

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: GR-00110/11- de fecha 17-01-2011 realizada por VÍCTOR MANUEL AZAÑÓN MANSILLA tras visita del inmueble el día 11-01-2011. Fecha de Caducidad: 16-07-2011

CERTIFICA:

El terreno descrito en el informe, situado en Sector PLAN PARCIAL 1, LOS OLIVOS, en HUERTEZUELA, LA en el municipio de Huéneja, provincia de GRANADA (18512) tiene los siguientes datos:

Situación de Ocupación: Sin ocupante
Entidad Financiera: CAJA GENERAL DE AHORROS DE GRANADA --- DATO
Nombre del Solicitante: OMITIDO --- --- DATO OMITIDO ---
N.I.F./C.I.F.nº: Calle LOS MORENOS, Nº 20

Domicilio del Solicitante:

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.

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR HIPOTECARIO

- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Valor Residual **1.313.537,35 Euros** (218.554.226 pta)

VALOR DE TASACIÓN

1.313.537,35 Euros (218.554.226 pta)

VALOR HIPOTECARIO

1.313.537,35 Euros (218.554.226 pta)

El Valor Hipotecario corresponde al Valor Residual

ADVERTENCIAS:

Para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico, se ha consultado la Documentación del planeamiento. Se recomienda solicitar cédula urbanística o certificado del Ayuntamiento.
 Será necesaria la autorización de la Confederación Hidrográfica del Sur, para la ejecución de cualquier proyecto de edificación que se proyecte sobre los terrenos valorados.
 Finca 11.378: los datos registrales corresponden a la finca matriz. Se deberá realizar la inscripción registral del inmueble valorado como finca independiente en los términos del presente informe.

El inmueble aparentemente no estaba ocupado.

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Registro de la propiedad: Guadix
Sección: Hueneja

Nº Finca	C.L.	S.R.		Superficies Valoradas				
				Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.	
	L.	L.	Terreno	0,00	673,00	673,00	B	
	Catastral 1: 9864407WG0196D0001KX							
	L.	L.	Terreno	501,35	501,35	501,35	B	
	Catastral 1: 9864609WG0196D0001ZX							
	L.	L.	Terreno	500,09	500,09	500,09	B	
	Catastral 1: 9864604WG0196D0001XX							
	L.	L.	Terreno	500,58	500,58	500,58	B	
	Catastral 1: 9864605WG0196D0001IX							
	L.	L.	Terreno	527,13	527,13	527,13	B	
	Catastral 1: 0064207WG1106C0001ES							
	L.	L.	Terreno	527,18	527,18	527,18	B	
	Catastral 1: 0064206WG1106C0001JS							
	L.	L.	Terreno	527,19	527,19	527,19	B	
	Catastral 1: 0064205WG1106C0001IS							
	L.	L.	Terreno	500,00	500,00	500,00	B	
	Catastral 1: 0064809WG1106C0001XS							
	L.	L.	Terreno	500,00	500,00	500,00	B	
	Catastral 1: 0064808WG1106C0001DS							
	L.	L.	Terreno	500,00	500,00	500,00	B	
	Catastral 1: 0064807WG1106C0001RS							
	L.	L.	Terreno	500,00	500,00	500,00	B	
	Catastral 1: 0064806WG1106C0001KS							
	L.	L.	Terreno	500,00	500,00	500,00	B	
	Catastral 1: 0064805WG1106C0001OS							
	L.	L.	Terreno	500,00	500,00	500,00	B	
	Catastral 1: 0064804WG1106C0001MS							
	F.M.	L.	N.	Terreno		2.267,00	2.267,00	B
	Catastral 1: 9863803WG0196D0001HX							
	Catastral 2: 9863802WG0196D0001UX							
	L.	L.	Terreno	443,37	443,37	443,37	B	
	Catastral 1: 9963103WG0196D0001EX							
	L.	L.	Terreno	464,81	464,81	464,81	B	
	Catastral 1: 9963102WG0196D0001JX							
	L.	L.	Terreno	527,17	527,17	527,17	B	
	Catastral 1: 0062205WG1106C0001ZS							
	L.	L.	Terreno	527,15	527,15	527,15	B	
	Catastral 1: 0062220WG1106C0001PS							
	L.	L.	Terreno	527,18	527,18	527,18	B	
	Catastral 1: 0062219WG1106C0001TS							
	L.	L.	Terreno	530,39	530,39	530,39	B	
	Catastral 1: 0062218WG1106C0001LS							
	L.	L.	Terreno	530,39	530,39	530,39	B	
	Catastral 1: 0062217WG1106C0001PS							
	L.	L.	Terreno	530,39	530,39	530,39	B	
	Catastral 1: 0062216WG1106C0001QS							
	L.	L.	Terreno	518,55	518,55	518,55	B	
	Catastral 1: 0062215WG1106C0001GS							
	L.	L.	Terreno	373,00	373,00	373,00	B	
	Catastral 1: 0062214WG1106C0001YS							
	L.	L.	Terreno	441,84	441,84	441,84	B	
	Catastral 1: 0062213WG1106C0001BS							
	L.	L.	Terreno	441,85	441,85	441,85	B	
	Catastral 1: 0062212WG1106C0001AS							

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Nº Finca	C.L.	S.R.		Superficies Valoradas			
				Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
	L.	L.	Terreno	500,01	500,01	500,01	B
F	atastral 1: 0062103WVG1106A0001XJ						
	L.	L.	Terreno	500,01	500,01	500,01	B
F	atastral 1: 0062104WG1106A0001IJ						

F.M.- La Finca Registral corresponde a una finca matriz.

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

N.- No se cita superficie alguna en Datos Registrales o Escritura

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'.

Superficie adoptada: 15.879,32 m²

DESGLOSE POR UNIDADES REGISTRALES

Finca	Uso	V.Hipotecario (Euros)
Finca 11.339	Terreno	55.644,92
Finca 11.344	Terreno	41.471,67
Finca 11.346	Terreno	41.367,44
Finca 11.350	Terreno	41.407,98
Finca 11.365	Terreno	43.604,19
Finca 11.366	Terreno	43.608,33
Finca 11.367	Terreno	43.609,16
Finca 11.372	Terreno	41.360,00
Finca 11.373	Terreno	41.360,00
Finca 11.374	Terreno	41.360,00
Finca 11.375	Terreno	41.360,00
Finca 11.376	Terreno	41.360,00
Finca 11.377	Terreno	41.360,00
Finca 11.378	Terreno	187.526,24
Finca 11.379	Terreno	36.675,57
Finca 11.380	Terreno	38.449,08
Finca 11.381	Terreno	43.607,50
Finca 11.383	Terreno	43.605,85
Finca 11.384	Terreno	43.608,33
Finca 11.385	Terreno	43.873,86
Finca 11.386	Terreno	43.873,86
Finca 11.387	Terreno	43.873,86
Finca 11.388	Terreno	42.894,46
Finca 11.389	Terreno	30.854,56
Finca 11.390	Terreno	36.549,00
Finca 11.391	Terreno	36.549,83
Finca 11.393	Terreno	41.360,83
Finca 11.394	Terreno	41.360,83
		1.313.537,35

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 17 de Enero de 2011.



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.



Fdo.: VÍCTOR MANUEL AZAÑÓN MANSILLA
 ARQUITECTO TÉCNICO



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

TERRENO

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: --- DATO OMITIDO ---
N.I.F./C.I.F.nº: --- DATO OMITIDO ---
Domicilio del Solicitante: --- DATO OMITIDO ---

Entidad Financiera: CAJA GENERAL DE AHORROS DE GRANADA

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: Sector PLAN PARCIAL 1, LOS OLIVOS, en HUERTEZUELA, LA en el municipio de Huéneja, provincia de GRANADA (18512)

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Documentos utilizados:

- Nota Simple del Registro de fecha 18-11-2010.
- Todas las Fincas Registrales tienen acceso.

Registro de la propiedad: Guadix

Sección: Hueneja

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	673,00 m ²	0,00 m ²	B
Parcela señalada con el nº 5 de la manzana nº 1.			
Referencia Catastral 1: 9864407WG0196D0001KX			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	506,00 m ²	501,35 m ²	B
Parcela señalada con el nº 10 de la manzana nº 2.			
Referencia Catastral 1: 9864609WG0196D0001ZX			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	499,00 m ²	500,09 m ²	B
Parcela señalada con el nº 12 de la manzana nº 2.			
Referencia Catastral 1: 9864604WG0196D0001XX			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	504,00 m ²	500,58 m ²	B
Parcela señalada con el nº 16 de la manzana nº 2.			
Referencia Catastral 1: 9864605WG0196D0001IX			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	530,00 m ²	527,13 m ²	B
Parcela señalada con el nº 32 de la manzana nº 5.			
Referencia Catastral 1: 0064207WG1106C0001ES			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	529,00 m ²	527,18 m ²	B
Parcela señalada con el nº 33 de la manzana nº 5.			
Referencia Catastral 1: 0064206WG1106C0001JS			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	530,00 m ²	527,19 m ²	B
Parcela señalada con el nº 34 de la manzana nº 5.			
Referencia Catastral 1: 0064205WG1106C0001IS			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	498,00 m ²	500,00 m ²	B
Parcela señalada con el nº 40 de la manzana nº 6.			
Referencia Catastral 1: 0064809WG1106C0001XS			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	500,00 m ²	500,00 m ²	B
Parcela señalada con el nº 41 de la manzana nº 6.			
Referencia Catastral 1: 0064808WG1106C0001DS			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	501,00 m ²	500,00 m ²	B
Parcela señalada con el nº 42 de la manzana nº 6.			
Referencia Catastral 1: 0064807WG1106C0001RS			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	499,00 m ²	500,00 m ²	B
Parcela señalada con el nº 43 de la manzana nº 6.			
Referencia Catastral 1: 0064806WG1106C0001KS			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	500,00 m ²	500,00 m ²	B
Parcela señalada con el nº 44 de la manzana nº 6.			
Referencia Catastral 1: 0064805WG1106C0001OS			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	500,00 m ²	500,00 m ²	B
Parcela señalada con el nº 45 de la manzana nº 6.			
Referencia Catastral 1: 0064804WG1106C0001MS			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Parte del inmueble valorado es una parte de la finca registral antedicha.

Superficies de la Unidad Registral (parte valorada):

No se cita superficie alguna en Datos Registrales o Escritura correspondientes a esta finca.

	En doc. Cat.	Comprobada	Forma de comprobar
Terreno	2.267,00 m ²	2.267,00 m ²	B

Superficies de la Unidad Registral (Finca matriz):

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Comprobada	Adoptada	Forma de comprobar
Terreno	3.590,00 m ²	3.607,08 m ²	3.716,90 m ²	3.716,90 m ²	B
Parcela señalada con los nº 46 y 47 de la manzana nº 7. Se valora la parcela catastral 9863803WG0196D0001HX, con una superficie de 2.267 m ² .					
Referencia Catastral 1: 9863802WG0196D0001UX					
Referencia Catastral 2: 9863803WG0196D0001HX					

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	398,00 m ²	443,37 m ²	B
Parcela señalada con el nº 48 de la manzana 8.			
Referencia Catastral 1: 9963103WG0196D0001EX			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	349,00 m ²	464,81 m ²	B
Parcela señalada con el nº 49 de la manzana 8.			
Referencia Catastral 1: 9963102WG0196D0001JX			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	534,00 m ²	527,17 m ²	B
Parcela señalada con el nº 50 de la manzana nº 9.			
Referencia Catastral 1: 0062205WG1106C0001ZS			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	528,00 m ²	527,15 m ²	B
Parcela señalada con el nº 52 de la manzana nº 9.			
Referencia Catastral 1: 0062220WG1106C0001PS			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	530,00 m ²	527,18 m ²	B
Parcela señalada con el nº 53 de la manzana nº 9.			
Referencia Catastral 1: 0062219WG1106C0001TS			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	531,00 m ²	530,39 m ²	B
Parcela señalada con el nº 54 de la manzana nº 9.			
Referencia Catastral 1: 0062218WG1106C0001LS			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	532,00 m ²	530,39 m ²	B
Parcela señalada con el nº 55 de la manzana nº 9.			
Referencia Catastral 1: 0062217WG1106C0001PS			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	533,00 m ²	530,39 m ²	B
Parcela señalada con el nº 56 de la manzana nº 9.			
Referencia Catastral 1: 0062216WG1106C0001QS			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	520,00 m ²	518,55 m ²	B
Parcela señalada con el nº 57 de la manzana nº 9.			
Referencia Catastral 1: 0062215WG1106C0001GS			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	376,00 m ²	373,00 m ²	B
Parcela señalada con el nº 58 de la manzana nº 9.			
Referencia Catastral 1: 0062214WG1106C0001YS			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	446,00 m ²	441,84 m ²	B
Parcela señalada con el nº 59 de la manzana nº 9.			
Referencia Catastral 1: 0062213WG1106C0001BS			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	447,00 m ²	441,85 m ²	B
Parcela señalada con el nº 60 de la manzana nº 9.			
Referencia Catastral 1: 0062212WG1106C0001AS			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	500,00 m ²	500,01 m ²	B
Parcela señalada con el nº 67 de la manzana nº 9.			
Referencia Catastral 1: 0062103WG1106A0001XJ			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	500,00 m ²	500,01 m ²	B
Parcela señalada con el nº 68 de la manzana nº 9.			
Referencia Catastral 1: 0062104WG1106A0001IJ			

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:

- Nota Simple del Registro
- Plano de situación
- Plano del terreno
- Plano clasificación o calificación según planeamiento vigente
- Plano catastral
- Consulta Urbanística (Documento escrito)
- Ficha Catastral / Documentación Catastro

RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

- Inspección ocular
- Servidumbres visibles
- Linderos
- Descripción
- Superficies
- Situación Urbanística

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Núcleo dependiente de otro mayor
 Actividad Dominante: Agrícola - Turística
 Población de Derecho: 1.218 Habitantes Evolución Población: Estable

4.2.- ENTORNO

Grado Consolidación del Entorno: 30 % Antigüedad Media de los Edificios del Entorno: 5 años

Rasgos Urbanos. Tipificación:

La tipología de la zona son viviendas unifamiliares aisladas.

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

Urbanización residencial en la periferia de la población del anejo de Las Huertezuelas.

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:	No Existe	Religioso:	Suficiente
Deportivo:	Escaso	Aparcamiento:	Abundante
Escolar:	Suficiente	Lúdico:	Escaso
Asistencial:	Suficiente	Zonas Verdes:	Abundante

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

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse buenas.

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.- SUPERFICIES

Superficie adoptada: 15.879,32 m²

La superficie señalada registralmente coincide con la señalada en el plano de reparcelación aportado por la Oficina de Urbanismo del Ayuntamiento, y coincide sensiblemente con la catastral.

5.2.- INFRAESTRUCTURAS

FASE 1

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA: Terminadas

FASE 2

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA: Terminadas

No existe ninguna edificación sobre el terreno

Medio Ambiente y Polución del Suelo

No es cometido de esta valoración el estudio de la existencia de polución en el inmueble. La identificación de este posible problema y la valoración de sus efectos debe ser objeto, en su caso, de un estudio realizado por un especialista en la materia.

No conocemos la existencia de polución en terrenos vecinos.

7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Documentos Utilizados:

- Consulta Urbanística (Documento escrito)

Comprobaciones:

- Consulta verbal al Técnico Municipal
- Consulta a la documentación del Planeamiento
- Comprobación realizada sobre los documentos urbanísticos aportados

7.1.- PLANEAMIENTO GENERAL

	Figura		Aprobación
Planeamiento General	NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO. (VIGENCIA TRANSITORIA)		Aprobación definitiva
¿Afectado por Modif. Puntual (MP)?		Nº MP / Nombre	

Observaciones sobre Planeamiento General

Actualmente se está redactando el PGOU de Hueneja.

7.2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

Clase de suelo	URBANO CONSOLIDADO		
El terreno de la valoración, ¿es un solar?	Si		
¿Es posible comenzar la edificación sobre el terreno de la valoración en un plazo inferior a un año?	Si		
El terreno de la valoración, ¿es parcela resultante?	Si	Identificador de la parcela	
¿Está el Sector dividido en más de una Unidad de Gestión / Ejecución?			

	Identificador del sector	Denominación
Sector		
Ambito de Gestión / Unidad		

Observaciones sobre la Clasificación urbanística

7.3.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

	Figura	Aprob. Inicial	Aprob. Provisional	Aprob. Definitiva
Sectorización	No necesario	No necesario	No necesario	No necesario
Planeamiento de Desarrollo	No necesario	No necesario	No necesario	No necesario
Instrumento de Detalle	Estudio de Detalle	Si	Si	Si

Observaciones sobre el Planeamiento de desarrollo

El planeamiento de desarrollo está finalizado.

7.4.- GESTIÓN URBANÍSTICA / URBANIZACIÓN

Iniciativa de Gestión	PRIVADA ó Pública NO Expropiatoria	
Sistema de Actuación	Licencia Directa	
¿La gestión corre a cargo de un único propietario?		

	Figura	Aprob. Inicial	Aprob. Iniciativa
Iniciativa urbanizadora			

	Aprob. Inicial	Aprob. Definitiva
Proyecto de Bases y Estatutos	-	
Constitución Junta Compensación	-	
Pr. Compensación / Reparcelación		

	Aprob. Inicial	Aprob. Definitiva
Proyecto de Urbanización		
Estado de las obras de urbanización	Terminadas	Plazo estimado posible inicio de la urbanización (meses)
		0

Resumen de situación urbanística	
---	--

Observaciones sobre la gestión urbanística

7.5.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA, USOS E INTENSIDAD

Superficie del Sector (m2)	0,00	Superficie de la Unidad de Ejecución / Gestión (m2)	0,00
Superficie adoptada del terreno valorado (m2)	15.879,32	% valorado respecto a la Unidad de Ejecución / Gestión	0,00
¿Cumple parcela mínima?	Cumple	¿Puede dividirse?	Si

Aprov. Unitario del area de Reparto (UA/m2s)	0,00	Uso característico Area Reparto	
Aprov. Unitario del ámbito de Gestión (UA/m2s)	0,00	Uso global del ámbito de Gestión	
Cesión de aprovechamiento lucrativo			
Edific. Unitaria bruta máxima (m2c / m2s)	0,00	Edificabilidad absoluta del ámbito de Gestión (m2c)	0,00
Edific. unitaria neta máxima (m2c / m2s)	0,57	Ocupación máxima (%)	0,00
Edificabilidad máxima de la parcela o solar (m2c)	9.003,57		

Densidad residencial sector (viv / Ha)	0,0000	Nº máx de viviendas sector	88
% min VPO en el sector	0,00	Nº min de VPO en el sector	0

Observaciones sobre usos (permitidos, compatibles, prohibidos...)

El uso principal es el residencial. Se permiten como usos compatibles los residenciales colectivos, como hoteles, residencias...

Observaciones sobre alturas permitidas, retranqueos, nº de plantas

La altura máxima permitida es de 2 plantas (7,00 metros). El retranqueo de la edificación a linderos y vial será como mínimo de 3 metros.

Observaciones sobre cálculo de edificabilidades

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

El inmueble aparentemente no estaba ocupado.

Comprobaciones realizadas:

- Consulta verbal

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

VIVIENDA >Urbanización LOS PERALES, BENALUA DE GUADIX (18510)

Precio oferta:	V.Unitario:	Fecha:
566.000,00 Euros	1.617,14 Euros/m ² Const.	20-07-2010

Factores Ambientales Negativos: No	Vistas Favorables: No
Uso: 1ª Residencia	
Tipología: Unifamiliar Adosada - Exterior	NºDormitorios: 3
	NºBaños y Aseos: 2 Ascensor: No
Superficie Construida: 350,00 m ²	Superficie Parcela: 500,00 m ² Sup.Otros Usos: 0,00 m ²
Estado del Inmueble: Muy Bueno	Antigüedad: 5 años
Fuente Consultada: A.P.I.	Visita al testigo: No Calidad Constructiva: Muy Buena

CASA DE 350m², 2 PLANTAS MÁS BUHARDILLA, CON TECHOS DE MADERA Y PAREDES DE LADRILLOS VISTOS, 3 HABITACIONES, SALÓN CON MINI-BAR Y FUEGO DE LEÑA, COCINA AMUEBLADA, BAÑO DECORADO AL ESTILO ÁRABE, TRASTERO, TERRAZA, GARAJE, JARDÍN CON BARBACOA Y PISCINA, ESCALERA DE MADERA.

VIVIENDA >Calle FEDERICO GARCIA LORCA, nº 28, HUENEJA (18512)

Precio oferta:	V.Unitario:	Fecha:
210.000,00 Euros	954,55 Euros/m ² Const.	17-12-2010

Factores Ambientales Negativos: No	Vistas Favorables: No
Uso: 1ª Residencia	
Tipología: Unifamiliar Adosada - Exterior	NºDormitorios: 3
	NºBaños y Aseos: 2 Ascensor: No
Superficie Construida: 220,00 m ²	Superficie Parcela: 200,00 m ² Sup.Otros Usos: 0,00 m ²
Estado del Inmueble: Bueno	Antigüedad: 30 años
Años desde la última reforma aproximadamente:	10 años (estimación)
Fuente Consultada: A.P.I.	Visita al testigo: No Calidad Constructiva: Buena

Casa rústica, reformada en su mayor parte, muy soleada, cocina comedor con barra americana de piedra, 2 cuadras que se pueden convertir en bodega, y un patio interior.

VIVIENDA >Avenida MARQUESADO, nº 27, DOLAR (18512)

Precio oferta:	V.Unitario:	Fecha:
240.000,00 Euros	1.472,39 Euros/m ² Const.	17-12-2010

Factores Ambientales Negativos: No	Vistas Favorables: No
Uso: 1ª Residencia	
Tipología: Unifamiliar Adosada - Exterior	NºDormitorios: 4
	NºBaños y Aseos: 3 Ascensor: No
Superficie Construida: 163,00 m ²	Superficie Parcela: 200,00 m ² Sup.Otros Usos: 0,00 m ²
Estado del Inmueble: Muy Bueno	Antigüedad: 0 años
Fuente Consultada: Vendedor o Propietario	Visita al testigo: No Calidad Constructiva: Muy Buena

Unifamiliar de nueva construcción, dispone de placas solares, salón con chimenea, patio de unos 35 m² con barbacoa. Buenas calidades.

VIVIENDA >Calle AIRE, COGOLLOS DE GUADIX (18518)

Precio oferta: 216.000,00 Euros	V.Unitario: 995,39 Euros/m ² Const.	Fecha: 23-06-2010
---	--	-----------------------------

Factores Ambientales Negativos: No	Vistas Favorables: No
Uso: 1ª Residencia	
Tipología: Unifamiliar Adosada - Exterior	NºDormitorios: 4
	NºBaños y Aseos: 3
	Ascensor: No
Superficie Construida: 217,00 m ²	Superficie Parcela: 230,00 m ²
	Sup.Otros Usos: 0,00 m ²
Estado del Inmueble: Muy Bueno	Antigüedad: 0 años
Fuente Consultada: A.P.I.	Visita al testigo: No
	Calidad Constructiva: Muy Buena

Amplia unifamiliar adosada, cochera, sala-estar, salón-comedor, 2 terrazas, porche, amplio patio de 110 m². Muy buenas calidades.

VIVIENDA >Calle CAÑADA HONDA, nº 1, COGOLLOS DE GUADIX (18518)

Precio oferta: 234.000,00 Euros	V.Unitario: 936,00 Euros/m ² Const.	Fecha: 23-06-2010
---	--	-----------------------------

Factores Ambientales Negativos: No	Vistas Favorables: No
Uso: 1ª Residencia	
Tipología: Unifamiliar Adosada - Exterior	NºDormitorios: 4
	NºBaños y Aseos: 3
	Ascensor: No
Superficie Construida: 250,00 m ²	Superficie Parcela: 200,00 m ²
	Sup.Otros Usos: 0,00 m ²
Estado del Inmueble: Muy Bueno	Antigüedad: 0 años
Fuente Consultada: A.P.I.	Visita al testigo: No
	Calidad Constructiva: Muy Buena

Buenas calidades: armarios, calefacción, solería cerámica, jardines, amplia terraza. etc.

VIVIENDA >Carretera LANTEIRA, nº 13, JEREZ DEL MARQUESADO (18518)

Precio oferta: 210.000,00 Euros	V.Unitario: 843,37 Euros/m ² Const.	Fecha: 17-01-2011
---	--	-----------------------------

Factores Ambientales Negativos: No	Vistas Favorables: No
Uso: 1ª Residencia	
Tipología: Unifamiliar Aislada - Exterior	NºDormitorios: 5
	NºBaños y Aseos: 2
	Ascensor: No
Superficie Construida: 249,00 m ²	Superficie Parcela: 700,00 m ²
	Sup.Otros Usos: 0,00 m ²
Estado del Inmueble: Bueno	Antigüedad: 15 años
Fuente Consultada: Vendedor o Propietario	Visita al testigo: No
	Calidad Constructiva: Media

Unifamiliar aislada uniplanta, calidades medias y estado de conservación, zonas ajardinadas con piscina.

VIVIENDA >Calle SIERRA DE LUCAR, nº 19, BAZA (18800)

Precio oferta: 220.000,00 Euros	V.Unitario: 936,17 Euros/m ² Const.	Fecha: 26-08-2010
---	--	-----------------------------

Factores Ambientales Negativos: No	Vistas Favorables: No
Uso: 1ª Residencia	
Tipología: Unifamiliar Adosada - Exterior	NºDormitorios: 4
	NºBaños y Aseos: 2
Superficie Construida: 235,00 m ²	Superficie Parcela: 120,00 m ²
Estado del Inmueble: Bueno	Antigüedad: 9 años
Fuente Consultada: Vendedor o Propietario	Visita al testigo: No
	Calidad Constructiva: Buena

Vivienda unifamiliar adosada, 2 plantas + semisótano (capacidad para varios coches y habitación con cocina y chimenea). Buenas calidades.

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

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)
01	Urbanización LOS PERALES	07-2010	UD	500,00	350,00	566.000,00 PO	1.617,14 Const.	
02	Calle FEDERICO GARCIA LORCA, nº 28	12-2010	UD	200,00	220,00	210.000,00 PO	954,55 Const.	
03	Avenida MARQUESADO, nº 27	12-2010	UD	200,00	163,00	240.000,00 PO	1.472,39 Const.	
04	Calle AIRE	06-2010	UD	230,00	217,00	216.000,00 PO	995,39 Const.	
05	Calle CAÑADA HONDA, nº 1	06-2010	UD	200,00	250,00	234.000,00 PO	936,00 Const.	
06	Carretera LANTEIRA, nº 13	01-2011	UI	700,00	249,00	210.000,00 PO	843,37 Const.	
07	Calle SIERRA DE LUCAR, nº 19	08-2010	UD	120,00	235,00	220.000,00 PO	936,17 Const.	

Observaciones a los testigos:

Debido a la escasa oferta de mercado existente en el municipio de Huéneja, la mayoría de comparables adoptados se sitúan en municipio cercanos, presentando una tipología similar a la hipótesis de producto inmobiliario considerado

Características de la Oferta y Demanda:

El inmueble objeto de valoración se sitúa en una zona residencial de nueva creación, en la periferia de la población de La Huertezuela, anejo de Huéneja, pequeño municipio situado en la zona del Marquesado, la cual experimentó un aumento de la demanda de viviendas hace varios años, tanto para primera como segunda residencia, situándose a mitad de camino de las ciudades de Granada y Almería, y próxima al Puerto de La Ragua. La hipótesis de producto inmobiliario más probable coincide con la tipología de vivienda demanda en la zona. Como principal inconveniente se debe señalar el descenso generalizado de la demanda de viviendas en los tres últimos años, como consecuencia de factores económicos, así como el excesivo número de parcelas resultantes, superior al que la población puede absorber en un plazo medio de tiempo.

Por lo expuesto anteriormente, dada la relación existente entre la oferta y la demanda, y el número de viviendas, se considera que las expectativas de venta son bajas, considerando unos plazos de comercialización altos, tanto de las parcelas resultantes como de la posible promoción inmobiliaria a desarrollar.

Hipótesis del producto inmobiliario a desarrollar sobre el terreno valorado para el cálculo del V.Residual

Los solares objeto de valoración se rige por la ordenanza "Plan Parcial 1, Los Olivos": parcela mínima de 350 m²; ocupación en planta del 40 %; altura máxima permitida de 2 plantas; retranqueo de 3 metros a vial y linderos; edificabilidad máxima permitida de 0,567 m²/m².

Es objeto de valoración un total de 28 parcelas resultantes del Plan Parcial 1, todas de ellas con calificación de uso residencial. Se considera como producto inmobiliario más probable la construcción de un conjunto de viviendas unifamiliares aisladas, una sobre cada una de las parcelas resultantes de uso residencial e inscritas registralmente. Cada una de ellas compuesta de planta semisótano destinada a aparcamientos, y planta baja y primera destinadas a uso residencial, considerando una superficie construida media de 70 m² bajo rasante, y 140 m² sobre rasante, lo que supone una superficie construida por vivienda de 210 m².

Como excepción se debe señalar las siguientes parcelas:

- Existe un estudio de detalle redactado para las parcelas resultantes 46, 47, 48 y 49, valorándose parte de la finca 46 y 47 (finca registral 11.378) y las dos últimas (fincas registrales 11.379 y 11.380). En el caso de las parcelas 46 y 47, y según estudio de detalle pasan a denominarse R13A y R13B, con una superficie de solar de 1.358,00 y 2.358,90 m² respectivamente. Se valora la parcela R13B, adoptando la superficie catastral, ligeramente inferior, 2.267 m². Dicha parcela está pendiente de inscripción registral, considerando posible la construcción de 4 viviendas sobre la parcela R13B. En el caso de las parcelas 48 y 49 se considera posible la construcción de una vivienda sobre cada parcela.

Por tanto, el número total de viviendas considerado es de 31 viviendas (una vivienda sobre cada una de las 27 parcelas resultantes + 4 viviendas sobre la parcela nº 47 (R13B)). Se obtiene una superficie construida total de 4.340 m² sobre rasante y 2.170 m² bajo rasante.

Por tanto, no se agota la edificabilidad máxima permitida de 9.003,57 m² para uso residencial, ya que se obtendrían viviendas con una superficie construida media cercana a los 300 m², muy superior a la tipología de vivienda demandada en la zona, siendo la tipología más demandada en la zona viviendas unifamiliares con una superficie construida media entre 180 y 220 m², con unos precios de venta comprendidos entre 195.000 y 210.000 €.

Para el cálculo del valor de mercado se considera una comercialización del total de las viviendas a largo plazo, ya que tanto el municipio como los municipios cercanos son incapaces de absorber en un plazo medio la excesiva oferta de mercado que supondría la comercialización de la totalidad de las viviendas. Se consideran 2 fases de comercialización de la promoción inmobiliaria a desarrollar.

OTROS

EL VALOR DE MERCADO COINCIDE CON EL VALOR DE TASACIÓN. NO SE HAN DETECTADO ELEMENTOS ESPECULATIVOS TAL Y COMO SE DEFINEN EN EL ART. 4 DE LA ORDEN ECO/805/2003 DE 27 DE MARZO

10.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

CÁLCULO DEL VALOR DEL SOLAR POR EL MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR HIPOTECARIO

- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

USOS AUTORIZADOS. Superficies edificables incluyendo cesiones obligatorias.

Usos Lucrativos	Superficie Edificable Máxima	Nº Máximo Elementos
Viviendas Unifamiliares	5.227,88 m ²	18
Otros anexos bajo rasante	1.260,00 m ²	18

FASE 1

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA: Terminadas

Tipo del Crédito hipotecario: 4,50 %

CRÉDITO DEL QUE DISPONDRÁ EL PROMOTOR (en % del Valor de Mercado):

Viviendas Unifamiliares 56,00 %
Otros anexos bajo rasante 56,00 %

Nº de meses para el pago del proyecto (a contar desde el origen):

4 meses

Nº de meses para la concesión de la licencia (a contar desde el origen):

Límite inferior: 4 meses Límite superior: 5 meses

Nº de meses para el comienzo de obra (a contar desde el origen):

Límite inferior: 5 meses Límite superior: 6 meses

Duración de la obra en meses (a contar desde el comienzo de la obra):

Límite inferior: 18 meses Límite superior: 20 meses

Pago de las certificaciones mensuales: A 90 días

SUPERFICIE CONSTRUIBLE SOBRE EL TERRENO VALORADO:

Viviendas Unifamiliares 2.520,00 m²
Otros anexos bajo rasante 1.260,00 m²

COSTE DE CONSTRUCCIÓN:

Viviendas Unifamiliares 570,00 Euros/m²
Otros anexos bajo rasante 320,00 Euros/m²
Otros gastos necesarios: 23,00 %

VALOR UNITARIO DE MERCADO:

	Límite inferior:	Límite superior:
Viviendas Unifamiliares	965,00 Euros/m ²	1.010,00 Euros/m ²
Otros anexos bajo rasante	965,00 Euros/m ²	1.010,00 Euros/m ²

Porcentaje sobre el valor en venta a cobrar por el promotor directamente del comprador antes de terminar la obra:

	Límite inferior:	Límite superior:
Viviendas Unifamiliares	15,00 %	20,00 %
Otros anexos bajo rasante	15,00 %	20,00 %

PLAZOS DE VENTA:

Comienzo de las ventas (a contar desde el origen):

	Límite inferior:	Límite superior:
Viviendas Unifamiliares	5 meses	6 meses
Otros anexos bajo rasante	5 meses	6 meses

Porcentaje de ventas al terminar la obra:

	Límite inferior:	Límite superior:
Viviendas Unifamiliares	38,89 %	55,56 %
Otros anexos bajo rasante	38,89 %	55,56 %

Nº de meses para terminar las ventas (a contar desde el final de obra):

	Límite inferior:	Límite superior:
Viviendas Unifamiliares	14 meses	28 meses
Otros anexos bajo rasante	14 meses	28 meses
Beneficio del promotor:	Límite inferior: 22,00 %	Límite superior: 23,00 %

RESULTADOS DE LA FASE 1

Media:	850.974,38 Euros	
Extremos Absolutos:	747.078,24 Euros	y 965.119,47 Euros
Extremos-90% casos:	775.047,14 Euros	y 929.583,44 Euros
Extremos-50% casos:	813.952,36 Euros	y 886.849,27 Euros

CÁLCULO DEL VALOR DEL SOLAR POR EL MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR HIPOTECARIO

- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

USOS AUTORIZADOS. Superficies edificables incluyendo cesiones obligatorias.

Usos Lucrativos	Superficie Edificable Máxima	Nº Máximo Elementos
Viviendas Unifamiliares	3.775,69 m ²	13
Otros anexos bajo rasante	910,00 m ²	13

FASE 2

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA: Terminadas

Tipo del Crédito hipotecario: 4,50 %

CRÉDITO DEL QUE DISPONDRÁ EL PROMOTOR (en % del Valor de Mercado):

Viviendas Unifamiliares 56,00 %
 Otros anexos bajo rasante 56,00 %

Nº de meses para el pago del proyecto (a contar desde el origen):

30 meses

Nº de meses para la concesión de la licencia (a contar desde el origen):

Límite inferior: 25 meses Límite superior: 26 meses

Nº de meses para el comienzo de obra (a contar desde el origen):

Límite inferior: 26 meses Límite superior: 27 meses

Duración de la obra en meses (a contar desde el comienzo de la obra):

Límite inferior: 17 meses Límite superior: 19 meses

Pago de las certificaciones mensuales: A 90 días

SUPERFICIE CONSTRUIBLE SOBRE EL TERRENO VALORADO:

Viviendas Unifamiliares 1.820,00 m²
 Otros anexos bajo rasante 910,00 m²

COSTE DE CONSTRUCCIÓN:

Viviendas Unifamiliares 570,00 Euros/m²
 Otros anexos bajo rasante 320,00 Euros/m²

Otros gastos necesarios: 23,00 %

VALOR UNITARIO DE MERCADO:

	Límite inferior:	Límite superior:
Viviendas Unifamiliares	965,00 Euros/m ²	1.010,00 Euros/m ²
Otros anexos bajo rasante	965,00 Euros/m ²	1.010,00 Euros/m ²

Porcentaje sobre el valor en venta a cobrar por el promotor directamente del comprador antes de terminar la obra:

	Límite inferior:	Límite superior:
Viviendas Unifamiliares	15,00 %	20,00 %
Otros anexos bajo rasante	15,00 %	20,00 %

PLAZOS DE VENTA:

Comienzo de las ventas (a contar desde el origen):

	Límite inferior:	Límite superior:
Viviendas Unifamiliares	26 meses	27 meses
Otros anexos bajo rasante	26 meses	27 meses

Porcentaje de ventas al terminar la obra:

	Límite inferior:	Límite superior:
Viviendas Unifamiliares	46,10 %	61,54 %
Otros anexos bajo rasante	46,15 %	61,54 %

Nº de meses para terminar las ventas (a contar desde el final de obra):

	Límite inferior:	Límite superior:
Viviendas Unifamiliares	13 meses	21 meses
Otros anexos bajo rasante	13 meses	21 meses

Beneficio del promotor: Límite inferior: 22,00 % Límite superior: 23,00 %

RESULTADOS DE LA FASE 2

Media:	463.953,17 Euros		
Extremos Absolutos:	410.778,67 Euros	y	519.364,20 Euros
Extremos-90% casos:	424.502,65 Euros	y	504.074,78 Euros
Extremos-50% casos:	444.430,74 Euros	y	483.077,02 Euros

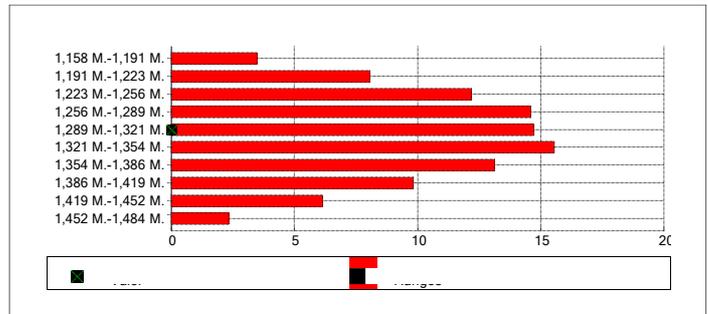
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Una vez calculadas 945 combinaciones de valores distintos de precios de venta, plazos y condiciones de pago, plazos de cobro y beneficio medio anual dentro de los límites anteriores, se obtienen los siguientes resultados:

Media:	1.314.927,55 Euros		
Extremos Absolutos:	1.157.856,91 Euros	y	1.484.483,66 Euros
Extremos-90% casos:	1.199.549,78 Euros	y	1.433.658,22 Euros
Extremos-50% casos:	1.258.383,09 Euros	y	1.369.926,28 Euros

La distribución de probabilidades por tramos iguales de valor es la siguiente (Millones de Euros) :

Desde	1,158 M. hasta	1,191 M.	3,49 %
Desde	1,191 M. hasta	1,223 M.	8,04 %
Desde	1,223 M. hasta	1,256 M.	12,17 %
Desde	1,256 M. hasta	1,289 M.	14,60 %
Desde	1,289 M. hasta	1,321 M.	14,71 %
Desde	1,321 M. hasta	1,354 M.	15,56 %
Desde	1,354 M. hasta	1,386 M.	13,12 %
Desde	1,386 M. hasta	1,419 M.	9,84 %
Desde	1,419 M. hasta	1,452 M.	2,33 %



Los datos para la aplicación del método del valor residual están referidos a euros constantes de la fecha de la valoración.

Valor del terreno suponiendo que NO se recompran las cesiones obligatorias al Ayuntamiento.

VALOR TOTAL DEL TERRENO 1.313.500,00 Euros

Los precios máximos para el valor total del terreno en función de las distintas hipótesis establecidas anteriormente, oscilan entre 1.199.549,78 Euros y 1.433.658,22 Euros . Estos precios corresponden al precio máximo que se podría pagar por el suelo y que permitiría obtener un beneficio medio anual entre 22,00 % y 23,00 % . Las circunstancias del mercado pueden hacer que los valores de mercado del suelo queden fuera de estos dos límites.

NIVEL: 1

Aprovechamiento Urbanístico:	4.340,00 m ²
Aprovechamiento Susceptible de Apropiación	4.340,00 m ²
Precios referidos a:	Terreno
Valor Unitario de Mercado:	82,72 Euros/m ²
Valor Unitario de Tasación	82,72 Euros/m ²
Valor de Tasación	1.313.537,35 Euros

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Valor Residual **1.313.537,35 Euros** (218.554.226 pta)

FLUJOS DE CAJA (euros)

M	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística y obras de infraestruc.	OGN	Construcc.	Intereses	Total Gastos	F.C.	F.C.A.
0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

FLUJOS DE CAJA (euros)

M e s	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística y obras de infraestruc.	OGN	Construcc.	Intereses	Total Gastos	F.C.	F.C.A.
2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	0,00	0,00	0,00	0,00	275.020,20	0,00	0,00	275.020,20	-275.020,20	-257.031,23
5	15.424,42	0,00	15.424,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.424,42	14.173,78
6	15.424,42	104.517,00	119.941,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	119.941,42	108.368,02
7	15.424,42	104.517,00	119.941,42	0,00	0,00	0,00	391,94	391,94	119.549,48	106.202,56
8	15.424,42	104.517,00	119.941,42	0,00	0,00	0,00	783,88	783,88	119.157,55	104.079,25
9	15.424,42	104.517,00	119.941,42	0,00	0,00	91.980,00	1.175,82	93.155,82	26.785,61	23.003,79
10	15.424,42	104.517,00	119.941,42	0,00	0,00	91.980,00	1.567,76	93.547,76	26.393,67	22.287,07
11	15.424,42	104.517,00	119.941,42	0,00	0,00	91.980,00	1.959,69	93.939,69	26.001,73	21.587,92
12	15.424,42	104.517,00	119.941,42	0,00	0,00	91.980,00	2.351,63	94.331,63	25.609,79	20.905,95
13	15.424,42	104.517,00	119.941,42	0,00	0,00	91.980,00	2.743,57	94.723,57	25.217,85	20.240,78
14	15.424,42	104.517,00	119.941,42	0,00	0,00	91.980,00	3.135,51	95.115,51	24.825,91	19.592,05
15	15.424,42	104.517,00	119.941,42	0,00	0,00	91.980,00	3.527,45	95.507,45	24.433,97	18.959,37
16	15.424,42	104.517,00	119.941,42	0,00	0,00	91.980,00	3.919,39	95.899,39	24.042,04	18.342,41
17	15.424,42	104.517,00	119.941,42	0,00	0,00	91.980,00	4.311,33	96.291,33	23.650,10	17.740,81
18	15.424,42	104.517,00	119.941,42	0,00	0,00	91.980,00	4.703,27	96.683,27	23.258,16	17.154,23
19	15.424,42	104.517,00	119.941,42	0,00	0,00	91.980,00	5.095,20	97.075,20	22.866,22	16.582,33
20	15.424,42	104.517,00	119.941,42	0,00	0,00	91.980,00	5.487,14	97.467,14	22.474,28	16.024,79
21	15.424,42	104.517,00	119.941,42	0,00	0,00	91.980,00	5.879,08	97.859,08	22.082,34	15.481,28
22	15.424,42	104.517,00	119.941,42	0,00	0,00	91.980,00	6.271,02	98.251,02	21.690,40	14.951,50
23	15.424,42	104.517,00	119.941,42	0,00	0,00	91.980,00	6.662,96	98.642,96	21.298,46	14.435,13
24	15.424,42	104.517,00	119.941,42	0,00	148.087,80	91.980,00	7.054,90	247.122,70	-127.181,27	-84.752,20
25	508.414,99	104.517,00	612.931,99	0,00	91.673,40	91.980,00	7.446,84	191.100,24	421.831,76	276.390,06
26	54.641,13	0,00	54.641,13	0,00	0,00	91.980,00	3.948,87	95.928,87	-41.287,74	-26.598,65
27	54.641,13	79.457,37	134.098,50	0,00	0,00	91.980,00	3.760,83	95.740,83	38.357,67	24.296,63
28	54.641,13	79.457,37	134.098,50	0,00	0,00	91.980,00	3.870,75	95.850,75	38.247,75	23.820,73
29	54.641,13	79.457,37	134.098,50	0,00	0,00	0,00	3.980,68	3.980,68	130.117,82	79.678,52
30	54.641,13	79.457,37	134.098,50	0,00	106.952,30	69.926,32	4.090,60	180.969,22	-46.870,72	-28.220,28
31	54.641,13	79.457,37	134.098,50	0,00	0,00	69.926,32	4.200,52	74.126,84	59.971,66	35.502,68
32	54.641,13	79.457,37	134.098,50	0,00	0,00	69.926,32	4.310,45	74.236,76	59.861,74	34.843,34
33	54.641,13	79.457,37	134.098,50	0,00	0,00	69.926,32	4.420,37	74.346,69	59.751,81	34.196,12
34	54.641,13	79.457,37	134.098,50	0,00	0,00	69.926,32	4.530,30	74.456,61	59.641,89	33.560,81
35	54.641,13	79.457,37	134.098,50	0,00	0,00	69.926,32	4.640,22	74.566,54	59.531,97	32.937,20
36	54.641,13	79.457,37	134.098,50	0,00	0,00	69.926,32	4.750,14	74.676,46	59.422,04	32.325,06
37	54.641,13	79.457,37	134.098,50	0,00	0,00	69.926,32	4.860,07	74.786,38	59.312,12	31.724,19
38	54.641,13	79.457,37	134.098,50	0,00	0,00	69.926,32	4.969,99	74.896,31	59.202,20	31.134,38
39	54.641,13	79.457,37	134.098,50	0,00	0,00	69.926,32	5.079,91	75.006,23	59.092,27	30.555,43
40	54.641,13	79.457,37	134.098,50	0,00	0,00	69.926,32	5.189,84	75.116,15	58.982,35	29.987,14
41	54.641,13	79.457,37	134.098,50	0,00	0,00	69.926,32	5.299,76	75.226,08	58.872,42	29.429,32
42	54.641,13	79.457,37	134.098,50	0,00	0,00	69.926,32	5.409,68	75.336,00	58.762,50	28.881,78
43	54.641,13	79.457,37	134.098,50	0,00	0,00	69.926,32	5.519,61	75.445,92	58.652,58	28.344,32
44	54.641,13	79.457,37	134.098,50	0,00	106.952,30	69.926,32	5.629,53	182.508,15	-48.409,65	-23.002,03
45	458.045,19	79.457,37	537.502,56	0,00	0,00	69.926,32	5.739,46	75.665,77	461.836,79	215.763,61
46	32.216,55	0,00	32.216,55	0,00	0,00	69.926,32	2.656,76	72.583,07	-40.366,52	-18.542,42
47	32.216,55	0,00	32.216,55	0,00	0,00	69.926,32	2.323,50	72.249,81	-40.033,26	-18.080,95
48	32.216,55	0,00	32.216,55	0,00	0,00	69.926,32	2.178,28	72.104,59	-39.888,04	-17.713,25
49	32.216,55	0,00	32.216,55	0,00	0,00	0,00	2.033,06	2.033,06	30.183,49	13.178,94
50	32.216,55	0,00	32.216,55	0,00	0,00	0,00	1.887,84	1.887,84	30.328,71	13.020,28
51	32.216,55	0,00	32.216,55	0,00	0,00	0,00	1.742,62	1.742,62	30.473,93	12.863,23
52	32.216,55	0,00	32.216,55	0,00	0,00	0,00	1.597,40	1.597,40	30.619,15	12.707,79
53	32.216,55	0,00	32.216,55	0,00	0,00	0,00	1.452,19	1.452,19	30.764,37	12.553,95
54	32.216,55	0,00	32.216,55	0,00	0,00	0,00	1.306,97	1.306,97	30.909,59	12.401,69
55	32.216,55	0,00	32.216,55	0,00	0,00	0,00	1.161,75	1.161,75	31.054,80	12.251,00
56	32.216,55	0,00	32.216,55	0,00	0,00	0,00	1.016,53	1.016,53	31.200,02	12.101,89
57	32.216,55	0,00	32.216,55	0,00	0,00	0,00	871,31	871,31	31.345,24	11.954,33
58	32.216,55	0,00	32.216,55	0,00	0,00	0,00	726,09	726,09	31.490,46	11.808,31
59	32.216,55	0,00	32.216,55	0,00	0,00	0,00	580,87	580,87	31.635,68	11.663,84
60	32.216,55	0,00	32.216,55	0,00	0,00	0,00	435,66	435,66	31.780,90	11.520,88
61	32.216,55	0,00	32.216,55	0,00	0,00	0,00	290,44	290,44	31.926,11	11.379,44
62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	145,22	145,22	-145,22	-50,89

11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

1.313.537,35 Euros (218.554.226 pta)

VALOR HIPOTECARIO

1.313.537,35 Euros (218.554.226 pta)

El Valor Hipotecario corresponde al Valor Residual

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:

Para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico, se ha consultado la Documentación del planeamiento. Se recomienda solicitar cédula urbanística o certificado del Ayuntamiento.
 Será necesaria la autorización de la Confederación Hidrográfica del Sur, para la ejecución de cualquier proyecto de edificación que se proyecte sobre los terrenos valorados.
 Finca 11.378: los datos registrales corresponden a la finca matriz. Se deberá realizar la inscripción registral del inmueble valorado como finca independiente en los términos del presente informe.

Este informe consta de 23 páginas numeradas de la 1 a la 23

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE TINSA.			
Ver Observaciones	Tasador:	VÍCTOR MANUEL AZAÑÓN MANSILLA	
	Titulación:	ARQUITECTO TÉCNICO	
	Fecha Visita al inmueble:	11-01-2011	
	Fecha Emisión del informe:	17-01-2011	Fecha de caducidad del informe

Finca		Uso	V.Hipotecario (Euros)
Finca	O--	Terreno	55.644,92
-			
Finca	O--	Terreno	41.471,67
-			
Finca	O--	Terreno	41.367,44
-			
Finca		Terreno	41.407,98
Finca		Terreno	43.604,19
Finca		Terreno	43.608,33
Finca		Terreno	43.609,16
Finca		Terreno	41.360,00
Finca		Terreno	187.526,24
Finca		Terreno	36.675,57
Finca		Terreno	38.449,08
Finca		Terreno	43.607,50
Finca		Terreno	43.605,85
Finca		Terreno	43.608,33
Finca		Terreno	43.873,86
Finca		Terreno	43.873,86
Finca		Terreno	43.873,86
Finca		Terreno	42.894,46
Finca		Terreno	30.854,56
Finca		Terreno	36.549,00
Finca		Terreno	36.549,83
Finca		Terreno	41.360,83
Finca		Terreno	41.360,83
			1.313.537,35

12.- OBSERVACIONES

Los solares objeto de valoración se rige por la ordenanza "Plan Parcial 1, Los Olivos": parcela mínima de 350 m²; ocupación en planta del 40 %; altura máxima permitida de 2 plantas; retranqueo de 3 metros a vial y linderos; edificabilidad máxima permitida de 0.567 m²/m². Se considera suelo urbano consolidado, al estar inscritas las parcelas netas resultantes y estar finalizada la urbanización.

La identificación se realiza mediante la documentación registral aportada y comprobación del plano de reparcelación, existiendo coincidencia de dirección y linderos.

El Plan Parcial 1 se encuentra afectado por la zona de protección ferroviaria de la línea Linares-Baeza. Se aporta autorización de viabilidad aportada por la Entidad Pública Empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF). Así mismo, queda afectado por el barranco que atraviesa el Plan Parcial, aportándose autorización para ejecutar las obras de urbanización de dicho Plan Parcial, otorgada por la Confederación Hidrográfica del Sur. También queda afectado por la Vía Pecuaria Cordel de Guadix a Almería, aportándose autorización de la Consejería de Medio Ambiente para la ejecución de dicho Plan y el cruce subterráneo de líneas de baja tensión y alumbrado público bajo la vía pecuaria.

RESUMEN DE TASACIÓN

Nombre del Solicitante:	--- DATO OMITIDO ----- DATO OMITIDO ---
N.I.F./C.I.F.nº:	Calle LOS MORENOS, Nº 20
Domicilio del Solicitante:	
Tipo de Inmueble:	TERRENO
Situación inmueble:	Sector PLAN PARCIAL 1, LOS OLIVOS, en HUERTEZUELA, LA en el municipio de Huéneja, provincia de GRANADA (18512)
Tasador:	VÍCTOR MANUEL AZAÑÓN MANSILLA (ARQUITECTO TÉCNICO)
Entidad Financiera:	CAJA GENERAL DE AHORROS DE GRANADA



FOTOGRAFÍA

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR HIPOTECARIO

- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

VALOR DE TASACIÓN

1.313.537,35 Euros (218.554.226 pta)

VALOR HIPOTECARIO

1.313.537,35 Euros (218.554.226 pta)

El Valor Hipotecario corresponde al Valor Residual

Visita interior del inmueble: Si

ADVERTENCIAS:

Para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico, se ha consultado la Documentación del planeamiento. Se recomienda solicitar cédula urbanística o certificado del Ayuntamiento.

Será necesaria la autorización de la Confederación Hidrográfica del Sur, para la ejecución de cualquier proyecto de edificación que se proyecte sobre los terrenos valorados.

Finca 11.378: los datos registrales corresponden a la finca matriz. Se deberá realizar la inscripción registral del inmueble valorado como finca independiente en los términos del presente informe.

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Documentos utilizados:

- Nota Simple del Registro de fecha 18-11-2010.

Todas las Fincas Registrales tienen acceso.

Registro de la propiedad: Guadix
Sección: Hueneja

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	673,00 m ²	0,00 m ²	B

Parcela señalada con el nº 5 de la manzana nº 1.
 Referencia Catastral 1: 9864407WG0196D0001KX

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	506,00 m ²	501,35 m ²	B

Parcela señalada con el nº 10 de la manzana nº 2.
 Referencia Catastral 1: 9864609WG0196D0001ZX

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	499,00 m ²	500,09 m ²	B

Parcela señalada con el nº 12 de la manzana nº 2.
 Referencia Catastral 1: 9864604WG0196D0001XX

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	504,00 m ²	500,58 m ²	B

Parcela señalada con el nº 16 de la manzana nº 2.
 Referencia Catastral 1: 9864605WG0196D0001IX

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	530,00 m ²	527,13 m ²	B

Parcela señalada con el nº 32 de la manzana nº 5.
 Referencia Catastral 1: 0064207WG1106C0001ES

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	529,00 m ²	527,18 m ²	B
Parcela señalada con el nº 33 de la manzana nº 5.			
Referencia Catastral 1: 0064206WG1106C0001JS			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	530,00 m ²	527,19 m ²	B
Parcela señalada con el nº 34 de la manzana nº 5.			
Referencia Catastral 1: 0064205WG1106C0001IS			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	498,00 m ²	500,00 m ²	B
Parcela señalada con el nº 40 de la manzana nº 6.			
Referencia Catastral 1: 0064809WG1106C0001XS			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	500,00 m ²	500,00 m ²	B
Parcela señalada con el nº 41 de la manzana nº 6.			
Referencia Catastral 1: 0064808WG1106C0001DS			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	501,00 m ²	500,00 m ²	B
Parcela señalada con el nº 42 de la manzana nº 6.			
Referencia Catastral 1: 0064807WG1106C0001RS			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	499,00 m ²	500,00 m ²	B
Parcela señalada con el nº 43 de la manzana nº 6.			
Referencia Catastral 1: 0064806WG1106C0001KS			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	500,00 m ²	500,00 m ²	B
Parcela señalada con el nº 44 de la manzana nº 6.			
Referencia Catastral 1: 0064805WG1106C0001OS			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	500,00 m ²	500,00 m ²	B
Parcela señalada con el nº 45 de la manzana nº 6.			
Referencia Catastral 1: 0064804WG1106C0001MS			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Parte del inmueble valorado es una parte de la finca registral antedicha.

Superficies de la Unidad Registral (parte valorada):

No se cita superficie alguna en Datos Registrales o Escritura correspondientes a esta finca.

	En doc. Cat.	Comprobada	Forma de comprobar
Terreno	2.267,00 m ²	2.267,00 m ²	B

Superficies de la Unidad Registral (Finca matriz):

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Comprobada	Adoptada	Forma de comprobar
Terreno	3.590,00 m ²	3.607,08 m ²	3.716,90 m ²	3.716,90 m ²	B

Parcela señalada con los nº 46 y 47 de la manzana nº 7. Se valora la parcela catastral 9863803WG0196D0001HX, con una superficie de 2.267 m².

Referencia Catastral 1: 9863802W G0196D0001UX
 Referencia Catastral 2: 9863803W G0196D0001HX

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	398,00 m ²	443,37 m ²	B
Parcela señalada con el nº 48 de la manzana 8.			
Referencia Catastral 1: 9963103WG0196D0001EX			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	349,00 m ²	464,81 m ²	B
Parcela señalada con el nº 49 de la manzana 8.			
Referencia Catastral 1: 9963102WG0196D0001JX			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	534,00 m ²	527,17 m ²	B
Parcela señalada con el nº 50 de la manzana nº 9.			
Referencia Catastral 1: 0062205WG1106C0001ZS			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	528,00 m ²	527,15 m ²	B
Parcela señalada con el nº 52 de la manzana nº 9.			
Referencia Catastral 1: 0062220WG1106C0001PS			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	530,00 m ²	527,18 m ²	B
Parcela señalada con el nº 53 de la manzana nº 9.			
Referencia Catastral 1: 0062219WG1106C0001TS			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	531,00 m ²	530,39 m ²	B
Parcela señalada con el nº 54 de la manzana nº 9.			
Referencia Catastral 1: 0062218WG1106C0001LS			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	532,00 m ²	530,39 m ²	B
Parcela señalada con el nº 55 de la manzana nº 9.			
Referencia Catastral 1: 0062217WG1106C0001PS			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	533,00 m ²	530,39 m ²	B
Parcela señalada con el nº 56 de la manzana nº 9.			
Referencia Catastral 1: 0062216WG1106C0001QS			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	520,00 m ²	518,55 m ²	B
Parcela señalada con el nº 57 de la manzana nº 9.			
Referencia Catastral 1: 0062215WG1106C0001GS			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	376,00 m ²	373,00 m ²	B
Parcela señalada con el nº 58 de la manzana nº 9.			
Referencia Catastral 1: 0062214WG1106C0001YS			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	446,00 m ²	441,84 m ²	B
Parcela señalada con el nº 59 de la manzana nº 9.			
Referencia Catastral 1: 0062213WG1106C0001BS			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	447,00 m ²	441,85 m ²	B
Parcela señalada con el nº 60 de la manzana nº 9.			
Referencia Catastral 1: 0062212WG1106C0001AS			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	500,00 m ²	500,01 m ²	B
Parcela señalada con el nº 67 de la manzana nº 9.			
Referencia Catastral 1: 0062103WG1106A0001XJ			

NºFinca: --- DATO OMITIDO ---

Superficies de la Unidad Registral:

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

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Forma de comprobar
Terreno	500,00 m ²	500,01 m ²	B
Parcela señalada con el nº 68 de la manzana nº 9.			
Referencia Catastral 1: 0062104WG1106A0001IJ			

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

Situación de Ocupación: Sin ocupante

Comprobaciones:

- Consulta verbal al Técnico Municipal
- Consulta a la documentación del Planeamiento
- Comprobación realizada sobre los documentos urbanísticos aportados

Clasificación Urbanística Urbano consolidado (El terreno puede considerarse solar.)

Tipología del Planeamiento General: Normas Subsidiarias Municipales

Fase de Aprobación en que se encuentra: Aprobación definitiva

EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

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)
01	Urbanización LOS PERALES	07-2010	UD	500,00	350,00	566.000,00 PO	1.617,14 Const.	
02	Calle FEDERICO GARCIA LORCA, nº 28	12-2010	UD	200,00	220,00	210.000,00 PO	954,55 Const.	
03	Avenida MARQUESADO, nº 27	12-2010	UD	200,00	163,00	240.000,00 PO	1.472,39 Const.	
04	Calle AIRE	06-2010	UD	230,00	217,00	216.000,00 PO	995,39 Const.	
05	Calle CAÑADA HONDA, nº 1	06-2010	UD	200,00	250,00	234.000,00 PO	936,00 Const.	
06	Carretera LANTEIRA, nº 13	01-2011	UI	700,00	249,00	210.000,00 PO	843,37 Const.	
07	Calle SIERRA DE LUCAR, nº 19	08-2010	UD	120,00	235,00	220.000,00 PO	936,17 Const.	