

INFORME DE TASACIÓN DE EDIFICIOS Y/O SUS ELEMENTOS
PROMOCION DE 20 VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS CON
CONSTRUCCION PARALIZADA

1. IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD, SOLICITANTE Y FINALIDAD

1.1. IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD

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

1.2. SOLICITANTE

ENTIDAD SOLICITANTE:	CAJAMADRID (SUC. 7033)
SOLICITANTE:	C.A. Y M.P. DE MADRID Plaza Celenque, 2 28013 - Madrid CIF: G28029007 REF: 2011-031193/00

1.3. FINALIDAD

FINALIDAD LEGAL:	Garantía hipotecaria
------------------	----------------------

OBSERVACIONES AL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE VALORACIÓN:

Esta valoración se ha realizado conforme a las exigencias de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo 2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, (publicada en el B.O.E. del 9 de Abril de 2003) y sus sucesivas modificaciones.

2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO:	CABRERA (LA)
NUCLEO POSTAL:	CABRERA, LA
PROVINCIA:	MADRID
COMUNIDAD AUTÓNOMA:	MADRID

EMPLAZAMIENTO:

Calle ROSAS, Nº 3 y 4

Se valora en el presente informe la promoción de 20 viviendas unifamiliares con la construcción paralizada desde hace más de 1 año.

El proyecto de las 20 viviendas adosadas se emplaza en las parcelas denominadas P-4, P-5 Y P-6 del proyecto de urbanización de la U.E.10 en La Cabrera.

CÓDIGO POSTAL:

28751

IDENTIFICACION REGISTRAL DEL INMUEBLE TASADO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD:

Nº 1 de TORRELAGUNA

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Residencial Adosado					
Vivienda 1 - MODELO A	4535	62	1452	205	1ª
Vivienda 2 - MODELO A	4536	62	1452	211	1ª
Vivienda 3 - MODELO A	4537	62	1452	215	1ª
Vivienda 4 - MODELO B	4538	62	1452	219	1ª
Vivienda 5 - MODELO C	4539	62	1452	223	1ª
Vivienda 6 - MODELO A	4540	63	1452	1	1ª
Vivienda 7 - MODELO A	4541	63	1452	5	1ª
Vivienda 8 - MODELO A	4542	63	1452	9	1ª
Vivienda 9 - MODELO D	4543	63	1452	13	1ª
Vivienda 10 - MODELO D	4544	63	1452	17	1ª
Vivienda 11 - MODELO D	4545	63	1452	21	1ª
Vivienda 12 - MODELO D	4546	63	1452	25	1ª
Vivienda 13 - MODELO D	4547	63	1452	29	1ª
Vivienda 14 - MODELO D	4548	63	1452	33	1ª
Vivienda 15 - MODELO D	4549	63	1452	37	1ª
Vivienda 16 - MODELO D	4550	63	1452	41	1ª
Vivienda 17 - MODELO E	4551	63	1452	45	1ª

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Vivienda 18 - MODELO E	4552	63	1452	49	1ª
Vivienda 19 - MODELO E	4553	63	1452	53	1ª
Vivienda 20 - MODELO E	4554	63	1452	57	1ª

IDENTIFICACION CATASTRAL DEL TERRENO

Identificación	Referencia Catastral
Suelo valor	84415/15/VL4284S/0001QD

ESTADO DEL INMUEBLE: Construcción

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

3.1. COMPROBACIONES REALIZADAS

- Régimen Protección Patrimonio Arquitect.
- Estado de conservación aparente
- Estado de ocupación, uso y explotación
- Correspondencia con finca catastral
- Correspondencia con finca registral
- No han vencido plazos Urbanización/Edif.
- No existe proced. incumplimiento deberes
- Servidumbres visibles
- Comprobación Planeamiento Urbanístico

3.2. DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

- Plano de situación
- Escritura DON y DH
- Nota Simple
- Información Catastral descriptiva y gráfica
- Proyecto Visado
- Memoria del Proyecto Visado
- Croquis del inmueble
- Mediciones del Proyecto Visado

- Licencia Municipal de Obras
- Última Certificación Dirección Facul.
- Condiciones Particulares Seguro Decenal
- Reportaje fotográfico
- Para la realización del presente informe de tasación se ha utilizado el proyecto de ejecución, redactado por el Arquitecto D.Juan Capella Gómez-Acebo y visado con número de expediente CL/019287/2006 el 6 de Abril de 2006 por el COAM.

4. LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1. TIPO DE NÚCLEO

TIPO DE NUCLEO: La Sierra de La Cabrera pertenece a la Comunidad de Madrid y se encuentra situada al norte del municipio del mismo nombre y al sur de Valdemanco. Es accesible desde la autopista A-1 (Madrid-Burgos), a la altura del kilómetro 60. Se trata de una pequeña estribación rocosa de la Cuerda Larga - uno de los macizos más importantes de la Sierra de Guadarrama (Sistema Central) - que integra el macizo granítico más grande de la zona oriental de esa sierra.

4.2. OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

OCUPACION LABORAL: Múltiple variado, servicios, industria, sector terciario, turismo.
NIVEL DE RENTA: Media.

4.3. POBLACIÓN

COMUNIDAD AUTONOMA: La Comunidad Autónoma de Madrid según el Padrón de 1 de Enero de 2009 ascendía a 6.386.932 de personas, de las cuales 3.094.874 (48%) son hombres. Segmentando la población por grupos de edad los pesos son, Infantil 0 - 14 años, el 14,93%; Juvenil 15 - 24 años, el 10,75%; Adulto Joven 25 - 45 años, el 35,84%; Adulto Sénior 46 - 64 años, el 24,04% y Jubilado 65 - más años, el 14,43%.

PROVINCIA: La población de la provincia de Madrid según el Padrón de 1 de Enero de 2009 ascendía a 6.386.932 de personas, de las cuales 3.094.874 (48%) son hombres. Segmentando la población por grupos de edad los pesos son, Infantil 0 - 14 años, el 14,93%; Juvenil 15 - 24 años, el 10,75%; Adulto Joven 25 - 45 años, el 35,84%; Adulto Sénior 46 - 64 años, el 24,04% y Jubilado 65 - más años, el 14,43%.

MUNICIPIO: La población del municipio de Cabrera (La) según el Padrón de 1 de Enero de 2009 ascendía a 2.493 de personas. Segmentando la población por grupos de edad es, Infantil 0 - 14 años, 422 el 16,93%; Juvenil 15 - 24 años, 275 el 11,03%; Adulto Joven 25 - 45 años, 917 el 36,78%; Adulto Sénior 46 - 64 años, 544 el 21,82% y Jubilado 65 - más años, 335 habitantes el 13,44%.

4.4. EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN:

COMUNIDAD AUTONOMA: El crecimiento de la Comunidad Autónoma de Madrid en el periodo 2009/2005 fue del 5,81%, en hombres 5,79% y mujeres 5,83%. El crecimiento en el periodo 2004/1998 fue del 6,26%, en hombres 6,82% y mujeres 5,73%.

PROVINCIA: El crecimiento de la provincia de Madrid en el periodo 2009/2005 fue del 7,09%, en hombres 7,17% y mujeres 7,01%. El crecimiento en el periodo 2004/1998 fue del 14,01%, en hombres 14,73% y mujeres 13,36%.

MUNICIPIO: El crecimiento en el municipio de Cabrera (La) en el periodo 2009/2005 fue del 12,4%, en hombres 14,8% y mujeres 9,9%. El crecimiento en el periodo 2004/1998 fue del 41,0%, en hombres 44,2% y mujeres 37,8%.

DENSIDAD DE LA POBLACIÓN:

COMUNIDAD AUTONOMA: La superficie de la Comunidad Autónoma de Madrid es de 8.021,80 km², teniendo una densidad de 796,20 habitantes/ km² en el año 2009.

PROVINCIA: La superficie de la provincia de Madrid es de 8.021,80 km², teniendo una densidad de 796,20 habitantes/ km² en el año 2009.

MUNICIPIO: La superficie del municipio de Cabrera (La) es de 22,40 km², teniendo una densidad de 111,29 habitantes/ km² en el año 2009.

4.5. DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

DELIMITACION DEL ENTORNO: Urbano periférico residencial.

ORDENACION: Edificaciones de uso residencial unifamiliar alternada con bloque en manzana cerrada.

GRADO DE CONSOLIDACION: Elevado. No existe prácticamente suelo vacante.

NIVEL DE DESARROLLO: Medio. Existe una actividad constructiva acorde a la demanda existente.

RENOVACION: Rehabilitaciones integrales y renovaciones puntuales.

ANTIGÜEDAD CARACTERÍSTICA: Los inmuebles del entorno próximo presentan una antigüedad media entre los 15 y 20 años.

4.6. CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

PAVIMENTACION: Asfaltado de viales y pavimentado de aceras con baldosa hidráulica.

ABASTECIMIENTO DE AGUA: Red general de abastecimiento de agua.

SUMINISTRO ELECTRICO: Red general de suministro eléctrico.

SANEAMIENTO: Red general de alcantarillado.

SUMINISTRO DE GAS: Red de suministro de gas natural.
ESTADO DE CONSERVACION: Normal.

4.7. EQUIPAMIENTO

ASISTENCIAL: Centros asistenciales públicos en el entorno próximo.
COMERCIAL: Densidad comercial media.
DEPORTIVO: Instalaciones polideportivas diversas en el entorno próximo.
ESCOLAR/EDUCATIVO: Centros de enseñanza infantil, primaria y secundaria.
LUDICO: Suficiente.
ZONAS VERDES: Suficientes.
APARCAMIENTO: Suficiente a nivel de superficie.

4.8. COMUNICACIONES EXISTENTES

AUTOBUSES: Autobuses interurbanos de línea regular.
METROPOLITANO: No existe.
FERROCARRIL: No existe estación de cercanías en el entorno próximo.
RED VIARIA: A1, Ctra.de Valdemanco.

5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1. SUPERFICIES

Medida: - - - m² Catastral: 4.491,00 m² Registral : 2.416,82 m² Proyecto : 2.416,82 m² Adoptada : 2.416,82 m²

5.2. DESCRIPCIÓN

MORFOLOGIA: Parcela de terreno con formas poligonales simples.
TOPOGRAFÍA: Pendiente descendiente hacia el fondo de la parcela.
OBSERVACIONES A LAS SUPERFICIES: El proyecto de las 20 viviendas adosadas se emplaza en las parcelas denominadas P-4, P-5 Y P-6 del proyecto de urbanización de la U.E.10 en La Cabrera.

Finca registral nº 4.346 integrante de la UE-10 - Parcela 4 - Tiene forma de polígono de 5 lados, con una superficie de 1.052,71 m².
Finca registral nº 4.347 integrante de la UE-10 - Parcela 5 - Tiene forma de polígono de 4 lados, con una superficie de 853,87 m².
Finca registral nº 4.348 integrante de la UE-10 - Parcela 6 - Tiene forma de polígono de 8 lados, con una superficie de 510,24 m².

Sobre las citadas 3 fincas se están construyendo 20 viviendas, 8 sobre la parcela P-4, 8 sobre la Parcela P-5 y 4 sobre la parcela P-6. desarrollando 5 modelos de viviendas, A, B, C, D y E, que constan

cada una de ellas de planta baja, planta primera y planta bajo cubierta, que una vez terminadas tendrán la descripción siguiente:

A.- EDIFICIO SOBRE LA PARCELA P-4 EN LA CABRERA (MADRID).

Consta de 8 viviendas, 6 de ellas de modelo A, 1 modelo B, y 1 modelo C.

La superficie total construida de las 8 viviendas de 1.457,95 m².

B.- EDIFICIO SOBRE LA PARCELA P-5 EN LA CABRERA (MADRID).

Consta de 8 viviendas modelo D.

La superficie total construida de las 8 viviendas de 1.424,56 m².

C.- EDIFICIO SOBRE LA PARCELA P-6 EN LA CABRERA (MADRID).

Consta de 4 viviendas modelo E.

La superficie total construida de las 4 viviendas de 718,64 m².

Superficie construida total viviendas construida sobre parcelas P-4, P-5 Y P-6. 3.601,15 m², sobre la que se ha realizado división horizontal para cada parcela.

5.3. INFRAESTRUCTURAS

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES:

Existe proyecto de urbanización de la UE-10, el cual no se encuentra ejecutado en su totalidad, está aproximadamente ejecutado el 50% del mismo.

6. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

6.1. DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL EDIFICIO

TIPOLOGIA:	Vivienda unifamiliar adosada en casco urbano de la población.
Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE:	3. Baja, primera y bajo cubierta.
Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE:	Ninguna.
USO PREDOMINANTE:	Residencial.
CALIDAD CONSTRUCTIVA GENERAL:	Media.

6.2. TIPOLOGÍAS

MODELO A	6 Viviendas del modelo A.
MODELO B	1 Vivienda del modelo B.
MODELO C	1 Vivienda del modelo C
MODELO D	8 Viviendas del modelo D.
MODELO E	6 Viviendas del modelo E.

6.3. DISTRIBUCIÓN

BAJA	Porche, recibidor, aseo, cocina, garaje, salón-comedor y patio privado.
PRIMERA	Distribuidor, dormitorio principal con baño, distribuidor, dos dormitorios y baño.
BAJO CUBIERTA	Desván.

6.4. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

CIMENTACION:	Zapatatas continuas bajo los muros de hormigón y de carga cerámico.
ESTRUCTURA:	Muros de carga, forjados de palcas alveolares y estructura metálica en escaleras.
CERAMIENTOS:	Fachadas a base de fábrica de ladrillo tosco con cámara de aire y tabique.
PARTICIONES:	Tabiques autoportante con placa de yeso con lana de roca. Trasdosado autoportante con placa de yeso con lana de roca.
CUBIERTAS:	Estructura ligera cubierta con aislamiento, teja cerámica mixta color rojo..

6.5. TERMINACIONES

RESIDENCIAL ADOSADO

BAJA	PAVIMENTOS	PARAMENTOS VERTICALES	TECHOS
Porche	Hormigón impreso	Enfoscado pintado	Enfoscado pintado
Recibidor	Tarima flotante	Pintura plástica lisa	Pintura plástica lisa
Cocina	Gres cerámico	Alicatado cerámico	Plintura plástica lisa
Garaje	Hormigón impreso	Pintura plástica lisa	Falso techo carton yeso
Salón-comedor	Tarima flotante	Pintura plástica lisa	Plintura temple liso
Patio privado	Hormigón impreso		

PRIMERA	PAVIMENTOS	PARAMENTOS VERTICALES	TECHOS
Dormitorios	Tarima flotante	Pintura plástica lisa	Plintura temple liso
Baño	Gres cerámico	Alicatado cerámico	Plintura plástica lisa
Baño 2	Gres cerámico	Alicatado cerámico	Plintura plástica lisa
BAJO CUBIERTA	PAVIMENTOS	PARAMENTOS VERTICALES	TECHOS
Desván	Tarima flotante	Pintura plástica lisa	Plintura temple liso

6.6. CARPINTERÍA EXTERIOR

CARPINTERIA EXTERIOR: Carpintería de PVC, color blanco, oscilobatiente, persiana cajón compacto y lamas de aluminio térmico.

ACRISTALAMIENTO: Doble.

6.7. CARPINTERÍA INTERIOR

CARPINTERIA INTERIOR: Puerta de entrada de seguridad. Puertas de paso de una hoja ciega chapada en roble. Las puertas de acceso a los salones con vidrieras con tres vidrios.

ARMARIOS EMPOTRADOS: Modulares en roble de hojas correderas, forrados interiormente, con balda y barra de colgar.

6.8. INSTALACIONES ESPECÍFICAS

AGUA CALIENTE: Termo acumulador eléctrico.

FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS: Red de distribución interior con tubería de polipropileno de alta densidad.

Red vertical de saneamiento de PVC.

Instalación en cocina para lavavajillas y lavadora.

Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada y grifería monomando cromado de calidad media. En baño principal bañera dehidromasaje, en baño secundario plato de ducha ó bañera.

CALEFACCIÓN: Radiadores eléctricos de calor azul.

AIRE ACONDICIONADO: No dispone.

PORTERO AUTOMÁTICO: Existe.

TELÉFONO: Toma de teléfono en cocina, dormitorios y salón.

OTRAS: Chimenea de obra en el salón.

Las Cocinas se encuentran sin muebles, si bien en la memoria de calidades de la promoción, las cocinas se entregaban totalmente listas para su uso, con muebles altos y bajos.

6.9. ESTADO DE LA OBRA

		Importe (€)	% Fase	% Ejecuc.	% Actual	Importe actual (€)
FASE 1						
Cap I	MOVIMIENTO DE TIERRAS	4.465,94	0,433	100,0	0,433	4.465,94
Cap II	RED HORIZONTAL DE SANEAMIENTO	6.886,19	0,668	70,0	0,467	4.820,33
Cap III	CIMENTACIONES	27.477,53	2,664	100,0	2,664	27.477,53
Cap IV	ESTRUCTURA	98.557,98	9,554	100,0	9,554	98.557,98
Cap V	ALBAÑILERÍA - FÁBRICAS	141.536,64	13,721	100,0	13,721	141.536,64
Cap VI	ALBAÑILERIA - CUBIERTAS	51.756,87	5,017	100,0	5,017	51.756,87
Cap VII	ALBAÑILERIA - PREFABRICADOS Y AYUDAS	23.799,13	2,307	90,0	2,076	21.419,22
Cap VIII	REVESTIMIENTO Y FALSOS TECHOS	94.178,48	9,130	95,0	8,673	89.469,56
Cap IX	AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACIÓN	285.215,01	27,650	100,0	27,650	285.215,01
Cap X	SOLADOS, ALICATADOS Y CHAPADOS	53.946,62	5,230	90,0	4,707	48.551,96
Cap XI	CARPINTERIA DE MADERA	84.920,06	8,232	100,0	8,232	84.920,06
Cap XII	CARPINTERIA DE ALUMINIO	25.422,24	2,465	100,0	2,465	25.422,24
Cap XIII	CERRAJERÍA Y VIDRIERIA	4.907,74	0,476	90,0	0,428	4.416,97
Cap XIV	FONTANERIA	25.316,59	2,454	90,0	2,209	22.784,93
Cap XV	ELECTRICIDAD	21.177,19	2,053	95,0	1,950	20.118,33
Cap XVI	PINTURA	10.852,71	1,052	80,0	0,842	8.682,17
Cap XVII	URBANIZACIÓN	71.119,47	6,895	50,0	3,447	35.559,74
TOTAL		1.031.536,39	100,000		94,535	975.175,46

Tiempo finalización :

0,333 año/s.

		Importe (€)	% Fase	% Ejecuc.	% Actual	Importe actual (€)
FASE 2						
Cap I	MOVIMIENTO DE TIERRAS	4.651,25	0,449	100,0	0,449	4.651,25
Cap II	RED HORIZONTAL DE SANEAMIENTO	6.523,33	0,629	70,0	0,441	4.566,33
Cap III	CIMENTACIONES	28.486,51	2,748	100,0	2,748	28.486,51
Cap IV	ESTRUCTURA	100.735,34	9,719	100,0	9,719	100.735,34
Cap V	ALBAÑILERIA - FÁBRICAS	120.257,10	11,603	100,0	11,603	120.257,10
Cap VI	ALBAÑILERIA - CUBIERTAS	54.743,90	5,282	100,0	5,282	54.743,90
Cap VII	ALBAÑILERIA - PREFABRICADOS Y AYUDAS	24.520,40	2,366	90,0	2,129	22.068,36
Cap VIII	REVESTIMIENTO Y FALSOS TECHOS	81.474,13	7,861	95,0	7,468	77.400,42
Cap IX	AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACIÓN	301.298,93	29,070	100,0	29,070	301.298,93
Cap X	SOLADOS, ALICATADOS Y CHAPADOS	66.729,08	6,438	90,0	5,794	60.056,17
Cap XI	CARPINTERIA DE MADERA	84.427,00	8,146	100,0	8,146	84.427,00
Cap XII	CARPINTERIA DE ALUMINIO	26.344,24	2,542	100,0	2,542	26.344,24
Cap XIII	CERRAJERÍA Y VIDRIERIA	5.075,87	0,490	90,0	0,441	4.568,28
Cap XIV	FONTANERIA	26.257,39	2,533	90,0	2,280	23.631,65
Cap XV	ELECTRICIDAD	22.185,13	2,140	95,0	2,033	21.075,87
Cap XVI	PINTURA	11.280,74	1,088	70,0	0,762	7.896,52
Cap XVII	URBANIZACIÓN	71.458,14	6,895	50,0	3,447	35.729,07
TOTAL		1.036.448,48	100,000		94,354	977.936,95

Tiempo finalización :

0,333 año/s.

		Importe (€)	% Fase	% Ejecuc.	% Actual	Importe actual (€)
FASE 3						
Cap I	MOVIMIENTO DE TIERRAS	2.418,00	0,445	100,0	0,445	2.418,00
Cap II	RED HORIZONTAL DE SANEAMIENTO	3.426,36	0,631	70,0	0,442	2.398,45

	Importe (€)	% Fase	% Ejecuc.	% Actual	Importe actual (€)
Cap III CIMENTACIONES	13.872,19	2,556	100,0	2,556	13.872,19
Cap IV ESTRUCTURA	51.703,61	9,526	100,0	9,526	51.703,61
Cap V ALBAÑILERIA - FÁBRICAS	58.920,18	10,855	95,0	10,313	55.974,17
Cap VI ALBAÑILERIA - CUBIERTAS	22.579,58	4,160	100,0	4,160	22.579,58
Cap VII ALBAÑILERIA - PREFABRICADOS Y AYUDAS	12.846,31	2,367	70,0	1,657	8.992,42
Cap VIII REVESTIMIENTO Y FALSOS TECHOS	38.675,37	7,125	80,0	5,700	30.940,30
Cap IX AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACIÓN	171.681,66	31,630	80,0	25,304	137.345,33
Cap X SOLADOS, ALICATADOS Y CHAPADOS	37.159,29	6,846	70,0	4,792	26.011,50
Cap XI CARPINTERIA DE MADERA	43.228,69	7,964	95,0	7,566	41.067,26
Cap XII CARPINTERIA DE ALUMINIO	14.776,79	2,722	100,0	2,722	14.776,79
Cap XIII CERRAJERÍA Y VIDRIERIA	2.804,76	0,517	90,0	0,465	2.524,28
Cap XIV FONTANERIA	13.523,49	2,492	95,0	2,367	12.847,32
Cap XV ELECTRICIDAD	11.633,44	2,143	80,0	1,715	9.306,75
Cap XVI PINTURA	6.104,78	1,125	50,0	0,562	3.052,39
Cap XVII URBANIZACIÓN	37.422,39	6,895	50,0	3,447	18.711,20
TOTAL	542.776,89	100,000		83,739	454.521,53

Tiempo finalización : 0,417 año/s.
Porcentaje total obra realizada: 92,219%

Al no haber sido aportados presupuesto de contrata ni contrato de ejecución de obra, se adopta el presupuesto de proyecto, mayorándolo para adaptarlo a costes de construcción acordes a la tipología y área de ubicación del inmueble. Por este motivo, los porcentajes de los diferentes capítulos reflejados en el presente informe han sido obtenidos del Presupuesto de Ejecución Material del proyecto facilitado; advirtiéndose expresamente que al haberse ejecutado la obra con un determinado presupuesto de contrata, no coincidirán los porcentajes de la obra ejecutada produciéndose un desfase en las cantidades resultantes de las distintas certificaciones de obra.

A pesar de que las obras se encuentran paralizadas en la actualidad en avanzado estado de ejecución, está prevista su reanudación a corto plazo. En caso de no ser así, el valor de tasación, según el artículo 45.1 de la Orden ECO/805/2003, será el menor entre el valor de reemplazamiento y el residual del terreno y de la edificación realizada, lo cual produciría una modificación de los valores de tasación adoptados en el presente informe.

Se advierte que dada la situación constructiva en la que se encuentra, con accesibilidad fácil, no se descarta que la edificación sufra víctima de robos y/o vandalismo sobre los materiales puestos ya en obra o sobre los acopios

existentes.

A efectos del cálculo del coste de construcción se ha dividido la promoción de 20 viviendas en 3 fases, en función de su grado de terminación:

Fase 1 - Viviendas 13 a 20 - 4 viviendas modelo D y 4 viviendas modelo E.

Fase 2 - Viviendas 5 a 12 - 3 viviendas modelo A, vivienda modelo C y 4 viviendas modelo D.

Fase 3 - Viviendas 1 a 4 - 3 vivienda modelo A y vivienda modelo B.

ESTADO ACTUAL DE LAS OBRAS: En base a la visita realizada y a la documentación aportada, se observa que las viviendas de la fase 1 y 2 son las más avanzadas con pequeñas diferencias, siendo las que más obra tienen pendiente la hilera de viviendas que da a la calle de las Rosas, que denominamos fase 3.

En el conjunto total de la obra se observa que queda pendiente de ejecutar el enfoscado de los muros de patios, el enfoscado de los garajes, el revestimiento de los muros de cerramiento de entrada de las viviendas incluyendo su cerrajería, la impermeabilización de los patios de la fase 3, el pavimento de los garajes con hormigón impresos de todas las viviendas, parte del suelo de tarima flotante, en algunas viviendas (está acopiado en obra), los canalones, la pintura de parte de las fachadas, en algunos casos solo una mano, la pintura de los patios, las acometidas a las viviendas de todos los servicios, la colocación de una puerta de garaje, en la fase 3 parte de la instalación interior de electricidad y la cerrajería de los sótanos de las viviendas de la fase 3.

En el caso de la urbanización interior del conjunto, falta la acometida del agua y su instalación de alta presión, el alumbrado público incluso las farolas y arquetas, la conexión con la red telefónica, el hormigón impreso de las aceras y el asfaltado de las calles.

SUPERFICIES

6.10. SUPERFICIE UTIL:

"Es la superficie de suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos (tales como terrazas, balcones y tendedores, porches, muelles de carga, voladizos, etc.), medida sobre la proyección horizontal de su cubierta. No se considerará superficie útil la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 centímetros cuadrados y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,50 m. Tampoco se considerará superficie útil la ocupada por los espacios exteriores no cubiertos"

6.11. SUPERFICIE CONSTRUIDA SIN PARTES COMUNES:

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

6.12. SUPERFICIE CONSTRUIDA CON PARTES COMUNES:

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

6.13. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES:

USO CONSIDERADO	COMPROBADA				REGISTRAL				Adoptada (m ²)
	Parcela (m ²)	Util (m ²)	Construida (m ²)	CCC (m ²)	Parcela (m ²)	Util (m ²)	Construida (m ²)	CCC (m ²)	
Residencial Adosado									
Vivienda 1 - MODELO A	---	---	178,59	---	---	---	178,59	---	178,59
Vivienda 2 - MODELO A	---	---	178,59	---	---	---	178,59	---	178,59
Vivienda 3 - MODELO A	---	---	178,59	---	---	---	178,59	---	178,59
Vivienda 4 - MODELO B	---	---	198,08	---	---	---	198,08	---	198,08
Vivienda 5 - MODELO C	---	---	188,33	---	---	---	188,33	---	188,33
Vivienda 6 - MODELO A	---	---	178,59	---	---	---	178,59	---	178,59
Vivienda 7 - MODELO A	---	---	178,59	---	---	---	178,59	---	178,59
Vivienda 8 - MODELO A	---	---	178,59	---	---	---	178,59	---	178,59
Vivienda 9 - MODELO D	---	---	178,07	---	---	---	178,07	---	178,07
Vivienda 10 - MODELO D	---	---	178,07	---	---	---	178,07	---	178,07
Vivienda 11 - MODELO D	---	---	178,07	---	---	---	178,07	---	178,07
Vivienda 12 - MODELO D	---	---	178,07	---	---	---	178,07	---	178,07
Vivienda 13 - MODELO D	---	---	178,07	---	---	---	178,07	---	178,07
Vivienda 14 - MODELO D	---	---	178,07	---	---	---	178,07	---	178,07
Vivienda 15 - MODELO D	---	---	178,07	---	---	---	178,07	---	178,07
Vivienda 16 - MODELO D	---	---	178,07	---	---	---	178,07	---	178,07
Vivienda 17 - MODELO E	---	---	179,66	---	---	---	179,66	---	179,66
Vivienda 18 - MODELO E	---	---	179,66	---	---	---	179,66	---	179,66
Vivienda 19 - MODELO E	---	---	179,66	---	---	---	179,66	---	179,66
Vivienda 20 - MODELO E	---	---	179,66	---	---	---	179,66	---	179,66
TOTAL	---	---	3.601,15	---	---	---	3.601,15	---	3.601,15

USO CONSIDERADO	COMPROBADA				REGISTRAL				Adoptada (m ²)
	Parcela (m ²)	Util (m ²)	Construida (m ²)	CCC (m ²)	Parcela (m ²)	Util (m ²)	Construida (m ²)	CCC (m ²)	
Residencial Adosado	---	---	3.601,15	---	---	---	3.601,15	---	3.601,15
TOTALES	---	---	3.601,15	---	---	---	3.601,15	---	3.601,15

Se adoptan como superficie construida la propia reflejada en la documentación registral.

Al ser dicha superficie la reflejada en la Escritura de Obras Nuevas y División Horizontal, la superficie de los patios privados y de los patios comunes han servido para utilizar los coeficiente de homogeneización de las diferentes viviendas.

7. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

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

TIPOLOGÍA DE PLANEAMIENTO:	Normas Subsidiarias de Planeamiento. Aprobación Definitiva 25.07.1996
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA:	Suelo Urbano.
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:	UE-10 .
NORMATIVA ORDENANZA ZONAL:	Ensanche de Casco - I.
PARÁMETROS URBANÍSTICOS:	<ul style="list-style-type: none"> - Parcela mínima: 200 m². - Ocupación máxima: 50% de la parcela , permitiendose 12 m² de edificación auxiliar de garaje, no computable - Edificabilidad máxima: 1 m²/m². - Altura máxima: 2 plantas (baja +1) ó 6,50 m. - Retranqueos a calle: Sin retranqueo ó mayor a 3 m. - Retranqueos laterales: Sin retranqueo ó mayor a 3 m. - Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 150 m² de edificación.
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial. Tipología Característica: edificación adosada, semiadosada o exenta.
AFECCIONES URBANÍSTICAS:	No se han considerado afecciones urbanísticas.
PROTECCIÓN PATRIMONIO ARQUITECTONICO:	No procede por tratarse de inmuebles en construcción.
LICENCIA MUNICIPAL DE OBRAS:	Existe Licencia Municipal de Obras, concedida para la ejecución de 20 viviendas en la Unidad de Ejecución 10, concedida por el Ayuntamiento de la Cabrera el 9 de Mayo de 2007 a nombre de HSEHOLDSTERUS, S.A.

En el citado documento, se indica que la licencia queda condicionada a la ejecución de las obras de urbanización necesarias para que el

terreno adquiera la condición de solar, incluyendo la cesión obligatoria y gratuita del terreno destinado a viales, hecho este que no ha sido realizado.

Las obras se iniciaran dentro de los seis meses siguientes al de la notificación de la licencia, admitiéndose una interrupción máxima de 3 meses. Con cuasa justificada podrá solicitarse una sólo prórroga de los anteriores plazos, de identica duración, es decir, 6 meses y 3 meses, respectivamente.

Las obras deberán quedar terminadas en el plazo de 3 años siguientes a la fecha de notificación de la licencia, pudiendose prorrogar este plazo otros doce meses.

PROYECTO VISADO:

Para la realización del presente informe de tasación se ha dispuesto del proyecto de ejecución, redactado por el Arquitecto D.Juan capella Gómez-Acebo y visado con número de expediente CL/019287/2006 el 6 de Abril de 2006 por el COAM.

8. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

8.1. TENENCIA Y LIMITACIONES

PROPIETARIO (PLENO DOMINIO) : HSEHOLDSTERUS, S.A. 100% del pleno dominio, adquirida por División Horizontal en construcción.

DESTINO PREVISTO : Venta

9. ANÁLISIS DE MERCADO

9.1. OFERTA

ANALISIS DE OFERTA:

Existe oferta de viviendas tanto en mercado primario como secundario.

EVOLUCION DE LA OFERTA:

En un contexto de contracción general de la economía, el sector inmobiliario residencial prosigue su particular y severo ajuste. La estadística constata la caída de la producción, de las transacciones, del crédito hipotecario y, de los precios de la vivienda.

La actual coyuntura y el amplio stock de vivienda sin vender empujan los precios a la baja. Las estadísticas públicas y, en mayor medida, las estadísticas privadas, constatan ya la bajada de precios de la vivienda en España, tendencia que se prevé continúe en los próximos meses.

El mercado hipotecario se contrae. Las hipotecas para la adquisición de vivienda han disminuido radicalmente debido, tanto a la menor demanda crediticia, como al endurecimiento de las condiciones de concesión de los préstamos. La falta de financiación sigue siendo un principal escollo para la recuperación del mercado residencial.

VALORES OFERTADOS:

Los valores ofertados oscilan en función de la superficie, ubicación, antigüedad, estado de conservación y calidades constructivas de cada inmueble. La oferta de viviendas en el entorno es muy variable.

DESCRIPCION DEL MERCADO:

El mercado actualmente se caracteriza por una continuada bajada de los precios en general, así como por una irrupción de algunas entidades financieras que están vendiendo stock de vivienda. La situación descrita ha motivado que haya movimiento en el mercado; se venden viviendas cuando coincide un precio adecuado y financiación. Otra característica del mercado es el alto grado de stock, si bien hay que diferenciar entre los productos sobre los que hay demanda de aquellos que, por tipología, ubicación y precio, no tiene una demanda clara a corto y medio plazo.

9.2. DEMANDA

ANÁLISIS DE LA DEMANDA:

Actualmente se aprecia un debilitamiento progresivo de la demanda, no por una crisis de la misma, que sigue existiendo, sino porque el precio que pueden pagar los compradores es inferior al que se oferta en el mercado. Esta situación motiva un aumento en los plazos de comercialización e incrementos interanuales de precios inferiores a los registrados en los últimos años, y es probable que se mantenga en los próximos ejercicios.

9.3. INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA AL CONTADO O DE ALQUILER

CONSIDERACIONES PREVIAS:

Nos encontramos inmersos en una situación de ajuste significativo en el mercado residencial que aún no ha tocado fondo y ha arrastrado a todo el mercado inmobiliario. En esta época de negociaciones generalizadas, los precios ofertados difieren en gran medida del precio final de la operación que se cierre entre comprador y vendedor. Se observa una flexibilidad creciente los márgenes de negociación: en estos momentos se están aceptando márgenes que varían entre el 5% y el 20% sobre el precio oficial de salida, al que habría que descontar la comisión de la inmobiliaria si interviene como intermediaria.

INTERVALOS DE VARIACION DE PRECIOS UNITARIOS:

Los valores unitarios de viviendas en mercado primario oscilan entre 1.200 y 1.600 €/m².

PRECIOS GLOBALES MAS FRECUENTES:

Los precios medios para viviendas oscilan entre 175.000 y 310.000 € dependiendo de la superficie, orientación, tipología, planta, calidades y existencia de zonas comunes.

9.4. EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

EXPECTATIVA DE MERCADO:

La saturación del mercado inmobiliario junto a la ralentización o situación expectante de la demanda, unido a la falta de liquidez del sistema monetario y la dificultad de acceder al crédito, hacen prever una lenta absorción de las unidades ofertadas actualmente. En este contexto, la actividad promotora seguirá sufriendo una importante reducción con el objeto de dar salida a la sobreoferta del mercado. Por otro lado, es importante mencionar que las entidades financieras son escépticas respecto a la viabilidad futura de los nuevos proyectos residenciales, no financiando nuevos desarrollos de vivienda libre salvo que exista un nivel de preventas de hasta el 50% del proyecto. La dación en pago supondrá un cambio en la propiedad de numerosos proyectos inmobiliarios, que pasarán de ser propiedad de los promotores a serlo de sus entidades financieras acreedoras, aunque ello no signifique que los mismos vayan a dejar de ofrecerse al mercado. Existe a su vez, un alto nivel de incertidumbre sobre la estrategia de comercialización que seguirán las entidades financieras con los proyectos que adquieran como consecuencia de daciones en pago. Los reducidos ritmos de venta invitan a pensar que aún serán necesarias mayores bajadas de precios para reactivar la demanda. El menor coste financiero unido al descenso en los precios que desde el año 2008 se está produciendo no están teniendo un efecto claro en el incremento de ventas. Ello es consecuencia de la complicada situación económica y laboral en la que nos encontramos. El potencial comprador va a esperar a una mejora de la situación económica que le permita acceder a la vivienda en condiciones más favorables a las actuales. Es imprescindible para que se produzca una reactivación de las ventas que la economía empiece a mostrar síntomas de mejoría y las tensiones sobre el mercado de trabajo se relajen. En caso contrario, aunque los descensos en los precios ayudarán a mejorar los niveles de ventas, el alquiler continuará ganando cuota de mercado frente a la venta de producto residencial. En resumen, a corto plazo resulta previsible que continúe la tendencia actual, caracterizada por el reducido nivel de demanda de vivienda libre, la flexibilidad creciente de los márgenes de negociación, el descenso de precios, el incremento generalizado de los plazos de comercialización, la reducción de la actividad promotora con el objetivo de no incrementar la sobreoferta existente y el aumento de la comercialización de promociones de obra nueva bajo la fórmula de alquiler con opción de compra

ACTUACIONES PREVISTAS EN INFRAESTRUCTURAS:

No se prevén mejoras significativas en infraestructuras a corto o medio plazo en el entorno.

AFECCIONES SOCIO-ECONOMICAS:

No se ha observado en fecha reciente ni se prevé a medio plazo degradación del entorno por causas sociológicas o por circunstancias extrínsecas al inmueble que puedan afectar de un modo sustancial al valor de tasación adoptado en este informe.

GRADO DE COMPETITIVIDAD DEL INMUEBLE:

El inmueble tasado presenta por ubicación en pleno casco urbano del municipio mayor competitividad que las características medias de su entorno.

9.5. COMPARABLES

RESIDENCIAL ADOSADO FASE 2

REFERENCIA	DIRECCIÓN	SUPERF. PARCELA (m ²)	SUPERF CONSTR. (m ²)	EDAD EFECTIVA	VALOR UNITARIO (€/m ²)
0420411800025	SOTO, 14	200	290	15	913,79
0420411800026	DE LA CABRERA, 29	200	180	15	1.111,11
0420411800027	HONTANILLA, 25	200	140	15	1.428,57
0420411800028	REY CARLOS III, 27	200	200	15	975,00
0420411800029	ROBLEHORNO, 6	550	180	6	1.361,11
0420411800030	CRUZ COLORADA, 3	300	260	6	1.211,54

REFERENCIA	DIRECCIÓN	POBLACION	FUENTE	V.TOTAL (€)
0420411800025	SOTO, 14	CABRERA (LA)	Ofertas Zona	264.999,10
0420411800026	DE LA CABRERA, 29	CABRERA (LA)	Ofertas Zona	199.999,80
0420411800027	HONTANILLA, 25	CABRERA (LA)	Ofertas Zona	200.000,00
0420411800028	REY CARLOS III, 27	CABRERA (LA)	Ofertas Zona	195.000,00
0420411800029	ROBLEHORNO, 6	CABRERA (LA)	Ofertas Zona	245.000,00
0420411800030	CRUZ COLORADA, 3	CABRERA (LA)	Ofertas Zona	315.000,00

VALOR PROMEDIO PONDERADO = 1.136,00 €/m²

RESIDENCIAL ADOSADO FASE 3

REFERENCIA	DIRECCIÓN	SUPERF. PARCELA (m ²)	SUPERF CONSTR. (m ²)	EDAD EFECTIVA	VALOR UNITARIO (€/m ²)
0420411800025	SOTO, 14	200	290	15	913,79
0420411800026	DE LA CABRERA, 29	200	180	15	1.111,11
0420411800027	HONTANILLA, 25	200	140	15	1.428,57
0420411800028	REY CARLOS III, 27	200	200	15	975,00
0420411800029	ROBLEHORNO, 6	550	180	6	1.361,11
0420411800030	CRUZ COLORADA, 3	300	260	6	1.211,54

REFERENCIA	DIRECCIÓN	POBLACION	FUENTE	V.TOTAL (€)
0420411800025	SOTO, 14	CABRERA (LA)	Ofertas Zona	264.999,10
0420411800026	DE LA CABRERA, 29	CABRERA (LA)	Ofertas Zona	199.999,80
0420411800027	HONTANILLA, 25	CABRERA (LA)	Ofertas Zona	200.000,00
0420411800028	REY CARLOS III, 27	CABRERA (LA)	Ofertas Zona	195.000,00
0420411800029	ROBLEHORNO, 6	CABRERA (LA)	Ofertas Zona	245.000,00
0420411800030	CRUZ COLORADA, 3	CABRERA (LA)	Ofertas Zona	315.000,00

VALOR PROMEDIO PONDERADO = 1.136,00 €/m²

RESIDENCIAL ADOSADO FASE 1

REFERENCIA	DIRECCIÓN	SUPERF. PARCELA (m ²)	SUPERF CONSTR. (m ²)	EDAD EFECTIVA	VALOR UNITARIO (€/m ²)
0420411800025	SOTO, 14	200	290	15	913,79
0420411800026	DE LA CABRERA, 29	200	180	15	1.111,11
0420411800027	HONTANILLA, 25	200	140	15	1.428,57
0420411800028	REY CARLOS III, 27	200	200	15	975,00

REFERENCIA	DIRECCIÓN	SUPERF. PARCELA (m ²)	SUPERF CONSTR. (m ²)	EDAD EFECTIVA	VALOR UNITARIO (€/m ²)
0420411800029	ROBLEHORNO, 6	550	180	6	1.361,11
0420411800030	CRUZ COLORADA, 3	300	260	6	1.211,54

REFERENCIA	DIRECCIÓN	POBLACION	FUENTE	V.TOTAL (€)
0420411800025	SOTO, 14	CABRERA (LA)	Ofertas Zona	264.999,10
0420411800026	DE LA CABRERA, 29	CABRERA (LA)	Ofertas Zona	199.999,80
0420411800027	HONTANILLA, 25	CABRERA (LA)	Ofertas Zona	200.000,00
0420411800028	REY CARLOS III, 27	CABRERA (LA)	Ofertas Zona	195.000,00
0420411800029	ROBLEHORNO, 6	CABRERA (LA)	Ofertas Zona	245.000,00
0420411800030	CRUZ COLORADA, 3	CABRERA (LA)	Ofertas Zona	315.000,00

VALOR PROMEDIO PONDERADO =	1.136,00 €/m ²
----------------------------	---------------------------

9.6. CALIFICACIÓN DE RIESGO

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

- Expectativa del mercado inmobiliario en el entorno (C)

Mercado con evolución de precios inferiores al IPC y oferta superior a la demanda existente.

- Evolución futura del entorno (B)

La evolución futura del entorno puede influir positivamente en la comercialización del inmueble.

- Competitividad del inmueble (B)

Las características del inmueble presentan un grado de competitividad similar a la media del entorno. Esto puede influir positivamente en la comercialización del mismo.

10. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

CONSIDERACIONES PREVIAS:

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

Se han utilizado en la valoración los métodos del Coste y Comparación.

"CONCEPTO DE VALOR DE MERCADO"

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

10.1. CALCULO DEL VALOR DE MERCADO POR COMPARACION

Mediante este método se determinan dos valores técnicos que se denominan valor por comparación, que permite determinar el valor de mercado de un determinado bien, y valor por comparación ajustado, que permite determinar el valor del inmueble a los efectos de crédito hipotecario.

Para calcular el valor por comparación se seguirán las siguientes reglas generales:

- Establecer las cualidades y características de cada inmueble tasado que influyan en su valor.
- Analizar el segmento del mercado inmobiliario relativo a los inmuebles comparables al tasado.
- Selección de una muestra de los precios de los inmuebles comparables al tasado.
- Homogeneización de los elementos de la muestra con el inmueble objeto de tasación.
- Asignar el valor de un inmueble, neto de gastos de comercialización y servidumbres.
- El valor por comparación así obtenido será ajustado por la entidad tasadora cuando, siendo un informe con finalidad hipotecaria, ésta estime que existe una probabilidad elevada de que el valor de tasación experimente una reducción significativa en términos nominales antes de transcurrido un año desde la fecha de la tasación que dure al menos tres años. El ajuste se llevará a cabo mediante la aplicación de un coeficiente reductor denominado Kh.

HOMOGENEIZACIÓN DE LOS TESTIGOS:

A continuación se procede a la homogeneización de los testigos obtenidos en el sondeo de mercado efectuado y que permiten aplicar para el inmueble tasado un valor unitario que sirva de base para la determinación de su valor de mercado por comparación. Los criterios establecidos para efectuar la homogeneización son consecuencia de analizar entre otras sus variantes cualitativas, estado de conservación, funcionales y económicas.

RESIDENCIAL ADOSADO FASE 2

DIRECCIÓN	SUPERF (m ²)	VALOR UNITARIO (€/m ²)	COEF. HOMOG.	VALOR HOMOG (€/m ²)	PESO (%)	VALOR ADOPTADO (€/m ²)
SOTO, 14	290	913,79	1,300	1.187,93	12,77	151,65
DE LA CABRERA, 29	180	1.111,11	1,200	1.333,33	17,02	226,95
HONTANILLA, 25	140	1.428,57	1,050	1.500,00	19,15	287,23
REY CARLOS III, 27	200	975,00	1,300	1.267,50	12,77	161,81
ROBLEHORNO, 6	180	1.361,11	1,050	1.429,17	19,15	273,67
CRUZ COLORADA, 3	260	1.211,54	1,100	1.332,69	19,15	255,20

VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (V.U.H):	1.356,51 €/m ²
---------------------------------------	---------------------------

RESIDENCIAL ADOSADO FASE 3

DIRECCIÓN	SUPERF (m ²)	VALOR UNITARIO (€/m ²)	COEF. HOMOG.	VALOR HOMOG (€/m ²)	PESO (%)	VALOR ADOPTADO (€/m ²)
SOTO, 14	290	913,79	1,300	1.187,93	12,77	151,65
DE LA CABRERA, 29	180	1.111,11	1,200	1.333,33	17,02	226,95

DIRECCIÓN	SUPERF (m ²)	VALOR UNITARIO (€/m ²)	COEF. HOMOG.	VALOR HOMOG (€/m ²)	PESO (%)	VALOR ADOPTADO (€/m ²)
HONTANILLA, 25	140	1.428,57	1,050	1.500,00	19,15	287,23
REY CARLOS III, 27	200	975,00	1,300	1.267,50	12,77	161,81
ROBLEHORNO, 6	180	1.361,11	1,050	1.429,17	19,15	273,67
CRUZ COLORADA, 3	260	1.211,54	1,100	1.332,69	19,15	255,20

VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (V.U.H):	1.356,51 €/m ²
---------------------------------------	---------------------------

RESIDENCIAL ADOSADO FASE 1

DIRECCIÓN	SUPERF (m ²)	VALOR UNITARIO (€/m ²)	COEF. HOMOG.	VALOR HOMOG (€/m ²)	PESO (%)	VALOR ADOPTADO (€/m ²)
SOTO, 14	290	913,79	1,300	1.187,93	12,77	151,65
DE LA CABRERA, 29	180	1.111,11	1,200	1.333,33	17,02	226,95
HONTANILLA, 25	140	1.428,57	1,050	1.500,00	19,15	287,23
REY CARLOS III, 27	200	975,00	1,300	1.267,50	12,77	161,81
ROBLEHORNO, 6	180	1.361,11	1,050	1.429,17	19,15	273,67
CRUZ COLORADA, 3	260	1.211,54	1,100	1.332,69	19,15	255,20

VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO (V.U.H):	1.356,51 €/m ²
---------------------------------------	---------------------------

CUADRO-TABLA RESUMEN METODO DE COMPARACION

ELEMENTO	SUPERFICIE (m ²)	V.U.H (€/m ²)	COEFICIENTE Ke	VALOR UNITARIO (€/m ²)	VALOR COMPARACION (€)
Residencial Adosado					
Vivienda 1 - MODELO A	178,59	1.356,51	1,050	1.424,34	254.372,88
Vivienda 2 - MODELO A	178,59	1.356,51	1,050	1.424,34	254.372,88
Vivienda 3 - MODELO A	178,59	1.356,51	1,050	1.424,34	254.372,88
Vivienda 4 - MODELO B	198,08	1.356,51	1,200	1.627,81	322.436,60
Vivienda 5 - MODELO C	188,33	1.356,51	1,000	1.356,51	255.471,53
Vivienda 6 - MODELO A	178,59	1.356,51	1,050	1.424,34	254.372,88
Vivienda 7 - MODELO A	178,59	1.356,51	1,050	1.424,34	254.372,88
Vivienda 8 - MODELO A	178,59	1.356,51	1,050	1.424,34	254.372,88
Vivienda 9 - MODELO D	178,07	1.356,51	1,000	1.356,51	241.553,74
Vivienda 10 - MODELO D	178,07	1.356,51	1,000	1.356,51	241.553,74
Vivienda 11 - MODELO D	178,07	1.356,51	1,000	1.356,51	241.553,74
Vivienda 12 - MODELO D	178,07	1.356,51	1,050	1.424,34	253.632,22

ELEMENTO	SUPERFICIE (m ²)	V.U.H (€/m ²)	COEFICIENTE Ke	VALOR UNITARIO (€/m ²)	VALOR COMPARACION (€)
Vivienda 13 - MODELO D	178,07	1.356,51	1,000	1.356,51	241.553,74
Vivienda 14 - MODELO D	178,07	1.356,51	1,000	1.356,51	241.553,74
Vivienda 15 - MODELO D	178,07	1.356,51	1,000	1.356,51	241.553,74
Vivienda 16 - MODELO D	178,07	1.356,51	1,020	1.383,64	246.384,77
Vivienda 17 - MODELO E	179,66	1.356,51	1,050	1.424,34	255.896,92
Vivienda 18 - MODELO E	179,66	1.356,51	1,050	1.424,34	255.896,92
Vivienda 19 - MODELO E	179,66	1.356,51	1,050	1.424,34	255.896,92
Vivienda 20 - MODELO E	179,66	1.356,51	1,200	1.627,81	292.452,34
Total					5.113.627,95

CUADRO RESUMEN VALORES COMPARACIÓN

USO CONSIDERADO	Superficie (m ²)	Valor unitario (€/m ²)	Valor Comparación (€)
Residencial Adosado	3.601,15	1.418,91	5.113.627,94

10.2. CALCULO DEL VALOR DE REPOSICION

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

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

$$V.R.B = \text{SUELO} + \text{CONSTRUCCION} + \text{GASTOS NECESARIOS} = S + C + GN$$

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

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

Porcentaje de urbanización ejecutada: 100

La repercusión unitaria de suelo se ha calculado mediante la aplicación del método residual abreviado, proyectando el valor de mercado primario y descontando los costes de construcción, gastos generales de promoción y beneficio de promoción.

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

ELEMENTO	SUELO (€/m ²)	C.CONST. (€/m ²)	GASTOS (G.NEC) (€/m ²)	V.R.N (€/m ²)	V.R.B (€/m ²)
Residencial Adosado					
Vivienda 1 - MODELO A	266,27	724,98	145,00	1.136,25	1.136,25
Vivienda 2 - MODELO A	266,27	724,98	145,00	1.136,25	1.136,25
Vivienda 3 - MODELO A	266,27	724,98	145,00	1.136,25	1.136,25
Vivienda 4 - MODELO B	266,27	724,98	145,00	1.136,25	1.136,25
Vivienda 5 - MODELO C	266,27	724,98	145,00	1.136,25	1.136,25
Vivienda 6 - MODELO A	266,27	724,98	145,00	1.136,25	1.136,25
Vivienda 7 - MODELO A	266,27	724,98	145,00	1.136,25	1.136,25
Vivienda 8 - MODELO A	266,27	724,98	145,00	1.136,25	1.136,25
Vivienda 9 - MODELO D	266,27	724,98	145,00	1.136,25	1.136,25
Vivienda 10 - MODELO D	266,27	724,98	145,00	1.136,25	1.136,25
Vivienda 11 - MODELO D	266,27	724,98	145,00	1.136,25	1.136,25
Vivienda 12 - MODELO D	266,27	724,98	145,00	1.136,25	1.136,25
Vivienda 13 - MODELO D	285,62	724,98	145,00	1.155,60	1.155,60
Vivienda 14 - MODELO D	266,27	724,98	145,00	1.136,25	1.136,25
Vivienda 15 - MODELO D	266,27	724,98	145,00	1.136,25	1.136,25
Vivienda 16 - MODELO D	266,27	724,98	145,00	1.136,25	1.136,25
Vivienda 17 - MODELO E	266,27	724,98	145,00	1.136,25	1.136,25
Vivienda 18 - MODELO E	266,27	724,98	145,00	1.136,25	1.136,25
Vivienda 19 - MODELO E	266,27	724,98	145,00	1.136,25	1.136,25
Vivienda 20 - MODELO E	266,27	724,98	145,00	1.136,25	1.136,25

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

ELEMENTO	SUELO (€)	C.CONST. (€)	GASTOS (G.NEC) (€)	V.R.N (€)	V.R.B (€)
Residencial Adosado					
Vivienda 1 - MODELO	47.553,16	129.474,18	25.895,55	202.922,89	202.922,89

ELEMENTO	SUELO (€)	C.CONST. (€)	GASTOS (G.NEC) (€)	V.R.N (€)	V.R.B (€)
A					
Vivienda 2 - MODELO A	47.553,16	129.474,18	25.895,55	202.922,89	202.922,89
Vivienda 3 - MODELO A	47.553,16	129.474,18	25.895,55	202.922,89	202.922,89
Vivienda 4 - MODELO B	52.742,76	143.604,04	28.721,60	225.068,40	225.068,40
Vivienda 5 - MODELO C	50.146,63	136.535,48	27.307,85	213.989,96	213.989,96
Vivienda 6 - MODELO A	47.553,16	129.474,18	25.895,55	202.922,89	202.922,89
Vivienda 7 - MODELO A	47.553,16	129.474,18	25.895,55	202.922,89	202.922,89
Vivienda 8 - MODELO A	47.553,16	129.474,18	25.895,55	202.922,89	202.922,89
Vivienda 9 - MODELO D	47.414,70	129.097,19	25.820,15	202.332,04	202.332,04
Vivienda 10 - MODELO D	47.414,70	129.097,19	25.820,15	202.332,04	202.332,04
Vivienda 11 - MODELO D	47.414,70	129.097,19	25.820,15	202.332,04	202.332,04
Vivienda 12 - MODELO D	47.414,70	129.097,19	25.820,15	202.332,04	202.332,04
Vivienda 13 - MODELO D	50.860,35	129.097,19	25.820,15	205.777,69	205.777,69
Vivienda 14 - MODELO D	47.414,70	129.097,19	25.820,15	202.332,04	202.332,04
Vivienda 15 - MODELO D	47.414,70	129.097,19	25.820,15	202.332,04	202.332,04
Vivienda 16 - MODELO D	47.414,70	129.097,19	25.820,15	202.332,04	202.332,04
Vivienda 17 - MODELO E	47.838,07	130.249,91	26.050,70	204.138,68	204.138,68
Vivienda 18 - MODELO E	47.838,07	130.249,91	26.050,70	204.138,68	204.138,68
Vivienda 19 - MODELO E	47.838,07	130.249,91	26.050,70	204.138,68	204.138,68
Vivienda 20 - MODELO E	47.838,07	130.249,91	26.050,70	204.138,68	204.138,68
Total Uso	962.323,88	2.610.761,76	522.166,75	4.095.252,39	4.095.252,39

CALCULO DEL VALOR DE REPOSICION (VALORES UNITARIOS) % ACTUAL

ELEMENTO	SUELO (€/m ²)	C.CONST % (€/m ²)	GASTOS % (€/m ²)	V.R.B % ACTUAL (€/m ²)
Residencial Adosado				
Vivienda 1 - MODELO A	266,27	607,09	121,42	994,78
Vivienda 2 -	266,27	607,09	121,42	994,78

ELEMENTO	SUELO (€/m ²)	C.CONST % (€/m ²)	GASTOS % (€/m ²)	V.R.B % ACTUAL (€/m ²)
MODELO A				
Vivienda 3 - MODELO A	266,27	607,09	121,42	994,78
Vivienda 4 - MODELO B	266,27	607,09	121,42	994,78
Vivienda 5 - MODELO C	266,27	684,05	136,81	1.087,13
Vivienda 6 - MODELO A	266,27	684,05	136,81	1.087,13
Vivienda 7 - MODELO A	266,27	684,05	136,81	1.087,13
Vivienda 8 - MODELO A	266,27	684,05	136,81	1.087,13
Vivienda 9 - MODELO D	266,27	684,05	136,81	1.087,13
Vivienda 10 - MODELO D	266,27	684,05	136,81	1.087,13
Vivienda 11 - MODELO D	266,27	684,05	136,81	1.087,13
Vivienda 12 - MODELO D	266,27	684,05	136,81	1.087,13
Vivienda 13 - MODELO D	285,62	685,36	137,07	1.108,05
Vivienda 14 - MODELO D	266,27	685,36	137,07	1.088,70
Vivienda 15 - MODELO D	266,27	685,36	137,07	1.088,70
Vivienda 16 - MODELO D	266,27	685,36	137,07	1.088,70
Vivienda 17 - MODELO E	266,27	685,36	137,07	1.088,70
Vivienda 18 - MODELO E	266,27	685,36	137,07	1.088,70
Vivienda 19 - MODELO E	266,27	685,36	137,07	1.088,70
Vivienda 20 - MODELO E	266,27	685,36	137,07	1.088,70

CALCULO DEL VALOR DE REPOSICION (VALORES TOTALES) % ACTUAL

ELEMENTO	SUELO (€)	C.CONST % (€)	GASTOS % (€)	V.R.B % ACTUAL (€)
Residencial Adosado				
Vivienda 1 - MODELO A	47.553,16	108.420,20	21.684,40	177.657,76
Vivienda 2 - MODELO A	47.553,16	108.420,20	21.684,40	177.657,76
Vivienda 3 - MODELO A	47.553,16	108.420,20	21.684,40	177.657,76
Vivienda 4 - MODELO B	52.742,76	120.252,39	24.050,87	197.046,02

ELEMENTO	SUELO (€)	C.CONST % (€)	GASTOS % (€)	V.R.B % ACTUAL (€)
Vivienda 5 - MODELO C	50.146,63	128.827,14	25.765,43	204.739,19
Vivienda 6 - MODELO A	47.553,16	122.164,49	24.432,90	194.150,55
Vivienda 7 - MODELO A	47.553,16	122.164,49	24.432,90	194.150,55
Vivienda 8 - MODELO A	47.553,16	122.164,49	24.432,90	194.150,55
Vivienda 9 - MODELO D	47.414,70	121.808,78	24.361,76	193.585,24
Vivienda 10 - MODELO D	47.414,70	121.808,78	24.361,76	193.585,24
Vivienda 11 - MODELO D	47.414,70	121.808,78	24.361,76	193.585,24
Vivienda 12 - MODELO D	47.414,70	121.808,78	24.361,76	193.585,24
Vivienda 13 - MODELO D	50.860,35	122.042,06	24.408,05	197.310,46
Vivienda 14 - MODELO D	47.414,70	122.042,06	24.408,05	193.864,81
Vivienda 15 - MODELO D	47.414,70	122.042,06	24.408,05	193.864,81
Vivienda 16 - MODELO D	47.414,70	122.042,06	24.408,05	193.864,81
Vivienda 17 - MODELO E	47.838,07	123.131,78	24.626,00	195.595,84
Vivienda 18 - MODELO E	47.838,07	123.131,78	24.626,00	195.595,84
Vivienda 19 - MODELO E	47.838,07	123.131,78	24.626,00	195.595,84
Vivienda 20 - MODELO E	47.838,07	123.131,78	24.626,00	195.595,84
Total Uso	962.323,88	2.408.764,08	481.751,44	3.852.839,35

CUADRO RESUMEN VALORES REPOSICION H.E.T

USO CONSIDERADO	Suelo	C.C.C.	G.N.	V.R.B.
Residencial Adosado	962.323,88	2.610.761,76	522.166,75	4.095.252,39

CUADRO RESUMEN VALORES REPOSICION % ACTUAL

USO CONSIDERADO	Suelo	C.C.C.	G.N.	V.R.B.
Residencial Adosado	962.323,88	2.408.764,08	481.751,44	3.852.839,35

10.3. CALCULO DEL VALOR DE MERCADO POR ACTUALIZACIÓN DE RENTAS

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

APLICACIÓN DE LA METODOLOGIA AL INMUEBLE TASADO:

No se ha efectuado el Método de Capitalización ya que no existen arrendamientos vigentes a la fecha de redacción de este informe.

VALOR DE MERCADO POR ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA: No procede

10.4. CALCULO DEL VALOR MAXIMO LEGAL

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

DETERMINACION DEL VALOR MAXIMO LEGAL: No Procede

11. VALORES DE TASACIÓN

FINCA	USO CONSIDERADO	V.R.B H.E.T (€)	V.R.B % ACT (€)	COMPARACIÓN AJUSTADO (€)	SUELO H.E.T (€)	SEGURO (RD 716/2009) (€)
	Residencial Adosado					
4535	Vivienda 1 - MODELO A	202.922,89	177.657,76	254.372,88	47.553,16	130.104,60
4536	Vivienda 2 - MODELO A	202.922,89	177.657,76	254.372,88	47.553,16	130.104,60
4537	Vivienda 3 - MODELO A	202.922,89	177.657,76	254.372,88	47.553,16	130.104,60
4538	Vivienda 4 - MODELO B	225.068,40	197.046,02	322.436,60	52.742,76	144.303,26
4539	Vivienda 5 - MODELO C	213.989,96	204.739,19	255.471,53	50.146,63	154.592,56
4540	Vivienda 6 - MODELO A	202.922,89	194.150,55	254.372,88	47.553,16	146.597,39
4541	Vivienda 7 - MODELO A	202.922,89	194.150,55	254.372,88	47.553,16	146.597,39
4542	Vivienda 8 - MODELO A	202.922,89	194.150,55	254.372,88	47.553,16	146.597,39
4543	Vivienda 9 - MODELO D	202.332,04	193.585,24	241.553,74	47.414,70	146.170,54
4544	Vivienda 10 - MODELO D	202.332,04	193.585,24	241.553,74	47.414,70	146.170,54
4545	Vivienda 11 - MODELO D	202.332,04	193.585,24	241.553,74	47.414,70	146.170,54
4546	Vivienda 12 - MODELO D	202.332,04	193.585,24	253.632,22	47.414,70	146.170,54
4547	Vivienda 13 - MODELO D	205.777,69	197.310,46	241.553,74	50.860,35	146.450,11
4548	Vivienda 14 - MODELO	202.332,04	193.864,81	241.553,74	47.414,70	146.450,11

FINCA	USO CONSIDERADO	V.R.B H.E.T (€)	V.R.B % ACT (€)	COMPARACIÓN AJUSTADO (€)	SUELO H.E.T (€)	SEGURO (RD 716/2009) (€)
4549	D Vivienda 15 - MODELO	202.332,04	193.864,81	241.553,74	47.414,70	146.450,11
4550	D Vivienda 16 - MODELO	202.332,04	193.864,81	246.384,77	47.414,70	146.450,11
4551	D Vivienda 17 - MODELO	204.138,68	195.595,84	255.896,92	47.838,07	147.757,77
4552	E Vivienda 18 - MODELO	204.138,68	195.595,84	255.896,92	47.838,07	147.757,77
4553	E Vivienda 19 - MODELO	204.138,68	195.595,84	255.896,92	47.838,07	147.757,77
4554	E Vivienda 20 - MODELO	204.138,68	195.595,84	292.452,34	47.838,07	147.757,77
TOTAL GENERAL		4.095.252,39	3.852.839,35	5.113.627,94	962.323,88	2.890.515,47

FINCA	USO CONSIDERADO	VUELO H.E.T (€)	V.TASACION VRB % (€)	V. TASACION H.E.T (€)
4535	Residencial Adosado Vivienda 1 - MODELO	155.369,73	177.657,76	254.372,88
4536	A Vivienda 2 - MODELO	155.369,73	177.657,76	254.372,88
4537	A Vivienda 3 - MODELO	155.369,73	177.657,76	254.372,88
4538	B Vivienda 4 - MODELO	172.325,64	197.046,02	322.436,60
4539	C Vivienda 5 - MODELO	163.843,33	204.739,19	255.471,53
4540	A Vivienda 6 - MODELO	155.369,73	194.150,55	254.372,88
4541	A Vivienda 7 - MODELO	155.369,73	194.150,55	254.372,88
4542	A Vivienda 8 - MODELO	155.369,73	194.150,55	254.372,88
4543	D Vivienda 9 - MODELO	154.917,34	193.585,24	241.553,74
4544	D Vivienda 10 - MODELO	154.917,34	193.585,24	241.553,74
4545	D Vivienda 11 - MODELO	154.917,34	193.585,24	241.553,74
4546	D Vivienda 12 - MODELO	154.917,34	193.585,24	253.632,22
4547	D Vivienda 13 - MODELO	154.917,34	197.310,46	241.553,74
4548	D Vivienda 14 - MODELO	154.917,34	193.864,81	241.553,74
4549	D Vivienda 15 - MODELO	154.917,34	193.864,81	241.553,74
4550	D Vivienda 16 - MODELO	154.917,34	193.864,81	246.384,77

FINCA	USO CONSIDERADO	VUELO H.E.T (€)	V.TASACION VRB % (€)	V. TASACION H.E.T (€)
4551	Vivienda 17 - MODELO E	156.300,61	195.595,84	255.896,92
4552	Vivienda 18 - MODELO E	156.300,61	195.595,84	255.896,92
4553	Vivienda 19 - MODELO E	156.300,61	195.595,84	255.896,92
4554	Vivienda 20 - MODELO E	156.300,61	195.595,84	292.452,34
TOTAL GENERAL		3.132.928,51	3.852.839,35	5.113.627,94

NOTA: EL VALOR DE TASACION se ha calculado en función del V.R.B en % de la obra ejecutada.

VALOR DE TASACION ACTUAL (VRB AL 92,219 %):	3.852.839,35 €
Asciende el valor de tasación a la expresada cantidad de TRES MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE EUROS CON TREINTA Y CINCO CÉNTIMOS.	
VALOR HIPOTESIS EDIFICIO TERMINADO:	5.113.627,94 €
Asciende el valor de tasación a la expresada cantidad de CINCO MILLONES CIENTO TRECE MIL SEISCIENTOS VEINTISIETE EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS.	

12. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

12.1. CONDICIONANTES

- No existen para el caso concreto de este informe

12.2. ADVERTENCIAS GENERALES

- 1.- El valor de tasación adoptado se ha calculado bajo el supuesto de obtención de la Licencia de 1ª ocupación. Se advierte que el retraso o la no obtención de la misma podría suponer la imposibilidad legal de ocupar y utilizar el edificio, así como la modificación de las conclusiones valorativas certificadas.

2.- No han podido ser comprobados los datos catastrales de los inmuebles tasados a través de la Oficina Virtual de Catastro, por no existir o desconocerse la referencia catastral del inmueble y no haber sido facilitada la documentación prevista en el artículo 41.1 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (Certificación catastral electrónica, Certificado u otro documento expedido por el Gerente o Subgerente del Catastro, Escritura pública o información registral donde conste la referencia catastral o Último recibo justificante del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles). Los datos catastrales indicados en el presente informe se corresponden con el solar sobre el que se ubica la promoción valorada.

3.- La Licencia Municipal de Obra quedó condicionada a la ejecución de las obras de urbanización necesarias para que el terreno adquiriera la condición de solar, incluyendo la cesión obligatoria y gratuita del terreno destinado a viales, hecho este que no ha sido realizado totalmente. Se advierte expresamente que las obras deberán quedar terminadas en el plazo de 3

años siguientes a la fecha de notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo otros doce meses.

4.- Actualmente las obras de construcción se encuentran paralizadas en avanzado estado construcción, no observándose durante la visita desperfectos sobre material instalado y sustracciones de material de obra colocado con anterioridad. Dada la situación constructiva en la que se encuentra, con accesibilidad fácil, no se descarta que la edificación sea víctima de robos y/o vandalismo sobre los materiales puestos ya en obra o sobre los acopios existentes.

5.- A pesar de que las obras se encuentran paralizadas en la actualidad, está prevista su reanudación a corto plazo. En caso de no ser así, el valor de tasación, según el artículo 45.1 de la Orden ECO/805/2003, será el menor entre el valor de reemplazamiento y el residual del terreno y de la edificación realizada, lo cual produciría una modificación de los valores de tasación adoptados en el presente informe.

6.- Al no haber sido aportados presupuesto de contrata ni contrato de ejecución de obra, se adopta el presupuesto de proyecto, mayorándolo para adaptarlo a costes de construcción acordes a la tipología y área de ubicación del inmueble. Por este motivo, los porcentajes de los diferentes capítulos reflejados en el presente informe han sido obtenidos del Presupuesto de Ejecución Material del proyecto facilitado; advirtiéndose expresamente que al haberse ejecutado las obra con un determinado presupuesto de contrata, no coincidirán los porcentajes de la obra ejecutada produciéndose un desfase en las cantidades resultantes de las distintas certificaciones de obra.

7.- El Seguro de Daños a la Edificación aportado con número de póliza 0600770002354, donde figura como Aseguradora Mapfre Empresas S.A.S. se encuentra sin firmar, no habiendo sido facilitado el recibo del pago del mismo. En dicha póliza se establece una duración del seguro de 10 años. a contar desde la fecha del acta de recepción de la obra.

8.- Una vez finalizadas obras según proyecto, obtenido certificado final de obra y obtenida la Licencia de Primera Ocupación, el valor de tasación pasará a ser el de comparación.

13. OBSERVACIONES

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

14. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

NOMBRE DEL TECNICO QUE HA VISITADO EL INMUEBLE: JOSE MARIA CASTILLO PASQUAU
NOMBRE DEL TECNICO QUE REDACTA EL INFORME: JOSE MARIA CASTILLO PASQUAU
PROFESION: ARQUITECTO TECNICO
COLEGIADO: 7.491 del C.O.A.A.T. de Madrid
FECHA DE LA VISITA AL INMUEBLE: 29 de Marzo de 2011
FECHA DE EMISIÓN DEL INFORME: 6 de Abril de 2011
FECHA DE CADUCIDAD DEL INFORME: 6 de Octubre de 2011

FIRMA DEL TECNICO



JOSE MARIA CASTILLO PASQUAU
ARQUITECTO TECNICO

VALIDADOR



Adolfo Ruiz Belda
Validador

REPRESENTANTE
DE IBERTASA



Alberto Aguirregaviria Arriola
Director General

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

EXPEDIENTE:	171846.11V03	Nº DE HOJAS:	32 + ANEXOS
FECHA DE EMISIÓN:	06/04/2011	VALIDEZ HASTA:	06/10/2011
S/REF:	2011-031193/00	FECHA DE VISITA:	29/03/2011

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

C E R T I F I C A

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

I. IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE DE LA TASACION

Persona/Entidad: C.A. Y M.P. DE MADRID **N.I.F.:** G28029007

II. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

Tipo Inmueble: PROMOCION DE 20 VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS CON CONSTRUCCION PARALIZADA

Emplazamiento: Calle ROSAS, Nº 3 y 4

Provincia: MADRID **Municipio:** 28751 - CABRERA (LA)

CC.AA: MADRID **Registro:** Nº 1 de TORRELAGUNA

Titular registral: HSEHOLDSTERUS, S.A. 100% del pleno dominio, adquirida por División Horizontal en construcción.

Ocupación: Se encuentra actualmente en construcción

ELEMENTO	SUPERF.	FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	INSCRIP.
Residencial Adosado						
Vivienda 1 - MODELO A	178,59 m ²	4535	1452	62	205	1ª
Vivienda 2 - MODELO A	178,59 m ²	4536	1452	62	211	1ª
Vivienda 3 - MODELO A	178,59 m ²	4537	1452	62	215	1ª
Vivienda 4 - MODELO B	198,08 m ²	4538	1452	62	219	1ª
Vivienda 5 - MODELO C	188,33 m ²	4539	1452	62	223	1ª
Vivienda 6 - MODELO A	178,59 m ²	4540	1452	63	1	1ª
Vivienda 7 - MODELO A	178,59 m ²	4541	1452	63	5	1ª
Vivienda 8 - MODELO A	178,59 m ²	4542	1452	63	9	1ª
Vivienda 9 - MODELO D	178,07 m ²	4543	1452	63	13	1ª
Vivienda 10 - MODELO D	178,07 m ²	4544	1452	63	17	1ª
Vivienda 11 - MODELO D	178,07 m ²	4545	1452	63	21	1ª
Vivienda 12 - MODELO D	178,07 m ²	4546	1452	63	25	1ª
Vivienda 13 - MODELO D	178,07 m ²	4547	1452	63	29	1ª
Vivienda 14 - MODELO D	178,07 m ²	4548	1452	63	33	1ª
Vivienda 15 - MODELO D	178,07 m ²	4549	1452	63	37	1ª
Vivienda 16 - MODELO D	178,07 m ²	4550	1452	63	41	1ª

CERTIFICADO DE TASACIÓN (DUPLICADO)**HOJA 2 / 6**

ELEMENTO	SUPERF.	FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	INSCRIP.
Vivienda 17 - MODELO E	179,66 m ²	4551	1452	63	45	1 ^a
Vivienda 18 - MODELO E	179,66 m ²	4552	1452	63	49	1 ^a
Vivienda 19 - MODELO E	179,66 m ²	4553	1452	63	53	1 ^a
Vivienda 20 - MODELO E	179,66 m ²	4554	1452	63	57	1 ^a

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Suelo valor	84415/15/VL4284S/0001QD

III. IDENTIFICACION DEL TASADOR**Nombre y Apellidos:** JOSE MARIA CASTILLO PASQUAU**Profesión:** ARQUITECTO TECNICO**Colegiado:** 7.491 del C.O.A.A.T. de Madrid**FINALIDAD DE LA TASACION:** Garantía hipotecaria**OBSERVACIONES AL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE VALORACIÓN**

Esta valoración se ha realizado conforme a las exigencias de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo 2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, (publicada en el B.O.E. del 9 de Abril de 2003) y sus sucesivas modificaciones.

IV. CUADRO RESUMEN DE LA TASACION

FINCA	USO CONSIDERADO	V.R.B H.E.T (€)	V.R.B % ACT (€)	COMPARACIÓN AJUSTADO (€)	SUELO (€)H.E.T	SEGURO (RD 716/2009) (€)
	Residencial Adosado					
4535	Vivienda 1 - MODELO A	202.922,89	177.657,76	254.372,88	47.553,16	130.104,60
4536	Vivienda 2 - MODELO A	202.922,89	177.657,76	254.372,88	47.553,16	130.104,60
4537	Vivienda 3 - MODELO A	202.922,89	177.657,76	254.372,88	47.553,16	130.104,60
4538	Vivienda 4 - MODELO B	225.068,40	197.046,02	322.436,60	52.742,76	144.303,26
4539	Vivienda 5 - MODELO C	213.989,96	204.739,19	255.471,53	50.146,63	154.592,56
4540	Vivienda 6 - MODELO A	202.922,89	194.150,55	254.372,88	47.553,16	146.597,39
4541	Vivienda 7 - MODELO A	202.922,89	194.150,55	254.372,88	47.553,16	146.597,39
4542	Vivienda 8 - MODELO A	202.922,89	194.150,55	254.372,88	47.553,16	146.597,39
4543	Vivienda 9 - MODELO D	202.332,04	193.585,24	241.553,74	47.414,70	146.170,54
4544	Vivienda 10 - MODELO D	202.332,04	193.585,24	241.553,74	47.414,70	146.170,54
4545	Vivienda 11 - MODELO D	202.332,04	193.585,24	241.553,74	47.414,70	146.170,54
4546	Vivienda 12 - MODELO D	202.332,04	193.585,24	253.632,22	47.414,70	146.170,54
4547	Vivienda 13 - MODELO D	205.777,69	197.310,46	241.553,74	50.860,35	146.450,11
4548	Vivienda 14 - MODELO D	202.332,04	193.864,81	241.553,74	47.414,70	146.450,11
4549	Vivienda 15 - MODELO D	202.332,04	193.864,81	241.553,74	47.414,70	146.450,11
4550	Vivienda 16 - MODELO D	202.332,04	193.864,81	246.384,77	47.414,70	146.450,11
4551	Vivienda 17 - MODELO E	204.138,68	195.595,84	255.896,92	47.838,07	147.757,77
4552	Vivienda 18 - MODELO E	204.138,68	195.595,84	255.896,92	47.838,07	147.757,77
4553	Vivienda 19 - MODELO E	204.138,68	195.595,84	255.896,92	47.838,07	147.757,77
4554	Vivienda 20 - MODELO E	204.138,68	195.595,84	292.452,34	47.838,07	147.757,77

CERTIFICADO DE TASACIÓN (DUPLICADO)

HOJA 3 / 6

	V.R.B H.E.T (€)	V.R.B % ACT (€)	COMPARACIÓN AJUSTADO (€)	SUELO (€)H.E.T	SEGURO (RD 716/2009) (€)
TOTAL GENERAL	4.095.252,39	3.852.839,35	5.113.627,94	962.323,88	2.890.515,47

FINCA	USO CONSIDERADO	VUELO H.E.T (€)	V.TASACION VRB % (€)	V. TASACION H.E.T (€)
	Residencial Adosado			
4535	Vivienda 1 - MODELO A	155.369,73	177.657,76	254.372,88
4536	Vivienda 2 - MODELO A	155.369,73	177.657,76	254.372,88
4537	Vivienda 3 - MODELO A	155.369,73	177.657,76	254.372,88
4538	Vivienda 4 - MODELO B	172.325,64	197.046,02	322.436,60
4539	Vivienda 5 - MODELO C	163.843,33	204.739,19	255.471,53
4540	Vivienda 6 - MODELO A	155.369,73	194.150,55	254.372,88
4541	Vivienda 7 - MODELO A	155.369,73	194.150,55	254.372,88
4542	Vivienda 8 - MODELO A	155.369,73	194.150,55	254.372,88
4543	Vivienda 9 - MODELO D	154.917,34	193.585,24	241.553,74
4544	Vivienda 10 - MODELO D	154.917,34	193.585,24	241.553,74
4545	Vivienda 11 - MODELO D	154.917,34	193.585,24	241.553,74
4546	Vivienda 12 - MODELO D	154.917,34	193.585,24	253.632,22
4547	Vivienda 13 - MODELO D	154.917,34	197.310,46	241.553,74
4548	Vivienda 14 - MODELO D	154.917,34	193.864,81	241.553,74
4549	Vivienda 15 - MODELO D	154.917,34	193.864,81	241.553,74
4550	Vivienda 16 - MODELO D	154.917,34	193.864,81	246.384,77
4551	Vivienda 17 - MODELO E	156.300,61	195.595,84	255.896,92
4552	Vivienda 18 - MODELO E	156.300,61	195.595,84	255.896,92
4553	Vivienda 19 - MODELO E	156.300,61	195.595,84	255.896,92
4554	Vivienda 20 - MODELO E	156.300,61	195.595,84	292.452,34
TOTAL GENERAL		3.132.928,51	3.852.839,35	5.113.627,94

VALOR DE REPOSICIÓN BRUTO (H.E.T) : 4.095.252,39 €

VALOR DE REPOSICIÓN BRUTO (AL 92,219 %) : 3.852.839,35 €

COSTE DE CONSTRUCCIÓN POR CONTRATA (H.E.T) : 2.610.761,76 €

COSTE DE CONSTRUCCIÓN POR CONTRATA (AL 92,219 %) : 2.408.764,08 €

CERTIFICADO DE TASACIÓN (DUPLICADO)

HOJA 4 / 6

GASTOS NECESARIOS (H.E.T) :	522.166,75 €
GASTOS NECESARIOS (AL 92,219 %) :	481.751,44 €
VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN (H.E.T) :	5.113.627,94 €
VALOR MAXIMO LEGAL (H.E.T) :	---
VALOR DEL SUELO :	962.323,88 €
VALOR DE SEGURO (RD 716/2009):	2.890.515,47 €
VALOR DEL VUELO :	3.132.928,51 €

FINCA	DENOMINACIÓN	S.UTIL (m ²)	S.ADOPTADA (m ²)	V. ADOPTADO (€)	V. AGRUPACION (€)
	Residencial Adosado				
4535	Vivienda 1 - MODELO A	---	178,59	177.657,76	177.657,76
4536	Vivienda 2 - MODELO A	---	178,59	177.657,76	177.657,76
4537	Vivienda 3 - MODELO A	---	178,59	177.657,76	177.657,76
4538	Vivienda 4 - MODELO B	---	198,08	197.046,02	197.046,02
4539	Vivienda 5 - MODELO C	---	188,33	204.739,19	204.739,19
4540	Vivienda 6 - MODELO A	---	178,59	194.150,55	194.150,55
4541	Vivienda 7 - MODELO A	---	178,59	194.150,55	194.150,55
4542	Vivienda 8 - MODELO A	---	178,59	194.150,55	194.150,55
4543	Vivienda 9 - MODELO D	---	178,07	193.585,24	193.585,24
4544	Vivienda 10 - MODELO D	---	178,07	193.585,24	193.585,24
4545	Vivienda 11 - MODELO D	---	178,07	193.585,24	193.585,24
4546	Vivienda 12 - MODELO D	---	178,07	193.585,24	193.585,24
4547	Vivienda 13 - MODELO D	---	178,07	197.310,46	197.310,46
4548	Vivienda 14 - MODELO D	---	178,07	193.864,81	193.864,81
4549	Vivienda 15 - MODELO D	---	178,07	193.864,81	193.864,81
4550	Vivienda 16 - MODELO D	---	178,07	193.864,81	193.864,81
4551	Vivienda 17 - MODELO E	---	179,66	195.595,84	195.595,84
4552	Vivienda 18 - MODELO E	---	179,66	195.595,84	195.595,84
4553	Vivienda 19 - MODELO E	---	179,66	195.595,84	195.595,84
4554	Vivienda 20 - MODELO E	---	179,66	195.595,84	195.595,84
V.TOTAL					3.852.839,35

VALOR DE TASACION ACTUAL (VRB AL 92,219 %): 3.852.839,35 €

Asciende el valor de tasación a la expresada cantidad de TRES MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE EUROS CON TREINTA Y CINCO CÉNTIMOS.

VALOR HIPOTESIS EDIFICIO TERMINADO: 5.113.627,94 €

Asciende el valor de tasación a la expresada cantidad de CINCO MILLONES CIENTO TRECE MIL SEISCIENTOS VEINTISIETE EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS.

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

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

ADVERTENCIAS GENERALES

1.- El valor de tasación adoptado se ha calculado bajo el supuesto de obtención de la Licencia de 1ª ocupación. Se advierte que el retraso o la no obtención de la misma podría suponer la imposibilidad legal de ocupar y utilizar el edificio, así como la modificación de las conclusiones valorativas certificadas.

2.- No han podido ser comprobados los datos catastrales de los inmuebles tasados a través de la Oficina Virtual de Catastro, por no existir o desconocerse la referencia catastral del inmueble y no haber sido facilitada la documentación prevista en el artículo 41.1 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (Certificación catastral electrónica, Certificado u otro documento expedido por el Gerente o Subgerente del Catastro, Escritura pública o información registral donde conste la referencia catastral o Último recibo justificante del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles). Los datos catastrales indicados en el presente informe se corresponden con el solar sobre el que se ubica la promoción valorada.

3.- La Licencia Municipal de Obra quedó condicionada a la ejecución de las obras de urbanización necesarias para que el terreno adquiera la condición de solar, incluyendo la cesión obligatoria y gratuita del terreno destinado a viales, hecho este que no ha sido realizado totalmente. Se advierte expresamente que las obras deberán quedar terminadas en el plazo de 3 años siguientes a la fecha de notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo otros doce meses.

4.- Actualmente las obras de construcción se encuentran paralizadas en avanzado estado construcción, no observándose durante la visita desperfectos sobre material instalado y sustracciones de material de obra colocado con anterioridad. Dada la situación constructiva en la que se encuentra, con accesibilidad fácil, no se descarta que la edificación sea víctima de robos y/o vandalismo sobre los materiales puestos ya en obra o sobre los acopios existentes.

5.- A pesar de que las obras se encuentran paralizadas en la actualidad, está prevista su reanudación a corto plazo. En caso de no ser así, el valor de tasación, según el artículo 45.1 de la Orden ECO/805/2003, será el menor entre el valor de reemplazamiento y el residual del terreno y de la edificación realizada, lo cual produciría una modificación de los valores de tasación adoptados en el presente informe.

6.- Al no haber sido aportados presupuesto de contrata ni contrato de ejecución de obra, se adopta el presupuesto de proyecto, mayorándolo para adaptarlo a costes de construcción acordes a la tipología y área de ubicación del inmueble. Por este motivo, los porcentajes de los diferentes capítulos reflejados en el presente informe han sido obtenidos del Presupuesto de Ejecución Material del proyecto facilitado; advirtiéndose expresamente que al haberse ejecutado la obra con un determinado presupuesto de contrata, no coincidirán los porcentajes de la obra ejecutada produciéndose un desfase en las cantidades resultantes de las distintas certificaciones de obra.

ADVERTENCIAS GENERALES

7.- El Seguro de Daños a la Edificación aportado con número de póliza 0600770002354, donde figura como Aseguradora Mapfre Empresas S.A.S. se encuentra sin firmar, no habiendo sido facilitado el recibo del pago del mismo. En dicha póliza se establece una duración del seguro de 10 años a contar desde la fecha del acta de recepción de la obra.

8.- Una vez finalizadas obras según proyecto, obtenido certificado final de obra y obtenida la Licencia de Primera Ocupación, el valor de tasación pasará a ser el de comparación.

CONDICIONANTES

No existen para el caso concreto de este informe.

OBSERVACIONES

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

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

FIRMA DEL TECNICO



JOSE MARIA CASTILLO PASQUAU
ARQUITECTO TECNICO

VALIDADOR



Adolfo Ruiz Belda
Validador

REPRESENTANTE
DE IBERTASA

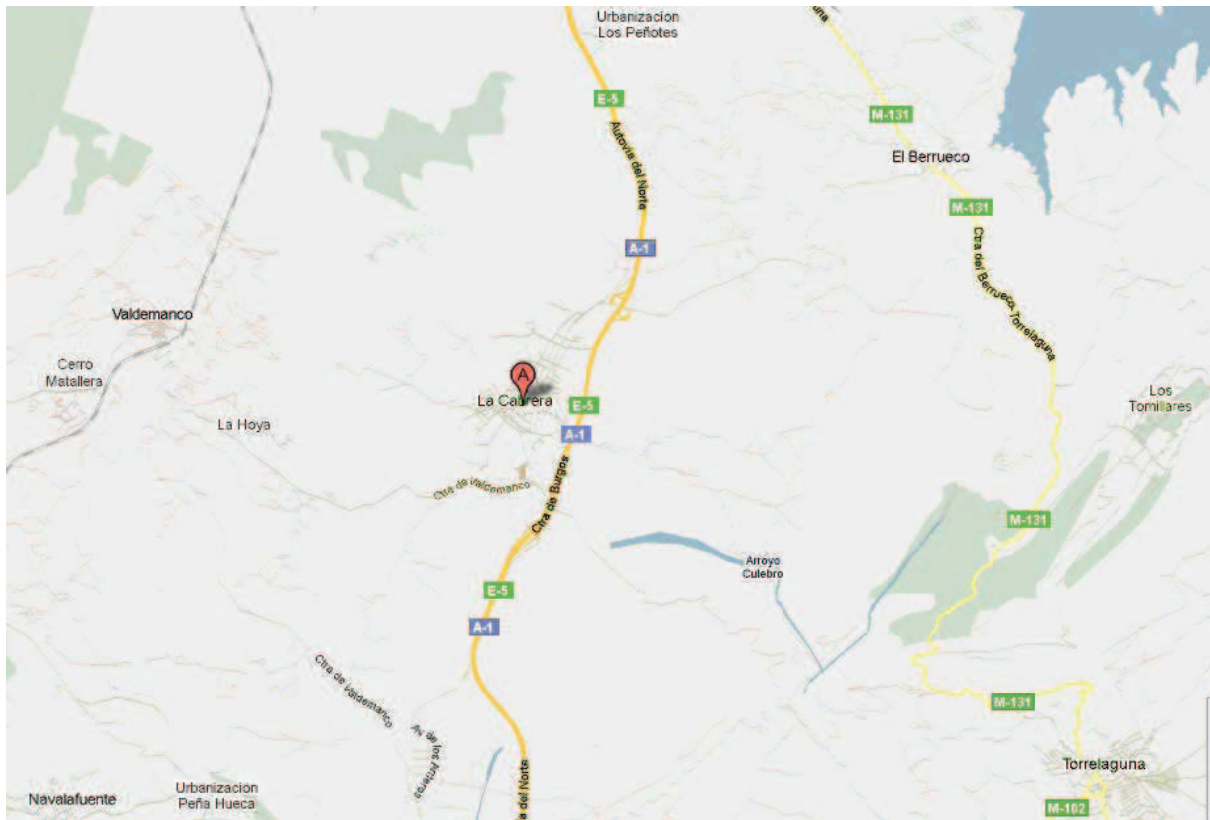
Alberto Aguirregaviria Arriola
Director General

ANEXOS

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Plano de situación	3 Pag.
Escritura DON y DH	84 Pag.
Nota Simple	120 Pag.
Información Catastral descriptiva y gráfica	1 Pag.
Proyecto Visado	1 Pag.
Memoria del Proyecto Visado	28 Pag.
Croquis del inmueble	6 Pag.
Mediciones del Proyecto Visado	142 Pag.
Licencia Municipal de Obras	2 Pag.
Última Certificación Dirección Facul.	2 Pag.
Condiciones Particulares Seguro Decenal	6 Pag.
Reportaje fotográfico	1 Pag.

PLANO DE UBICACION GEOGRAFICA



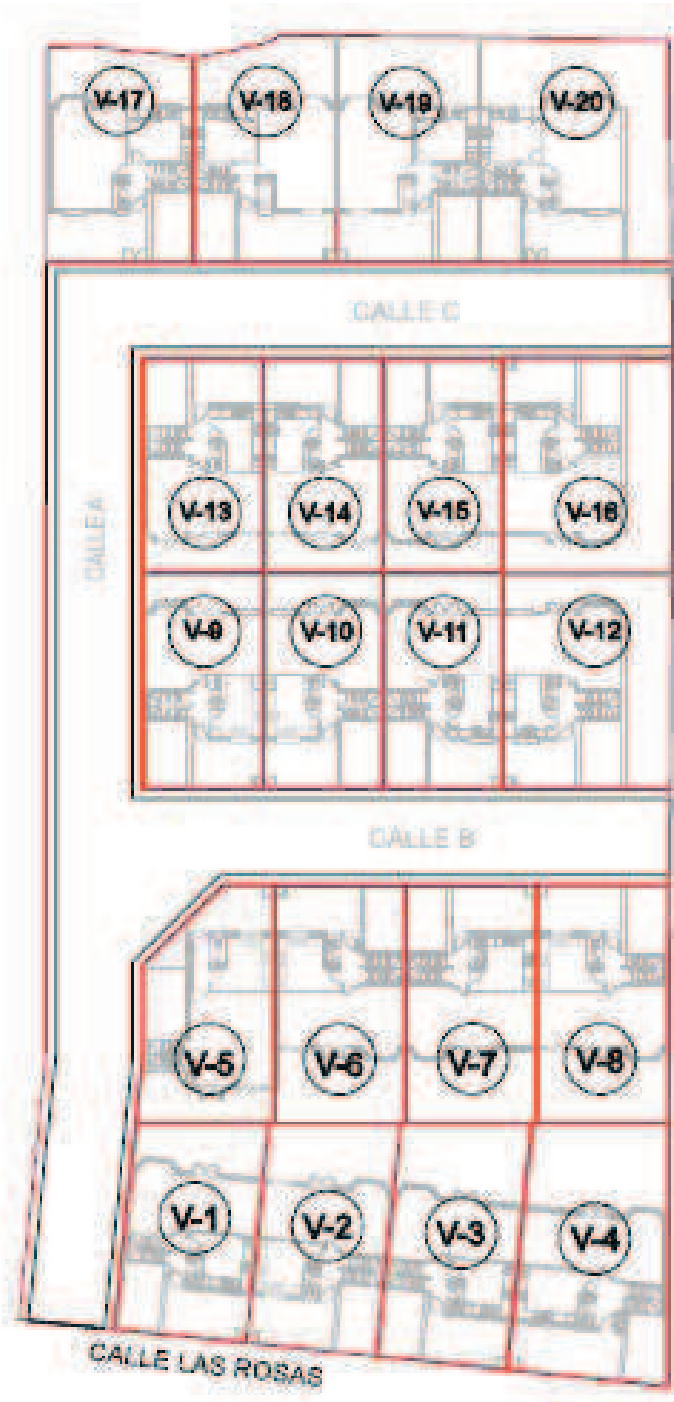
Nº DE EXPEDIENTE: 171846.11

PLANO DE SITUACION



Nº DE EXPEDIENTE: 171846.11

PLANO DE IDENTIFICACION DE VIVIENDAS



Nº DE EXPEDIENTE: 171846.11