

RESUMEN DE TASACIÓN

Nombre del Solicitante:	MIGUEL ANGEL RUBIO GARCIA
N.I.F./C.I.F.nº:	52286115P
Domicilio del Solicitante:	ADOLFO SUAREZ, Nº 36 2 3
Tipo de Inmueble:	VIVIENDA INDIVIDUAL Edificio en Manzana Cerrada de 4 plantas sobre rasante y 1 sótano bajo rasante
Situación inmueble:	Ronda ADOLFO SUAREZ, nº 36, Planta 2ª, Puerta 3, en el municipio de DOS HERMANAS, provincia de SEVILLA (41704)
Tasador:	ANTONIO FRANCISCO JAVIER RAMOS GARCIA (ARQUITECTO)
Entidad Financiera:	ING DIRECT NV, SUCURSAL EN ESPAÑA



FOTOGRAFÍA

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR HIPOTECARIO

- MÉTODO DE COMPARACIÓN

VALOR DE TASACIÓN**144.683,80 Euros (24.073.359 pta)****VALOR HIPOTECARIO****144.683,80 Euros (24.073.359 pta)**

El Valor Hipotecario corresponde al Valor Máximo Legal

Visita interior del inmueble: Si

ADVERTENCIAS:

No se ha dispuesto de la cédula de calificación definitiva.

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO**Documentos utilizados:**

- Escritura Registrada
- Nota Simple del Registro de alguna de las fincas de fecha 24-10-2010.

Según Escritura Registrada: Urbana Ochenta y seis. Vivienda, número tres, tipo K, de la planta segunda, portal tres, del edificio denominado Residencial Vajaldoso-Edificio F-14... Tiene superficie útil de 71,07 m² y construida de 90,2 m²... Tiene vinculado como anejo inseparable: 1) cuarto trastero, en planta de sótano, número ciento noventa y uno, con superficie útil de ,3 m² y construida de 8,87 m². 2) plaza de garaje, en sótano, número ciento cincuenta y dos, con superficie útil de 23,6 m² y 24,77 construidos

Todas las Fincas Registrales tienen acceso.

Registro de la propiedad: Dos Hermanas número 3

NºFinca: 80627

Superficies de la Unidad Registral:

Las superficies que figuran en los Datos Registrales coinciden con las comprobadas.

	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Construida	90,72 m ²	B
Útil	71,07 m ²	B

Anejos inseparables:trastero Ciento Noventa y Uno:Sut.6,93 m²,Sconst.8,87 m² y garaje número Ciento Cincuenta y Dos:Sut.23,76 m² y Sconst.24,77 m² ambos en planta de sótano.

Referencia Catastral 1:0322601TG4302S0035MF

NºFinca: 80529

Superficies de la Unidad Registral:

Las superficies que figuran en los Datos Registrales coinciden con las comprobadas.

	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Construida	24,77 m ²	B
Útil	23,76 m ²	B

No consta la referencia catastral.

B - Las superficies se han comprobado sobre plano aportado por la propiedad CON medidas puntuales de comprobación 'in situ'.

Situación de Ocupación: Ocupado por el propietario actual
Situación legal: Protegida
Comprobaciones: - Comprobación de alineaciones viarias
Resultado Comprobaciones Urbanísticas Cumple Normativa
Tipología: Edificio en Manzana Cerrada de 4 plantas sobre rasante y 1 sótano bajo rasante
Tipo Vivienda: Exterior **Número de Dormitorios:** 3 **Número de Baños o Aseos:** 2
Estado de Conservación: Muy Bueno
Estado del Inmueble: TERMINADO
Antigüedad: 5 años

	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ² Const.	Dep. %	CRN.U. Euros/m ² Const.	VM. Unitario Euros/m ² Const.	VM.Total Euros
VIVIENDAS	90,72	209,21	720,00	2,00	1.062,99	1.700,00	154.224,00
O.D.A. BAJO RASANTE	33,64	0,00	300,00	2,00	355,74	653,99	22.000,22
GARAJES BAJO RASANTE	24,77	0,00	300,00	2,00	355,74	767,06	19.000,08

Rep.(Suelo) -> REPERCUSIÓN DEL SUELO
 C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO
 Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.
 CRN.U. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO UNITARIO
 VM. Unitario -> VALOR DE MERCADO UNITARIO
 VM.Total -> VALOR DE MERCADO TOTAL

VALOR DE MERCADO TOTAL 195.224,30 Euros

OTROS GASTOS NECESARIOS: 21,00 % **COEF. DE CORRECCIÓN PARA EL C.C:** 1,0000
 NO INCLUYE GASTOS FINANCIEROS NI DE COMERCIALIZACIÓN

VALOR DEL SOLAR 18.979,53 Euros

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo: 100.238,09 Euros

Valor a efectos de asegurar la pérdida de valor que se produciría en caso de destrucción total del inmueble: (Según Art 10 del RD 716/2009) 125.704,27 Euros

ANÁLISIS DEL PRODUCTO: VIVIENDAS

Tamaño: Adecuado **Situación:** Adecuada **Distribución:** Adecuada
Relación superficie construida/superficie útil: Normal

EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

Garajes

Nº	Situación	Fecha	Superficie (m ²)	Precio Oferta (PO) o Precio de Compraventa (PV) (Euros)	Valor Unitario (Euros/m ²)	Valor Rentas Unitario (Euros/m ² / mes)
01	Calle Rómulo, nº 2	11-2010	22,00	22.000,00 PO	1.000,00 Const.	
02	Calle VENECIA, nº 10	11-2010	22,00	22.000,00 PO	1.000,00 Const.	
03	Calle Fernando Quiñones, nº 1	08-2010	25,00	16.500,00 PO	660,00 Const.	
04	Calle Leopoldo Alas Clarin, nº 2	09-2010	25,00	19.000,00 PO	760,00 Const.	
05	Calle ASIS, nº 3	11-2010	25,00	20.000,00 PO	800,00 Const.	
06	Avenida EUROPA, nº 54	11-2010	25,00	16.500,00 PO	660,00 Const.	

Viviendas

Nº	Situación	Fecha	Tp.	Superficie Parcela (m ²)	Superficie (m ²)	Precio Oferta (PO) o Precio de Compraventa (PV) (Euros)	Valor Unitario (Euros/m ²)	Valor Rentas Unitario (Euros/m ² / mes)
07	Plaza PARMA, nº 30	11-2010	MC		80,00	136.000,00 PO	1.700,00 Const.	
08	Calle ATENAS- Edificio Paraiso, nº 9	11-2010	MC		95,00	180.000,00 PO	1.894,74 Const.	
09	Calle BOLSENA, nº 10	11-2010	MC		100,00	198.334,00 PO	1.983,34 Const.	
10	Calle MODENA, nº 6	06-2010	MC		85,00	150.000,00 PO	1.764,71 Const.	
11	Plaza PARMA	06-2010	MC		95,00	180.000,00 PO	1.894,74 Const.	
12	Plaza PARMA- Edificio España, nº 30	06-2010	BA		80,00	137.268,00 PO	1.715,85 Const.	
13	Calle VENECIA	06-2010	MC		95,00	175.000,00 PO	1.842,11 Const.	
14	Calle VITERBO, nº 10	06-2010	BA		84,00	123.207,00 PO	1.466,75 Const.	
15	Avenida EUROPA, nº 101	11-2010	BA		95,00	180.000,00 PO	1.894,74 Const.	
16	Avenida SAN JOSE DE CALASANZ, nº 15	11-2010	MC		82,00	156.000,00 PO	1.902,44 Const.	
17	Avenida PINOS- Edificio España, nº 6	11-2010	MC		90,00	160.000,00 PO	1.777,78 Const.	

Observaciones a los testigos:

Casi todos los comparables aportados pertenecen al mismo código postal del inmueble tasado. Son construcciones de 5 a 10 años de media aproximadamente. Las calidades y características constructivas son similares; solo dos de ellas no disponen de ascensor; las superficies construidas abarcan una horquilla en la que se incluye la del inmueble tasado.

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Enrique Gutierrez Junquera, en calidad de Director Territorial de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número: SE-06248/10- de fecha 03-12-2010 realizada por ANTONIO FRANCISCO JAVIER RAMOS GARCIA tras visita del inmueble el día 30-11-2010. Fecha de Caducidad: 02-06-2011

CERTIFICA:

La vivienda ,2 garajes y trastero, descritos en el informe, situados en Ronda ADOLFO SUAREZ, nº 36, Planta 2ª, Puerta 3, en el municipio de DOS HERMANAS, provincia de SEVILLA tiene los siguientes datos:

Estado del Inmueble: TERMINADO
Situación de Ocupación: Ocupado por el propietario actual
Entidad Financiera: ING DIRECT NV, SUCURSAL EN ESPAÑA
Nombre del Solicitante: MIGUEL ANGEL RUBIO GARCIA
N.I.F./C.I.F.nº: 52286115P
Domicilio del Solicitante: ADOLFO SUAREZ, Nº 36 2 3

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es la garantía hipotecaria de préstamos que forman parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 716/2009 de 24 de abril.

Esta valoración se ha realizado de acuerdo con la orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y EHA/564/2008 de 28 de Febrero.

El inmueble se encuentra sujeto a la legislación de Viviendas con Protección Pública.

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR HIPOTECARIO

- MÉTODO DE COMPARACIÓN

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Coste de Reposición Bruto	119.217,62 Euros	(19.836.143 pta)
Coste de Reposición Neto	117.213,22 Euros	(19.502.639 pta)
Valor por comparación	195.224,30 Euros	(32.482.590 pta)
Valor Máximo Legal	144.683,80 Euros	(24.073.359 pta)

VALOR DE TASACIÓN

144.683,80 Euros (24.073.359 pta)

VALOR HIPOTECARIO

144.683,80 Euros (24.073.359 pta)

El Valor Hipotecario corresponde al Valor Máximo Legal

Valor del Suelo: 18.979,53 Euros
Valor del Vuelo: 176.244,77 Euros
Valor del Vuelo (V.M.Legal) 125.704,27 Euros

ADVERTENCIAS:

No se ha dispuesto de la cédula de calificación definitiva.

El inmueble está ocupado por el propietario actual.

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Registro de la propiedad: Dos Hermanas número 3

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Nº Finca	C.L.	S.R.	Uso	Superficies Valoradas			
				Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
80627	L.	L.	Útil	71,07	71,07	71,07	B
			Construida	90,72	90,72	90,72	B
Referencia Catastral 1: 0322601TG4302S0035MF							
80529	L.	L.	Útil	23,76	23,76	23,76	B
			Construida	24,77	24,77	24,77	B

C.L.- Comprobación de linderos.

L.- Los linderos descritos en la Documentación registral coinciden con los comprobados.

S.R.- Superficie Registral

L.- Las superficies de los Datos Registrales coinciden con las comprobadas

F.D.C.-Forma De Comprobar

B - Las superficies se han comprobado sobre plano aportado por la propiedad CON medidas puntuales de comprobación 'in situ'.

DESGLOSE POR UNIDADES REGISTRALES

Finca	Uso	V.Hipotecario (Euros)	Valor Seguro (1) (Euros)
Finca 80627	Vivienda	100.001,42	
	Otros anexos bajo rasante	25.682,38	
	Total	125.683,80	91.246,58
Finca 80529	Garaje bajo rasante	19.000,00	8.991,51
		144.683,80	100.238,09

Valor Seguro (1) es el valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo.

El Valor de Mercado, suponiendo que no existieran limitaciones legales ni inquilinos ni servidumbres ni limitaciones al dominio, ascendería a 195.224,30 Euros

Valor a efectos de asegurar la pérdida de valor que se produciría en caso de destrucción total del inmueble: (Según Art 10 del RD 716/2009) 125.704,27 Euros

Superficie Útil de Viviendas para el cálculo del Valor Máximo Legal: 71,70 m²

Superficie Útil de Otros Anexos Protegidos para el cálculo del Valor Máximo Legal: 30,69 m²

Valor Máximo Legal de las Viviendas: 100.001,42 Euros

Valor Máximo Legal de Otros Anexos Protegidos: 25.682,38 Euros

Valor Mercado de Otros Anexos No Protegidos: 19.000,00 Euros

Superficie utilizada para valorar: Construida

	SUPERFICIE ÚTIL (m ²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
VIVIENDAS	71,70	90,72
GARAJES BAJO RASANTE	23,76	24,77
O.D.A. BAJO RASANTE	30,69	33,64

Superficie total: 126,15 m² 149,13 m²

CERTIFICADO DE TASACIÓN

TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 03 de Diciembre de 2010.



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.



Fdo.: ANTONIO FRANCISCO JAVIER RAMOS
GARCIA
ARQUITECTO



Fdo.: Enrique Gutierrez Junquera
Director Territorial En representación de TINSA,
Tasaciones Inmobiliarias, S.A.

VIVIENDA INDIVIDUAL

Edificio en Manzana Cerrada de 4 plantas sobre rasante y 1 sótano bajo rasante

1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A. inscrita en el registro del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985.

Nombre del Solicitante:	MIGUEL ANGEL RUBIO GARCIA
N.I.F./C.I.F.nº:	52286115P
Domicilio del Solicitante:	ADOLFO SUAREZ, Nº 36 2 3

Entidad Financiera: ING DIRECT NV, SUCURSAL EN ESPAÑA

FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es la garantía hipotecaria de préstamos que forman parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 716/2009 de 24 de abril.

Esta valoración se ha realizado de acuerdo con la orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y EHA/564/2008 de 28 de Febrero.

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Dirección del inmueble: Ronda ADOLFO SUAREZ, nº 36, Planta 2ª, Puerta 3, en el municipio de DOS HERMANAS, provincia de SEVILLA (41704)

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Documentos utilizados:

- Escritura Registrada
- Nota Simple del Registro de alguna de las fincas de fecha 24-10-2010.

Según Escritura Registrada: Urbana. Ochenta y seis. Vivienda, número tres, tipo K, de la planta segunda, portal tres, del edificio denominado Residencial Vijaldoso-Edificio F-14... Tiene superficie útil de 71,07 m² y construida de 90,2 m²... Tiene vinculado como anejo inseparable: 1) cuarto trastero, en planta de sótano, número ciento noventa y uno, con superficie útil de ,3 m² y construida de 8,87 m². 2) plaza de garaje, en sótano, número ciento cincuenta y dos, con superficie útil de 23,6 m² y 24,77 construidos

Todas las Fincas Registrales tienen acceso.

Registro de la propiedad: Dos Hermanas número 3

Nº Finca:	80627
------------------	-------

Superficies de la Unidad Registral:

Las superficies que figuran en los Datos Registrales coinciden con las comprobadas.

	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Construida	90,72 m ²	B
Útil	71,07 m ²	B

Anejos inseparables: trastero Ciento Noventa y Uno: Sut. 6,93 m², Sconst. 8,87 m² y garaje número Ciento Cincuenta y Dos: Sut. 23,76 m² y Sconst. 24,77 m² ambos en planta de sótano.

Referencia Catastral 1.0322601TG4302S0035MF

NºFinca: 80529

Superficies de la Unidad Registral:

Las superficies que figuran en los Datos Registrales coinciden con las comprobadas.

	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Construida	24,77 m ²	B
Útil	23,76 m ²	B

No consta la referencia catastral.

B - Las superficies se han comprobado sobre plano aportado por la propiedad CON medidas puntuales de comprobación 'in situ'.

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Escritura Registrada
 Nota Simple del Registro
 Ordenanza
 Ficha Catastral / Documentación Catastro

RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Inspección ocular
 Servidumbres visibles
 Linderos
 Descripción
 Superficies
 Régimen de Protección Pública
 Situación Urbanística

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Capital de Provincia
 Actividad Dominante: Múltiple - Servicios - Industrial
 Población de Derecho: 117.564 Habitantes Evolución Población: Creciente
 Vivienda con garaje y trastero.- Coeficiente en sótano: 0,37 %; en el Portal:5,95 % y en el Edificio: 0,36 %.
 Garaje independiente.- Coeficiente en sótano: 0,29 % y en el Edificio: 0,08 %.

4.2.- ENTORNO

Grado Consolidación del Entorno: 100 % Antigüedad Media de los Edificios del Entorno: 5 años

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Clasificación y Calificación, según el PGOU de Dos Hermanas: Suelo Urbano Consolidado con Ordenanzas Particulares de Zona de Viviendas Plurifamiliares en Bloques Aislados.

Nivel de Renta:	Media	Significación del Entorno:	Urbano
Desarrollo:	Terminado	Uso Predominante Principal:	Residencial
Renovación:	No ha comenzado	Uso Predominante Secundario:	Comercial

Subzona de Viviendas Plurifamiliares en Bloque Aislado (PB): Está formada por dos tipos de implantación diferente, que se corresponden con las actuaciones más antiguas de viviendas plurifamiliares de Dos Hermanas: * El bloque lineal, doble crujía o "H", completamente rodeado de viario o espacio libre públicos.
 *Los bloques aislados en una gran parcela o manzana compartiendo zonas comunes de viario, aparcamientos y, en su caso, jardines e instalaciones deportivas.

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

Infraestructuras		Calidad:	Estado Conservación:
Alumbrado:	Tiene	Media	Medio
Alcantarillado:	Tiene	Media	Medio
Abastecimiento:	Tiene	Media	Medio
Vías Públicas:	Completamente terminadas	Media	Medio

Equipamientos			
Comercial:	Suficiente	Religioso:	Suficiente
Deportivo:	Suficiente	Aparcamiento:	Suficiente
Escolar:	Suficiente	Lúdico:	Suficiente
Asistencial:	Suficiente	Zonas Verdes:	Suficiente

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población son suficientes para las necesidades de la zona.
 Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse suficientes.

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

(DATOS NO NECESARIOS)

6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

6.1.- DESCRIPCIÓN

Edificio en Manzana Cerrada de 4 plantas sobre rasante y 1 sótano bajo rasante

Jardines: Si

Aparcamientos al aire libre: Suficientes

Aparcamientos en edificio: Si

La vivienda tasada se utiliza como 1ª Residencia

% del ENTORNO próximo destinado a 2ª residencia 0,00 %

Las vistas aumentan el valor del inmueble.

Nº de Portales:	17	Tipo Vivienda:	Exterior
Nº de Escaleras:	1	Número de Dormitorios:	3
Nº de Ascensores por Escalera:	1	Número de Baños o Aseos:	2

Planta en la que se encuentra la vivienda: 2

6.2.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES TOTALES

Nº Finca:	80627
-----------	-------

Superficies de la Unidad Registral:

Las superficies que figuran en los Datos Registrales coinciden con las comprobadas.

	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Construida	90,72 m ²	B
Útil	71,07 m ²	B

Las superficies que figuran en los Datos Registrales coinciden con las comprobadas.

6.2.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES TOTALES

Nº Finca: 80529

Superficies de la Unidad Registral:

Las superficies que figuran en los Datos Registrales coinciden con las comprobadas.

	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Construida	24,77 m ²	B
Útil	23,76 m ²	B

Las superficies que figuran en los Datos Registrales coinciden con las comprobadas.

B - Las superficies se han comprobado sobre plano aportado por la propiedad CON medidas puntuales de comprobación 'in situ'.

Superficie utilizada para valorar: Construida

	SUPERFICIE ÚTIL (m ²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
VIVIENDAS	71,70	90,72
GARAJES BAJO RASANTE	23,76	24,77
O.D.A. BAJO RASANTE	30,69	33,64

Superficie total: 126,15 m² 149,13 m²

6.3.- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación:	Losa
Estructura:	Hormigón Armado y Hormigón Armado
Sobrecarga:	Normal
Cubierta:	Plana Transitable
Cerramientos Exteriores:	Ladrillo Macizo
Espesor de Cerramientos Ext:	25 cm.
Aislamiento:	Aislante en Cámara
Carpintería Exterior:	Aluminio
Revestimientos Ext.1:	Ladrillo Visto
Revestimientos Ext.2:	Ladrillo Visto
Acristalamiento:	Con Cámara
Persianas:	Plástico

ACABADOS INTERIORES:

	Pavimentos	Paredes	Techos
Estar (V)	Terrazo	Enfoscado Pintado	Yeso Pintado
Dormitorio (V)	Terrazo	Enfoscado Pintado	Yeso Pintado
Esp.Circul. (V)	Terrazo	Enfoscado Pintado	Yeso Pintado
Baños (V)	Gres	Gres	Escayola
Cocina (V)	Gres	Azulejo Cerámico	Escayola
Portal (Z)	Terrazo	Mármol	Yeso Pintado
Escaleras (Z)	Terrazo	Enfoscado Pintado	Yeso Pintado

RESUMEN DE CALIDADES:

Solados:	Media	Cuartos de Baño:	Media
Carpintería Interior:	Media	Fachadas:	Media Alta
Cocina:	Media	Zonas comunes, portal y escalera:	Media
Grado de Electrificación:	Medio		

Solería general:terrazo 40x40,grano medio,color crema;cocina y baño solados con grés y aplacados con azulejo cerámico vidriado.Carpintería exterior:aluminio blanco,doble acristalamiento.

INSTALACIONES:

- Aire Acondicionado
- Teléfono
- Gas Ciudad
- Energía Solar
- Agua Caliente

6.4.- SITUACIÓN ACTUAL:

Estado del Inmueble: TERMINADO

La comprobación del estado del inmueble se ha limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o los vicios ocultos.

6.5.- ANTIGÜEDAD

Antigüedad aproximada: 5 años

Estado de Conservación: Muy Bueno

Conservación:

Puertas:chapadas de madera barnizada;agua caliente sanitaria por gas natural y energía solar.Preinstalación de aire acondicionado por splitz;dispone de 2 unidades instaladas.

7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Documentos Utilizados:

- Ordenanza

Comprobaciones:

- Comprobación de alineaciones viarias

Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, no se han encontrado indicios de incumplimiento de la norma urbanística.

El inmueble está dentro de la zona en la que el Ayuntamiento puede ejercer el derecho de tanteo y retracto.

Calificada definitivamente como Vivienda de Protección Oficial, expediente 41-PO-G-00-0056/ 03,con fecha de calificación definitiva 4/08/2005.

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

DATOS SOBRE PROTECCIÓN PÚBLICA:

El inmueble se encuentra sujeto a la legislación de Viviendas con Protección Pública de Promoción Privada , por 30 años, no siendo posible su descalificación en la fecha del informe.

Documentos Utilizados:

Documentación Registral

Régimen de uso: Venta **Calificación:** Básica

Nº Expediente de protección: 41-PO-G-0056/03

Fecha de Calificación Provisional:

Fecha de Calificación Definitiva: 04-08-2005

El inmueble tiene limitado su precio máximo de venta.

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

El inmueble está ocupado por el propietario actual.

Comprobaciones realizadas:

- Consulta verbal
- El ocupante del inmueble se identificó como propietario.

El Valor Máximo Legal se ha calculado de acuerdo a los precios publicados por la Comunidad Autónoma.

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

ANÁLISIS DEL PRODUCTO: VIVIENDAS

Tamaño:	Adecuado
Situación:	Adecuada
Distribución:	Adecuada
Relación superficie construida/superficie útil:	Normal

Comentario sobre la situación del mercado

Vivienda ubicada en la segunda planta del número treinta y seis de la Ronda Adolfo Suárez, en la Urbanización de Montequinto, Edificio Residencial Vijaldoso, de Dos Hermanas.
 Se trata de un Edificio Calificado, por el PGOU de Dos Hermanas, como Vivienda Plurifamiliar en Manzana. Tiene planta baja más tres, de altura, además de planta de sótano destinada a garajes y trasteros; estructura de pórticos de hormigón, forjados bidireccionales y azotea plana ransitable.
 Dispone de ascensor. La zona de entrada al bloque, está solada con terrazo, 40x40, grano medio, y paredes enfoscadas y pintadas. La fachada está resuelta con fábrica de ladrillo cara vista.
 El edificio forma parte de una serie de bloques plurifamiliares construidos en 2005, según ficha catastral, y acogidos al régimen de Viviendas de Protección Oficial.
 La vivienda tasada tiene calidades medias: solería de terrazo 40x40, grano medio, color crema; grés en zonas húmedas, aplacadas con azulejo cerámico vidriado, ventanas de aluminio blanco con doble acristalamiento, puertas chapadas de madera barnizada, ... dispone de energía solar y gas natural para producción de agua caliente sanitaria.
 El programa funcional consta de tres dormitorios y dos baños, además de estar-comedor con terraza, y cocina. Las expectativas, ante una posible venta, son buenas, al estar ubicada en una zona de reciente creación, con un parque inmobiliario de 5 a 10 años, buen nivel de urbanización de calles, etc., aunque sujeta a las actuales condiciones del mercado y su condición de Vivienda de Protección Oficial, con limitación en el valor máximo legal de venta.

GARAJE >Calle Rómulo, nº 2, MONTEQUINTO (41089)

Precio oferta:	V.Unitario:	Fecha:
22.000,00 Euros	1.000,00 Euros/m ² Const.	30-11-2010

Factores Ambientales Negativos: No

Superficie Construida: 22,00 m²

Estado del Inmueble Bueno **Antigüedad** 7 años

Fuente Consultada: Vendedor o Propietario **Visita al testigo:** No **Calidad Constructiva:** Buena

Apertura de puertas con mando a distancia

GARAJE >Calle VENECIA, nº 10, MONTEQUINTO (41089)

Precio oferta:	V.Unitario:	Fecha:
22.000,00 Euros	1.000,00 Euros/m ² Const.	30-11-2010

Factores Ambientales Negativos: No

Superficie Construida: 22,00 m²

Estado del Inmueble Bueno **Antigüedad** 18 años

Fuente Consultada: Vendedor o Propietario **Visita al testigo:** No **Calidad Constructiva:** Buena

Apertura de puertas con mando a distancia

GARAJE >Calle Fernando Quiñones, nº 1, DOS HERMANAS (41700)

Precio oferta:	V.Unitario:	Fecha:
16.500,00 Euros	660,00 Euros/m ² Const.	12-08-2010

Factores Ambientales Negativos: No**Superficie Construida:** 25,00 m²**Estado del Inmueble** Bueno **Antigüedad** 8 años**Fuente Consultada:** Vendedor o Propietario **Visita al testigo:** No **Calidad Constructiva:** Buena

Segunda mano, buen estado. Planta -1, plaza nº 12, ascensor, puerta automática, alarma.

GARAJE >Calle Leopoldo Alas Clarin, nº 2, DOS HERMANAS (41700)

Precio oferta:	V.Unitario:	Fecha:
19.000,00 Euros	760,00 Euros/m ² Const.	09-09-2010

Factores Ambientales Negativos: No**Superficie Construida:** 25,00 m²**Estado del Inmueble** Muy Bueno **Antigüedad** 6 años**Fuente Consultada:** Vendedor o Propietario **Visita al testigo:** No **Calidad Constructiva:** Buena

Segunda mano, buen estado. Planta -1, plaza 124, ascensor, puerta automática.

GARAJE >Calle ASIS, nº 3, MONTEQUINTO (41089)

Precio oferta:	V.Unitario:	Fecha:
20.000,00 Euros	800,00 Euros/m ² Const.	30-11-2010

Factores Ambientales Negativos: No**Superficie Construida:** 25,00 m²**Estado del Inmueble** Bueno **Antigüedad** 5 años**Fuente Consultada:** Vendedor o Propietario **Visita al testigo:** No **Calidad Constructiva:** Buena

Segunda mano, buen estado. Plaza nº 1 en planta -1, con puertas automáticas.

GARAJE >Avenida EUROPA, nº 54, MONTEQUINTO (41089)

Precio oferta:	V.Unitario:	Fecha:
16.500,00 Euros	660,00 Euros/m ² Const.	30-11-2010

Factores Ambientales Negativos: No**Superficie Construida:** 25,00 m²**Estado del Inmueble** Bueno **Antigüedad** 5 años**Fuente Consultada:** Vendedor o Propietario **Visita al testigo:** No **Calidad Constructiva:** Buena

Segunda mano, buen estado. Plaza en planta -1, con puertas automáticas y ascensor.

VIVIENDA >Plaza PARMA, nº 30, MONTEQUINTO (41089)

Precio oferta: 136.000,00 Euros **V.Unitario:** 1.700,00 Euros/m² Const. **Fecha:** 30-11-2010

Factores Ambientales Negativos: No **Vistas Favorables:** No
Uso: 1ª Residencia
Tipología: Manzana Cerrada - Exterior **NºDormitorios:** 2
Planta: 4 **NºBaños y Aseos:** 2 **Ascensor:** Si
Superficie Construida: 80,00 m² **Sup.Otros Usos:** 0,00 m²
Gastos de comunidad: 70,00 Euros/mes
Estado del Inmueble: Bueno **Antigüedad:** 15 años
Años desde la última reforma aproximadamente: 0 años (estimación)
Fuente Consultada: Vendedor o Propietario **Visita al testigo:** No **Calidad Constructiva:** Buena
 Segunda mano, buen estado. Acs gas natural, aire acondicionado frío-calor, 4 viviendas por planta, 1 armario empotrado, suelos de terrazo; piscina y zona verde comunitarias.

VIVIENDA >Calle ATENAS- Edificio Paraiso, nº 9, MONTEQUINTO (41089)

Precio oferta: 180.000,00 Euros **V.Unitario:** 1.894,74 Euros/m² Const. **Fecha:** 30-11-2010

Factores Ambientales Negativos: No **Vistas Favorables:** No
Uso: 1ª Residencia
Tipología: Manzana Cerrada - Exterior **NºDormitorios:** 3
Planta: 1 **NºBaños y Aseos:** 2 **Ascensor:** Si
Superficie Construida: 95,00 m² **Sup.Otros Usos:** 0,00 m²
Gastos de comunidad: 45,00 Euros/mes
Estado del Inmueble: Bueno **Antigüedad:** 8 años
Años desde la última reforma aproximadamente: 0 años (estimación)
Fuente Consultada: Vendedor o Propietario **Visita al testigo:** No **Calidad Constructiva:** Buena
 Segunda mano, buen estado. Solería de terrazo, aire acondicionado frío-calor. Piscina y zonas verdes.

VIVIENDA >Calle BOLSENA, nº 10, MONTEQUINTO (41089)

Precio oferta: 198.334,00 Euros **V.Unitario:** 1.983,34 Euros/m² Const. **Fecha:** 30-11-2010

Factores Ambientales Negativos: No **Vistas Favorables:** No
Uso: 1ª Residencia
Tipología: Manzana Cerrada - Exterior **NºDormitorios:** 3
Planta: 3 **NºBaños y Aseos:** 1 **Ascensor:** Si
Superficie Construida: 100,00 m² **Sup.Otros Usos:** 0,00 m²
Estado del Inmueble: Bueno **Antigüedad:** 25 años
Años desde la última reforma aproximadamente: 0 años (estimación)
Fuente Consultada: Vendedor o Propietario **Visita al testigo:** No **Calidad Constructiva:** Buena
 Segunda mano, buen estado. Solería de grés, aire acondicionado frío, 3 armarios empotrados. Piscina y zonas verdes.

VIVIENDA >Calle MODENA, nº 6, MONTEQUINTO (41089)

Precio oferta: 150.000,00 Euros **V.Unitario:** 1.764,71 Euros/m² Const. **Fecha:** 16-06-2010

Factores Ambientales Negativos: No **Vistas Favorables:** Si
Uso: 1ª Residencia
Tipología: Manzana Cerrada - Exterior **NºDormitorios:** 3
Planta: 3 **NºBaños y Aseos:** 2 **Ascensor:** Si
Superficie Construida: 85,00 m² **Sup.Otros Usos:** 0,00 m²
Gastos de comunidad: 45,00 Euros/mes
Estado del Inmueble: Bueno **Antigüedad:** 10 años
Años desde la última reforma aproximadamente: 0 años (estimación)
Fuente Consultada: Vendedor o Propietario **Visita al testigo:** No **Calidad Constructiva:** Buena
 Segunda mano, buen estado. Solería de grés, aire acondicionado de frio, 2 armarios empotrados. Piscina y zonas verdes.

VIVIENDA >Plaza PARMA, MONTEQUINTO (41089)

Precio oferta: 180.000,00 Euros **V.Unitario:** 1.894,74 Euros/m² Const. **Fecha:** 16-06-2010

Factores Ambientales Negativos: No **Vistas Favorables:** Si
Uso: 1ª Residencia
Tipología: Manzana Cerrada - Exterior **NºDormitorios:** 3
Planta: 4 **NºBaños y Aseos:** 2 **Ascensor:** Si
Superficie Construida: 95,00 m² **Sup.Otros Usos:** 0,00 m²
Gastos de comunidad: 45,00 Euros/mes
Estado del Inmueble: Bueno **Antigüedad:** 10 años
Años desde la última reforma aproximadamente: 0 años (estimación)
Fuente Consultada: A.P.I. **Visita al testigo:** No **Calidad Constructiva:** Buena
 Segunda mano, buen estado. Solería de terrazo, aire acondicionado. Piscina y zonas verdes.

VIVIENDA >Plaza PARMA- Edificio España, nº 30, MONTEQUINTO (41089)

Precio oferta: 137.268,00 Euros **V.Unitario:** 1.715,85 Euros/m² Const. **Fecha:** 14-06-2010

Factores Ambientales Negativos: No **Vistas Favorables:** No
Uso: 1ª Residencia
Tipología: Bloque Abierto - Exterior **NºDormitorios:** 2
Planta: 4 **NºBaños y Aseos:** 2 **Ascensor:** Si
Superficie Construida: 80,00 m² **Sup.Otros Usos:** 0,00 m²
Gastos de comunidad: 70,00 Euros/mes
Estado del Inmueble: Bueno **Antigüedad:** 20 años
Años desde la última reforma aproximadamente: 0 años (estimación)
Fuente Consultada: Vendedor o Propietario **Visita al testigo:** No **Calidad Constructiva:** Buena
 Segunda mano, buen estado. Aire acondicionado frio-calor, 4 viviendas por planta, 1 armario empotrado, suelos de terrazo. Zonas comunitarias: piscina, padel, baloncesto, futbol,...

VIVIENDA >Calle VENECIA, MONTEQUINTO (41089)

Precio oferta:	V.Unitario:	Fecha:
175.000,00 Euros	1.842,11 Euros/m ² Const.	16-06-2010
Factores Ambientales Negativos: No	Vistas Favorables: No	
Uso: 1ª Residencia		
Tipología: Manzana Cerrada - Exterior	NºDormitorios: 4	
Planta: 5	NºBaños y Aseos: 2	Ascensor: Si
Superficie Construida: 95,00 m ²		Sup.Otros Usos: 0,00 m ²
Estado del Inmueble: Bueno	Antigüedad: 15 años	
Años desde la última reforma aproximadamente:	0 años (estimación)	
Fuente Consultada: A.P.I.	Visita al testigo: No	Calidad Constructiva: Buena

Segunda mano, buen estado. Solería de tarima flotante, aire acondicionado frío-calor, 3 armarios empotrados. Piscina y zonas verdes.

VIVIENDA >Calle VITERBO, nº 10, MONTEQUINTO (41089)

Precio oferta:	V.Unitario:	Fecha:
123.207,00 Euros	1.466,75 Euros/m ² Const.	14-06-2010
Factores Ambientales Negativos: No	Vistas Favorables: No	
Uso: 1ª Residencia		
Tipología: Bloque Abierto - Exterior	NºDormitorios: 3	
Planta: 3	NºBaños y Aseos: 1	Ascensor: No
Superficie Construida: 84,00 m ²		Sup.Otros Usos: 0,00 m ²
Gastos de comunidad: 60,00 Euros/mes		
Estado del Inmueble: Bueno	Antigüedad: 35 años	
Años desde la última reforma aproximadamente:	2 años (estimación)	
Fuente Consultada: Vendedor o Propietario	Visita al testigo: No	Calidad Constructiva: Buena

Segunda mano, buen estado. Calefacción individual eléctrica, aire acondicionado frío-calor, 4 viviendas por planta, 2 armarios empotrados, suelos de mármol. Suelos de terrazo.

VIVIENDA >Avenida EUROPA, nº 101, MONTEQUINTO (41089)

Precio oferta:	V.Unitario:	Fecha:
180.000,00 Euros	1.894,74 Euros/m ² Const.	30-11-2010
Factores Ambientales Negativos: No	Vistas Favorables: No	
Uso: 1ª Residencia		
Tipología: Bloque Abierto - Exterior	NºDormitorios: 3	
Planta: 2	NºBaños y Aseos: 2	Ascensor: No
Superficie Construida: 95,00 m ²		Sup.Otros Usos: 0,00 m ²
Gastos de comunidad: 47,00 Euros/mes		
Estado del Inmueble: Muy Bueno	Antigüedad: 3 años	
Fuente Consultada: Vendedor o Propietario	Visita al testigo: No	Calidad Constructiva: Buena

Segunda mano, buen estado. Calefacción individual gas natural, aire acondicionado frío-calor, 4 viviendas por planta, 3 armarios empotrados, suelos de mármol; piscina.

VIVIENDA >Avenida SAN JOSE DE CALASANZ, nº 15, MONTEQUINTO (41089)

Precio oferta: 156.000,00 Euros **V.Unitario:** 1.902,44 Euros/m² Const. **Fecha:** 30-11-2010

Factores Ambientales Negativos: No **Vistas Favorables:** No
Uso: 1ª Residencia
Tipología: Manzana Cerrada - Exterior **NºDormitorios:** 2
Planta: 1 **NºBaños y Aseos:** 1 **Ascensor:** Si
Superficie Construida: 82,00 m² **Sup.Otros Usos:** 0,00 m²
Estado del Inmueble: Bueno **Antigüedad:** 8 años
Años desde la última reforma aproximadamente: 0 años (estimación)
Fuente Consultada: Vendedor o Propietario **Visita al testigo:** No **Calidad Constructiva:** Buena
 Segunda mano, buen estado.Suelos de mármol, 2 armarios empotrados.

VIVIENDA >Avenida PINOS- Edificio España, nº 6, MONTEQUINTO (41089)

Precio oferta: 160.000,00 Euros **V.Unitario:** 1.777,78 Euros/m² Const. **Fecha:** 30-11-2010

Factores Ambientales Negativos: No **Vistas Favorables:** No
Uso: 1ª Residencia
Tipología: Manzana Cerrada - Exterior **NºDormitorios:** 3
Planta: 3 **NºBaños y Aseos:** 2 **Ascensor:** Si
Superficie Construida: 90,00 m² **Sup.Otros Usos:** 0,00 m²
Gastos de comunidad: 80,00 Euros/mes
Estado del Inmueble: Bueno **Antigüedad:** 8 años
Años desde la última reforma aproximadamente: 0 años (estimación)
Fuente Consultada: Vendedor o Propietario **Visita al testigo:** No **Calidad Constructiva:** Buena
 Segunda mano, buen estado.Calefacción individual,aire acondicionado frio-calor,2 armarios empotrados,suelos de parquet;piscina y zona verde comunitarias.

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

Garajes

Nº	Situación	Fecha	Superficie (m²)	Precio Oferta (PO) o Precio de Compraventa (PV) (Euros)	Valor Unitario (Euros/m²)	Valor Rentas Unitario (Euros/m² / mes)
01	Calle Rómulo, nº 2	11-2010	22,00	22.000,00 PO	1.000,00 Const.	
02	Calle VENECIA, nº 10	11-2010	22,00	22.000,00 PO	1.000,00 Const.	
03	Calle Fernando Quiñones, nº 1	08-2010	25,00	16.500,00 PO	660,00 Const.	
04	Calle Leopoldo Alas Clarin, nº 2	09-2010	25,00	19.000,00 PO	760,00 Const.	
05	Calle ASIS, nº 3	11-2010	25,00	20.000,00 PO	800,00 Const.	
06	Avenida EUROPA, nº 54	11-2010	25,00	16.500,00 PO	660,00 Const.	

Viviendas

Nº	Situación	Fecha	Tp.	Superficie Parcela (m²)	Superficie (m²)	Precio Oferta (PO) o Precio de Compraventa (PV) (Euros)	Valor Unitario (Euros/m²)	Valor Rentas Unitario (Euros/m² / mes)
07	Plaza PARMA, nº 30	11-2010	MC		80,00	136.000,00 PO	1.700,00 Const.	
08	Calle ATENAS- Edificio Paraiso, nº 9	11-2010	MC		95,00	180.000,00 PO	1.894,74 Const.	
09	Calle BOLSENA, nº 10	11-2010	MC		100,00	198.334,00 PO	1.983,34 Const.	
10	Calle MODENA, nº 6	06-2010	MC		85,00	150.000,00 PO	1.764,71 Const.	
11	Plaza PARMA	06-2010	MC		95,00	180.000,00 PO	1.894,74 Const.	
12	Plaza PARMA- Edificio España, nº 30	06-2010	BA		80,00	137.268,00 PO	1.715,85 Const.	
13	Calle VENECIA	06-2010	MC		95,00	175.000,00 PO	1.842,11 Const.	
14	Calle VITERBO, nº 10	06-2010	BA		84,00	123.207,00 PO	1.466,75 Const.	
15	Avenida EUROPA, nº 101	11-2010	BA		95,00	180.000,00 PO	1.894,74 Const.	
16	Avenida SAN JOSE DE CALASANZ, nº 15	11-2010	MC		82,00	156.000,00 PO	1.902,44 Const.	
17	Avenida PINOS- Edificio España, nº 6	11-2010	MC		90,00	160.000,00 PO	1.777,78 Const.	

UI->Unifamiliar aislada UD->Unifamiliar adosada BA->Bloque abierto MC->Manzana cerrada

R = Relación del testigo con respecto a la valoración

I = Inmueble similar al valorado P = Inmueble peor que el valorado M = Inmueble mejor que el valorado

HOMOGENEIZACIÓN

Garajes

Nº	Situación	Precio de Oferta o Precio de Compraventa (Euros)	Porcentaje de corrección	Valor Unitario (Euros/m²)	Valor Unitario Corregido (Euros/m²)	Coefficiente de homogeneización
01	Calle Rómulo, nº 2	22.000,00		1.000,00 Const	1.000,00 Const	0,77
02	Calle VENECIA, nº 10	22.000,00		1.000,00 Const	1.000,00 Const	0,77
03	Calle Fernando Quiñones, nº 1	16.500,00		660,00 Const	660,00 Const	1,16
04	Calle Leopoldo Alas Clarin, nº 2	19.000,00		760,00 Const	760,00 Const	1,01
05	Calle ASIS, nº 3	20.000,00		800,00 Const	800,00 Const	0,96
06	Avenida EUROPA, nº 54	16.500,00		660,00 Const	660,00 Const	1,16

Viviendas

Nº	Situación	Precio de Oferta o Precio de Compraventa (Euros)	Porcentaje de corrección	Valor Unitario (Euros/m²)	Valor Unitario Corregido (Euros/m²)	Coefficiente de homogeneización
07	Plaza PARMA, nº 30	136.000,00		1.700,00 Const	1.700,00 Const	1,00
08	Calle ATENAS- Edificio Paraiso, nº 9	180.000,00		1.894,74 Const	1.894,74 Const	0,90
09	Calle BOLSENA, nº 10	198.334,00		1.983,34 Const	1.983,34 Const	0,86
10	Calle MODENA, nº 6	150.000,00		1.764,71 Const	1.764,71 Const	0,96

HOMOGENEIZACIÓN

Viviendas

Nº	Situación	Precio de Oferta o Precio de Compraventa (Euros)	Porcentaje de corrección	Valor Unitario (Euros/m²)	Valor Unitario Corregido (Euros/m²)	Coefficiente de homogeneización
11	Plaza PARMA	180.000,00		1.894,74 Const	1.894,74 Const	0,90
12	Plaza PARMA- Edificio España, nº 30	137.268,00		1.715,85 Const	1.715,85 Const	0,99
13	Calle VENEZIA	175.000,00		1.842,11 Const	1.842,11 Const	0,92
14	Calle VITERBO, nº 10	123.207,00		1.466,75 Const	1.466,75 Const	1,16
15	Avenida EUROPA, nº 101	180.000,00		1.894,74 Const	1.894,74 Const	0,90
16	Avenida SAN JOSE DE CALASANZ, nº 15	156.000,00		1.902,44 Const	1.902,44 Const	0,89
17	Avenida PINOS- Edificio España, nº 6	160.000,00		1.777,78 Const	1.777,78 Const	0,96

BANDA DE VALORES TRAS HOMOGENEIZACIÓN

Uso	Valor Máximo	Valor Mínimo
Viviendas (Euros/m²)	1.983,34	1.634,51
Garajes (Euros)	22.000,00	16.500,00

Observaciones a los testigos:

Casi todos los comparables aportados pertenecen al mismo código postal del inmueble tasado. Son construcciones de 5 a 10 años de media aproximadamente. Las calidades y características constructivas son similares; solo dos de ellas no disponen de ascensor; las superficies construidas abarcan una horquilla en la que se incluye la del inmueble tasado.

Comentario sobre la situación del mercado

Vivienda ubicada en la segunda planta del número treinta y seis de la Ronda Adolfo Suárez, en la Urbanización de Montequinto, Edificio Residencial Vijaldoso, de Dos Hermanas.

Se trata de un Edificio Calificado, por el PGOU de Dos Hermanas, como Vivienda Plurifamiliar en Manzana.

Tiene planta baja más tres, de altura, además de planta de sótano destinada a garajes y trasteros; estructura de pórticos de hormigón, forjados bidireccionales y azotea plana ransitable.

Dispone de ascensor. La zona de entrada al bloque, está solada con terrazo, 40x40, grano medio, y paredes enfoscadas y pintadas. La fachada está resuelta con fábrica de ladrillo cara vista.

El edificio forma parte de una serie de bloques plurifamiliares construidos en 2005, según ficha catastral, y acogidos al régimen de Viviendas de Protección Oficial.

La vivienda tasada tiene calidades medias: solería de terrazo 40x40, grano medio, color crema; grés en zonas húmedas, aplacadas con azulejo cerámico vidriado, ventanas de aluminio blanco con doble acristalamiento, puertas chapadas de madera barnizada, ... dispone de energía solar y gas natural para producción de agua caliente sanitaria.

El programa funcional consta de tres dormitorios y dos baños, además de estar-comedor con terraza, y cocina.

Las expectativas, ante una posible venta, son buenas, al estar ubicado en una zona de reciente creación, con un parque inmobiliario de 5 a 10 años, buen nivel de urbanización de calles, etc., aunque sujeta a las actuales condiciones del mercado y su condición de Vivienda de Protección Oficial, con limitación en el valor máximo legal de venta.

Para la homogeneización de los comparables aportados se ha seguido el siguiente proceso:

1. Corrección del valor unitario de cada uno de ellos en función de los porcentajes de negociación y/o comercialización habituales para la coyuntura actual de mercado en su zona.
2. Ponderación de los comparables en función de la ubicación, estado de conservación y características físicas de cada uno con respecto al inmueble valorado.
3. Cálculo del valor medio ponderado.
4. Determinación de banda de valores para fijación de valor de mercado por comparación.

10.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

CÁLCULO DE LOS COSTES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NETOS:

Superficie utilizada para valorar: Construida

	SUPERFICIE ÚTIL (m ²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
VIVIENDAS	71,70	90,72
GARAJES BAJO RASANTE	23,76	24,77
O.D.A. BAJO RASANTE	30,69	33,64

Superficie total: 126,15 m² 149,13 m²

	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ² Const.	Dep. %	CRN.U. Euros/m ² Const.	VM. Unitario Euros/m ² Const.	VM.Total Euros
VIVIENDAS	90,72	209,21	720,00	2,00	1.062,99	1.700,00	154.224,00
O.D.A. BAJO RASANTE	33,64	0,00	300,00	2,00	355,74	653,99	22.000,22
GARAJES BAJO RASANTE	24,77	0,00	300,00	2,00	355,74	767,06	19.000,08

Rep.(Suelo) -> REPERCUSIÓN DEL SUELO
 C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO
 Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

CRN.U. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO UNITARIO
 VM. Unitario -> VALOR DE MERCADO UNITARIO
 VM.Total -> VALOR DE MERCADO TOTAL

VALOR DE MERCADO TOTAL 195.224,30 Euros

OTROS GASTOS NECESARIOS: 21,00 % COEF. DE CORRECCIÓN PARA EL C.C: 1,0000
 NO INCLUYE GASTOS FINANCIEROS NI DE COMERCIALIZACIÓN

Costes y valores a nuevo

VALOR DEL SOLAR	18.979,53 Euros
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	82.841,40 Euros
OTROS GASTOS NECESARIOS	17.396,69 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN	119.217,62 Euros
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)	

CÁLCULO DEL VALOR MÁXIMO LEGAL:

Superficie Útil de Viviendas para el cálculo del Valor Máximo Legal:	71,70 m ²
Superficie Útil de Otros Anexos Protegidos para el cálculo del Valor Máximo Legal:	30,69 m ²
Valor Unitario de las Viviendas:	1.394,72 Euros/m ²
Valor Unitario de Otros Anexos Protegidos:	836,83 Euros/m ²
Valor Máximo Legal de las Viviendas:	100.001,42 Euros
Valor Máximo Legal de Otros Anexos Protegidos:	25.682,38 Euros
Valor Mercado de Otros Anexos No Protegidos:	19.000,00 Euros
TOTAL VALOR MÁXIMO LEGAL:	144.683,80 Euros

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:	100.238,09 Euros
Valor a efectos de asegurar la pérdida de valor que se produciría en caso de destrucción total del inmueble: (Según Art 10 del RD 716/2009)	125.704,27 Euros

11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

144.683,80 Euros (24.073.359 pta)

VALOR HIPOTECARIO

144.683,80 Euros (24.073.359 pta)

El Valor Hipotecario corresponde al Valor Máximo Legal

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es la garantía hipotecaria de préstamos que forman parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 716/2009 de 24 de abril.

El valor de tasación corresponde al valor hipotecario del inmueble conforme a procedimientos y requisitos establecidos en la orden ECO/805/2003 de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras

ADVERTENCIAS:

No se ha dispuesto de la cédula de calificación definitiva.

Este informe consta de 16 páginas numeradas de la 1 a la 16

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE TINSA.

Ver Observaciones	Tasador:	ANTONIO FRANCISCO JAVIER RAMOS GARCIA		
	Titulación:	ARQUITECTO		
	Fecha Visita al inmueble:	30-11-2010	Fecha de caducidad del informe	02-06-2011
	Fecha Emisión del informe:	03-12-2010		

12.- OBSERVACIONES

Advertencias sobre la nota simple: No consta la referencia catastral.
Se valora una segunda plaza de garaje, finca registral independiente de la anterior, que se acredita con Escritura Registrada aportada.

FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: MIGUEL ANGEL RUBIO GARCIA

SITUACION: Ronda ADOLFO SUAREZ, nº 36, Planta 2ª, Puerta 3, en el municipio de DOS HERMANAS, provincia de SEVILLA (41704)



FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: MIGUEL ANGEL RUBIO GARCIA
SITUACION: Ronda ADOLFO SUAREZ, nº 36, Planta 2ª, Puerta 3, en el municipio de DOS HERMANAS, provincia de SEVILLA (41704)



FOTOGRAFIAS

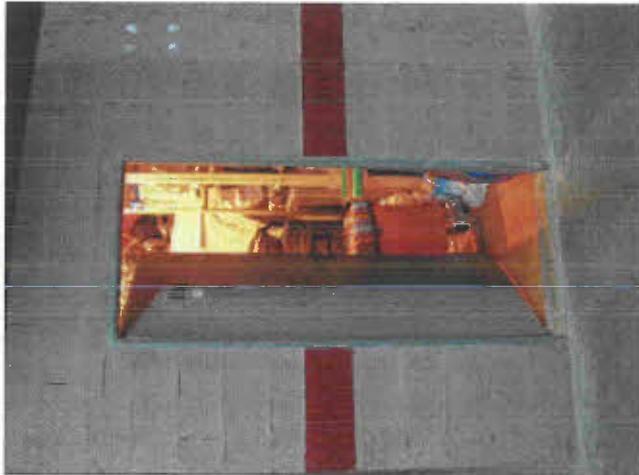
SOLICITANTE: MIGUEL ANGEL RUBIO GARCIA

SITUACION: Ronda ADOLFO SUAREZ, nº 36, Planta 2ª, Puerta 3, en el municipio de DOS HERMANAS, provincia de SEVILLA (41704)



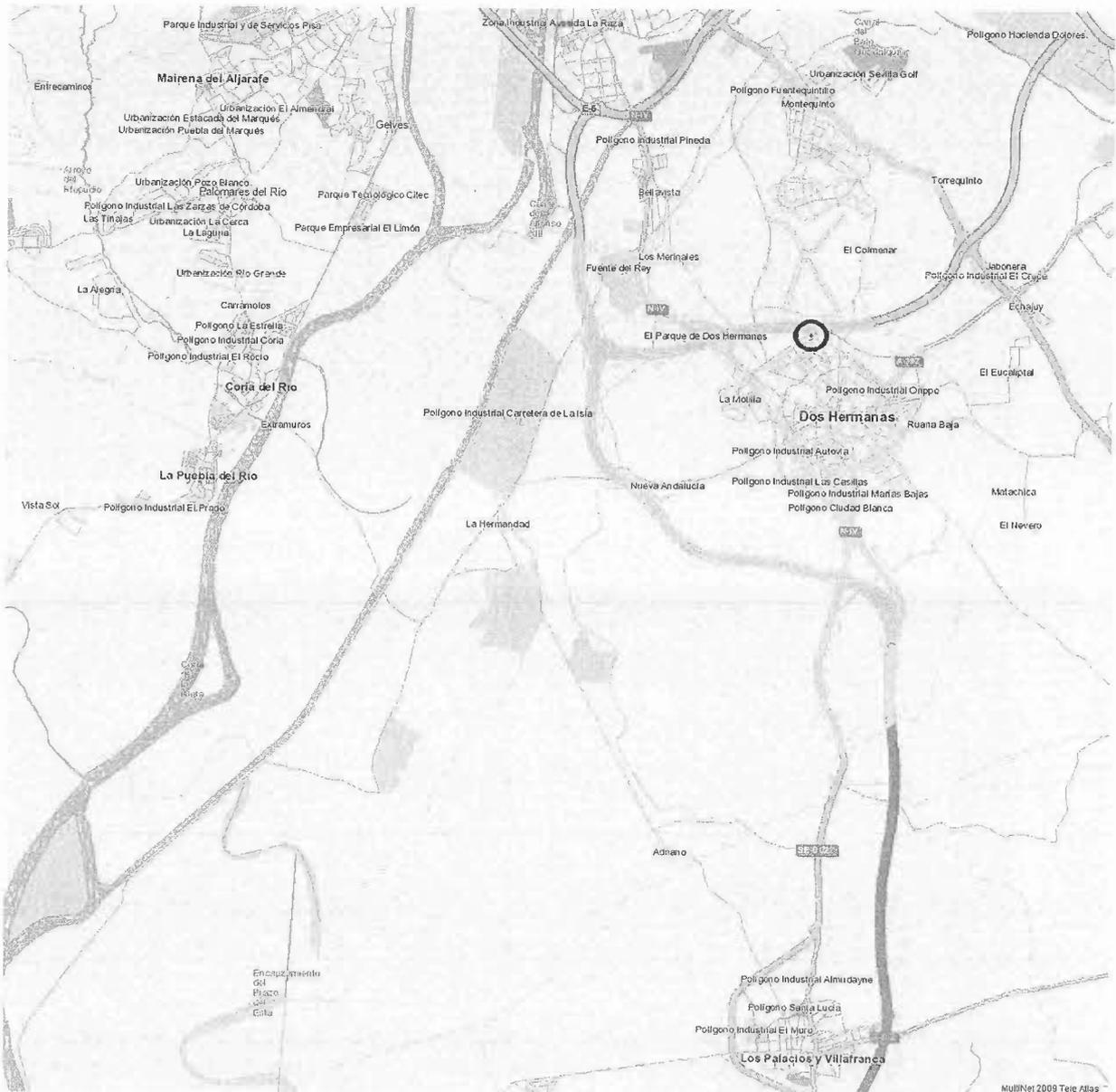
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: MIGUEL ANGEL RUBIO GARCIA
SITUACION: Ronda ADOLFO SUAREZ, nº 36, Planta 2ª, Puerta 3, en el municipio de DOS HERMANAS, provincia de SEVILLA (41704)



PLANO DE SITUACION

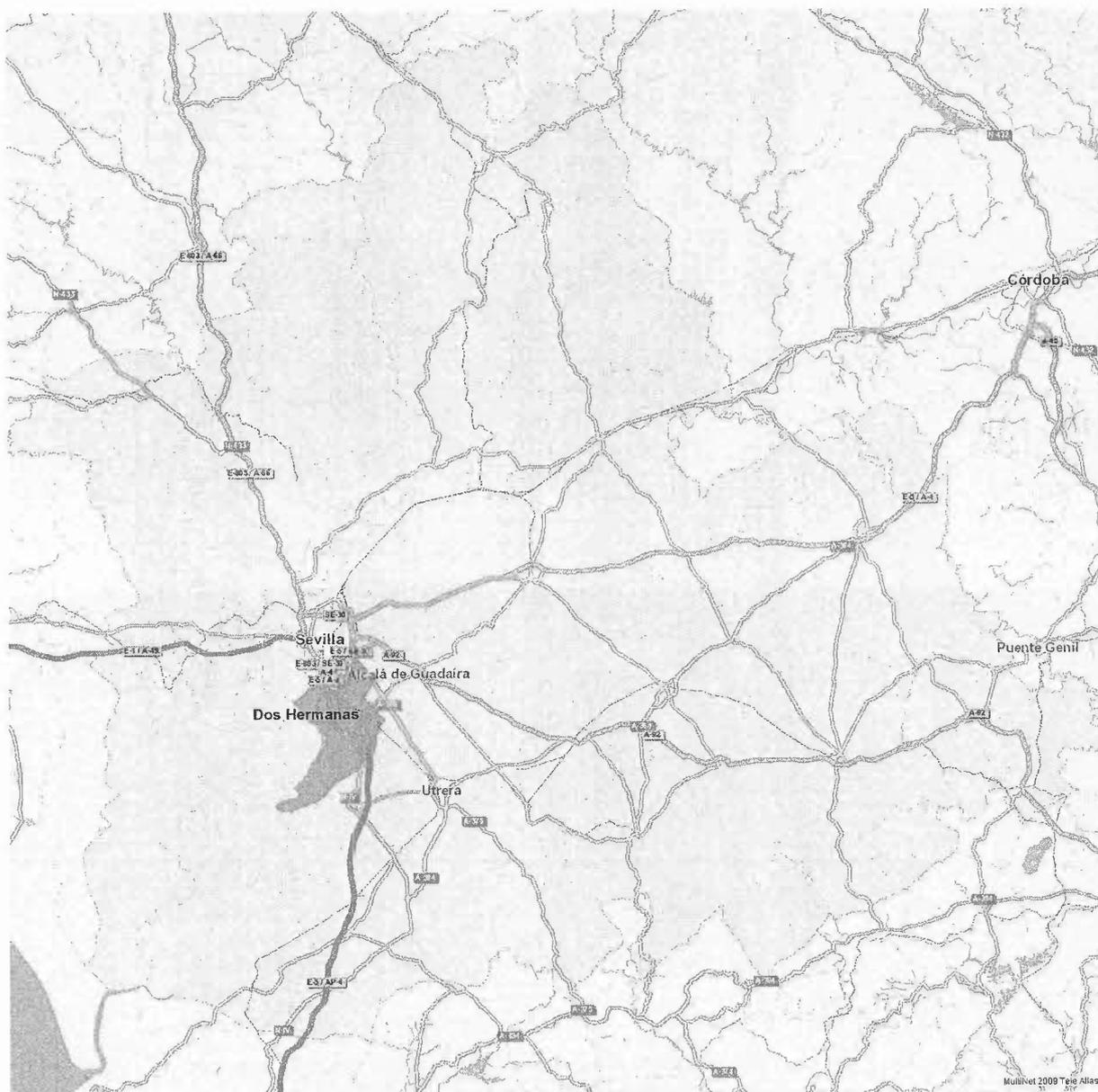
SOLICITANTE: MIGUEL ANGEL RUBIO GARCIA
SITUACION: Ronda ADOLFO SUAREZ, nº 36, Planta 2ª, Puerta 3, en el municipio de DOS HERMANAS, provincia de SEVILLA (41704)



PLANO DE SITUACION

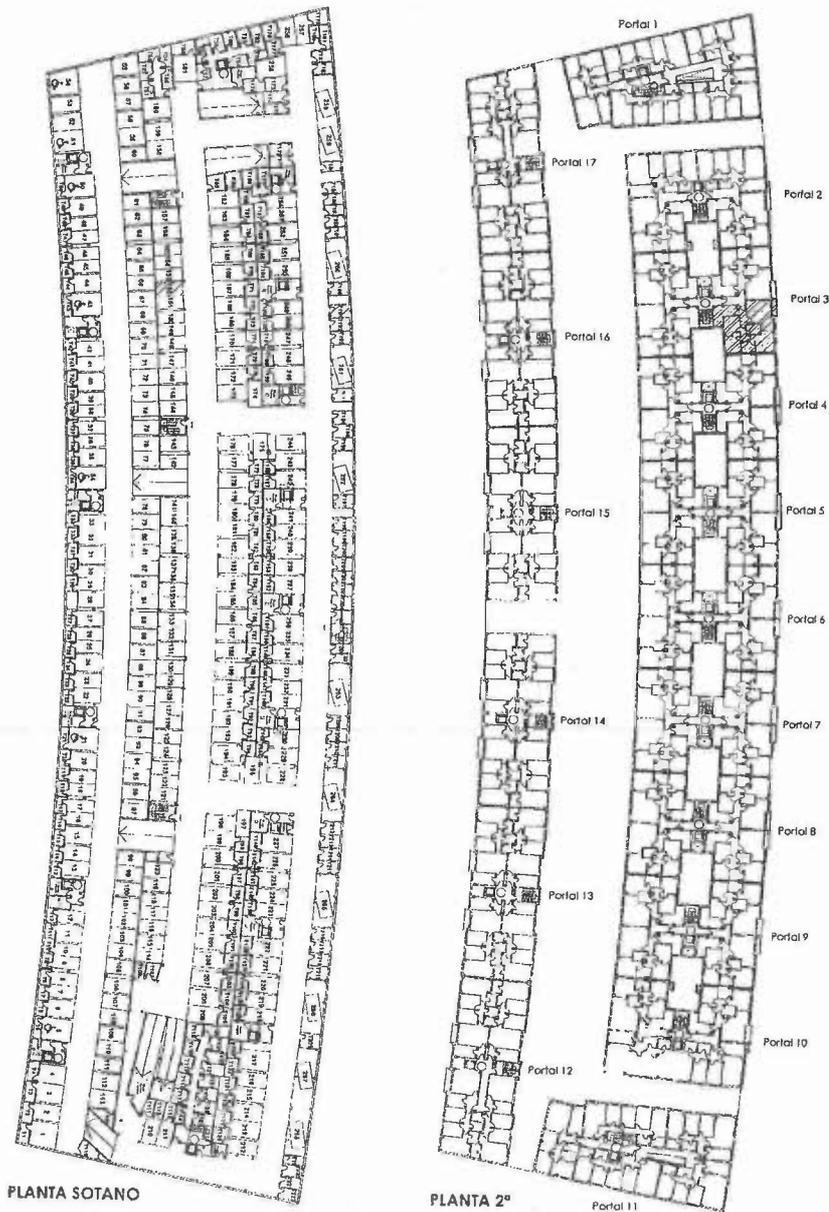
SOLICITANTE: MIGUEL ANGEL RUBIO GARCIA

SITUACION: Ronda ADOLFO SUAREZ, nº 36, Planta 2ª, Puerta 3, en el municipio de DOS HERMANAS, provincia de SEVILLA (41704)



CROQUIS DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: MIGUEL ANGEL RUBIO GARCIA
SITUACION: Ronda ADOLFO SUAREZ, nº 36, Planta 2ª, Puerta 3, en el municipio de DOS HERMANAS, provincia de SEVILLA (41704)

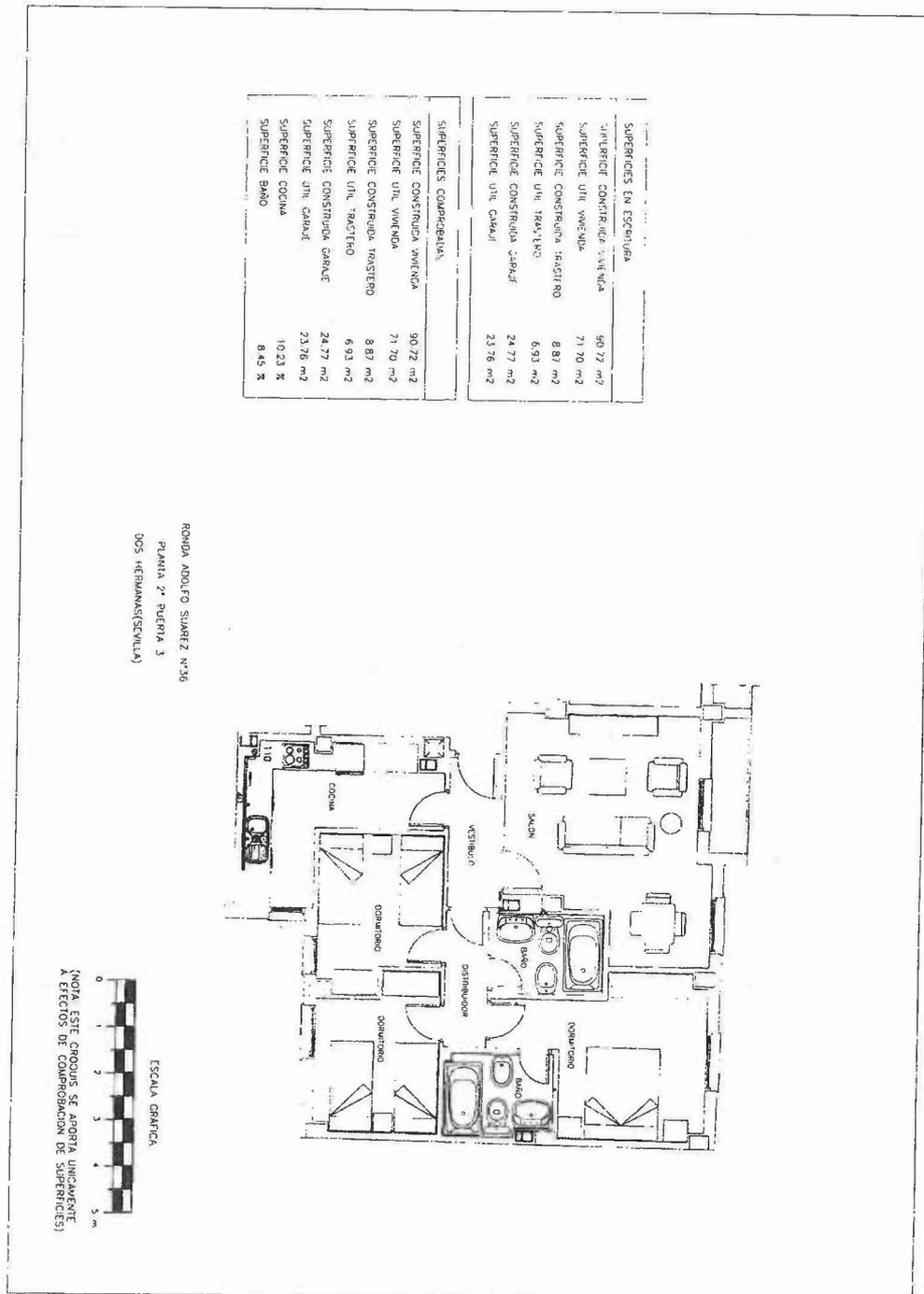


222 VIVIENDAS, L.L.C.C. Y GARAJE EN PARCELA F-14 DE AO-33
PAGO DE VIJALDOSO. DOS HERMANAS (SEVILLA)
VIVIENDA Nº 34. TIPO K. PORTAL 3. PLANTA 2ª.
Nº DIVISION HORIZONTAL 86

ESCALA 1:300

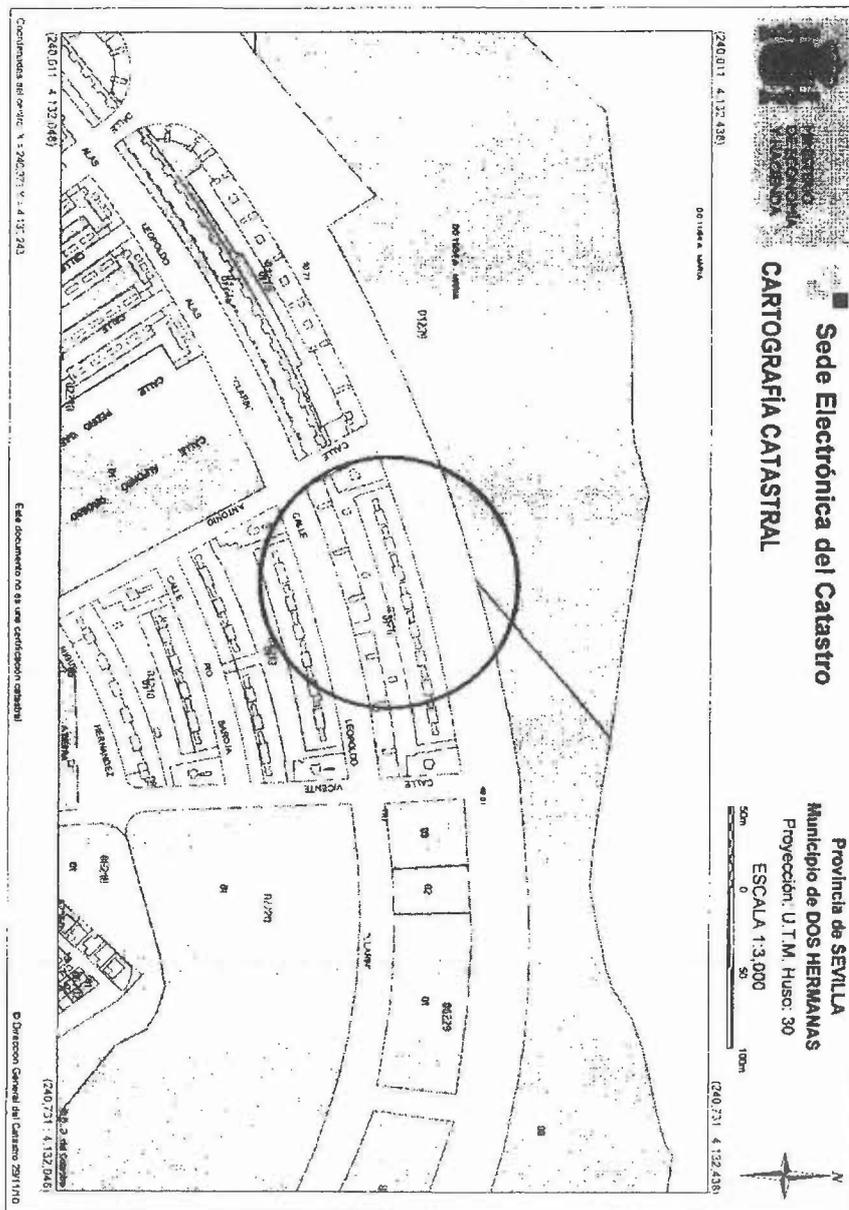
CROQUIS DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: MIGUEL ANGEL RUBIO GARCIA
SITUACION: Ronda ADOLFO SUAREZ, nº 36, Planta 2ª, Puerta 3, en el municipio de DOS HERMANAS, provincia de SEVILLA (41704)



DOCUMENTACION

SOLICITANTE: MIGUEL ANGEL RUBIO GARCIA
SITUACION: Ronda ADOLFO SUAREZ, nº 36, Planta 2ª, Puerta 3, en el municipio de DOS HERMANAS, provincia de SEVILLA (41704)



DOCUMENTACION

SOLICITANTE: MIGUEL ANGEL RUBIO GARCIA
 SITUACION: Ronda ADOLFO SUAREZ, nº 36, Planta 2ª, Puerta 3, en el municipio de DOS HERMANAS, provincia de SEVILLA (41704)

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
 0322601TG430ZS0035MF

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
 RD ADOLFO SUAREZ 36 B1:3 Es:3 Pl:02 Pt:03
 41089 DOS HERMANAS [SEVILLA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Residencial

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 0,367/400

AÑO CONSTRUCCIÓN: 2005

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 135

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
 RD ADOLFO SUAREZ 34
 DOS HERMANAS [SEVILLA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 35,615

SUPERFICIE SUELO (m²): 9,357

TIPO DE FINCA: [división horizontal]

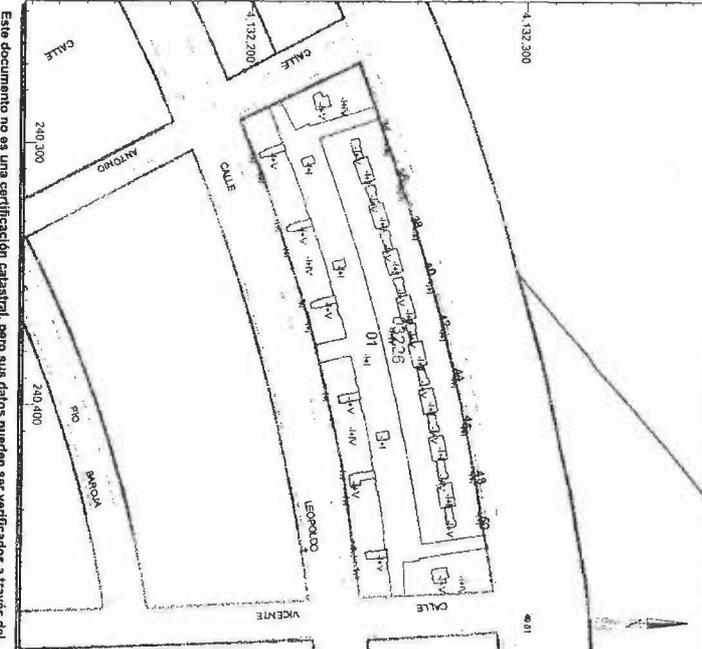
ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	3	02	03	81
ALMACEN	3	-1	191	9
APARCAMIENTO	3	-1	152	11
ELEMENTOS COMUNES				34

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
 Municipio de DOS HERMANAS Provincia de SEVILLA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



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

Lunes, 29 de Noviembre de 2010

240,400 Coordenadas UTM, en metros

240,300 Límite de Manzana

Límite de Parcela

Límites de Construcciones

Límites de Obras

Límite de Vías

240,400 Límite de Vías

240,300 Hidrografía

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: MIGUEL ANGEL RUBIO GARCIA
SITUACION: Ronda ADOLFO SUAREZ, nº 36, Planta 2ª, Puerta 3, en el municipio de DOS HERMANAS, provincia de SEVILLA (41704)

<http://www.registradores.org>

Información Registral



Información Registral expedida por

MARTA CRESPO VILLEGAS

Registrador de la Propiedad de DOS HERMANAS 3

correspondiente a la solicitud formulada por

CENTRO ASESORIA HIPOTECARIA SL

con DNI/CIF: B81207078

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

Identificador de la solicitud:N54HM50N

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.
Su referencia:Exp.1467067

Esta brecha digital -código de barras- asegura la integridad de esta información,
que puede ser contrastada con la verificación central del Colegio de Registradores,
citando el identificador de la solicitud.



DOCUMENTACION**SOLICITANTE: MIGUEL ANGEL RUBIO GARCIA**
SITUACION: Ronda ADOLFO SUAREZ, nº 36, Planta 2ª, Puerta 3, en el municipio de DOS HERMANAS, provincia de SEVILLA (41704)<http://www.registradores.org>

Información Registral

R

Sistema de Registro de Propiedad Inmobiliaria

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DOS HERMANAS NUMERO TRES
Calle San José 9 C
Teléfono: 95 567 55 49
Fax: 95 472 94 38
41701 DOS HERMANAS
SEVILLA**FINCA DE ARCHIVO COMUN N°: 80627****IDUFIR: 41019000770810.**

URBANA. OCHENTA Y SEIS. VIVIENDA, NUMERO TRES, TIPO K), DE LA PLANTA SEGUNDA, DEL PORTAL TRES, del edificio denominado RESIDENCIAL VIJALDOSO -EDIFICIO F 14-. Se distribuye en vestíbulo, cocina, salón-comedor, distribuidor, tres dormitorios y dos cuartos de baño. Además, consta de una terraza. Tiene una superficie útil de setenta y un metros y siete decímetros cuadrados y construida de noventa metros y setenta y dos decímetros cuadrados. Mirando desde Avenida Adolfo Suárez, linda por su frente, en vuelo, con dicha Avenida; por la derecha, con zona común, por donde tiene su acceso y con vivienda número 4 de la misma planta y portal; por la izquierda, con vivienda número 4 de la misma planta del portal 4 y con patio interior; y por el fondo, con zona común, con hueco de escaleras y con patio interior. Tiene vinculado como anejo inseparable: 1) Cuarto trastero situado en planta de sótano, señalado con el número CIENTO NOVENTA Y UNO, con una superficie útil de seis metros y noventa y tres decímetros cuadrados, y construida de ocho metros y ochenta y siete decímetros cuadrados. Linda, frente, zona común, por donde tiene su acceso; por la derecha entrando, con trastero número 192; por la izquierda, con zona común; y por el fondo, con muro de contención. 2) Plaza de garaje, en planta de sótano, señalada con el número CIENTO CINCUENTA Y DOS, con una superficie total útil de veintitrés metros y setenta y seis decímetros cuadrados y construida de veinticuatro metros y setenta y siete decímetros cuadrados. Linda: frente, con zona común de rodadura; derecha entrando, con plaza de garaje número 153; izquierda, con plaza de garaje número 152; y por el fondo, con plaza de garaje número 66 y con plaza de garaje número 67. Coeficientes: SOTANO: 0,37 por ciento; PORTAL: 5,95 por ciento; EDIFICIO: 0,36 por ciento. En esta finca SI consta la Calificación Definitiva de Vivienda de Protección Oficial.

TITULARES	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
RUBIO GARCIA, MIGUEL ANGEL	1629 1629 189 3
GONZALEZ LEAL, MARIA EVA	

100% del pleno dominio con carácter ganancial.

TITULO: Adquirida por COMP.SUB en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario DON ALVARO RICO GÁMIR, de DOS HERMANAS, el día 4 de Octubre de 2.005.**PUBLICIDAD INFORMATIVA:**

En virtud de la inscripción 3ª y de conformidad con el artículo 10 del Real Decreto 1/2002 de 11 de enero, la finca de este número no podrá ser objeto de transmisión inter vivos, ni de cesión de su uso por ningún título, durante el plazo de diez años desde la formalización del préstamo cualificado objeto de la inscripción 2ª.

Esta finca se encuentra sujeta, por plazo de DIEZ AÑOS, a los Derechos de Tanteo y Retracto a favor de la Empresa Pública del Suelo de Andalucía -EPSA-, según en su inscripción 3ª.

PUBLICIDAD INFORMATIVA:

En esta finca SI consta la Calificación Definitiva de Vivienda de Protección Oficial, según nota al margen de la inscripción 1ª de esta finca de fecha 19 de septiembre de 2005 y más extensamente al margen de la inscripción 4ª de la finca matriz, registral 78.589, por cédula expedida en Sevilla, el día 4 de agosto de 2005 por el Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, expediente número 41-PO-G-00-0056/03.

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: MIGUEL ANGEL RUBIO GARCIA
SITUACION: Ronda ADOLFO SUAREZ, nº 36, Planta 2ª, Puerta 3, en el municipio de DOS HERMANAS, provincia de SEVILLA (41704)

Cálculo de precio máximo de viviendas protegidas para segundas o posteriores transmisiones... Page 1 of 1

Cálculo de precio máximo de viviendas protegidas para segundas o posteriores transmisiones

Fecha de cálculo:	30/11/2010	Superficie vivienda:	71,70 m ² útiles
Municipio:	DOS HERMANAS, SEVILLA	Superficie garaje vinculado:	23,76 m ² útiles
Ámbito:	Precio máximo superior	Superficie trastero vinculado:	6,93 m ² útiles
		Superficie otros anejos vinculados:	0,00 m ² útiles

A continuación se muestra información sobre su consulta:

- Con fecha 04/08/2005 la vivienda obtuvo la calificación definitiva al amparo del IV Plan Andaluz de Vivienda 2003-2007 en régimen General.
- La valoración del m² útil de garaje vinculado, trastero vinculado y otros anejos vinculados es de un 60% del precio máximo por m² útil de vivienda.
- Se considera un máximo de 25 m² útiles de garaje vinculado, 8 m² útiles de trastero vinculado y 25 m² útiles de otros anejos vinculados.
- La cuota indivisa que se transmite de la vivienda es de un 100 %.

Opción a)

- Precio máximo por m² útil de vivienda: 1.394,72 €
- Precio máximo de venta de la vivienda: 125.683,80 €

Opción b)

- Este precio se incrementa en función de la antigüedad de la vivienda, respecto de su calificación definitiva, de conformidad con los coeficientes establecidos en el artículo 94 del texto integrado del Decreto 149/2003, de 10 de junio.
- Valor del coeficiente: 1,00
- Valor del I.P.C.: 0,0
- Precio máximo de venta de la vivienda: 0,00 €

Precio máximo de venta en segunda o posterior transmisión: **125.683,80 €**

Referencias:

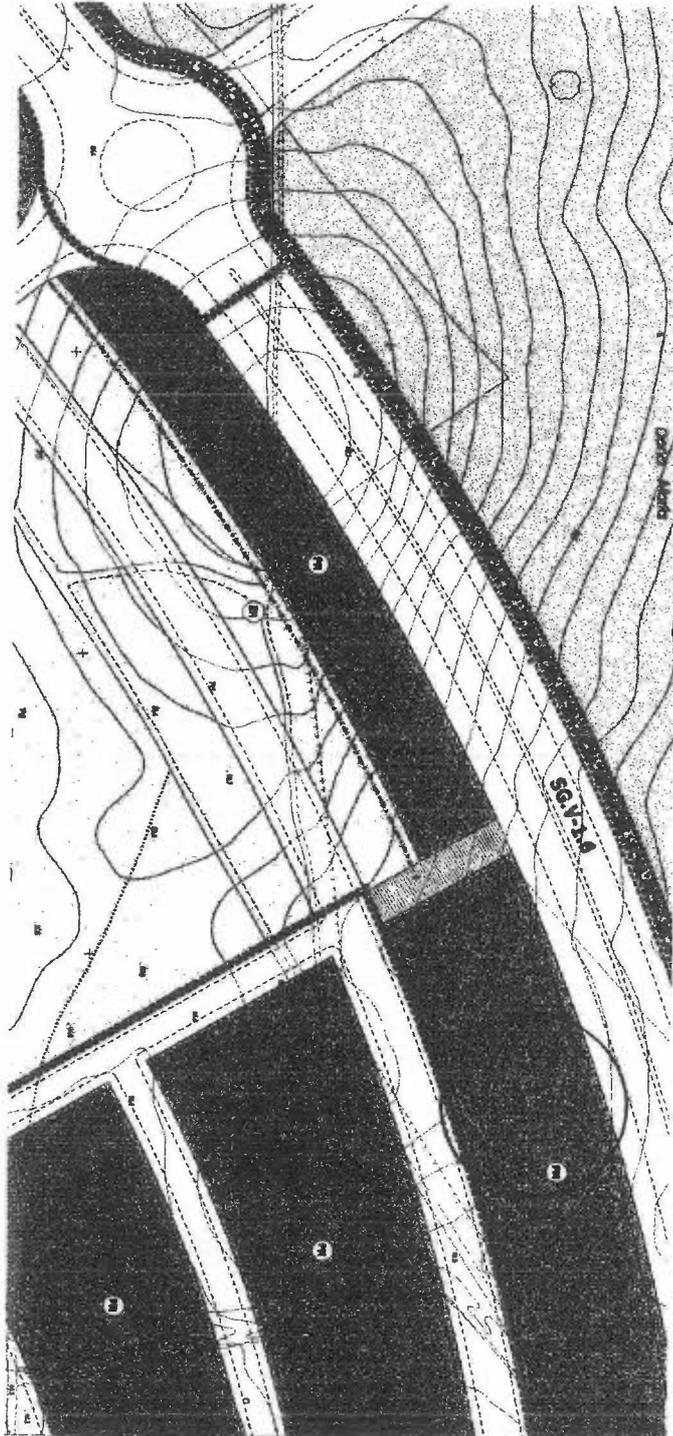
Orden de 20 de enero de 2006, relativa al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto legal en las segundas o posteriores transmisiones de viviendas calificadas como protegidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo (B.O.J.A. núm 16 de 25 de enero).
Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo (B.O.J.A. núm 227 de 21 de noviembre).
Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vivienda Protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y Suelo.

Correo electrónico de contacto: Buzón de la Ciudadanía

Las informaciones ofrecidas por este medio tienen exclusivamente carácter ilustrativo, y no originarán derechos ni expectativas de derechos (Decreto 204/1995, artículo 4; B.O.J.A 136 de 26 de Octubre)

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: MIGUEL ANGEL RUBIO GARCIA
SITUACION: Ronda ADOLFO SUAREZ, nº 36, Planta 2ª, Puerta 3, en el municipio de DOS HERMANAS, provincia de SEVILLA (41704)



DOCUMENTACION

SOLICITANTE: MIGUEL ANGEL RUBIO GARCIA
SITUACION: Ronda ADOLFO SUAREZ, nº 36, Planta 2ª, Puerta 3, en el municipio de DOS HERMANAS, provincia de SEVILLA (41704)

CAPITULO 4º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIVIENDAS PLURIFAMILIARES.

Corresponde a áreas de suelo urbano consolidadas con tipologías edificatorias plurifamiliares (Grupo II del uso global Residencial), en las que se ha completado el proceso de colmatación totalmente, o en su mayor parte.

El Plan General promueve la adopción en las nuevas promociones, preferentemente, de la tipología de manzana, cerrada o semicerrada, frente a la edificación en bloques abiertos, por considerarla más acorde con la construcción tradicional de la ciudad, al crear espacios públicos definidos (calles, plazas, etc.).

(6º Mod) Artículo 4.4.1.- Definición, delimitación y subzonas.

1. Vivienda Plurifamiliar: Es la agrupada verticalmente a otras viviendas y/o a otros usos.
2. Estas normas serán de aplicación en todas las manzanas y parcelas incluidas en la zona de "Viviendas Plurifamiliares" identificadas en Plano 10 "Ordenación General" como "PB" y "PM", según pertenezcan a alguna de las subzonas siguientes:
 - Subzona de Viviendas Plurifamiliares en Bloque Aislado (PB).
Está formada por dos tipos de implantación diferentes, que se corresponden con las actuaciones más antiguas de viviendas plurifamiliares en Dos Hermanas:
 - a) El bloque lineal, doble crujía o "H", completamente rodeado de viario o espacio libre públicos.
 - b) Los bloques aislados en una gran parcela o manzana compartiendo zonas comunes de viarios, aparcamientos y, en su caso, jardines e instalaciones deportivas.
 - Subzona de Viviendas Plurifamiliares en Manzana (PM).
Está formada por las actuaciones de viviendas plurifamiliares más recientes, en las que generalmente existe un patio interior de manzana, cuyas características permiten que las viviendas con fachada a él puedan ser consideradas exteriores.

Artículo 4.4.2.- Areas con planeamiento de desarrollo vigente.

En áreas con planeamiento parcial o especial aprobado definitivamente en el momento de la aprobación definitiva de este Plan General, que tienen por tipología básica alguna de las definidas en el artículo anterior, se aplicará lo siguiente:

- a) En caso de contradicción entre las ordenanzas del planeamiento parcial o especial y estas normas de carácter particular, prevalecerán las primeras.
- b) Cuando no se haya definido algún parámetro necesario, será de aplicación lo establecido en estas normas para la subzona correspondiente.

SECCIÓN 1ª. Unidad de Actuación Edificatoria.

(1ª Rect.) Artículo 4.4.3.- Unidad mínima de actuación o parcela mínima edificable. (6ª Mod.)

1. La unidad mínima de actuación a efectos edificatorios será la manzana completa, es decir, la superficie edificable rodeada de vía o espacio libre públicos; pudiéndose edificar parcialmente si previamente se ha realizado la ordenación volumétrica del conjunto, bien por pertenecer a un planeamiento de desarrollo en el que esté definida, o mediante el correspondiente estudio de detalle.
2. *Segregación de la edificación.*
Los locales comerciales para ser segregables deberán contar con las condiciones establecidas para el uso Terciario en estas Normas Urbanísticas.

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: MIGUEL ANGEL RUBIO GARCIA
SITUACION: Ronda ADOLFO SUAREZ, nº 36, Planta 2ª, Puerta 3, en el municipio de DOS HERMANAS, provincia de SEVILLA (41704)

SECCIÓN 2ª. Volumen Edificable.

(6ª Mod.) Artículo 4.4.4.- Edificabilidad.

La edificabilidad en cada caso será la resultante de la aplicación de una de las siguientes determinaciones y por este orden:

- 1ª. La existente actualmente, salvo clara contradicción con la determinación 2ª, en cuyo caso prevalecerá esta.
- 2ª. La que se derive de las determinaciones reflejadas en planos de ordenación y en estas Normas Urbanísticas.
- 3ª. De no deducirse de la aplicación de las determinaciones 1ª o 2ª, será de 2 metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela neta (2 m²/m²).

(1ª Rect.) Artículo 4.4.5.- Número de plantas y altura máxima de la edificación. (6ª Mod.)

1. El número de plantas máximo será el indicado en la documentación gráfica. En parcelas en esquina con alturas diferentes se estará a lo dispuesto en el artículo 2.3.18 de las Normas Generales de la Edificación.
2. Se permitirán plantas ático en los bloques o manzanas en los que así se refleje mediante el símbolo AR en el Plano 10 "Ordenación General"; estarán retranqueadas una distancia mínima de tres metros (3 m) de todas las fachadas. Puntual y excepcionalmente se podrá suprimir este retranqueo siempre que se cumplan las dos condiciones siguientes:
 - No podrá suponer más de un 10% de la longitud de la fachada en la que se localiza; en ningún caso se podrá agrupar el 10% de la longitud de una fachada en otra.
 - En cualquier caso, la ocupación máxima de esta planta ático nunca podrá superar la resultante de retranquearse 3 metros de todas las fachadas del bloque o manzana.
3. Se fija la altura máxima en metros en la resultante de dar 4 m a la planta baja y 3,20 m a las restantes, incluida la planta ático, medidos según establece el artículo 2.3.17.

Artículo 4.4.6.- Edificación por encima de la altura señalada y edificación bajo rasante.

Serán de íntegra aplicación los artículos. 4.1.9 y 4.1.10 de la Zona de Manzana Cerrada.

Artículo 4.4.7.- Separación entre edificaciones.

- *Subzona de Viviendas Plurifamiliares en Bloque Aislado (PB).*
Cuando se proyecte más de un edificio por parcela, la separación entre ellos deberá ser igual o mayor a la semisuma de sus alturas.
La separación de la edificación a los linderos, deberá ser igual o mayor a la mitad de su altura. Tendrán la consideración de linderos, además de la divisoria con suelos con destino a dominio público, salvo viales, la divisoria con otras parcelas.
En el caso de existir medianerías en las parcelas colindantes a la zona de bloques aislados, la edificación de ésta deberá adosarse a ella, no pudiendo superarla en más de una planta.

SECCIÓN 3ª. Condiciones de Salubridad.

Artículo 4.4.8.- Patios interiores y patios abiertos a fachada.

1. Los patios de luces a los que den habitaciones vivideras, tendrán una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de diámetro igual o mayor a 1/3 de la altura de la edificación y como mínimo 4 metros.

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: MIGUEL ANGEL RUBIO GARCIA

SITUACION: Ronda ADOLFO SUAREZ, nº 36, Planta 2ª, Puerta 3, en el municipio de DOS HERMANAS, provincia de SEVILLA (41704)

La altura a considerar se medirá desde un plano situado a un metro por encima de la rasante de la primera planta que presente fachada a dicho patio, hasta la línea superior del pretil macizo.

Cuando existan construcciones en áticos que se eleven sobre las paredes de los patios en más del 50 % de su contorno, la altura se medirá hasta la línea de coronación de dichas edificaciones.

Quedan prohibidos los patios de luces abiertos a fachada, cualquier espacio libre de edificación deberá estar separado una crujía de 3 metros como mínimo, de la línea de fachada.

2. *Subzona de Viviendas Plurifamiliares en Manzana (PM).*

Respecto al acceso a los patios de luces se estará lo dispuesto en el artículo 2.5.9 de las Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas.

Artículo 4.4.9.- Patios de manzana.

- *Subzona de Viviendas Plurifamiliares en Manzana (PM).*

Se regirán por el artículo 2.5.11 de las Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas.

Artículo 4.4.10.- Ventilación de piezas de servicio.

Serán de íntegra aplicación el artículo 2.5.10 de las Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas.

Artículo 4.4.11.- Ventilación e iluminación de escaleras.

Las escaleras y accesos comunes deberán tener ventilación e iluminación directa a espacio libre, patio de luces o patio de manzana, o como mínimo cumplir las condiciones vigentes establecidas para las Viviendas de Protección Oficial, se acojan o no a este régimen.

SECCIÓN 4ª. Alineaciones, Salientes y Vuelos.

Artículo 4.4.12.- Alineaciones, salientes y vuelos.

Serán de íntegra aplicación los artículos 4.1.20, 4.1.21, 4.1.22 y 4.1.24 de la Zona de Manzana Cerrada (MC).

SECCIÓN 5ª. Condiciones Estéticas y Anuncios.

Artículo 4.4.13.- Color.

Los colores a emplear habrán de ser predominantemente claros, evitándose colores oscuros que quedarán reservados para los recercados, cornisas y zócalos y los elementos singulares de fachada. Quedan taxativamente prohibidos los colores brillantes.

Artículo 4.4.14.- Fachadas.

Las fachadas deberán proyectarse y ejecutarse completamente. En caso de locales comerciales en planta baja se compondrán los huecos con el resto de la fachada, quedando esta acabada independientemente de los cerramientos provisionales de los locales.

Artículo 4.4.15.- Anuncios.

Se regularán por los artículos concordantes de las Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas Urbanísticas.

SECCIÓN 6ª. Condiciones de Uso.

Artículo 4.4.16.- Usos permitidos.

Se regulan los usos permitidos en el artículo 1.1.7. de las Normas Generales de Uso de estas normas.

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: MIGUEL ANGEL RUBIO GARCIA
SITUACION: Ronda ADOLFO SUAREZ, nº 36, Planta 2ª, Puerta 3, en el municipio de DOS HERMANAS, provincia de SEVILLA (41704)

ción Definitiva como Vivienda de Protección Oficial, Régimen General, el día 4 de agosto de 2.005, en el expediente 41-PO-G-00-0056/03.

2ª) DESCRIPCIÓN: URBANA: 37.- PLAZA DE GARAJE
NUMERO CIENTO TREINTA Y DOS, EN PLANTA DE SOTANO DEL EDIFICIO INDICADO. Tiene una superficie total útil de 23,76 metros cuadrados y construida de 24,77 metros cuadrados. Linda: frente, con zona común de rodadura; por donde tiene su acceso; derecha entrando, con plaza de garaje número 133; izquierda, con plaza de garaje número 131; y por el fondo, con plaza de garaje número 86. COEFICIENTES: SOTANO: 0,29 %; EDIFICIO: 0,08 %.

INSCRITA.- En el Registro de la Propiedad número uno de Dos Hermanas-Uno, al tomo y libro , folio , finca 80.529, inscripción 1ª.

COMÚN A LAS FINCAS DESCRITAS

TITULO COMÚN.- El de declaración de obra nueva en construcción y constitución en régimen de propiedad horizontal formalizado en escritura otorgada en Sevilla, ante el Notario Don Jaime Antonio Soto Madera, el día 29 de diciembre de 2.003, con el número

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: MIGUEL ANGEL RUBIO GARCIA
SITUACION: Ronda ADOLFO SUAREZ, nº 36, Planta 2ª, Puerta 3, en el municipio de DOS HERMANAS, provincia de SEVILLA (41704)



termino municipal de Dos Hermanas, que se segregó de la parcela F-14 del proyecto de compensación de la actuación de ordenación AO-33 "Pago de Vijaldoso" del II P.G.O.U. municipal de dos hermanas, signada como la AO-33/PM1, que se desarrolla en diecisiete portales; once situados paralelos a la Avenida de Circunvalación Presidente Adolfo Suarez y seis situados a calle, aun sin nombre, los portales UNO y ONCE, tienen su acceso por los laterales del Edificio, los portales DOS, TRES, CUATRO, CINCO, SEIS, SIETE, OCHO, NUEVE Y DIEZ, por la Avenida de Circunvalación Presidente Adolfo Suarez, y los portales DOCE, TRECE, CATORCE Y QUINCE, DIECISEIS Y DIECISIETE, por calle aun sin nombre: -----

1ª) **DESCRIPCIÓN: URBANA:** VIVIENDA NUMERO TRES, TIPO K), DE LA PLANTA SEGUNDA, DEL PORTAL TRES, del edificio denominado RESIDENCIAL VIJALDOSO -EDIFICIO F14-. Se distribuye en vestibulo, cocina, salón-

009500094

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: MIGUEL ANGEL RUBIO GARCIA

SITUACION: Ronda ADOLFO SUAREZ, nº 36, Planta 2ª, Puerta 3, en el municipio de DOS HERMANAS, provincia de SEVILLA (41704)

comedor, distribuidor, tres dormitorios y dos cuartos de baño. Además, consta de una terraza. Tiene una superficie útil de 71,07 metros cuadrados y construida de 90,72 metros cuadrados. Mirando desde Avenida Adolfo Suárez, **linda** por su frente, en vuelo, con dicha Avenida; por la derecha, con zona común, por donde tiene su acceso y con vivienda número 4 de la misma planta y portal; por la izquierda, con vivienda número 4 de la misma planta del portal 4 y con patio interior; y por el fondo, con zona común, con hueco de escaleras y con patio interior. -----

Tiene vinculado como **anejo inseparable**: 1) **Cuarto trastero** situado en planta de sótano, señalado con el número CIENTO NOVENTA Y UNO, con una superficie útil de 6,93 metros cuadrados, y construida de 8,87 metros cuadrados. Linda, frente, zona común, por donde tiene su acceso; por la derecha entrando, con trastero número 192; por la izquierda, con zona común; y por el fondo, con muro de contención. 2) **Plaza de garaje**, en planta de sótano, señalada con el número CIENTO CINCUENTA Y DOS, con una superficie

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: MIGUEL ANGEL RUBIO GARCIA
SITUACION: Ronda ADOLFO SUAREZ, nº 36, Planta 2ª, Puerta 3, en el municipio de DOS HERMANAS, provincia de SEVILLA (41704)



total útil de 23,76 metros cuadrados y construida de 24,77 metros cuadrados. Linda: frente, con zona común de rodadura; derecha entrando, con plaza de garaje número 153; izquierda, con plaza de garaje número 151; y por el fondo, con plaza de garaje número 66 y con plaza de garaje número 67. -----

COEFICIENTES: SOTANO: 0,37 %; PORTAL: 5,95 %; EDIFICIO: 0,36 %. -----

En esta finca sí consta la Calificación Definitiva de Vivienda de Protección Oficial. -----

INSCRITA.- En el Registro de la Propiedad número uno de Dos Hermanas-Uno, al tomo y libro 1.629, folio 189, finca 80.627, inscripción 1ª. -----

CALIFICACIÓN.- La vivienda objeto de esta escritura, como todas las que integran el edificio al que pertenece, se halla acogida a los beneficios derivados de la legislación sobre Viviendas de Protección Oficial, habiendo obtenido Cédula de Califica-

0K930093