



COLECTIVO ARQUITECTOS TASADORES, S.A.  
Sociedad de Arquitectos y Arquitectos Técnicos  
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

## INFORME DE TASACIÓN

Nº TASACIÓN: 180-1012VP13

EXPEDIENTE: 8070/2012

**INMUEBLE TASADO: VIVIENDA EN EDIFICIO**  
**TIPOLOGÍA: EDIFICIO PLURIFAMILIAR TERMINADO**

**SOLICITANTE:** NAZARAUTO, S.A.

**NIF:** A-41.557.919

**FINALIDAD DE LA TASACIÓN:** *Constituir garantía hipotecaria*

*Este informe se ha realizado de acuerdo con los requisitos de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, número 7253, y sus modificaciones EHA/3011/2007, de 4 de octubre y EHA/564/2008, de 28 de febrero, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (publicado en el BOE nº85, página 13678, del miércoles 9 de abril de 2003), y de acuerdo con el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril*

**ENCARGO:** Particular

### **IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA:**

**Municipio:** Dos Hermanas

**Provincia:** Sevilla

**Dirección:** Calle Manuel de Falla, 2, piso 2, J. esquina C/ Antonia Diaz **Barrio:** Centro - Edificio El Pinar de Dos Hermanas

**C. Postal:** 41701

### **DATOS REGISTRALES:**

**Id:** 41042000978924 **Vivienda** **Registro:** DOS HERMANAS 3 **Sección:** Tomo: 1054 **Libro:** 1054 **Folio:** 203 **Finca:** 7392 **Inscripción:** 7ª

### **DOCUMENTOS UTILIZADOS**

- Documentación catastral (1)
- Documentación registral (4)

### **COMPROBACIONES REALIZADAS**

- Régimen de protección pública
- Inspección ocular
- Superficies
- Descripción registral
- Situación urbanística
- Régimen de ocupación
- Descripción catastral



COLECTIVO ARQUITECTOS TASADORES, S.A.  
Sociedad de Arquitectos y Arquitectos Técnicos  
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

## LOCALIDAD Y ENTORNO

<b>TIPO DE NÚCLEO</b>	Núcleo autónomo
<b>NÚMERO DE HABITANTES</b>	<input type="text" value="127.375"/> De derecho
<b>EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN</b>	Actualmente la evolución del número de habitantes es creciente
<b>SIGNIFICADO DEL ENTORNO</b>	El entorno es de carácter urbano
<b>ACTIVIDAD Y USOS DOMINANTES</b>	Residencial.
<b>NIVEL DE RENTA</b>	El nivel de renta de la zona es medio alto
<b>DESARROLLO</b>	El desarrollo está finalizado
<b>CONSOLIDACIÓN</b>	El grado de consolidación del entorno se considera de más del 75%
<b>ANTIGÜEDAD DEL ENTORNO</b>	50 años aproximadamente

### INFRAESTRUCTURA

<b>Pavimentación</b>	Se considera suficiente
<b>Alcantarillado</b>	Red general de alcantarillado
<b>Suministro de agua</b>	Red general de distribución
<b>Suministro de luz</b>	Sí
<b>Gas canalizado</b>	No
<b>Servicio telefónico</b>	Sí
<b>Alumbrado público</b>	Suficiente
<b>Zonas verdes</b>	La dotación de zonas verdes es normal
<b>Conservación infraestructura</b>	Las infraestructuras están bien conservadas

<b>COMUNICACIONES</b>	Autopistas, autovía, carreteras, autobuses y ferrocarril.
-----------------------	---

### EQUIPAMIENTO

<b>Comercial</b>	Abundante
<b>Escolar</b>	Normal
<b>Deportivo</b>	Normal
<b>Asistencial</b>	Abundante
<b>Lúdico</b>	Normal
<b>Aparcamiento</b>	Deficiente

### **UBICACIÓN DE LA FINCA DENTRO DE LA POBLACIÓN**

La finca se ubica en pleno centro del casco urbano de la población, en zona con predominio de viviendas unifamiliares entre medianeras de dos a tres plantas de altura y bloque plurifamiliares de tres plantas de altura. Muy buen equipamiento comercial y de servicios.



COLECTIVO ARQUITECTOS TASADORES, S.A.  
Sociedad de Arquitectos y Arquitectos Técnicos  
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

## DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

**Infraestructuras:** Urbanización sin infraestructuras pendientes.

## DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIES DE LA EDIFICACIÓN

**Tipología** Inmueble entre medianeras terminado con 42 viviendas y 5 locales

**Número de plantas** Sobre rasante:  Bajo rasante:

**Servicios comunitarios** No hay

### Descripción del inmueble:

Edificio plurifamiliar, constituido por viviendas en sus tres plantas y locales comerciales situado en planta baja. El inmueble consta de planta baja, primera y segunda con ascensor, así como dos plantas sótano para aparcamientos. La vivienda dispone de acceso a través de un patio central.

## CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS

<b>Estructura:</b>	Hormigón armado.
<b>Cubierta:</b>	Plana transitable
<b>Fachada:</b>	Enfoscada y pintada
<b>Vestíbulo:</b>	Solería de mármol y zócalo de mármol
<b>Escalera:</b>	Peldaños de mármol y pintura lisa en paredes
<b>Carpintería exterior:</b>	Aluminio lacado.

**Ascensor** El inmueble dispone de un ascensor

**Portero automático** Dispone de portero automático

**Estado de conservación** Seminuevo

**Año de edificación** 1997

**Uso dominante** Primera residencia

## DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIES DE LA UNIDAD

Vivienda con distribución según croquis adjunto y las siguientes calidades de terminación interiores:

	Cantidad	Techos	Paredes	Pavimentos	Carpintería interior
Sala de estar	1	Plástica lisa	Gotelé	Mármol	Barnizada
Dormitorios	2	Plástica lisa	Gotelé	Mármol	Barnizada
Espacios comunes	1	Plástica lisa	Gotelé	Mármol	Barnizada
Cocina	1	Escayola	Alicatado	Gres	Barnizada
Baños	2	Escayola	Alicatado	Gres	Barnizada



COLECTIVO ARQUITECTOS TASADORES, S.A.  
Sociedad de Arquitectos y Arquitectos Técnicos  
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

## DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA UNIDAD (Continuación)

### CALIDADES

Carpintería interior \_\_\_\_\_ Calidad media alta  
Aparatos sanitarios \_\_\_\_\_ Calidad media alta  
Material eléctrico \_\_\_\_\_ Calidad media alta  
Mobiliario de cocina \_\_\_\_\_ Calidad media alta

### INSTALACIONES

Agua caliente \_\_\_\_\_ Instalación individual  
Calefacción \_\_\_\_\_ Centralizada  
Aire acondicionado \_\_\_\_\_ Instalación centralizada  
Gas canalizado \_\_\_\_\_ No hay  
Teléfono \_\_\_\_\_ Sí

Estado de conservación: Nuevo

Reformas:

**Observaciones a las calidades e instalaciones:** La comprobación del estado del inmueble se ha limitado a una inspección ocular sin haber realizado ningún ensayo específico que tenga como finalidad determinar el estado de la estructura o los vicios ocultos.  
INSTALACIONES: Agua caliente mediante calentador individual eléctrico. Sanitarios de porcelana vitrificada y grifería monomando. La vivienda posee instalación de climatización centralizada en toda la vivienda.

### SUPERFICIES EN M<sup>2</sup>

	VIVIENDA			
CONSTRUIDOS ESCRITURAS	72,19			
ÚTILES	63,19			
CONSTRUIDOS	72,19			
CONSTR. CON PARTE PROPORCIONAL DE ELEMENTOS COMUNES	86,00			

Las superficies adoptadas corresponden a las construidas con elementos comunes.

**Observaciones a las superficies y el terreno:** Las superficies se han calculado a partir del croquis levantado "in situ", con comprobaciones puntuales. Los resultados pueden no ser exactos, pero tienen un grado de aproximación suficiente para realizar la tasación. La superficie tanto construida como útil, que aparece en la documentación registral aportada, coincide sensiblemente con la comprobada.

## DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Inmueble adecuado a la normativa urbanística vigente.

Inmueble no sujeto a ningún tipo de protección urbanística e histórica individualizada

**Observaciones:** Ambito regulado por el Plan General de Ordenación Urbana de Dos Hermanas, clasificándose el suelo como urbano con la calificación de residencial, con número de alturas máxima de tres + ático plantas.

## RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

**Estado de ocupación** \_\_\_\_\_ Inmueble ocupado, en propiedad



COLECTIVO ARQUITECTOS TASADORES, S.A.  
Sociedad de Arquitectos y Arquitectos Técnicos  
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

## ANÁLISIS DE MERCADO (Detalle muestras)

### VIVIENDA EN EDIFICIO (OFERTA)

<b>Municipio:</b> Dos Hermanas	<b>Barrio:</b> Casco urbano	<b>c.p.:</b> 41700
<b>Dirección:</b> Las Cruces	<b>Provincia:</b> Sevilla	
<b>M<sup>2</sup> Solar:</b>	<b>Año edificación:</b> 2008	<b>Ascensores:</b> 1
<b>M<sup>2</sup> construidos + comunes:</b> 87,00	<b>Conservación:</b> De origen sin reformar	<b>Nº Baños:</b> 1
<b>Valor m<sup>2</sup> unitario:</b> 2.138		<b>Dormitorios:</b> 3
<b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b> 2.095		<b>Fecha Muestra:</b> 25/07/2012

### VIVIENDA EN EDIFICIO (OFERTA)

<b>Municipio:</b> Dos Hermanas	<b>Barrio:</b> Centro	<b>c.p.:</b> 41700
<b>Dirección:</b> Canonigo	<b>Provincia:</b> Sevilla	
<b>M<sup>2</sup> Solar:</b>	<b>Año edificación:</b> 2008	<b>Ascensores:</b> 1
<b>M<sup>2</sup> construidos + comunes:</b> 87,00	<b>Conservación:</b> De origen sin reformar	<b>Nº Baños:</b> 2
<b>Valor m<sup>2</sup> unitario:</b> 2.191		<b>Dormitorios:</b> 2
<b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b> 2.147		<b>Fecha Muestra:</b> 11/10/2012

### VIVIENDA EN EDIFICIO (OFERTA)

<b>Municipio:</b> Dos Hermanas	<b>Barrio:</b> Centro	<b>c.p.:</b> 41700
<b>Dirección:</b> Manuel de Falla	<b>Provincia:</b> Sevilla	
<b>M<sup>2</sup> Solar:</b>	<b>Año edificación:</b> 2005	<b>Ascensores:</b> 1
<b>M<sup>2</sup> construidos + comunes:</b> 86,00	<b>Conservación:</b> De origen sin reformar	<b>Nº Baños:</b> 2
<b>Valor m<sup>2</sup> unitario:</b> 2.198		<b>Dormitorios:</b> 2
<b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b> 2.154		<b>Fecha Muestra:</b> 11/10/2012

### VIVIENDA EN EDIFICIO (OFERTA)

<b>Municipio:</b> Dos Hermanas	<b>Barrio:</b> Centro	<b>c.p.:</b> 41700
<b>Dirección:</b> Botica	<b>Provincia:</b> Sevilla	
<b>M<sup>2</sup> Solar:</b>	<b>Año edificación:</b> 2006	<b>Ascensores:</b> 1
<b>M<sup>2</sup> construidos + comunes:</b> 80,00	<b>Conservación:</b> De origen sin reformar	<b>Nº Baños:</b> 1
<b>Valor m<sup>2</sup> unitario:</b> 2.375		<b>Dormitorios:</b> 2
<b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b> 2.328		<b>Fecha Muestra:</b> 11/10/2012

### VIVIENDA EN EDIFICIO (OFERTA)

<b>Municipio:</b> Dos Hermanas	<b>Barrio:</b> Casco urbano	<b>c.p.:</b> 41700
<b>Dirección:</b> Melliza	<b>Provincia:</b> Sevilla	
<b>M<sup>2</sup> Solar:</b>	<b>Año edificación:</b> 2002	<b>Ascensores:</b> 1
<b>M<sup>2</sup> construidos + comunes:</b> 80,00	<b>Conservación:</b> De origen sin reformar	<b>Nº Baños:</b> 2
<b>Valor m<sup>2</sup> unitario:</b> 1.863		<b>Dormitorios:</b> 2
<b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b> 1.826		<b>Fecha Muestra:</b> 11/10/2012

### VIVIENDA EN EDIFICIO (OFERTA)

<b>Municipio:</b> Dos Hermanas	<b>Barrio:</b> Centro	<b>c.p.:</b> 41700
<b>Dirección:</b> Manuel de Falla	<b>Provincia:</b> Sevilla	
<b>M<sup>2</sup> Solar:</b>	<b>Año edificación:</b> 2000	<b>Ascensores:</b> 1
<b>M<sup>2</sup> construidos + comunes:</b> 85,00	<b>Conservación:</b> De origen sin reformar	<b>Nº Baños:</b> 2
<b>Valor m<sup>2</sup> unitario:</b> 2.329		<b>Dormitorios:</b> 2
<b>Valor m<sup>2</sup> homogeneizado:</b> 2.329		<b>Fecha Muestra:</b> 11/10/2012



COLECTIVO ARQUITECTOS TASADORES, S.A.  
Sociedad de Arquitectos y Arquitectos Técnicos  
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

## ANÁLISIS DE MERCADO (Características y homogeneización)

<b>ESTADO ACTUAL</b>		
<b>DEMANDA</b> _____	Media	<b>OFERTA</b> _____ Media
<b>EXPECTATIVAS</b>		
<b>DEMANDA</b> _____	Baja	<b>OFERTA</b> _____ Baja
<b>REVALORIZACIÓN</b> _____	El entorno no está en proceso de revalorización.	

### Parámetros de homogeneización

La homogeneización de la información de mercado por comparación se ha realizado atendiendo a las diferencias entre las muestras seleccionadas. Se ha tenido en cuenta la localización, calidades, superficie, antigüedad, posibles entornos discontinuos y fecha de obtención de la información.

### Homogeneización de muestras de comparación:

#### VIVIENDAS

Tipo	Población	Dirección	c.p.	m <sup>2</sup>	Valor m <sup>2</sup>	Coef.	Peso %
OFERTA	Dos Hermanas	Botica	41700	80,00	2.375	0,98	18,18
OFERTA	Dos Hermanas	Canonigo	41700	87,00	2.191	0,98	18,18
OFERTA	Dos Hermanas	Las Cruces	41700	87,00	2.138	0,98	18,18
OFERTA	Dos Hermanas	Manuel de Falla	41700	86,00	2.198	0,98	18,18
OFERTA	Dos Hermanas	Manuel de Falla	41700	85,00	2.329	1,00	18,18
OFERTA	Dos Hermanas	Melliza	41700	80,00	1.863	0,98	9,09

**Ofertas de precios reales unitarios por m<sup>2</sup>:** Máximo: 2.375 E Mínimo: 1.863 E

**Valor homogeneizado por m<sup>2</sup>:** 2.175 E



COLECTIVO ARQUITECTOS TASADORES, S.A.  
Sociedad de Arquitectos y Arquitectos Técnicos  
Inscrita en el Banco de España en Enero de 1995 con el número 4.462

## DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

		VIVIENDA			
<b>MÉTODO DE COSTE</b>					
REPERCUSIÓN SOLAR EN €/m <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	(F)	750			
COSTE CONSTRUCCIÓN EN €/m <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	(Cc)	860			
OTROS GASTOS NECESARIOS EN €/m <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	(Ogn)	163			
COEFICIENTE DE DEPRECIACIÓN EN %	(d)	11,00			
IPC ESTIMADO AÑO EN CURSO EN %	(Var IPC)				
COSTE DE REEMPLAZAMIENTO	(Cr)	1.660			
M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	(m <sup>2</sup> )	86,00			
<b>VALOR DEL SUELO</b>				64.500	Euros
<b>COSTE DE REEMPLAZAMIENTO (CR)</b>				142.760	Euros
Fórmulas: $Cc = Cem + Bc + Gg$ $Cr = F + ((Cc+Ogn) \times (1 - d))$ Valor de repercusión unitario del solar obtenido por el método residual.					
<b>MÉTODO DE COMPARACIÓN</b>					
VALOR POR COMPARACIÓN €/m <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	(Vm)	2.175			
VALOR POR COMPARACIÓN EN € (Valor de mercado)	(VM)	187.050			
<b>VALOR TOTAL DE COMPARACIÓN (VM)</b>				187.050	Euros
<b>Comentario a la obtención de valores:</b> Coeficiente de depreciación por antigüedad minorado por estar la unidad reformada.					
<b>VALOR HIPOTECARIO (VH)</b> Valor de mercado obtenido por comparación				187.050	Euros
<b>SEGUROS</b>		<b>VALOR A EFECTOS DE SEGURO</b>		122.550	Euros

### Análisis final:

Se valora una vivienda en edificio entre medianeras, con ascensor. La distribución de la vivienda es bastante funcional, sin espacios perdidos o mal aprovechados.  
Como aspecto relevante de la vivienda podemos citar su buena ubicación en el casco urbano de la población, en pleno centro de éste, estando muy bien comunicada con el resto de la localidad. Podemos destacar que está construido con materiales de primera calidad, así como su buena situación, en calle muy cotizada tanto comercial como residencialmente dentro de de la ciudad.

## VALORES DE TASACIÓN, CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

**VALOR TOTAL**

EL VALOR TOTAL DE TASACIÓN ES DE :

**187.050**

Euros

Son: CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL CINCUENTA EUROS

### Observaciones al Valor de Tasación:

Valoración efectuada en base a tasación anterior con número de expediente 472-1209VP10 de fecha diciembre de 2.009.

### Advertencias generales:

Hay discrepancias entre la dirección de la ficha catastral y la de la nota simple, aunque no hay dudas de su identificación.  
- Existen discrepancias entre la superficie catastral y la adoptada en el informe.

## FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

*El técnico abajo firmante asegura que este informe se ha realizado cumpliendo los requisitos de incompatibilidad y secreto establecidos en el R.D.775/1997.*

**SEBASTIAN AMAYA GAMERO**  
(ARQUITECTO TÉCNICO, nº: 2986)



FIRMA

**EXPEDIENTE DE TASACIÓN Nº:** 8070/2012  
**FECHA ÚLTIMA VISITA AL INMUEBLE:** 10/10/2012  
**FECHA EMISIÓN DEL INFORME:** 15/10/2012  
**FECHA CADUCIDAD DEL INFORME:** 14/04/2013  
**REFERENCIA Nº:** PART/11138/12

SOCIEDAD DE TASACIÓN  
ARQUITECTES TAXADORES  
COLLECTIU ARQUITECTES TAXADORS  
**CATSA** S.A.  
FAX. 902 37 53 14 TEL. 902 15 27 72  
NIF: A-60.691.946  
Agustín Roig Aran

FIRMA Y SELLO DE LA SOCIEDAD DE TASACIÓN

*Este informe no tendrá validez si no va acompañado del Certificado de Tasación y/o le falta el sello de CATSA, la firma del técnico tasador o la firma del representante de CATSA, una de las cuales ha de ser autógrafa.*

## DOCUMENTACIÓN ADJUNTA

- Fotografías (8 Fotos)
- Planos/Croquis (1 Hoja)
- Plano de situación de la finca (1 Hoja)
- Plano de emplazamiento de la finca (1 Hoja)
- Documentación catastral (1 Hoja)
- Documentación registral (4 Hojas)