596.538,96	596.538,96	596.538,96	596.538,96	596.538,96	596.538,96	596.538,96	596.538,96

Hotel 3 Estrellas

<b><u>GASTOS</u></b>	<b><u>Año 1</u></b>	<b><u>Año 2</u></b>	<b><u>Año 3</u></b>	<b><u>Año 4</u></b>	<b><u>Año 5</u></b>	<b><u>Año 6</u></b>	<b><u>Año 7</u></b>	<b><u>Año 8</u></b>	<b><u>Año 9</u></b>	<b><u>Año 10</u></b>	<b><u>Año 11</u></b>	<b><u>Año 12</u></b>	<b><u>Año 13</u></b>	<b><u>Año 14</u></b>
Gastos Generales	299.255,79	299.255,79	299.255,79	299.255,79	299.255,79	299.255,79	299.255,79	299.255,79	299.255,79	299.255,79	299.255,79	299.255,79	299.255,79	299.255,79
Impuesto	55.282,43	55.282,43	55.282,43	55.282,43	55.282,43	55.282,43	55.282,43	55.282,43	55.282,43	55.282,43	55.282,43	55.282,43	55.282,43	55.282,43
Total Gastos	354.538,22	354.538,22	354.538,22	354.538,22	354.538,22	354.538,22	354.538,22	354.538,22	354.538,22	354.538,22	354.538,22	354.538,22	354.538,22	354.538,22

Flujos de caja (E-S)

Flujos de caja (E-S)	242.000,74	242.000,74	242.000,74	242.000,74	242.000,74	242.000,74	242.000,74	242.000,74	242.000,74	242.000,74	242.000,74	242.000,74	242.000,74	242.000,74
----------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Total periodo capitalizado	223.950,35	207.202,29	191.747,44	177.445,35	164.210,01	151.929,62	140.597,46	130.110,55	120.405,84	111.401,33	103.092,10	95.402,65	88.286,74	81.684,24
----------------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	-----------	-----------	-----------

Hotel 3 Estrellas

<b><u>INGRESOS</u></b>	<b><u>Año 15</u></b>	<b><u>Año 16</u></b>	<b><u>Año 17</u></b>	<b><u>Año 18</u></b>	<b><u>Año 19</u></b>	<b><u>Año 20</u></b>	<b><u>Año 21</u></b>	<b><u>Año 22</u></b>	<b><u>Año 23</u></b>	<b><u>Año 24</u></b>	<b><u>Año 25</u></b>	<b><u>Año 26</u></b>	<b><u>Año 27</u></b>	<b><u>Año 28</u></b>
Ingresos Generales	596.538,96	596.538,96	596.538,96	596.538,96	596.538,96	596.538,96	596.538,96	596.538,96	596.538,96	596.538,96	596.538,96	596.538,96	596.538,96	596.538,96
Total Ingresos	596.538,96	596.538,96	596.538,96	596.538,96	596.538,96	596.538,96	596.538,96	596.538,96	596.538,96	596.538,96	596.538,96	596.538,96	596.538,96	596.538,96

Hotel 3 Estrellas

<b><u>GASTOS</u></b>	<b><u>Año 15</u></b>	<b><u>Año 16</u></b>	<b><u>Año 17</u></b>	<b><u>Año 18</u></b>	<b><u>Año 19</u></b>	<b><u>Año 20</u></b>	<b><u>Año 21</u></b>	<b><u>Año 22</u></b>	<b><u>Año 23</u></b>	<b><u>Año 24</u></b>	<b><u>Año 25</u></b>	<b><u>Año 26</u></b>	<b><u>Año 27</u></b>	<b><u>Año 28</u></b>
Gastos Generales	299.255,79	299.255,79	299.255,79	299.255,79	299.255,79	299.255,79	299.255,79	299.255,79	299.255,79	299.255,79	299.255,79	299.255,79	299.255,79	299.255,79
Impuesto	55.282,43	55.282,43	55.282,43	55.282,43	55.282,43	55.282,43	55.282,43	55.282,43	55.282,43	55.282,43	55.282,43	55.282,43	55.282,43	55.282,43
Total Gastos	354.538,22	354.538,22	354.538,22	354.538,22	354.538,22	354.538,22	354.538,22	354.538,22	354.538,22	354.538,22	354.538,22	354.538,22	354.538,22	354.538,22

Flujos de caja (E-S)

Flujos de caja (E-S)	242.000,74	242.000,74	242.000,74	242.000,74	242.000,74	242.000,74	242.000,74	242.000,74	242.000,74	242.000,74	242.000,74	242.000,74	242.000,74	242.000,74
----------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Total periodo capitalizado	75.591,56	69.953,32	64.735,63	59.894,39	55.426,98	51.292,78	47.466,94	43.917,15	40.641,45	37.610,07	34.804,80	32.201,94	29.800,05	27.577,32
----------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Hotel 3 Estrellas

<b><u>INGRESOS</u></b>	<b><u>Año 29</u></b>	<b><u>Año 30</u></b>	<b><u>Año 31</u></b>
Ingresos Generales	596.538,96	596.538,96	596.538,96
Total Ingresos	596.538,96	596.538,96	596.538,96

## FLUJOS DE CAJA DERIVADOS DE LAS RENTAS ESPERADAS DE LA EXPLOTACIÓN SEGÚN CUANTIAS MEDIAS DEL SECTOR

Ref: 01-2010-013415-01 / 201000067564 Dirección: Avenida GALICIA, Nº 1

pag 2

Hotel 3 Estrellas

**GASTOS**

	<u>Año 29</u>	<u>Año 30</u>	<u>Año 31</u>
Gastos Generales	299.255,79	299.255,79	299.255,79
Impuesto	55.282,43	55.282,43	55.282,43
Total Gastos	354.538,22	354.538,22	354.538,22
Flujos de caja (E-S)	242.000,74	242.000,74	242.000,74
Total periodo capitalizado	25.520,38	23.611,85	21.850,68