

RESUMEN DE TASACIÓN

Nombre del Solicitante:	CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE, S.A.
N.I.F./C.I.F.nº:	A83041103
Domicilio del Solicitante:	Calle PALIER, Nº 40
Tipo de Inmueble:	TERRENO
Situación inmueble:	Parcela RES-LU_RU-01_03-16, en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28938)
Tasador:	DANIEL FRAILE FERNANDEZ (ARQUITECTO TECNICO/INGENIERO EDIFICACION)



FOTOGRAFÍA

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

VALOR DE TASACIÓN

75.300,00 Euros

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual

Visita interior del inmueble: Si

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

- * Que las superficies reales coincidan con las utilizadas para valorar la finca 19517
- La aportación de documentación registral suficiente según normativa, en la que el/los elemento/s valorado/s figure/n como finca/s independiente/s, que sea acorde con la normativa urbanística, en los términos del presente informe.
- * A la entrega de la siguiente documentación:
 - Documentación Registral suficiente. La nota simple entregada tiene una fecha de más de tres meses de antigüedad

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.
Se valora el suelo correspondiente a una vivienda de las 20 que se pueden construir en la finca registral.

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Documentos utilizados:

- Nota Simple del Registro de fecha 01-12-2015.

Registro de la propiedad: MOSTOLES número 1

Sección: 3

NºFinca: 19517

La Unidad Registral antedicha corresponde a la finca matriz. El inmueble valorado es una parte de dicha Unidad Registral.

Superficies de la Unidad Registral:

No ha sido posible realizar comprobación alguna sobre la superficie correspondiente a esta finca.
En Docum.Reg.

Terreno 0,00 m²

Referencia Catastral 1: 7122305VK2672S0001FW

La descripción catastral corresponde a la realidad física actual del inmueble que se valora.

IDUFIR: 28121000369341

Situación de Ocupación: Sin ocupante

Comprobaciones: - Consulta a la documentación del Planeamiento

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

Tipología del Planeamiento General:

Fase de Aprobación en que se encuentra: Aprobación definitiva

EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

Vivienda (Venta)										
Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Superficie suelo (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)
1	Calle GEMINIS (28938)			150,00	0,00	245.000,00	2,00	240.100,00	0,00	1.600,67
2	Calle Capricornio (28938)			130,00	150,00	263.000,00	3,00	255.110,00	0,00	1.962,38
3	Residencial Estrella Blanca (28938)			182,00	200,00	269.000,00	3,00	260.930,00	0,00	1.433,68
4	Calle Piscis (28938)			135,00	154,00	255.000,00	3,00	247.350,00	0,00	1.832,22
5	Calle Sagitario (28938)			137,00	154,00	245.000,00	3,00	237.650,00	0,00	1.734,67
6	Calle Estrella Polar (28938)			144,00	150,00	250.000,00	3,00	242.500,00	0,00	1.684,03

ADO. VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada.

CSC. Superficie construida sin parte proporcional de zonas comunes

ENTIDAD TASADORA Tinsa, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.
Fecha de referencia 12-05-2017
Encargo recibido de OTROS CLIENTES
Solicitante CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE, S.A.

Identificación del SUELO

Ref.Catastral 7122305VK2672S0001FW

La descripción catastral corresponde a la realidad física actual del inmueble que se valora.

Dirección Parcela RES-LU_RU-01_03-16, en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28938)

CARACTERÍSTICAS		1	2	3	4	5
CLASE	1 Tipo de suelo	1				
		Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado (programado)	Suelo urbanizable no sectorizado, no programado (NIVEL I)	Suelo urbanizable no sectorizado o suelo no urbanizable (NIVEL II) con expectativas urbanísticas
DESARROLLO	2 Desarrollo del planeamiento	1				
		Urbanización finalizada	Proyecto de urbanización aprobado	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado
GESTIÓN	3 Sistema de gestión	1				
		Licencia	Agente urbanizador o concierto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión
% AMBITO	4 Porcentaje de ámbito valorado	1				
		100%	> 80%	> 60%	> 50%	< 50%
TAMAÑO DEL PROYECTO	5 Superficie parcela m2	1				
		< 10.000	< 100.000	< 500.000	< 1.000.000	> 1.000.000
	6 Aprovechamiento sobre rasante m2c	1				
		< 10.000	< 50.000	< 150.000	< 250.000	> 250.000
MUNICIPIO	7 Categoría del municipio y Número de habitantes	1				
		Capitales y similares > 100.000	Capitales y similares > 50.000	> 20.000	> 10.000	< 10.000
TIPOLOGÍA	8 Producto a desarrollar		2			
		VPO o VPP de 1ª residencia	Primera residencia libre	2ª Residencia, hotel, oficina, comercial	Industria, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Javier Anaya Mohino, en calidad de Director de Red de Negocio 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: M -09308/17- de fecha 12-05-2017 realizada por DANIEL FRAILE FERNANDEZ tras visita del inmueble el día 08-05-2017. Fecha de Caducidad: 11-11-2017

CERTIFICA:

El terreno descrito en el informe, situado en Parcela RES-LU_RU-01_03-16, en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28938) tiene los siguientes datos:

Situación de Ocupación: Sin ocupante
Nombre del Solicitante: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE, S.A.
N.I.F./C.I.F.nº: A83041103
Domicilio del Solicitante: Calle PALIER, Nº 40

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es asesorar del valor en una determinada hipótesis

Esta valoración NO 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, EHA/564/2008 de 28 de Febrero y por Real Decreto 1060/2015, de 20 de noviembre. La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Valor Residual **75.300,00 Euros**

VALOR DE TASACIÓN

75.300,00 Euros

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

* Que las superficies reales coincidan con las utilizadas para valorar la finca 19517
 La aportación de documentación registral suficiente según normativa, en la que el/los elemento/s valorado/s figure/n como finca/s independiente/s, que sea acorde con la normativa urbanística, en los términos del presente informe.

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente. La nota simple entregada tiene una fecha de más de tres meses de antigüedad

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.
 Se valora el suelo correspondiente a una vivienda de las 20 que se pueden construir en la finca registral.

El inmueble aparentemente no estaba ocupado.

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Registro de la propiedad: MOSTOLES número 1
Sección: 3

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Nº Finca		C.L.	S.R.		Superficies Valoradas			
					Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
19517	F.M.	L.	O.	Terreno	0,00			
Referencia Catastral 1: 7122305VK2672S0001FW								
IDUFIR: 28121000369341								

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

O.- No ha sido posible realizar comprobación alguna sobre superficie

F.D.C.-Forma De Comprobar

Superficie adoptada: 167,20 m²

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 12 de Mayo de 2017.


TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.


 Fdo.: DANIEL FRAILE FERNANDEZ
 ARQUITECTO TECNICO/INGENIERO
 EDIFICACION


 Fdo.: Javier Anaya Mohino
 Director de Red de Negocio 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:	CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE, S.A.
N.I.F./C.I.F.nº:	A83041103
Domicilio del Solicitante:	Calle PALIER, Nº 40

FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es asesorar del valor en una determinada hipótesis

Esta valoración NO 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, EHA/564/2008 de 28 de Febrero y por Real Decreto 1060/2015, de 20 de noviembre . La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Dirección del inmueble: Parcela RES-LU_RU-01_03-16, en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28938)

Geolocalización: **Longitud:** -3,85861 **Latitud:** 40,30535

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Documentos utilizados:

- Nota Simple del Registro de fecha 01-12-2015.

INFORMACIÓN REGISTRAL

Nº Finca Reg.	Código/s de Agrupación	Código activo	Uso	IDUFIR	Registro	Núm. Sección	Tomo	Libro	Folio	Titular Registral
19517			TER	28121000369341	MOSTOLES	1	3	1501	301	22 G. REVILLA SA

INFORMACIÓN CATASTRAL

Nº Finca Reg.	Código activo	Uso	Referencia catastral	Polígono	Parcela	V. catastral (Euros)	Titular Catastral
19517		TER	7122305VK2672S0001FW *			0,00	

* La descripción catastral corresponde a la realidad física actual del inmueble que se valora.

SUPERFICIES

Nº Finca Reg.	Código activo	Uso	F.	C.L.	S.R.	Tipo sup.	Superficies Valoradas				
							Catastral	Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
19517		TER	L.	O.	Terreno		0,00 m²	0,00 m²		0,00 m²	
							0,00 m²	0,00 m²		0,00 m²	A

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

O.- No ha sido posible realizar comprobación alguna sobre superficie

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

F.D.C.-Forma De Comprobar

A - Las superficies se han comprobado mediante croquis levantado por el tasador tras la medición del inmueble.

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Nota Simple del Registro
 Plano clasificación o calificación según planeamiento vigente
 Plano catastral
 Ficha Catastral / Documentación Catastro de fecha 06-05-2017

RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Inspección ocular
 Servidumbres visibles
 Linderos
 Descripción
 Situación Urbanística

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Núcleo Autónomo de Gran Importancia
 Actividad Dominante: Múltiple - Servicios - Industrial
 Población de Derecho: 205.614 Habitantes Evolución Población: Estable

4.2.- ENTORNO

Grado Consolidación del Entorno:	20 %	Antigüedad Media de los Edificios del Entorno:	5 años
Nivel de Renta:	Media	Significación del Entorno:	Urbano
Desarrollo:	Medio	Uso Predominante Principal:	Residencial
Renovación:	Media	Uso Predominante Secundario:	Comercial

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:	Escaso	Religioso:	Suficiente
Deportivo:	Escaso	Aparcamiento:	Abundante
Escolar:	Escaso	Lúdico:	Escaso
Asistencial:	Escaso	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 suficientes.

Entorno Industrial:

Ubicación relativa del barrio o zona dentro del municipio: Nivel medio
 Ubicación relativa de inmueble dentro del barrio o zona: Nivel medio

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.- SUPERFICIES

Superficie adoptada: 167,20 m²

5.2.- INFRAESTRUCTURAS

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA: Terminadas

Coste de las obras de infraestructura: 0,00 Euros

Plazo comienzo obras de infraestructuras desde el origen: 0 meses

Plazo terminación obras de infraestructuras desde el origen: 0 meses

COSTE DE GESTIÓN URBANÍSTICA PENDIENTE: 0,00 Euros

Plazo para el comienzo de la gestión urb.desde el origen: 0 meses

Plazo para la finalización de la gestión urb.desde origen: 0 meses

No existe ninguna edificación sobre el terreno

Se desconoce si existen problemas en el terreno que exijan realizar cimentaciones especiales.

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.

Contaminación aparente:

Terreno: No

Construcción: No

Acústica: No

Ambiental: No

Otras: No

Los datos sobre contaminación incluidos en este informe se han obtenido tras la inspección ocular del inmueble durante la visita efectuada al mismo, sin haber realizado estudios técnicos que pudieran detectar la existencia de vicios ocultos u otras patologías, ni comprobado circunstancias susceptibles de cambios temporales; situaciones que requerirían estudios más detallados que no son objeto del presente informe.

7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Comprobaciones:

- Consulta a la documentación del Planeamiento

7.1.- PLANEAMIENTO GENERAL

Figura Planeamiento general	Aprobación
Plan General	Aprobación definitiva

¿Está afectado por una Modificación Puntual (MP)?:

Aprobación
Nº MP/Nombre:

7.2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO

El terreno de la valoración, ¿es un solar?: Si ¿Ha dispuesto de proyecto para edificar sobre el terreno?: No

¿Es posible comenzar la edificación sobre el terreno de la valoración en un plazo inferior a un año?: Si

El terreno, ¿es parcela resultante?: Si Identificador de la parcela:

¿Está el Sector dividido en más de una Unidad de Gestión / Ejecución?:

Proximidad respecto al núcleo urbano: suelo urbano

Identificador del sector	Denominación
Sector	
Ambito de Gestión / Unidad	

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	No necesario	No necesario	No necesario	No necesario

Observaciones sobre el Planeamiento de desarrollo

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		

Proyecto de compensación / reparcelación

Proyecto de Bases y Estatutos	Aprob. inicial	Aprob. Definitiva
Proyecto de Bases y Estatutos		
Constitución Junta Compensación		
P. de Compensación / Reparcelación		
Reparcelación inscrita en el registro		

Proyecto de urbanización

	Aprob. inicial	Aprob. Definitiva
Proyecto de Urbanización		

Estado de las obras de urbanización: Terminadas

Urbanización recepcionada por la administración: Sin Datos

RESUMEN DE SITUACIÓN URBANÍSTICA;

7.5.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA, USOS E INTENSIDAD

Parámetros Generales del ámbito / sector. Superficies

Superficie del Sector (m²s):	0,00	Sup. de la Unidad Ejecución/Gestión (m²s):	0,00
Sup. adoptada terreno valorado (m²s):	167,20	% valorado respecto a la Ud. de Ejec./Gestión:	0,00

Aprovechamiento, Edificabilidades y nº de viviendas

Aprov. unitario del area de Reparto (UA/m²s):	0,00000	Uso característico Área Reparto:	
Aprov. unitario del Sector (UA/m²s):	0,00000	Uso global del ámbito de Gestión:	
Cesión de aprovechamiento:			
Edif. unitaria máx. unidad Ejecución (m²e/m²s):	0,00000	Edif. absoluta Unidad Ejecución (m²e):	0,00

Número TOTAL de viviendas del sector / Unidad de ejecución

Densidad Residencial (viv/Ha):	0,00	Nº máximo de viviendas:	1
% mínimo vivienda protegida:	0,00	Nº mínimo de viviendas protegidas:	0

Parámetros Específicos del terreno valorado

¿Cumple parcela mínima?:	Cumple	¿Se puede dividir?:	No
Edificabilidad Unitaria NETA máx. (m²e/m²s):	0,00000	Edificabilidad máx. de la parcela/solar (m²e):	120,000
Ocupación máxima (%):	0,00		

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 UNIFAMILIAR, adosada.					(Venta)
Calle, GEMINIS, MOSTOLES (28938)					Fecha 05-04-2017
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
245.000,00	2,00	0,00	240.100,00	0,00	1.600,67
Superficie adoptada: Construida					
Vivienda:	150,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	No disp.
Carácter del entorno:	Urbano	Calidad del entorno:	Media	Calidad de ubicación:	Media
Calidad edificio:	Media	Ascensores:	No	Nº plantas del edificio:	3
Destino:	1ª residencia	Aparcamiento en edificio:	No tiene		
Piscina:	No tiene	Instalaciones deportivas:	No tiene		
Zona ajardinada:	No tiene	Trasteros o const. auxiliares:	No tiene		
Posesión:	En propiedad				
Calidad de vivienda:	Media	Orientación:	No influye en el valor		
Fact. amb. negativos:	No	Vistas:	No		
Nº dormitorios:	3	Calefacción:	Individual		
Nº de baños y aseos:	3	Aire acondic.:	Individual		
Accesibilidad a discapacitados:	Media				
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				
Antigüedad(fecha aprox.):	2013	Estado conservación:	A estrenar o nuevo		
Nivel última reforma:	Sin reformar				
Fuente:	Entidades bancarias y sus grupos	Nivel de negociación:	Sin negociación		
Nivel de comprobación:	Visita virtual interior sin planos				

VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada.					(Venta)
Calle, Capricornio, MOSTOLES (28938)					Fecha 03-04-2017
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
263.000,00	3,00	0,00	255.110,00	0,00	1.962,38
Superficie adoptada: Construida					
Vivienda:	130,00 m²	Terraza:	No disp.	Parcela:	150,00 m²
Carácter del entorno:	Urbano	Calidad del entorno:	Media	Calidad de ubicación:	Media
Calidad edificio:	Medio Alta	Ascensores:	No	Nº plantas del edificio:	2
Destino:	1ª residencia	Aparcamiento en edificio:	No tiene		
Piscina:	No tiene	Instalaciones deportivas:	No tiene		
Zona ajardinada:	Individual	Trasteros o const. auxiliares:	No tiene		
Posesión:	En propiedad				
Calidad de vivienda:	Medio Alta	Orientación:	No influye en el valor		
Fact. amb. negativos:	No	Vistas:	No		
Nº dormitorios:	3	Calefacción:	Individual		
Nº de baños y aseos:	3	Aire acondic.:	Se desconoce		
Accesibilidad a discapacitados:	Media				
Certificado de eficiencia energética:	No tiene				
Antigüedad(fecha aprox.):	2015	Estado conservación:	Adecuado a su edad		
Nivel última reforma:	Sin reformar				
Fuente:	Promotor	Nivel de negociación:	Sin negociación		
Nivel de comprobación:	Visita exterior				

VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada. (Venta)

Residencial, Estrella Blanca, MOSTOLES (28938) Fecha 03-04-2017

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
269.000,00	3,00	0,00	260.930,00	0,00	1.433,68

Superficie adoptada: Construida
Vivienda: 182,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** 200,00 m²

Carácter del entorno: Urbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media

Calidad edificio: Medio Alta **Ascensores:** No **Nº plantas del edificio:** 2

Destino: 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Piscina: No tiene **Instalaciones deportivas:** No tiene

Zona ajardinada: Individual **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

Posesión: En propiedad

Calidad de vivienda: Medio Alta **Orientación:** No influye en el valor

Fact. amb. negativos: No **Vistas:** No

Nº dormitorios: 4 **Calefacción:** Individual

Nº de baños y aseos: 3 **Aire acondic.:** Se desconoce

Accesibilidad a discapacitados: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2015 **Estado conservación:** Adecuado a su edad

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: Promotor **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita exterior

VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada. (Venta)

Calle, Piscis, MOSTOLES (28938) Fecha 03-04-2017

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
255.000,00	3,00	0,00	247.350,00	0,00	1.832,22

Superficie adoptada: Construida
Vivienda: 135,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** 154,00 m²

Carácter del entorno: Urbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media

Calidad edificio: Medio Alta **Ascensores:** No **Nº plantas del edificio:** 2

Destino: 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Piscina: No tiene **Instalaciones deportivas:** No tiene

Zona ajardinada: Individual **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

Posesión: En propiedad

Calidad de vivienda: Medio Alta **Orientación:** No influye en el valor

Fact. amb. negativos: No **Vistas:** No

Nº dormitorios: 3 **Calefacción:** Individual

Nº de baños y aseos: 3 **Aire acondic.:** Se desconoce

Accesibilidad a discapacitados: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2015 **Estado conservación:** Adecuado a su edad

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: Promotor **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita exterior

VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada. (Venta)

Calle, Sagitario, MOSTOLES (28938) Fecha 03-04-2017

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
245.000,00	3,00	0,00	237.650,00	0,00	1.734,67

Superficie adoptada: Construida

Vivienda: 137,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** 154,00 m²

Carácter del entorno: Urbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media

Calidad edificio: Medio Alta **Ascensores:** No **Nº plantas del edificio:** 2

Destino: 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Piscina: No tiene **Instalaciones deportivas:** No tiene

Zona ajardinada: Individual **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

Posesión: En propiedad

Calidad de vivienda: Medio Alta **Orientación:** No influye en el valor

Fact. amb. negativos: No **Vistas:** No

Nº dormitorios: 3 **Calefacción:** Individual

Nº de baños y aseos: 3 **Aire acondic.:** Se desconoce

Accesibilidad a discapacitados: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2015 **Estado conservación:** Adecuado a su edad

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: Promotor **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita exterior

Observaciones

Residencial Ala 14

VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada. (Venta)

Calle, Estrella Polar, MOSTOLES (28938) Fecha 03-04-2017

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
250.000,00	3,00	0,00	242.500,00	0,00	1.684,03

Superficie adoptada: Construida

Vivienda: 144,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** 150,00 m²

Carácter del entorno: Urbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Media

Calidad edificio: Medio Alta **Ascensores:** No **Nº plantas del edificio:** 2

Destino: 1ª residencia **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Piscina: No tiene **Instalaciones deportivas:** No tiene

Zona ajardinada: Individual **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene

Posesión: En propiedad

Calidad de vivienda: Medio Alta **Orientación:** No influye en el valor

Fact. amb. negativos: No **Vistas:** No

Nº dormitorios: 3 **Calefacción:** Individual

Nº de baños y aseos: 3 **Aire acondic.:** Se desconoce

Accesibilidad a discapacitados: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 2015 **Estado conservación:** Adecuado a su edad

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: Promotor **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita exterior

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

Vivienda (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Superficie suelo (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)
1	Calle GEMINIS (28938)									
	ADO	Abr-2017	CSC	150,00	0,00	245.000,00	2,00	240.100,00	0,00	1.600,67
2	Calle Capricornio (28938)									
	ADO	Abr-2017	CSC	130,00	150,00	263.000,00	3,00	255.110,00	0,00	1.962,38
3	Residencial Estrella Blanca (28938)									
	ADO	Abr-2017	CSC	182,00	200,00	269.000,00	3,00	260.930,00	0,00	1.433,68
4	Calle Piscis (28938)									
	ADO	Abr-2017	CSC	135,00	154,00	255.000,00	3,00	247.350,00	0,00	1.832,22
5	Calle Sagitario (28938)									
	ADO	Abr-2017	CSC	137,00	154,00	245.000,00	3,00	237.650,00	0,00	1.734,67
6	Calle Estrella Polar (28938)									
	ADO	Abr-2017	CSC	144,00	150,00	250.000,00	3,00	242.500,00	0,00	1.684,03

ADO. VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada.

CSC. Superficie construida sin parte proporcional de zonas comunes

Observaciones a los testigos:

No se aportan comparables obtenidos de profesionales de intermediación inmobiliaria, por lo que no se han aplicado deducciones en concepto de comercialización.

Características de la Oferta y Demanda:

Mercado muy reducido o inexistente en la zona en lo respectivo a terrenos, no así en viviendas construidas

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

Vivienda unifamiliar adosada de dos plantas con garaje.

10.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

CÁLCULO DEL VALOR DEL SOLAR POR EL MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

USOS AUTORIZADOS. Superficies edificables incluyendo cesiones obligatorias.

Usos Lucrativos

Superficie Edificable **Nº Máximo**
Máxima Elementos

Vivienda Unifamiliar Adosada Libre 120,00 m² 1

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA: Terminadas

Coste de las obras de infraestructura: 0,00 Euros

Plazo comienzo obras de infraestructuras desde el origen: 0 meses

Plazo terminación obras de infraestructuras desde el origen: 0 meses

COSTE DE GESTIÓN URBANÍSTICA PENDIENTE: 0,00 Euros

Plazo para el comienzo de la gestión urb.desde el origen: 0 meses

Plazo para la finalización de la gestión urb.desde origen: 0 meses

Tipo del Crédito hipotecario: 5,50 %

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

Vivienda Unifamiliar Adosada Libre 56,00 %

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

10 meses

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

Límite inferior: 12 meses Límite superior: 14 meses

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

Límite inferior: 13 meses Límite superior: 15 meses

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

Límite inferior: 14 meses Límite superior: 16 meses

Pago de las certificaciones mensuales: A 90 días

SUPERFICIE CONSTRUIBLE SOBRE EL TERRENO VALORADO:

Vivienda Unifamiliar Adosada Libre 120,00 m²

COSTE DE CONSTRUCCIÓN:

Vivienda Unifamiliar Adosada Libre 750,00 Euros/m²

Otros gastos necesarios: 21,00 %

VALOR UNITARIO DE MERCADO:

Vivienda Unifamiliar Adosada Libre **Límite inferior:** 1.850,00 Euros/m² **Límite superior:** 1.900,00 Euros/m²

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

Vivienda Unifamiliar Adosada Libre **Límite inferior:** 20,00 % **Límite superior:** 20,00 %

PLAZOS DE VENTA:

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

Vivienda Unifamiliar Adosada Libre

Límite inferior:
 13 meses

Límite superior:
 15 meses

Porcentaje de ventas al terminar la obra:

Vivienda Unifamiliar Adosada Libre

Límite inferior:
 0,00 %

Límite superior:
 100,00 %

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

Vivienda Unifamiliar Adosada Libre

Límite inferior:
 0 meses

Límite superior:
 6 meses

Tasa de actualización:

Límite inferior: 19,00 %

Límite superior: 21,00 %

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: 75.335,31 Euros

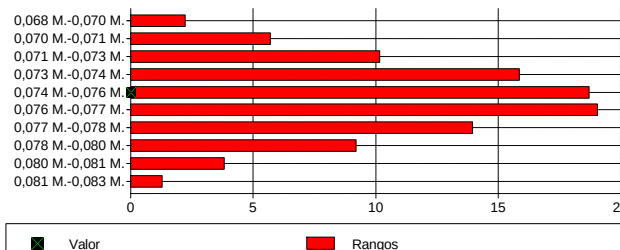
Extremos Absolutos: 68.317,94 Euros y 82.834,30 Euros

Extremos-90% casos: 70.747,55 Euros y 80.075,28 Euros

Extremos-50% casos: 73.305,71 Euros y 77.354,11 Euros

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

Desde	0,068 M.	hasta	0,070 M.	2,22 %
Desde	0,070 M.	hasta	0,071 M.	5,71 %
Desde	0,071 M.	hasta	0,073 M.	10,16 %
Desde	0,073 M.	hasta	0,074 M.	15,87 %
Desde	0,074 M.	hasta	0,076 M.	18,73 %
Desde	0,076 M.	hasta	0,077 M.	19,05 %
Desde	0,077 M.	hasta	0,078 M.	13,97 %
Desde	0,078 M.	hasta	0,080 M.	9,21 %
Desde	0,080 M.	hasta	0,081 M.	3,81 %
Desde	0,081 M.	hasta	0,083 M.	1,27 %



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.

Los datos a introducir en el MVR están referidos a "Edificabilidad (m²e)"

Tasa anualizada homogénea con financiación 19,01

Tasa anualizada homogénea sin financiación 15,30

VALOR TOTAL DEL TERRENO 75.300,00 Euros

Los precios máximos para el valor total del terreno en función de las distintas hipótesis establecidas anteriormente, oscilan entre 70.747,55 Euros y 80.075,28 Euros . Estos precios corresponden al precio máximo que se podría pagar por el suelo y que permitiría obtener un beneficio medio anual entre 19,00 % y 21,00 % . Las circunstancias del mercado pueden hacer que los valores de mercado del suelo queden fuera de estos dos límites.

NIVEL: 1

Aprovechamiento Urbanístico: 120,00 m²

Aprovechamiento Susceptible de Apropiación 120,00 m²

Precios referidos a: Terreno

Valor Unitario de Mercado: 450,36 Euros/m²

Valor Unitario de Tasación 450,36 Euros/m²

Valor de Tasación 75.300,00 Euros

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Valor Residual

75.300,00 Euros

FLUJOS DE CAJA (euros)

M e s 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.
0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	75.300,00	-75.300,00	-75.300,00
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	0,00	0,00	0,00	0,00	6.615,00	0,00	0,00	6.615,00	-6.615,00	-5.721,77
11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	0,00	0,00	0,00	0,00	5.670,00	0,00	0,00	5.670,00	-5.670,00	-4.695,52
14	1.396,88	0,00	1.396,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.396,88	1.140,14
15	1.396,88	7.822,50	9.219,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.219,38	7.416,56
16	1.396,88	7.822,50	9.219,38	0,00	0,00	0,00	35,85	35,85	9.183,52	7.281,32
17	1.396,88	7.822,50	9.219,38	0,00	0,00	0,00	71,71	71,71	9.147,67	7.148,44
18	1.396,88	7.822,50	9.219,38	0,00	0,00	5.625,00	107,56	5.732,56	3.486,82	2.685,53
19	1.396,88	7.822,50	9.219,38	0,00	0,00	5.625,00	143,41	5.768,41	3.450,96	2.619,64
20	1.396,88	7.822,50	9.219,38	0,00	0,00	5.625,00	179,27	5.804,27	3.415,11	2.555,09
21	1.396,88	7.822,50	9.219,38	0,00	0,00	5.625,00	215,12	5.840,12	3.379,26	2.491,85
22	1.396,88	7.822,50	9.219,38	0,00	0,00	5.625,00	250,97	5.875,97	3.343,40	2.429,91
23	1.396,88	7.822,50	9.219,38	0,00	0,00	5.625,00	286,83	5.911,83	3.307,55	2.369,23
24	1.396,88	7.822,50	9.219,38	0,00	0,00	5.625,00	322,68	5.947,68	3.271,70	2.309,80
25	1.396,88	7.822,50	9.219,38	0,00	0,00	5.625,00	358,53	5.983,53	3.235,84	2.251,59
26	1.396,88	7.822,50	9.219,38	0,00	0,00	5.625,00	394,38	6.019,38	3.199,99	2.194,57
27	1.396,88	7.822,50	9.219,38	0,00	0,00	5.625,00	430,24	6.055,24	3.164,14	2.138,74
28	1.396,88	7.822,50	9.219,38	0,00	0,00	5.625,00	466,09	6.091,09	3.128,28	2.084,05
29	1.396,88	7.822,50	9.219,38	0,00	6.615,00	5.625,00	501,94	12.741,94	-3.522,57	-2.312,92
30	43.210,00	7.822,50	51.032,50	0,00	0,00	5.625,00	537,80	6.162,80	44.869,70	29.037,22
31	16.390,00	0,00	16.390,00	0,00	0,00	5.625,00	215,12	5.840,12	10.549,88	6.728,98
32	16.390,00	0,00	16.390,00	0,00	0,00	5.625,00	143,41	5.768,41	10.621,59	6.677,15
33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.625,00	71,71	5.696,71	-5.696,71	-3.529,60

RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS O EDIFICABILIDADES

Uso	Unidades (nº)	Superficie (m²)
Residencial (viviendas protegidas)	0	0,00
Residencial (viviendas libres de primera residencia)	1	120,00
Residencial (viviendas libres de segunda residencia)	0	0,00
Oficinas	0	0,00
Locales comerciales	0	0,00
Uso industrial	0	0,00
Uso hotelero (número de habitaciones)	0	0,00
Plazas de garaje	0	0,00
Trasteros	0	0,00
Otros usos	0	0,00
Zona verde e instalaciones deportivas	0	0,00
Dotacional	0	0,00
TOTAL	1	120,00

11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

75.300,00 Euros

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es asesorar del valor en una determinada hipótesis

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

* Que las superficies reales coincidan con las utilizadas para valorar la finca 19517
La aportación de documentación registral suficiente según normativa, en la que el/los elemento/s valorado/s figure/n como finca/s independiente/s, que sea acorde con la normativa urbanística, en los términos del presente informe.

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente. La nota simple entregada tiene una fecha de más de tres meses de antigüedad

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.

Se valora el suelo correspondiente a una vivienda de las 20 que se pueden construir en la finca registral.

El valor de mercado se encuentra en una banda comprendida entre 72.000,00 Euros y 78.000,00 Euros . La elección del precio para la transacción depende de las circunstancias del comprador y del vendedor y en función de ellas deberá fijarse el precio entre los límites anteriores.



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.

En representación de Tinsa, Tasaciones
Inmobiliarias, S.A.

Fdo.: **DANIEL FRAILE FERNANDEZ**
ARQUITECTO TECNICO/INGENIERO EDIFICACION

Este informe consta de 15 páginas numeradas de la 1 a la 15

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE Tinsa.	
Ver Observaciones	Tasador: DANIEL FRAILE FERNANDEZ
	Titulación: ARQUITECTO TECNICO/INGENIERO EDIFICACION
	Fecha Visita al inmueble: 08-05-2017
	Fecha Emisión del informe: 12-05-2017 Fecha de caducidad del informe 11-11-2017

12.- OBSERVACIONES

HIPOTESIS DE VALORACION

El solicitante es propietario del 10% de la finca registral sobre la que se pueden construir veinte viviendas, por lo que le corresponderían dos viviendas. En el presente informe se valora el suelo para una vivienda en el supuesto de que se realice parcelación de la finca registral asignando a la parte valorada, 167,20m² de suelo, 120m² de edificabilidad.

FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE, S.A.
SITUACION: Parcela RES-LU_RU-01_03-16, en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28938)



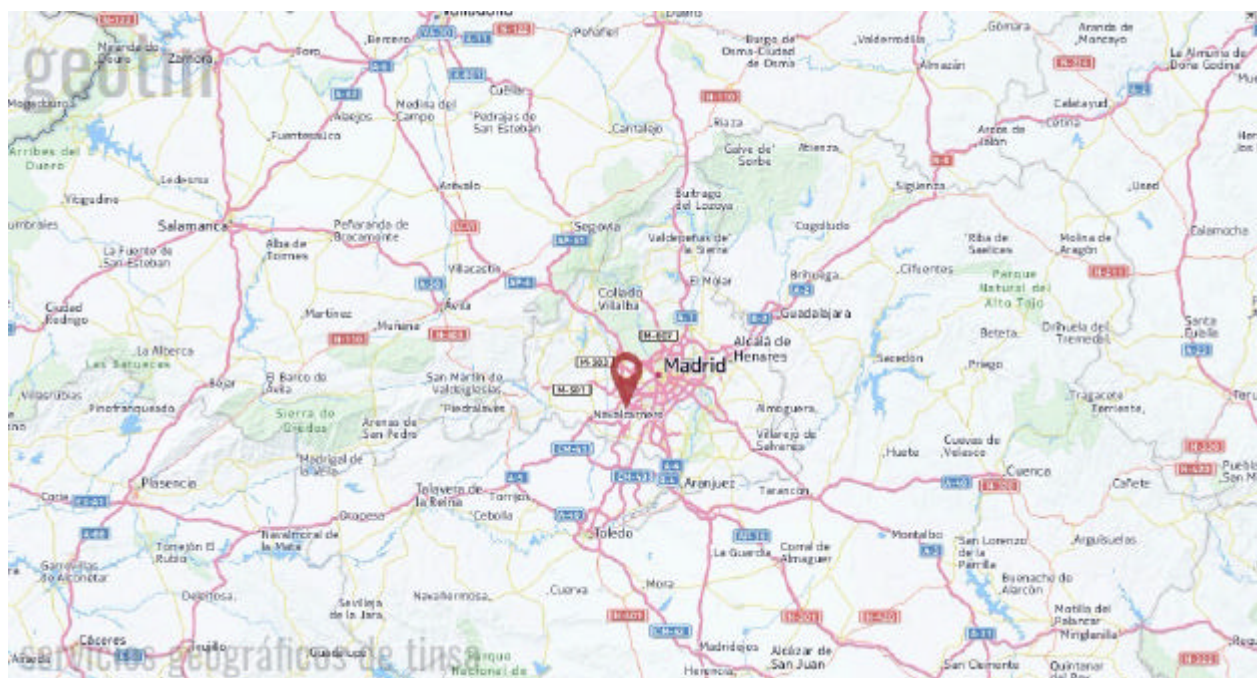
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE, S.A.
 SITUACION: Parcela RES-LU_RU-01_03-16, en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28938)



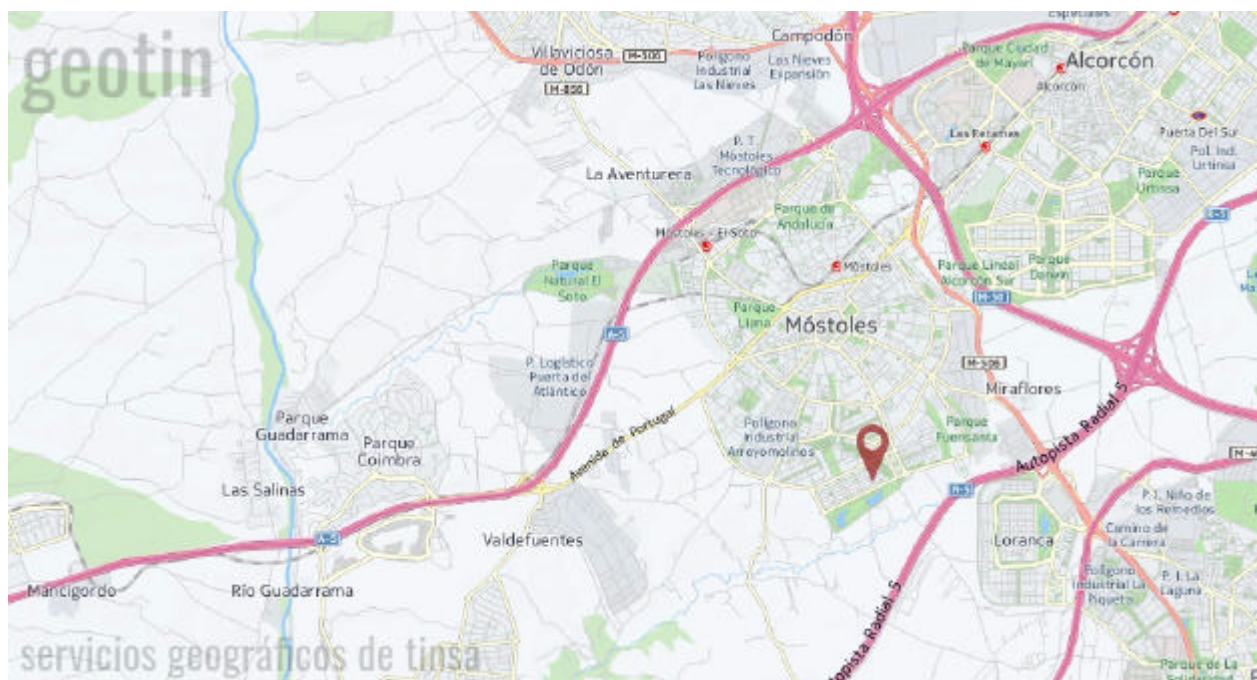
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE, S.A.
 SITUACION: Parcela RES-LU_RU-01_03-16, en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28938)



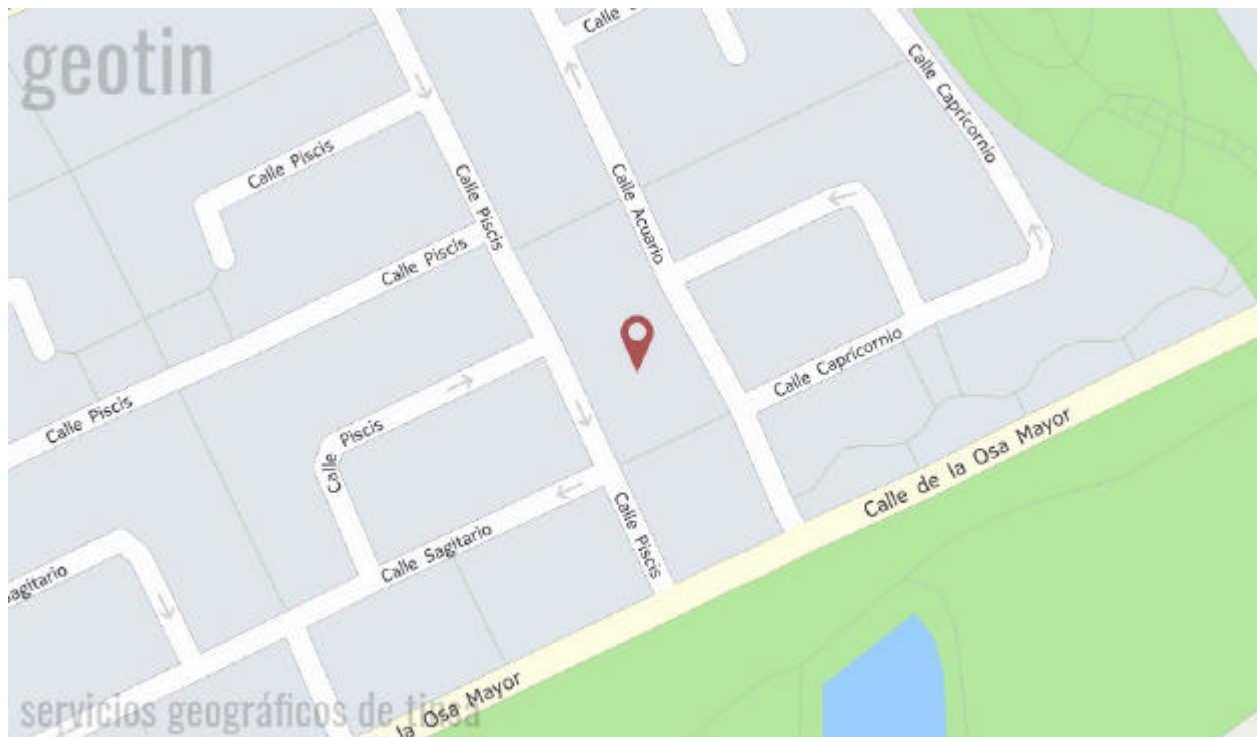
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE, S.A.
 SITUACION: Parcela RES-LU_RU-01_03-16, en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28938)



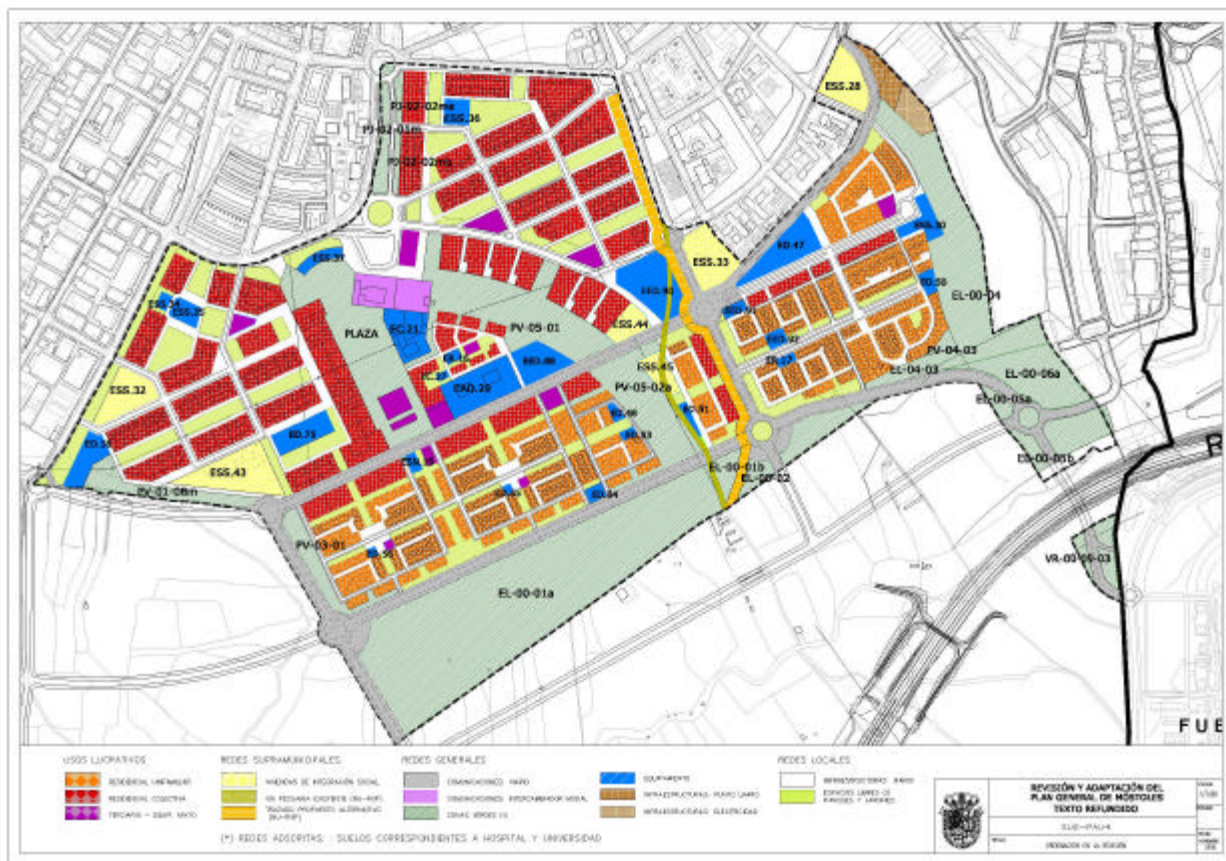
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE, S.A.
 SITUACION: Parcela RES-LU_RU-01_03-16, en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28938)



PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE, S.A.
 SITUACION: Parcela RES-LU_RU-01_03-16, en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28938)



DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE, S.A.
SITUACION: Parcela RES-LU_RU-01_03-16, en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28938)

REGISTRO DE LA PROPIEDAD MÓSTOLES 1

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acreditada, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de Emisión: UNO DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE

FINCA DE MÓSTOLES(SECCIÓN 3ª) Nº: 19517
Identificador Único de finca: 28121000369341

DESCRIPCION DE LA FINCA

Naturaleza URBANA: URBANA
Localización: OTROS: PAU 4 MÓSTOLES SUR, Situación: FINCA RESULTADO 152.
RES-LU RU-01_03-16
Ref.Catastral:NO CONSTA
Superficie: Terreno: tres mil trescientos cuarenta y cuatro metros cuadrados
Linderos:
Norte, CON PARCELA RL-PV-01-00-03-05 EN LINEA RECTA CON UNA LONGITUD DE 44 M
Sur, CON PARCELA RL-PV-01-00-03-05 EN LINEA RECTA CON UNA LONGITUD DE 44 M
Este, CON PARCELA RL-VRS-00-00-03-02 EN LINEA RECTA CON LONGITUD 76 M
Oeste, CON PARCELA RL-VRS-00-00-03-01 EN LINEA RECTA CON UNA LONGITUD DE 76 M
USO CARACTERISTICO: RES. LIBRE UNIFAMILIAR. SUPERFICIE: 3.344m2. SUPERFICIE
EDIFICABLE 2.400 M2. SUPERFICIE USO CARACTERISTICO: 2400m2. NUMERO DE VIVIENDAS 20.

URBANA: Finca de resultado 152. RES-LU RU-01_03-16. Parcela urbana con una superficie de 3.344 metros cuadrados, situada en el Término Municipal de Móstoles en el Plan Parcial del PAU-4, tiene los linderos siguientes: Limita al ESTE con parcela RL-VRS 00-00-03-02, en línea recta con longitud de 76 metros; limita al OESTE con parcela RL-VRS 00-00-03-01, en línea recta con longitud 76 metros; limita al NORTE con parcela RL-PV 01-00-03-05, en línea recta con longitud 44 metros; limita al SUR con parcela RL-PV 01-00-03-06, en línea recta con longitud 44 metros.
CARACTERISTICAS: Uso característico: RES.libre unifamiliar. Superficie: 3.344 m2. Superficie edificable: 2.400 m2. Superficie uso característico: 2.400 m2. Número de viviendas: 20.

La finca no se encuentra coordinada con el Catastro en los términos establecidos en la Ley 13/2015.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.º I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE SA	A83041103	1501	307	22	2
10,000000% (1/10) del pleno dominio por título de adjudicación en pago de expropiación.					
Formalizada en Escritura Pública con fecha 21/12/06, autorizada en MADRID, JUAN CARLOS CABALLERÍA GÓMEZ, n.º de protocolo 4.138/2006					
G REVILLA SA	A-79-127494	1524	330		
65,000000% (13/20) del pleno dominio por título de adjudicación de expropiación.					
Formalizada en Escritura Pública con fecha 21/12/06, autorizada en MADRID, JUAN CARLOS CABALLERÍA GÓMEZ, n.º de protocolo 4.142/2006					
GR LATINA PATRIMONIAL SL	B84111319	1524	330		



DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE, S.A.
 SITUACION: Parcela RES-LU_RU-01_03-16, en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28938)

25,000000% (1/4) del pleno dominio por título de adjudicación en pago de expropiación.
 Formalizada en Escritura Pública con fecha 21/12/06, autorizada en MADRID, JUAN CARLOS CABALLERÍA CORMEJ, nº de protocolo 4.140/2006

CARGAS

De conformidad con el Artículo 54.5 de La Ley de Expropiación Forzosa, se ha hecho constar el derecho preferente de los reversionistas frente a terceros posibles adquirentes, para recuperar el bien o derecho expropiado, en el supuesto de que tal derecho de reversión fuera legalmente procedente.

Una HIPOTECA a favor de CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA, hoy CAIXABANK, S.A. Formalizada en escritura con fecha 25/05/07, autorizada en MADRID, LUIS MAIZ CAL, con número de protocolo 1.526/2007, Inscripción 5ª, del tomo 1.524, libro 330, folio 4 con fecha 20/08/2007.

MODIFICADAS LAS CONDICIONES DE LA HIPOTECA PRECEDENTE COMO SE INDICA EN LA INSCRIPCIÓN 6ª, 7ª, 8ª y 9ª.

Una MODIFICACION HIPOTECA Y CANCELACION PARCIAL, de la Hipoteca de la Inscripción 5ª, a favor de CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA, hoy CAIXABANK, S.A. Formalizada en escritura con fecha 30/12/08, autorizada en MADRID, LUIS MAIZ CAL, con número de protocolo 2.392/2008. Inscripción 6ª, del tomo 1.542, libro 348, folio 141 con fecha 21/05/2009.

Una NOVACION DE HIPOTECA, de la Hipoteca de la Inscripción 5ª, modificada y cancelada parcialmente por la inscripción 6ª, a favor de CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA, hoy CAIXABANK, S.A.

Formalizada en escritura con fecha 17/12/09, autorizada en MADRID, LUIS MAIZ CAL, con número de protocolo 1.947/2009. Inscripción 7ª, del tomo 1.542, libro 348, folio 142 con fecha 19/02/2010.

Una MODIFICACION HIPOTECA Y CANCELACION PARCIAL, de la Hipoteca de la Inscripción 5ª, novada por la 6ª y 7ª, a favor de CAJA DE AHORROS Y PENSIONES DE BARCELONA, hoy CAIXABANK, S.A.

Formalizada en escritura con fecha 30/06/2011, autorizada en MADRID, LUIS MAIZ CAL, con número de protocolo 1.049/2011, Inscripción 8ª, del tomo 1.617, libro 423, folio 172, con fecha 24/08/2011.

Una MODIFICACION HIPOTECA Y CANCELACION PARCIAL, de la Hipoteca de la Inscripción 5ª, novada por la 6ª, 7ª y 8ª, a favor de CAIXABANK, S.A. para reducir el límite del crédito, quedando respondiendo la finca en garantía del pago del saldo resultante de la liquidación de la cuenta de crédito, hasta la cantidad de UN MILLON CIENTO MIL EUROS en concepto de límite del crédito; b) hasta CUARENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CUATRO EUROS en concepto de intereses ordinarios devengados durante los últimos seis meses al tipo máximo establecido en la escritura que se inscribe y c) hasta DOSCIENTOS VEINTITRÉS MIL DOSCIENTOS DOCE EUROS en concepto de intereses de demora durante los últimos dieciocho meses y al tipo pactado, en la parte, tanto de los intereses ordinarios como de los de demora que no resulte garantizada por su inclusión en el límite del crédito a que se refiere el apartado a) anterior; y de la cantidad de SESENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS en concepto de costas y gastos. Fecha de vencimiento del 30 de Junio de 2021, TASADA PARA SUBASTA en la cantidad de 1.803.912 euros.

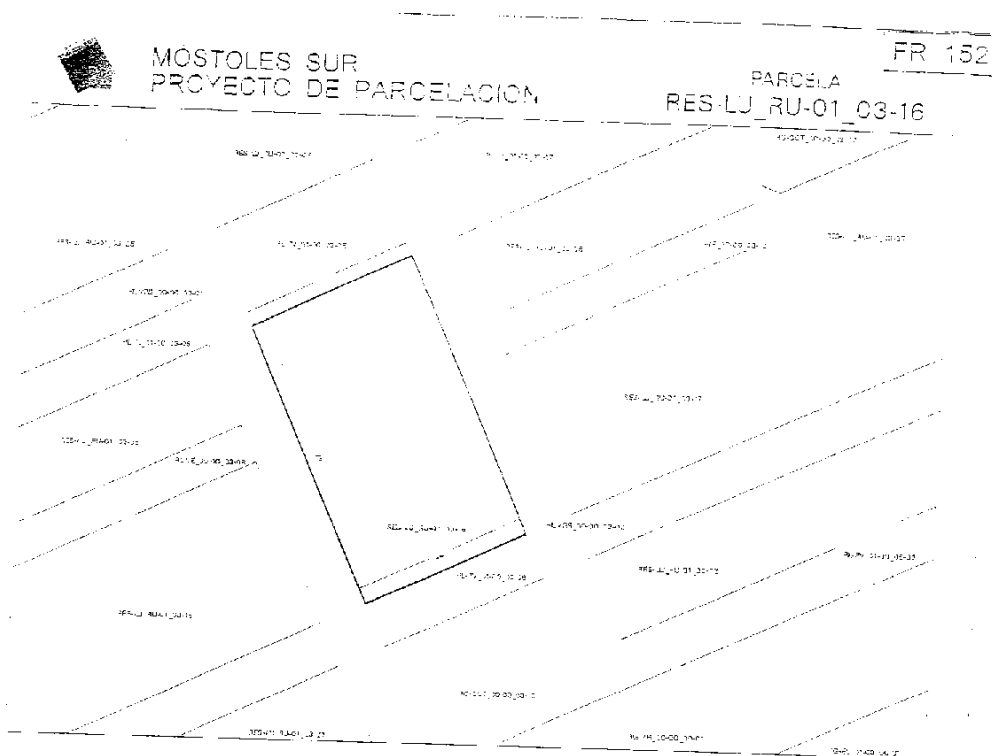
Formalizada en escritura con fecha 01/07/13, autorizada en MADRID, LUIS MAIZ CAL, con número de protocolo 890/2013. Inscripción 9ª, del tomo 1.617, libro 423, folio 173 con fecha 05/08/2013.

AFECTA por CINCO años al pago del Impuesto que en su caso proceda practicar. Autoliquidado EXENTO. Móstoles a 21 de Mayo de 2.009.

AFECTA por CINCO años al pago del Impuesto que en su caso proceda practicar. Autoliquidado EXENTO. Móstoles a 21 de Mayo de 2.009.

DOCUMENTACION

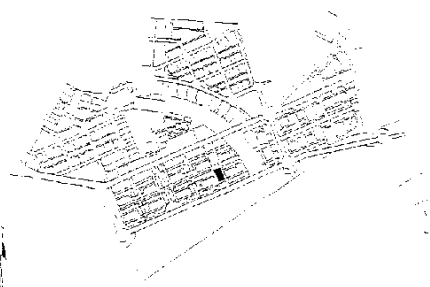
SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE, S.A.
SITUACION: Parcela RES-LU_RU-01_03-16, en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28938)



Descripción

Parcela urbana con una superficie de 3044 m² metros cuadrados, situada en el Término Municipal de Móstoles en el Plan Parcial del PAU 4, tiene los linderos siguientes:

- Límite al ESTE con parcela RU-VRS_00-00_03-02, en línea recta con longitud 75 m
- Límite al OESTE con parcela RU-VRS_00-00_03-01, en línea recta con longitud 74 m
- Límite al NORTE con parcela RU-VY_01-02_03-05, en línea recta con longitud 41 m
- Límite al SUR con parcela RU-VY_01-02_03-06, en línea recta con longitud 44 m



Características

Uso característico:	Res. Residencial
Superficie:	3044 m ²
Superficie edificable:	2400 m ²
Superficie uso característico:	2400 m ²
Superficie uso complementario:	.
Número de viviendas:	70

Elaborado por: [Firma]

Eptisa

000

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE, S.A.
SITUACION: Parcela RES-LU_RU-01_03-16, en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28938)



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
7122305VK2672S0001FW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CL ACUARIO 9010 Suelo PAU-4 FR-152	
28938 MOSTOLES (MADRID)	
USO PRINCIPAL	ANO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
100,000000	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
CL ACUARIO 9010 PAU-4 FR-152		
MOSTOLES (MADRID)		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)	TIPO DE FINCA
0	3.344	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: CENTRO EMPRESARIAL PINAR DE SAN JOSE, S.A.
SITUACION: Parcela RES-LU_RU-01_03-16, en el municipio de Móstoles, provincia de MADRID (28938)

PARCELAS LUCRATIVAS

Referencia	Usos autorizados	Superficie (m ²)	Edific. (m ²)	m ² vici	Nº vici
SECTOR 1					
RES-PT-RA-01_01-01	Res. PP<110m2	4.5%	7.360	7.360	116
TOTAL RES-PT-RA-02_02		4.5%	7.360	7.360	64
RES-PT-RC-01_01-01	Res. PP<110m2	7.800	20.005	1.000	18.075
RES-PT-RC-01_01-02	Res. PP<110m2	7.800	20.005	1.000	18.075
RES-PT-RC-01_01-03	Res. PP<110m2	7.800	20.005	1.000	18.075
RES-PT-RC-01_01-04	Res. PP<110m2	7.800	20.000	20.000	415
RES-PT-RC-01_01-05	Res. PP<110m2	7.800	20.000	20.000	415
RES-PT-RC-01_01-06	Res. PP<110m2	4.350	12.245	12.245	415
RES-PT-RC-01_01-07	Res. PP<110m2	6.840	19.285	19.285	415
RES-PT-RC-01_01-08	Res. PP<110m2	7.183	18.855	18.855	415
RES-PT-RC-01_01-09	Res. PP<110m2	4.112	13.225	13.225	415
RES-PT-RC-01_01-10	Res. PP<110m2	8.553	22.655	22.655	415
TOTAL RES-PT-RC-02_01		69.994	187.168	3.350	183.770
RES-PP-RC-02_01-01	Res. PP<110m2	6.552	17.500	17.500	70
RES-PP-RC-02_01-02	Res. PP<110m2	6.552	17.500	17.500	70
RES-PP-RC-01_01-03	Res. PP<110m2	7.410	21.491	21.491	100
TOTAL RES-PP-RC-02_01		40.519	156.491	27.591	128.911

Referencia	Usos autorizados	Superficie (m ²)	Edific. (m ²)	m ² vici	Nº vici
SECTOR 2					
RES-PP-RC-02_02-01	Res. PP<110m2	6.292	15.535	15.535	80
RES-PP-RC-02_02-02	Res. PP<110m2	6.181	15.814	15.814	80
RES-PP-RC-02_02-03	Res. PP<110m2	7.800	18.020	18.020	80
RES-PP-RC-02_02-04	Res. PP<110m2	7.785	16.425	16.425	80
RES-PP-RC-02_02-05	Res. PP<110m2	6.644	14.361	14.361	70
RES-PP-RC-02_02-06	Res. PP<110m2	6.711	16.761	16.761	70
RES-PP-RC-02_02-07	Res. PP<110m2	6.552	17.500	17.500	70
RES-PP-RC-02_02-08	Res. PP<110m2	7.785	16.425	16.425	70
RES-PP-RC-02_02-09	Res. PP<110m2	7.015	12.475	12.475	70
RES-PP-RC-02_02-10	Res. PP<110m2	7.800	17.640	17.640	80
RES-PP-RC-02_02-11	Res. PP<110m2	11.350	25.504	25.504	80
RES-PP-RC-02_02-12	Res. PP<110m2	7.433	16.075	16.075	80
RES-PP-RC-02_02-13	Res. PP<110m2	4.500	13.104	13.104	80
RES-PP-RC-02_02-14	Res. PP<110m2	7.785	21.491	21.491	80
TOTAL RES-PP-RC-02_02		100.833	231.013	6.030	224.983

Referencia	Usos autorizados	Superficie (m ²)	Edific. (m ²)	m ² vici	Nº vici
SECTOR 3					
RES-LU-RA-01_03-01	Res. lico multifamiliar	5.319	2.250	2.250	10
RES-LU-RA-01_03-02	Res. lico multifamiliar	5.319	2.250	2.250	10
RES-LU-RA-01_03-03	Res. lico multifamiliar	1.672	1.200	1.200	10
RES-LU-RA-01_03-04	Res. lico multifamiliar	1.672	1.200	1.200	10
RES-LU-RA-01_03-05	Res. lico multifamiliar	5.219	2.250	2.250	10
RES-LU-RA-01_03-06	Res. lico multifamiliar	5.219	2.250	2.250	10
RES-LU-RA-01_03-07	Res. lico multifamiliar	5.344	2.400	2.400	10
RES-LU-RA-01_03-08	Res. lico multifamiliar	2.135	1.500	1.500	10
RES-LU-RA-01_03-09	Res. lico multifamiliar	1.936	1.440	1.440	10
RES-LU-RA-01_03-10	Res. lico multifamiliar	5.384	2.880	2.880	10
RES-LU-RA-01_03-11	Res. lico multifamiliar	5.384	2.880	2.880	10
RES-LU-RA-01_03-12	Res. lico multifamiliar	1.672	1.200	1.200	10
RES-LU-RA-01_03-13	Res. lico multifamiliar	1.672	1.200	1.200	10
RES-LU-RA-01_03-14	Res. lico multifamiliar	5.384	2.880	2.880	10
RES-LU-RA-01_03-15	Res. lico multifamiliar	5.384	2.880	2.880	10
RES-LU-RA-01_03-16	Res. lico multifamiliar	5.444	2.400	2.400	10
RES-LU-RA-01_03-17	Res. lico multifamiliar	2.004	1.160	1.160	10
RES-LU-RA-01_03-18	Res. lico multifamiliar	1.144	840	840	10
RES-LU-RA-01_03-19	Res. lico multifamiliar	1.144	840	840	10
RES-LU-RA-01_03-20	Res. lico multifamiliar	1.144	840	840	10
RES-LU-RA-01_03-21	Res. lico multifamiliar	1.144	840	840	10
RES-LU-RA-01_03-22	Res. lico multifamiliar	1.170	840	840	10
RES-LU-RA-01_03-23	Res. lico multifamiliar	5.888	2.880	2.880	10
RES-LU-RA-01_03-24	Res. lico multifamiliar	5.888	2.880	2.880	10
RES-LU-RA-01_03-25	Res. lico multifamiliar	5.888	2.880	2.880	10
RES-LU-RA-01_03-26	Res. lico multifamiliar	5.888	2.880	2.880	10
RES-LU-RA-01_03-27	Res. lico multifamiliar	6.98	240	240	10
RES-LU-RA-01_03-28	Res. lico multifamiliar	2.106	1.500	1.500	10
RES-LU-RA-01_03-29	Res. lico multifamiliar	1.182	840	840	10
RES-LU-RA-01_03-30	Res. lico multifamiliar	1.182	840	840	10
RES-LU-RA-01_03-31	Res. lico multifamiliar	2.106	1.500	1.500	10
RES-LU-RA-01_03-32	Res. lico multifamiliar	2.106	1.500	1.500	10
RES-LU-RA-01_03-33	Res. lico multifamiliar	1.182	840	840	10
RES-LU-RA-01_03-34	Res. lico multifamiliar	1.182	840	840	10
RES-LU-RA-01_03-35	Res. lico multifamiliar	2.106	1.500	1.500	10
RES-LU-RA-01_03-36	Res. lico multifamiliar	1.666	1.200	1.200	10
RES-LU-RA-01_03-37	Res. lico multifamiliar	2.150	1.500	1.500	10
RES-LU-RA-01_03-38	Res. lico multifamiliar	1.144	840	840	10
RES-LU-RA-01_03-39	Res. lico multifamiliar	1.144	840	840	10
RES-LU-RA-01_03-40	Res. lico multifamiliar	1.144	840	840	10
RES-LU-RA-01_03-41	Res. lico multifamiliar	1.144	840	840	10
RES-LU-RA-01_03-42	Res. lico multifamiliar	1.171	840	840	10
TOTAL RES-LU-RA-01_03		93.645	68.409	68.409	670
RES-LC-RA-02_03-01	Res. lico colectivo	5.310	7.600	7.600	10
RES-LC-RA-02_03-02	Res. lico colectivo	5.310	7.600	7.600	10
RES-LC-RA-02_03-03	Res. lico colectivo	5.310	7.600	7.600	10
RES-LC-RA-02_03-04	Res. lico colectivo	5.310	7.600	7.600	10
RES-LC-RA-02_03-05	Res. lico colectivo	5.229	7.500	7.500	10
TOTAL RES-LC-RA-02_03		24.769	38.260	38.260	310