

UNIVERSIDAD POLITECNICA DE VALENCIA



*Escuela Técnica Superior
de Ingeniería de Edificación*



COLABORACION CON EMPRESA DE TASACIONES

PROYECTO FIN DE CARRERA

REALIZADO POR:

D. JUAN CASTILLO MORCILLO

TUTORIZADO POR:

D. PEDRO GERARDO SALINAS MARTINEZ

VALENCIA JUNIO 2011

A Julia, por su apoyo infinito....

INDICE GENERAL DEL PROYECTO FIN DE CARRERA

A. MEMORIA DESCRIPTIVA

CAPITULO 1: INTRODUCCION **6**

1.1. OBJETO DEL PROYECTO 6

1.2. MOTIVACIÓN DEL PROYECTO 7

CAPITULO 2: TEORIA EN LA VALORACION DE INMUEBLES **8**

2.1 CONCEPTO DE VALORACIÓN INMOBILIARIA 8

2.2 DEFINICIÓN DE TIPOS DE VALOR 9

2.3 TIPOS BÁSICOS DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS 10

2.3.1. TIPOLOGIA DE VIVIENDAS 11

CAPITULO 3: MARCO NORMATIVO. **14**

3.1 EL MERCADO HIPOTECARIO 14

3.2 MARCO LEGAL Y NORMATIVA APLICABLE EN LA TASACIÓN HIPOTECARIA. 15

3.3 OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA ORDEN ECO/805 16

3.3.1 OBJETO 17

3.3.2 AMBITO DE APLICACIÓN 17

3.4. PRINCIPIOS DE LAS VALORACIONES INMOBILIARIAS 18

3.5 FINALIDADES DE LAS VALORACIONES INMOBILIARIAS 18

3.6 COMPROBACIONES Y DOCUMENTACION 20

3.7 DOCUMENTACIÓN NECESARIA 21

3.8 CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS 22

CAPITULO 4. METODOS DE VALORACION **24**

4.1. METODO DE COSTE.	24
4.2. MÉTODO DE COMPARACIÓN.	33
4.3. METODO RESIDUAL ESTATICO	37
4.3.1 APLICACIÓN	37
4.3.2 PROCEDIMIENTO	37
4.4. MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN.	41

CAPITULO 5. EL INFORME DE VALORACION **44**

5.1 INTRODUCCION	44
5.2 ASPECTOS FORMALES DEL INFORME	45
5.3 EL PROCESO DE VALORACION	46
5.3.1 DATOS GENERALES	47
5.3.2 DATOS DEL INMUEBLE	47
5.3.3 CALCULO DE VALORES	49
5.3.4 VALOR DEL INMUEBLE	49
5.3.5 ESTRUCTURA DEL INFORME	50

B. VALORACIONES REALIZADAS DURANTE LA COLABORACION

CAPITULO 6: EJEMPLOS PRACTICOS DE VALORACIONES DE INMUEBLES URBANOS **59**

6.1.	Solar urbano residencial
6.2.	Solar rustico
6.3.	Local comercial en bruto
6.4.	Vivienda plurifamiliar de v.p.o. con garaje y trastero
6.5.	Sucursal bancaria en planta baja
6.6.	Vivienda unifamiliar adosada
6.7.	Vivienda libre

- 6.8. Oficina en edificio plurifamiliar
- 6.9. Vivienda unifamiliar entre medianeras
- 6.10. Local en planta baja alquilado
- 6.11. Solar industrial
- 6.12. Nave industrial adosada
- 6.13. Vivienda con ejecución hipotecaria
- 6.14. Vivienda unifamiliar en construcción
- 6.15. Nave industrial aislada
- 6.16. Garaje en planta baja

C. ESTUDIO ECONOMICO PARA LA FINALIZACION DE UN EDIFICIO CON LAS OBRAS PARALIZADAS

CAPITULO 7: INFORME ECONOMICO

661

D. FUENTES DE INFORMACION CONSULTADAS

CAPITULO 1: INTRODUCCION

1.1. OBJETO DEL PROYECTO

El objeto del proyecto que se redacta a continuación es conseguir aprender y dominar el proceso de valoración de los distintos tipos de inmuebles urbanos mediante el cumplimiento de la Orden ministerial ECO/805/2003.

Se pretende conseguir el aprendizaje en la elaboración de informes de tasaciones de inmuebles urbanos a través de la colaboración con un despacho profesional que actualmente presta sus servicios profesionales en una empresa de tasaciones de ámbito nacional (VALMESA) si bien también atiende encargos de tasaciones provenientes de clientes particulares con fines diversos que se expondrán durante el desarrollo de los ejemplos prácticos expuestos en la segunda parte del proyecto.

La memoria descriptiva de este proyecto sigue la siguiente estructura:

Capítulo 1: Se trata de un capítulo meramente introductorio en el cual se muestra el objeto del proyecto, señalando los antecedentes del mismo, así como las motivaciones que me han llevado a realizarlo.

Capítulo 2: En este capítulo se describe la fundamentación teórica que hace referencia a la valoración de inmuebles urbanos. Se pretende hacer una introducción a la teoría que precede a un tratamiento más específico de la ley que determina las valoraciones de estos inmuebles.

Capítulo 3: Este capítulo se centra en el estudio de la parte legislativa que incide exclusivamente en los métodos de valoración reconocidos para este fin, por lo que se procede básicamente a la explicación de la orden ECO/805 para las valoraciones de inmuebles urbanos.

Capítulo 4: En este capítulo se describen y explican los métodos contemplados por la orden ministerial y que se aplicarán en la redacción de los informes realizados en la parte práctica del proyecto. Pretende ser una síntesis dando un punto de vista comprensible a los métodos de valoración aplicados.

Capítulo 5: Se procede a explicar como se estructura un informe de tasación aplicando los conceptos definidos anteriormente. El objetivo es mostrar prácticamente como se desarrolla el esquema de trabajo respetando la normativa legal y reflejando todos los puntos necesarios para su comprensión, de una forma clara y comprensible, tanto para un cliente ajeno a la terminología como para otro técnicamente más preparado (por ejemplo los departamentos de riesgos de las entidades bancarias).

Capítulo 6: En este capítulo se recogen los ejemplos prácticos realizados durante el desarrollo de la colaboración con el estudio profesional. Si bien se han realizado más tasaciones durante este periodo de trabajo que abarca el proyecto final de carrera, se señala que se han tomado ejemplos de inmuebles distintos entre sí, puesto que son tipologías distintas de inmuebles o bien porque, pese a ser inmuebles de igual tipología, se han realizado con métodos diferentes debido a la finalidad del mismo o por las circunstancias que concurren en el momento de realizarse el informe de valoración.

Capítulo 7: En este capítulo se adjunta un informe que complementa el trabajo de tasador por sus conocimientos en el análisis de las certificaciones de obra. Se trata de informar a una entidad bancaria que ha prestado dinero a una promotora para construir un inmueble sobre el que pesa una hipoteca. Al no poder devolver el importe del préstamo el banco tiene que acabar la obra, por lo que necesita asesoramiento sobre el estado real de la obra realizada y sobre los costes pendientes hasta la finalización total del inmueble.

Esta faceta del trabajo del tasador existe puesto que las entidades bancarias confían en los servicios prestados por estos profesionales tanto a la hora de valorar la promoción completa como la parte de la misma que queda por concluir.

1.2. MOTIVACIÓN DEL PROYECTO

El principio básico que motiva la realización de este proyecto es superar el último requisito exigido para la obtención del título de Arquitecto Técnico expedido por la Escuela Técnica Superior de Gestión de la Edificación de Valencia. No obstante, cabe señalar que, independientemente de la motivación académica definida, existen otras razones que impulsan el desarrollo del presente proyecto.

Es de remarcar que aparte de la motivación anterior, en la actualidad es de suma importancia el conocer y dominar la valoración de activos inmuebles puesto que el conocimiento del valor de estos es vital para las operaciones económicas en las que se encuentran inmersos habitualmente, tales como la compra-venta, el alquiler, expropiaciones o la constitución de una hipoteca sobre el bien valorado.

Para resolver estas situaciones existen unos métodos de valoración que se van a poner en práctica en el proceso de desarrollo de los informes de tasación en colaboración con un estudio profesional.

Este trabajo, en si mismo, es la esencia de la motivación: el conseguir los conocimientos profesionales adecuados en el tema de las tasaciones inmobiliarias dentro del abanico de posibilidades que da la profesión de Arquitecto Técnico, puesto que la evaluación de los activos inmobiliarios es de gran interés en tanto que son necesarias en un gran número de intervenciones profesionales tales como las expropiaciones de terrenos, las hipotecas (trabajando para una sociedad de tasaciones homologada), realización de

valoraciones catastrales, cálculo de valores de seguro de los inmuebles, particiones de herencias, compraventas, reparcelaciones, etc.

La profesión de tasador, en si, necesita de una dosis adecuada de conocimientos técnicos para poder superar los posibles conflictos de interés que muestra un mercado como el inmobiliario, puesto que este es un marco variable donde fluctúan los valores de manera constante y se debe tener la seguridad del valor conseguido con el apoyo de una base científica (que da el conocimiento de la orden ECO/805) y el buen juicio y la honestidad en su aplicación.

CAPITULO 2: TEORIA EN LA VALORACION DE INMUEBLES

2.1 CONCEPTO DE VALORACIÓN INMOBILIARIA

La valoración inmobiliaria consiste, básicamente en determinar el Valor de Mercado de un Bien Inmueble, expresado en unidades monetarias, en un momento determinado y con una finalidad concreta definida previamente.

Se trata pues, de un valor económico que responde a la ley de la oferta y de la demanda y que tiene en cuenta otra cualidad de los bienes que es la escasez del producto. Esta escasez se expresa de una forma económica con el alza o la baja del valor del bien. Por ello, al valor de cambio del bien, se le denomina Valor de Mercado. Este valor será el único valor real que debe determinarse en la valoración inmobiliaria.

Como se ha comentado en el párrafo anterior, la escasez o la abundancia del producto hace entrar en juego la ley de la oferta y de la demanda: es decir, obtendremos mayor precio cuanto más escaso sea el bien y viceversa.

Existen dos acepciones del concepto de valor: el valor de uso y el valor de cambio.

* El valor de uso es el valor de un bien en función de la utilidad que reporta a la persona.

* El valor de cambio equivale a la cantidad de dinero que se esta dispuesto a pagar por el bien. Este valor depende de la oferta y la demanda, es decir, tanto de las necesidades de los adquirentes como de la escasez o abundancia existentes.

Al valor de cambio se le denomina **valor de mercado** y es el valor que se busca con la valoración inmobiliaria.

Es importante no confundir el Valor de Mercado de un inmueble con su coste, pues este último término comprende solamente una parte del valor total.

El coste es el gasto necesario para construir el inmueble y es igual al coste del suelo más el coste de la construcción terminada para cumplir su finalidad totalmente terminado (llave en mano y listo para su venta).

Dentro del Valor de Mercado se incluye además del coste (que incluye el coste de adquisición del suelo y el coste de la construcción) otros gastos necesarios para su venta y el beneficio del promotor.

2.2 DEFINICIÓN DE TIPOS DE VALOR

El trabajo del tasador es obtener un valor de mercado lo menos contaminado posible de aspectos subjetivos y también administrativos.

No obstante, existen unos valores denominados objetivos que son independientes de la finalidad de la valoración. Estos son consecuencia de la situación real de los mercados y de la finalidad de la valoración: fiscal, hipotecaria o legal.

Los valores objetivos, de los que hay que decir que son inseparables de cierta subjetividad son los siguientes:

A) El Valor del Mercado

El Valor de Mercado de un bien inmueble es el precio que un comprador potencial, buen conocedor del bien y del mercado esta dispuesto a pagar libremente en un momento determinado.

El Valor de Mercado de un bien inmueble se obtiene por comparación con valores de inmuebles similares. De estos valores encontrados se sintetiza un valor único que será el del inmueble en cuestión. Este valor debe calcularse siempre como fin de la valoración o como un valor de referencia.

La normativa de Entidades Financieras define el Valor de Mercado como:

“el importe neto que razonablemente podría esperar recibir un vendedor por la venta de una propiedad en la fecha de la valoración, mediante la comercialización adecuada, y suponiendo que existe al menos un comprador potencial correctamente informado de las características del inmueble, y que ambos, comprador y vendedor, actúan libremente y sin interés particular en la operación”.

B) Valor de reposición

Equivale al coste que supondría construir el bien inmueble, a precios actuales de los factores que intervienen — mano de obra, materiales, etc.— deduciendo de este la depreciación sufrida a lo largo de su existencia. No obstante, también se considera que en el valor de reposición se incluye el valor del suelo sobre el que se ha construido el inmueble, incluyendo su infraestructura y equipamiento.

Así pues, diversas normas administrativas en nuestro país denominan Coste (o Valor) de Reposición a la suma del valor del suelo y del coste de la construcción, teniendo en cuenta que el suelo no tiene depreciación ni reposición.

C) Valor en Renta o de Capitalización

Es el valor de un bien inmueble en función de las rentas o beneficios que produce o puede producir en el futuro. El valor se calcula por medio de la capitalización de las rentas netas, bien reales o potenciales a una determinada tasa de interés o de capitalización.

D) Valores administrativos

Son los derivados de disposiciones normativas de las Administraciones Públicas y son los siguientes:

- a) Valor Urbanístico, se obtiene a partir de la aplicación de las normas de las Ley del Suelo, ya sean Estatales o Locales.
- b) Valor de Expropiación. Se establece, al igual que el caso anterior, por las Ley del Suelo. En la Ley de Expropiación Forzosa este valor se denomina justiprecio.
- c) Valor Catastral. Existe una normativa específica para su obtención. En los bienes de naturaleza urbana el valor catastral es la suma del valor catastral del suelo y el de la construcción.
- d) Valor Fiscal. Es el valor determinado por la legislación fiscal a efectos tributarios.

Todas estas valoraciones administrativas toman como referencia el Valor de Mercado, aún cuando en muchos casos el valor resultante de la aplicación de la norma no se parezca nada al valor de mercado.

2.3 TIPOS BÁSICOS DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS

Los bienes inmuebles originan diferentes productos inmobiliarios que podemos resumir en los siguientes grupos:

1.- EL SUELO

Este concepto Incluye:

- a) Fincas rústicas, son aquellas no urbanas que, por su naturaleza actual, se destinan al uso agrícola, forestal o ganadero. La unidad empleada en este caso es la hectárea y la unidad de valoración euros por hectárea. En este grupo se encuentran el suelo rustico y el suelo no urbanizable.

b) Parcela, es aquella parte de terreno que por sus características y tamaño es apta para el planeamiento urbanístico. La unidad de superficie es el metro cuadrado y la de valoración €/m². A este grupo pertenece el suelo urbanizable en sus diferentes fases.

c) Solar es una parcela totalmente urbanizada y apta para la edificación, y que tiene todos los servicios y suministros disponibles. La unidad de superficie es el m² y la de valoración €/m². En él se establece el valor de repercusión que es igual al valor en euros del suelo por m² construido sobre rasante.

2.- LA EDIFICACION

Se entiende por edificación las construcciones, en general aisladas, cuyo valor es independiente del valor del suelo sobre el que están construidas.

En el valor de tasación el suelo y la construcción configuran una unidad indisoluble, siendo la unidad de medida de las edificaciones el m² construido. La unidad de valoración se expresa en euros por metro cuadrado construido.

El valor de un bien inmueble esta referido a un momento determinado y por tanto tiene una validez limitada. La normativa de valoración para Entidades Financieras denomina a esta característica Principio de Temporalidad. Así, el valor de un inmueble se entiende que será variable a lo largo del tiempo.

Las variaciones del valor por el transcurso del tiempo se producen como efecto directo de las siguientes causas:

a) Variaciones del valor de la unidad monetaria

b) La situación económica general

c) El transcurso del tiempo produce una progresiva depreciación de las construcciones y una progresiva apreciación del suelo cultivable y edificable cuya disponibilidad (a medida que se va ocupando) es necesariamente escasa.

2.3.1. TIPOLOGIA DE VIVIENDAS

Podría decirse que las viviendas son el tipo de bien urbano más habitual en las valoraciones. Por este motivo y a efectos de valoración se pueden englobar en dos grandes grupos,

* Viviendas unifamiliares. Se entiende por viviendas unifamiliares aquellas que disponen de parcela propia, y cuya cuota de participación es del 100%.

* Viviendas plurifamiliares. Las viviendas plurifamiliares pueden ser edificaciones en vertical o en horizontal, esto es plurifamiliares en bloque o en hilera, conocidos como adosados, pero con la particularidad de que la cuota de participación de cada elemento dentro del inmueble es inferior al 100%.

Cómputo de superficies:

Como norma general para todas las viviendas se tendrá en cuenta lo siguiente:

- La superficie construida cerrada de una vivienda computa al 100%.
- La superficie de terrazas y porches cubiertos computa al 50%, salvo que su superficie exceda el 15% de la superficie construida cerrada, en cuyo caso debe valorarse como un equipamiento (se indicaría su superficie en "Otros" computando al 100%).
- La superficie de terrazas y porches descubiertos computan al 0% (NO computan superficialmente). En el supuesto de terrazas descubiertas de amplias dimensiones (áticos) también podrán valorarse como un equipamiento y su superficie se indicará en "Otros" computando al 100%.

Además, en viviendas plurifamiliares se incluirá la parte proporcional de elementos comunes, que computa al 100%, y se estimará como un porcentaje de entre un 10-12% de la superficie construida cerrada.

En caso de observar escasas zonas comunes, podrá disminuir dicha estimación a una franja entre el 5-8% y en caso de amplias zonas comunes, se aumentaría dicha franja de estimación hasta el 18-20%.

Como regla práctica se puede tener la consideración de emplear las zonas comunes como la superficie necesaria para igualar el total de la superficie computable de la vivienda a la superficie registral o incluso anotar como parte proporcional de elementos comunes los m² anotados en la ficha de catastro, en caso de no poder estimar su valor.

Cuando exista similitud entre las superficies medidas y las registrales, se adoptarán estas últimas a efectos de tasación.

Debemos tener en cuenta también, el supuesto de que se hayan realizado ampliaciones no inscritas registralmente.

En este caso se dan dos posibles soluciones:

- 1- Se separarán la superficie registral (superficie legal y que computa al 100%) y la superficie ampliada (superficie no registrada y que computa al 0%). A petición del cliente se puede indicar en el informe una observación en la que se describa la superficie ampliada y el valor de tasación que podría llegar a alcanzar el inmueble en el supuesto de

que se realizara e inscribiera la correspondiente Escritura que contemple la ampliación.

- 2- Se computarán ambas superficies al 100% y el informe quedará condicionado a la aportación de la correspondiente Escritura de Ampliación de Obra Nueva, inscrita en el Registro de la Propiedad, coincidente con los supuestos de tasación, siendo el valor de la parte legal que no precisa de dicho condicionante el que se calcula computando la parte ampliada al 0%.

En el caso de viviendas unifamiliares, para calcular la superficie adoptada a efectos de tasación, debe tenerse en cuenta la parcela consumida por la edificación y un concepto denominado "Resto de Parcela".

El resto de parcela nos permite corregir las variaciones existentes entre los tamaños de las parcelas de posibles testigos, para poder obtener valores de repercusión, aunque no iguales, si al menos comparables. Se utiliza para poder comparar en viviendas unifamiliares repercusiones de terreno similares aunque las parcelas sean muy heterogéneas.

Puesto que aunque las viviendas sean de las mismas características, la diferencia de superficie de las parcelas hace que la repercusión del terreno sobre la superficie construida sea mayor en unos casos que en otros y por ello varíe el valor unitario siendo errónea una comparación entre inmuebles.

El Método de Resto de Parcela se basa en descontar la superficie de terreno cuya edificabilidad no se ha materializado en la construcción valorada.

Para llegar a este punto es necesario conocer de manera real las normas urbanísticas que rigen en la zona del municipio donde se ubica el inmueble valorado y los testigos empleados, por lo que se aconseja utilizar testigos dentro del ámbito más cercano al bien tasado preferiblemente dentro de la misma manzana o del mismo barrio.

El motivo es saber el índice de edificabilidad de las parcelas, bien con un dato directo:

- Coeficiente de edificabilidad = m^2 techo/ m^2 suelo (por superficie)
- Coeficiente de edificabilidad = m^3 techo/ m^2 suelo (por volumen)

O bien deduciéndolo con la ocupación del terreno y número máximo de alturas permitidas:

Ocupación permitida..... % de la parcela

Número de alturas..... (n) alturas

Por ello este método es de gran ayuda sobre todo cuando las edificaciones que tenemos como testigos tienen parcelas con grandes diferencias entre sí (de tamaño e incluso de normativa) ya que permite homogeneizar los valores de repercusión, pudiendo hacer la comparativa con mayores garantías

El "resto de parcela" de nuestro inmueble a tasar lo tenemos que añadir en el apartado de equipamientos en función del valor unitario del terreno, y se sumará al valor de comparación. El resto de parcela corresponde a la edificabilidad no materializada en la construcción actual y representa la posibilidad de incrementar el volumen de construcción existente.

En algunos casos, el resto de parcela corresponde incluso a superficie de terreno que se podría segregar (en caso de cumplir las condiciones urbanísticas necesarias) para formar una o varias parcelas independientes en las que se podrían realizar otras construcciones.

La superficie adoptada de parcela será la suma de la superficie consumida por la edificación más el resto de parcela que pudiera existir.

Sea cual sea el criterio a seguir, debemos tener en cuenta que la superficie consumida por la edificación siempre se calculará en base a la superficie construida adoptada computable (a efectos de edificabilidad) de la edificación valorada.

No se tendrán en cuenta a estos efectos las superficies construidas de garajes, trasteros y/o equipamientos a valorar, y se computarán al 100% en caso de valorarse ó al 0% si no se valoran.

La metodología de la valoración inmobiliaria parte de un supuesto común: es necesario valorar cada tipo de bien con el método de valoración más adecuado.

Como veremos, la valoración de un solar no siempre podrá realizarse con el mismo procedimiento que una vivienda de reciente construcción, (por ejemplo por comparación), pues entre otras cosas y a diferencia de la vivienda, para la parcela no suelen existir suficiente número de solares comparables que nos proporcionen información acerca del precio del mismo.

CAPITULO 3: MARCO NORMATIVO.

3.1 EL MERCADO HIPOTECARIO

Se denomina así en general al concepto que incluye todas las operaciones de financiación garantizadas por bienes inmuebles. En cuanto a la forma de operar en este mercado, se pueden distinguir dos categorías o tipos:

- El mercado primario, que opera en los actos de conceder y generar las hipotecas.

- El mercado secundario, que opera y se dedica a movilizar esas hipotecas generadas en el primario bien mediante la transmisión de las mismas en todo su volumen o en parte a terceros, o bien mediante la emisión de títulos relacionados con aquéllas. Se trata, en este mercado secundario de encontrar y obtener nuevos inversores de todos los niveles (desde grandes inversores hasta pequeños ahorradores) para movilizar el conjunto de hipotecas generadas e ir obteniendo en todo el volumen de crédito y el efecto multiplicador que genera tal movilidad, un abaratamiento del crédito.

Es de todos sabido que la reciente actividad del mercado secundario (venta de activos tóxicos e hipotecas subprime en paquetes junto a hipotecas solventes) ha desencadenado una gran crisis inmobiliaria en cuanto que ha hecho caer el mercado primario (este último mes ha caído la concesión de créditos hipotecarios en España alrededor de un 40% respecto al año anterior).

Por este motivo las Sociedades de Tasación, que deben cumplir una serie de requisitos y que sirven para realizar las valoraciones de inmuebles que son garantía de los préstamos hipotecarios, están viendo caer su nivel de trabajo en cuanto a las valoraciones solicitadas con la finalidad de servir de garantía hipotecaria.

Queda definir el concepto de Hipoteca, que se define como un derecho real que se constituye sobre un inmueble ajeno para garantizar una obligación del propietario, y que concede al titular la facultad de vender el inmueble en caso de incumplimiento de la citada obligación. La constitución de la hipoteca debe hacerse mediante escritura pública (ante notario) y se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad, siendo imprescindible los dos requisitos para que exista como tal.

3.2 MARCO LEGAL Y NORMATIVA APLICABLE EN LA TASACIÓN HIPOTECARIA.

La legislación básica que se aplica en la valoración de garantía e hipotecaria es bastante extensa, pero interesa conocer que la regulación del Mercado Hipotecario, la regulación de las Sociedades de Tasación y la forma de realizar las tasaciones hipotecarias bajo las prescripciones establecidas en la Ley se basa en la siguiente legislación:

- **Ley 2/81 de 25 de Marzo** (Regulación del Mercado hipotecario).
- **Orden Ministerial de 30 de Noviembre de 1994** (Establecimiento de las normas, técnicas y métodos de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras). Estuvo vigente hasta el año 2003 en que se promulgó nueva Orden que derogaba ésta.
- **Real Decreto 775/1997** (Régimen Jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación)

- **Ley 6/1998 sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.** (Parcialmente derogada en este momento por las prescripciones contenidas en la nueva Ley del Suelo).
- **Ley 38/1999. Ley de Ordenación de la Edificación.** Contiene algunos aspectos relativos a la valoración en edificios.
- **R.D. 1867/1 998** (modifica el Reglamento hipotecario)

- **Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo** (Normas de valoración de bienes inmuebles). Obligatoria desde el 2003 hasta el 2007 que se modifica por nueva legislación.
- **Orden EHA/3011/2007 de 4 de Octubre** (Modifica la orden ECO/805/2007 sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras).
- **Ley del Suelo 8/2007 de 28 de Marzo** (Nueva Ley del Suelo que regula el nuevo ordenamiento urbanístico y régimen de valoración del suelo.
- **EHA/564/2008, de 28 de Febrero** (Modifica la O. ECO/805/2003 sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras).
- **Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio** (Texto refundido de la Ley del suelo).
- **Real Decreto 2006/2008, de 12 de Diciembre** (Regulación del Plan Estatal de viviendas y Rehabilitación 2009-2012)

Como podemos observar la normativa fundamental es la **ORDEN ECO/805/2003**, de 27 de Marzo, del MINISTERIO DE ECONOMIA, sobre NORMAS DE VALORACION DE BIENES INMUEBLES Y DE DETERMINADOS DERECHOS PARA CIERTAS FINALIDADES FINANCIERAS, así como sus modificaciones puntuales anteriormente referenciadas: Órdenes EHA/3011/2007 de 4 de octubre y EHA/564/2008, de 28 de febrero.

La Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, en su preámbulo "...establece normas para el cálculo del valor de tasación de bienes inmuebles y de determinados derechos reales para las finalidades contempladas en su ámbito de aplicación, así como para la elaboración de Informes y Certificados en los que se formalizará...".

Dicha orden no contiene ninguna disposición de tipo subjetivo relacionada con la capacidad de tasar ni para designar al tasador.

3.3 OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA ORDEN ECO/805

Se reflejan en el artículo 3 de la Orden ECO/805. Las entidades de crédito que dispongan de servicios de tasación y las sociedades de tasación homologadas cuando valoren para cualesquiera de las finalidades integradas en el ámbito de aplicación de la Orden ECO referenciada, deberán hacerlo aplicando en los términos establecidos en la misma, los principios que dicta dicha orden.

Como ya hemos visto en apartados anteriores, para la valoración de inmuebles seguiremos las directrices que marca la Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoraciones de bienes inmuebles, y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la orden EHA 3011/2007 de 4 octubre, que contempla las definiciones, principios a considerar, métodos de valoración, elaboración de informes de tasación y disposiciones especiales, ya que aunque no vayamos a cumplir la finalidades que se detallan en ella, es la mas completa.

3.3.1 OBJETO

El objeto de la Orden se especifica en su artículo primero:

“La presenta Orden tiene por objeto la regulación del régimen jurídico al que ha de ajustarse el cálculo del Valor de tasación de bienes inmuebles y determinados derechos, así como la elaboración de los informes y certificados en los que se formalice, siempre que dicho cálculo se realice para alguna de las finalidades integrantes de su ámbito de aplicación.”

3.3.2 AMBITO DE APLICACIÓN

La presente Orden será de aplicación siempre que el valor de tasación se utilice para alguna de las finalidades siguientes:

- a) Garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.
- b) Cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras exigida en el Real Decreto 2486/1998, de 20 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.
- c) Determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias reguladas en el Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre, por el que se regula el Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, Reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva.

d) Determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones regulados en el Real Decreto 304/2004, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones. Modificado por art. único.1 de Orden EHA/3011/2007, de 4 octubre.

En el desarrollo del proyecto de colaboración realizado se va a seguir dicha orden en la realización de los informes de valoración, pues la más completa.

Quiero destacar del Título I, dos apartados importantes como son los principios en los que se basan los procesos de valoración y las finalidades de la norma, ya que se nombrarán en sucesivos capítulos.

3.4. PRINCIPIOS DE LAS VALORACIONES INMOBILIARIAS

1. Las entidades de crédito que dispongan de servicios de tasación y las sociedades de tasación homologadas cuando valoren en el ámbito de aplicación de la Orden deberán hacerlo aplicando, entre otros términos establecidos en la misma, los siguientes principios:

a) **Principio de finalidad** según el cual la finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir. Los criterios y métodos de valoración utilizados serán coherentes con la finalidad de la valoración.

b) **Principio de mayor y mejor uso**, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor.

d) **Principio de proporcionalidad**, según el cual los informes de tasación se elaborarán con la amplitud adecuada teniendo en cuenta la importancia y uso del objeto de valoración, así como su singularidad en el mercado.

e) **Principio de prudencia**, según el cual, ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se elegirá el que dé como resultado un menor valor de tasación.

f) **Principio de sustitución**, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél.

g) **Principio de transparencia**, según el cual el informe de valoración de un inmueble deberá contener la información necesaria y suficiente para su fácil comprensión y detallar las hipótesis y documentación utilizadas.

2. Los principios recogidos en el apartado anterior se utilizarán como criterios de interpretación y, en su caso, de integración de las normas de la Orden.

3.5 FINALIDADES DE LAS VALORACIONES INMOBILIARIAS

Si no se dispone de información sobre transacciones actuales dentro del mercado inmobiliario, la valoración de los bienes se convierte en un trabajo de estimación para calcular su valor. Por este motivo, en la valoración adquiere una gran importancia la finalidad. Es decir, del objetivo de la valoración va a depender el modo en como se va a valorar el inmueble.

Como las situaciones y finalidades que se dan en este campo son muy variadas, se hace preciso revisar las situaciones probables en las que se hace precisa la valoración de bienes inmuebles.

No se puede hacer una enumeración completa de todas las tipologías de situaciones en las cuales la valoración es necesaria, pero con carácter general se muestran los siguientes como ejemplos más habituales:

1. Tras realizarse una transacción inmobiliaria se desea conocer a que precio se ha realizado. Se trata de la valoración de un bien inmueble a efectos fiscales.
2. Se va a producir una operación inmobiliaria y se desea conocer el precio normal al que puede y debe realizarse dicha transacción. Es el caso de las tasaciones de inmuebles a efectos de garantía hipotecaria.
3. Se quiere conocer el valor de un bien inmueble a efectos informativos. Es, por ejemplo, el caso de una empresa que quiere actualizar su balance y reflejar en el mismo el valor real de su inmovilizado

De forma más extensa podemos considerar la siguiente lista de situaciones en las que se requiere la aplicación de técnicas de valoración inmobiliaria:

- a) La valoración en el negocio inmobiliario privado, en especial la adquisición y venta de inmuebles.
- b) Valoración de inmuebles como activos para la inversión colectiva de carácter institucional (mutualidades, compañías de seguros y fondos de pensiones).
- c) Valoración de inmuebles en garantía del pago de préstamos hipotecarios.
- d) Valoración de edificios a efectos de seguro de riesgos.
- e) Análisis de la viabilidad económica de una promoción inmobiliaria sobre un solar.
- f) Valoración del contenido del derecho de propiedad de los terrenos en sistema de actuación urbanística para la redacción de proyectos de compensación y reparcelación.

- g) Valoración del aprovechamiento urbanístico de terrenos para la realización de cesiones, permutas, transferencias, etcétera.
- h) Determinación del justiprecio de los inmuebles para su expropiación forzosa.

Desde el punto de vista de la práctica profesional podemos sintetizar la actividad de las valoraciones en dos tipos: valoraciones de mercado y valoraciones administrativas.

1- Las valoraciones de mercado están basadas en los conocimientos que el tasador aporta sobre las condiciones del mercado que inciden en el valor del bien, mediante la aplicación de técnicas precisas. Son ejemplos de ese caso: la valoración de bienes de herencias, dictámenes periciales, comprobación de valores a efectos de impuestos y análisis de inversiones inmobiliarias.

2- Las valoraciones administrativas son las que deben llevarse a cabo aplicando una normativa precisa. Son ejemplos, la tasación de bienes en garantía hipotecaria y valoraciones catastrales.

Estos criterios legales no tienen por que ser trasladados a las valoraciones de mercado y que se desarrollan conforme a los conocimientos y practica del tasador. Pero, nada impide que en estas últimas se utilicen, en todo o en parte, los criterios establecidos en cada caso por alguna de las normas que posteriormente veremos, como es el caso que ocupa el presente proyecto.

3.6 COMPROBACIONES Y DOCUMENTACION

Para determinar el valor de tasación se realizarán las comprobaciones necesarias para conocer las características y situación real del objeto de la valoración, y requerir la documentación necesaria que comentará a continuación.

Entre las comprobaciones a que se refiere el apartado anterior, se incluirán al menos las siguientes:

- a) La identificación física del inmueble, mediante su localización e inspección ocular por parte de un técnico competente, comprobando si su superficie y demás características coinciden con la descripción que conste en la documentación utilizada para realizar la tasación, así como de la existencia de servidumbres visibles y de su estado de construcción o conservación aparente.
- b) El estado de ocupación del inmueble y uso o explotación al que se destine.
- c) En el caso de viviendas, el régimen de protección pública.
- d) El régimen de protección del patrimonio arquitectónico.

e) La adecuación del inmueble al planeamiento urbanístico vigente, y, en su caso, la existencia del derecho al aprovechamiento urbanístico que se valore.

3.7 DOCUMENTACIÓN NECESARIA

Para realizar el cálculo del valor de tasación, se deberá haber dispuesto previamente de todos aquellos documentos que sean necesarios para una identificación completa del objeto de la valoración, teniendo en cuenta el tipo de bien, la finalidad de aquélla, el estado de ocupación y construcción de aquél y el método de valoración utilizado.

Entre los documentos a los que se refiere el párrafo anterior se incluirá la certificación registral acreditativa de la titularidad y cargas del inmueble, así como de su descripción completa, expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de la valoración, o sus equivalentes legales en soportes alternativos.

Igualmente se incluirá el documento con la información catastral descriptiva y gráfica del inmueble obtenido directamente a través de la oficina virtual del Catastro. En ambos casos dicha documentación deberá haber sido expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de valoración.

No obstante, en la valoración de bienes, a nuestros efectos, dicha certificación podrá ser sustituida por original o copia de nota simple registral, expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de valoración, que contenga al menos la titularidad y descripción completa del inmueble, incluidos en su caso, los derechos reales y las limitaciones del dominio; o por fotocopia del libro del Registro de la propiedad; por fotocopia de escritura de propiedad, o por documentos equivalentes emitidos por procedimientos telemáticos por el Registro de la Propiedad.

Además de lo señalado en el apartado anterior, se deberá haber dispuesto de lo siguiente:

a) En el caso de edificios en construcción o en rehabilitación que se valoren para la hipótesis de edificio terminado, y además del proyecto de los mismos visado por el Colegio profesional correspondiente, la licencia de obra, la última certificación de la obra ejecutada expedida por la dirección facultativa, así como el contrato de ejecución de la obra y el presupuesto de contrata, si existen.

b) En el caso de viviendas sujetas a protección pública, cédula de calificación o documento administrativo que acredite o permita determinar el precio máximo en venta o alquiler.

c) En el caso de inmuebles cuyo uso se haya cedido total o parcialmente, el contrato de arrendamiento u otro título de ocupación, el último recibo de la renta abonado así como una certificación

expedida por el propietario en la que se expresará con claridad: cada una de las superficies arrendadas dentro de la finca; la renta neta anual producida en total y por cada una de las partes; el estado de ocupación del inmueble; el estado de pago de las rentas vigentes; los gastos imputables al inmueble, con indicación de los repercutidos al ocupante durante el último año y el destino del inmueble.

d) En el caso de fincas rústicas, la documentación catastral relevante, la referente a su régimen de explotación, así como, en su caso; la del derecho de riego y la de su rendimiento.

e) En el caso de los terrenos que se valoren atendiendo a su aprovechamiento urbanístico o para edificios en proyecto, cédula urbanística o certificado municipal u otra documentación que permita determinar la clase de suelo, y en su caso, su aprovechamiento urbanístico, condiciones para su desarrollo o documentación necesaria para determinarlos.

f) En el caso de edificios en régimen de propiedad horizontal o elementos de edificios diferentes de vivienda o plaza de garaje, los estatutos de la comunidad de propietarios, documento equivalente o certificación del administrador de la comunidad acreditativa de las limitaciones de su uso u otras circunstancias contenidas en aquellos que pudieran afectar a su valor.

3.8 CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

Para que el valor de tasación calculado de acuerdo con la Orden pueda ser utilizado para la finalidad hipotecaria ha de estar libre de condicionantes para poder emplear los certificados e informes de tasación con el fin requerido.

A los efectos de la Orden Ministerial se considerará que existe un condicionante en los siguientes supuestos:

a) Cuando no se hayan podido realizar las comprobaciones mínimas.

b) Cuando, estando cedido el uso del inmueble, no se haya dispuesto del contrato de arrendamiento u otro título de ocupación y de las condiciones actuales del arrendamiento o cesión.

c) Cuando el inmueble esté sujeto a protección pública y no se haya podido calcular su valor máximo legal.

d) Cuando no se haya dispuesto, en su caso, de alguna de la documentación siguiente:

- El proyecto visado.

- La licencia de obra.

- Cédula urbanística o documentación similar.

- La de la adscripción del derecho de riego a la finca rústica, cuando ésta se valore como regadío.

e) Cuando concurren otras circunstancias que impliquen dudas razonadas sobre la correcta identificación, física o registral, del inmueble a tasar.

A los efectos de la Orden se considerará que existe un supuesto de advertencia, siempre que se tenga duda sobre alguno de los datos utilizados en el cálculo de los valores técnicos del objeto de la valoración, y como mínimo, en los supuestos que se indican a continuación:

a) Cuando existan discrepancias entre la realidad física del inmueble y sus descripciones registral o catastral que no induzcan a dudar sobre su identificación o características y que no influyan previsiblemente sobre los valores calculados.

b) Cuando el inmueble que se valora no esté conforme con el planeamiento urbanístico vigente, salvo que se haya formulado un condicionante, o, cuando, no siendo exigible la emisión de un condicionante, no se haya podido comprobar el régimen de protección del patrimonio arquitectónico del inmueble.

c) Cuando se valoren inmuebles sujetos a expropiación forzosa o en base a licencias de construcción o autorizaciones administrativas que contengan condiciones, que de no cumplirse puedan originar modificaciones en el valor certificado.

d) Cuando en la valoración se hayan utilizado métodos diferentes de los indicados en la Orden.

e) Cuando para calcular el valor máximo legal no se haya dispuesto de la Cédula de Calificación.

f) Cuando no se haya dispuesto de los documentos necesarios para valorar inmuebles en construcción, proyecto visado, licencia de obra, certificado de la DF, presupuesto de contrata, etc.

g) Cuando la referencia catastral no exista o no pueda ser conocida a través de la oficina virtual del Catastro.

CAPITULO 4. METODOS DE VALORACION

Los métodos aplicados en la realización de este proyecto, de acuerdo con la orden ministerial ECO/805/2003 son:

- Método de coste.
- Método de comparación.
- Método residual estático.
- Método de capitalización.

4.1. METODO DE COSTE.

Este método considera que el valor de un bien es el costo de sustituirlo por otro de iguales características. Generalmente, en el caso de los bienes de capital como maquinaria, ordenadores o vehículos, no es posible adquirir el bien cuando ha pasado bastante tiempo, puesto que el bien puede estar obsoleto.

Sin embargo, los **bienes inmuebles** no presentan las mismas características, tienen una duración superior a la mayoría de los restantes bienes de capital, y además, el efecto que tiene la antigüedad sobre el valor del inmueble juega un papel ambiguo: por un lado un inmueble antiguo presenta un elevado grado de obsolescencia funcional y está construido con materiales y técnicas actualmente poco utilizadas; pero, por otro, el paso del tiempo ha provocado que su localización relativa se haya modificado y, en muchos casos, haya mejorado.

A la hora de determinar el coste de sustituir un inmueble hemos de distinguir entre dos componentes fundamentales: el suelo y la edificación. Por un lado, el suelo sobre el que ésta construido el inmueble no precisa reposición alguna, es decir, existe con independencia de lo que haya construido sobre él, pero por el contrario, la construcción sí pierde valor con el paso del tiempo. Para determinar el valor de la construcción hoy de un inmueble que tiene ya cierta antigüedad tendremos que tener en cuenta dos aspectos básicos:

- 1) Cuánto nos costaría construir la edificación hoy de nuevo
- 2) Cuánto debemos restar del coste anterior para reflejar la depreciación del inmueble.

El Método del Coste nos permite calcular el Coste de Reemplazamiento o Reposición (bruto o neto) de toda clase de edificios y de elementos de edificios, en proyecto, en construcción o rehabilitación, o terminados.

El **Coste de Reemplazamiento o de Reposición** es el coste total estimado de reponer el inmueble valorado por otro de iguales características y calidad realizado con materiales y tecnología actuales.

El método del coste es aplicable a todos los edificios y/o elementos de un edificio.

En sentido estricto este método no es adecuado para determinar el valor de un inmueble (que se compone de suelo y edificación) porque el valor del suelo no se puede determinar por el método del coste. Esta dificultad se salva aplicando el valor de mercado del suelo obtenido a partir de otros métodos.

El método del coste es aplicable en los siguientes casos:

- a) Valoración del coste de un proyecto de construcción.
- b) Valoración de edificaciones en un proyecto de expropiación.
- c) Valoración de edificaciones en supuestos de ruina.
- d) Valoración de las indemnizaciones en las edificaciones en proyecto de reparcelación.
- e) Cálculo de las amortizaciones.
- f) Cálculo del coste de emplazamiento de algún activo fijo que se prevé construir directamente por una empresa.
- g) Control de la marcha y gastos de una obra en curso.
- h) De certificaciones para las entregas parciales de préstamos hipotecarios a la construcción.
- i) Valoración para el mercado hipotecario de inmuebles ligados a una explotación económica.

Según la Orden ECO es obligatorio el cálculo del valor del inmueble a través del método del coste para cualquier tasación, si bien no siempre se toma como valor de tasación.

El Método del coste permite calcular el valor de un inmueble como la suma del valor del solar más el coste de construcción del edificio y otros gastos necesarios para la edificación del inmueble. El cálculo del coste actual del edificio supone estimar el coste de su reposición o sustitución por otro inmueble de similares características.

El **Valor de Reposición a Bruto** es la suma de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, un activo por otro nuevo de las mismas características con tecnología y materiales de construcción actuales y a precios actuales.

El Valor de Reposición es la suma de: el valor del terreno, el coste de ejecución por contrata y otros gastos (generales) necesarios para la edificación.

$$VRB = VS + Cc + I + H + T + G$$

donde VS: Valor del suelo

Cc: Costes de ejecución por contrata.

I: Impuestos no recuperables para la formalización y adquisición del terreno o del edificio a rehabilitar y para la declaración de obra nueva.

H: Honorarios técnicos por proyecto y dirección del obra.

T: Costes de licencias y tasas de construcción.

G: Gastos de administración del promotor.

No se consideran gastos necesarios en la determinación del Coste de Reposición los siguientes:

- El beneficio del promotor.
- Los gastos financieros.
- Los gastos comerciales.

• Valor del suelo

Se puede obtener a partir de: Método de comparación con el mercado, y del Valor Residual. El valor de referencia será el *Valor de Repercusión del suelo* que se define como el cociente entre el valor de mercado de un solar urbanizado y la superficie construida y/o edificable sobre y bajo rasante. La repercusión del suelo se obtiene en €/M2 construido.

• Coste de construcción

El Coste de Construcción por contrata es el coste necesario para reemplazar el edificio por otro completamente nuevo y de iguales características, con métodos de producción y precios actuales.

El concepto coste de construcción puede tener varios significados por ello hay que concretar más para saber a qué nos estamos refiriendo.

1) PEM, coste o presupuesto de ejecución material: Se define como la suma de los productos del número de cada unidad de obra por su precio unitario, más las partidas alzadas (art. 68 del Reglamento General de Contratación).

El cálculo del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) se puede realizar por comparación a partir de costes ya conocidos. Algunos de estos valores, manejados en la actualidad son:

- Vivienda de VPO: 570 €/m²
- Sótanos de garaje: 300 a 400 €/m²
- Locales comerciales: 250 a 350 €/m²
- Viviendas adosadas o unifamiliares: 640 a 710 €/m²

El precio medio de un edificio entre medianeras, con una proporción "normal" de bajos y sótanos está alrededor de 520 €/m². Lo correcto es calcularlo para cada uno de los usos individualmente puesto que el coste medio depende del número de alturas del edificio y del número de plantas de sótano y de la distribución de las plantas bajas.

2) CEC, Coste de ejecución por contrata. Para obtener el coste de ejecución por contrata habría que incrementar el Presupuesto de Ejecución Material con los siguientes conceptos:

- **Gastos del contratista:** representa el coste de mantener la empresa constructora. El Reglamento de Contratos del Estado (art. 68) le asigna un porcentaje entre el 13% y el 17% del PEM. Se desglosa en los siguientes conceptos:

- Gastos generales de empresa (6% PEM):
- Alquiler o amortización de oficinas, teléfono, luz y agua
- Amortización del mobiliario, maquinaria, aparatos de topografía, etc.
- Gestión de publicidad, correspondencia y material fungible.
- Salarios, dietas, viajes y seguros del personal administrativo, de gerencia y dirección.
- Imprevistos de organización de obra.
- Seguro del constructor (LOE)

- Gastos financieros (5% PEM)) por:
 - Préstamos
 - Gastos de imposición y cancelación de fianzas
 - Gastos de notaría por escrituras de adjudicación
 - Descuentos de letras, etc.
 - Gastos fiscales (2% PEM) por el Impuesto de Actividades Económicas.
- **Beneficio del contratista (6% PEM).**

3) C. Coste de la construcción: Además de lo que se paga al constructor, la ejecución de la obra lleva aparejada los pagos al personal facultativo que interviene en la definición y ejecución de la misma y que son los siguientes:

- Coste del Estudio Geotécnico y del control de calidad (1% PEM).
- Coste del Proyecto Básico y de Ejecución y de los proyectos complementarios (de instalaciones, de actividades, etc.) y honorarios de la Dirección Facultativa (tanto arquitecto e ingenieros, 6%, como arquitecto técnico, 2% PEM).
- Coste del Estudio de Seguridad y Salud que comprende el Proyecto de Seguridad, el Plan de Seguridad y los honorarios de coordinación. (2%PEM).

Todos estos costes vienen a suponer un 11% del PEM.

Se pueden utilizar varios sistemas para obtener el coste de la construcción:

- **Valoración sintética:** Consiste en comparar el edificio a evaluar con otros de iguales características, de los cuales se conoce el coste de construirlos. Este sistema precisa disponer de una amplia base de datos de edificios de diferentes tipologías. Se utiliza una unidad comparativa que es un valor unitario medio, para lo cual previamente se ha establecido un **patrón estándar** que sirva como **unidad de comparación**.

Normalmente estos patrones se expresan en €/m² y se pueden obtener, como es el caso que nos ocupa, por información propia.

Como el estudio donde se realiza la práctica trabaja para una sociedad de tasaciones a nivel nacional, esta dispone de un extenso banco de datos en lo referido a valores de construcción de diferentes tipologías de inmuebles y en todas las provincias de España.

Los valores empleados como hipótesis de valoración provienen de esta base de datos y actualmente se mueven entre las siguientes franjas:

Coste de la construcción en la práctica

Los valores que empleo en las tasaciones realizadas oscilan entre:

Calidad	Viv. Unifamiliares (€/m ²)		Viv. Plurifamiliares (€/m ²)	
	máximo	mínimo	máximo	mínimo
Media-baja	700	520	640	500
Media	900	650	750	590
Media-alta	1.050	800	850	680

Para locales en edificio exclusivo como formando parte de un edificio.

Calidad	Locales en bruto (€/m ²)		Locales instalados (€/m ²)	
	máximo	mínimo	máximo	mínimo
Media-baja	375	250	420	270
Media	430	300	550	380
Media-alta	550	360	700	500

Para oficinas tanto unifamiliares como plurifamiliares,

Calidad	En edif. uso residencial (€/m ²)		En edif. uso terciario (€/m ²)	
	máximo	mínimo	máximo	mínimo
Media-baja	640	470	570	390
Media	750	590	720	465
Media-alta	850	680	790	600

A nivel informativo, señalar que existen otros métodos para obtener los valores de construcción de los distintos tipos de inmuebles de forma aproximada. Estas otras vías de información serían:

- Revistas especializadas, (EMEDOS, etc.)
- A través de organismos oficiales: colegios profesionales, etc.
- Empresas constructoras de la zona.
- Profesionales técnicos con experiencia en la zona
- Promotores inmobiliarios locales.
- Publicaciones especializadas (El instituto Valenciano de la Vivienda

Resumiendo, el presupuesto por contrata será igual al presupuesto de ejecución material más los gastos del constructor más su beneficio:

$$CEC = PEM + GG + BC = PEM + 13\% PEM + 6\% PEM = 1,19 PEM$$

El coste total de la construcción será el presupuesto de ejecución por contrata más los gastos de proyectos y honorarios facultativos:

$$C = CEC + HH.FF. = 19\% PEM + 11\% PEM = 1,30 PEM$$

Por tanto, y resumiendo a efectos de la tasación, Los costes que se generan en el proceso de construir físicamente el edificio son:

1. Coste de ejecución material de las obras.
2. Gastos generales de la obra y la empresa constructora.
3. Beneficio Industrial.
4. Coste de urbanización interior de la parcela.

El **Valor de Reposición Neto** es el resultado de deducir del valor de reposición bruto o nuevo la depreciación acumulada que tenga el activo en la fecha de la valoración. El cálculo de la depreciación estimará la pérdida de valor que ha sufrido el inmueble a lo largo de su vida. Como veremos esa pérdida de valor puede provenir de diversas causas. Así pues sabemos que:

$$\text{Valor de Reposición Neto} = \text{Valor de Reposición Bruto} - \text{Depreciación}$$

DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

La depreciación puede ser originada por varias causas y en función de ellas distinguimos los siguientes tipos:

1. **La depreciación física** es la pérdida de valor causada por una reducción en la utilidad del edificio derivada de causas motivadas por el paso del tiempo: antigüedad, estado de conservación, agentes atmosféricos externos (lluvia, viento, etc.), el uso, el nivel de conservación que se le haya realizado al inmueble, entre otros.

2. **La depreciación funcional** es una pérdida de valor causada por las deficiencias en el diseño arquitectónico, instalaciones o materiales de construcción inadecuados. También el avance tecnológico, la aparición de nuevas tecnologías provoca que ciertas edificaciones ya no sean adecuadas funcionalmente, es decir se queden obsoletas.

3. **La depreciación económica** es la pérdida de valor del inmueble que tiene un origen en aspectos externos que influyen en el valor económico del inmueble. Por ejemplo, una reubicación espacial de actividades comerciales, cambios en la demografía (por ejemplo un barrio envejece, se modifica el comportamiento de la demanda y el valor de locales e inmuebles de la zona), cambios en el planeamiento.

Se entiende por **depreciación** a la diferencia entre el coste actual nuevo o de reposición del edificio y el valor presente de la estructura edificada. Se trata de una medida de la pérdida de valor experimentada por un edificio en su estado actual en relación al que tendría si fuese nuevo.

Existen tres tipos básicos de depreciación: deterioro físico, obsolescencia funcional y depreciación económica. El primero afecta exclusivamente a la construcción y los otros dos afectan al inmueble en su conjunto, no solo a la construcción sino también al suelo.

1. Depreciación física: Es la reducción de la utilidad de un edificio debido a causas mecánicas o químicas, motivadas por el uso, el medio ambiente, averías, conservación inadecuada, etc. La depreciación física se origina por dos motivos diferentes, por la antigüedad del edificio y por una inadecuada conservación del mismo y un uso incorrecto.

1.1 Depreciación en base a la edad de la construcción. Consiste en estimar la depreciación en función de la antigüedad del inmueble y de su vida útil esperada. Solamente tiene en cuenta el paso del tiempo, pero no otros factores como las mejoras o la conservación realizada. Es un método que se basa en tablas o algoritmos predeterminados, y no en base a la experiencia real de depreciaciones físicas observadas.

El modelo matemático de depreciación empleado es el modelo lineal.

El modelo lineal considera una depreciación constante a lo largo del tiempo, por ejemplo, un 1% anual con una vida esperada de 100 años. Este modelo es

útil por su simplicidad pero no resulta el más real, puesto que no está claro que los edificios se deprecien de forma constante todos los años. Tampoco explica el hecho de que hay construcciones en uso de más de 100 años, los cuales, según este método tendrían un valor cero ya que estarían totalmente amortizados. (La amortización es la expresión contable de la depreciación).

Esto se puede corregir considerando un valor residual al final de la vida útil económica del edificio de un 20% ó un 30% del valor inicial, y siempre que el edificio no esté totalmente en ruina.

La vida útil estimada como máximo es la siguiente:

Edificios de uso residencial	100 años.
Edificios de oficinas	75 años.
Edificios comerciales	50 años.
Edificios uso industrial o ligados a explotación económica	35 años.

En el caso de edificios no destinados a un uso determinado, la vida útil máxima se obtendrá ponderando los plazos máximos, señalados anteriormente en función de la superficie destinada a cada una de los usos.

1.2 Depreciación por el uso. Además de la antigüedad ya se ha comentado que otro factor importante que interviene en el valor de la construcción es el estado de conservación que presente. Dos edificios de la misma edad pueden presentar aspectos muy diferentes hasta el punto de uno estar en ruina y en estado de abandono y el otro en perfecto uso en función del mantenimiento que se haya efectuado a lo largo de la vida del mismo.

2. Depreciación funcional. Viene motivado por deficiencias en el diseño arquitectónico que impide la óptima utilización del inmueble. La depreciación funcional tiene una estrecha relación con la antigüedad del edificio. Formas de diseño que hace algunos años podían ser normales encontramos que no responden a las necesidades actuales. Viviendas de dimensiones excesivas, alturas de techos demasiado grandes, habitaciones que no ventilan, pasillos muy largos, etc. Afecta igualmente a las instalaciones y falta de servicios, que hoy consideramos como estándares normales: número de puntos de luz y enchufes, tomas de antena y de teléfono, calefacción, instalaciones de agua con sifones, sección de tubos, etc.

Puede ocurrir también a la inversa, que construcciones antiguas de calidad excepcional se revaloricen con el paso del tiempo por la buena situación urbana en que se encuentran que hace subir considerablemente el precio.

3. Depreciación económica. Consiste en la disminución del valor de un inmueble por causas de carácter económico ajenas al mismo. El mercado inmobiliario está en continuo cambio y puede provocar la situación de fuera

de mercado de determinadas zonas de la ciudad heredadas históricamente, como algunas zonas residenciales sometidas a la expansión del Centro de Negocios de la ciudad, zonas industriales en el centro de la ciudad, asentamiento de grupos de población socialmente rechazados, o tramas urbanas obsoletas que son valoradas negativamente (proximidad de las vías del tren o autopistas, calles estrechas y sinuosas sin ventilación ni soleamiento, etc). En estos casos se produce una bajada de precios y una infrautilización del edificio con la correspondiente depreciación económica del valor del inmueble.

En resumen, la depreciación subsanable supone, sobre todo la depreciación física, una corrección en el coste de la construcción y la depreciación se transforma en una merma en el valor global del inmueble.

4.2. MÉTODO DE COMPARACIÓN.

El método de comparación permite la obtención del Valor de Mercado más probable de un bien inmueble mediante la comparación con los precios de venta de inmuebles similares de la misma zona.

Se trata de un método en el cual el Valor de Mercado se obtiene de forma directa por síntesis de los precios de mercado de otros inmuebles similares comparables o equivalentes funcionalmente. De aquí que el método de Comparación es el método más utilizado. Siempre que sea posible su obtención, es decir cuando el mercado proporcione suficiente información, su aplicación es prioritaria sobre cualquier otro método.

4.2.1 Aplicación

Para aplicar este método es imprescindible disponer de una base de datos de inmuebles similares al que se trata de valorar. Es necesario tener datos sobre los precios de transmisión o de oferta así como de las características y principales circunstancias que influyen en el valor del inmueble. Además, la observación debe contemplar precios actuales (referidos al momento en que se realiza la tasación) y su evolución o tendencia.

El valor de mercado de un determinado inmueble se explica por sus características endógenas, así pues es necesario que el tasador conozca por su propia experiencia o por investigación directa esas características y los mecanismos que permitan explicar la formación del precio en el mercado.

A efectos de la Orden ECO/805/2003 para la utilización del Método de comparación será necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.
- b) Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogenización de comparables.

- c) Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.

De acuerdo con el principio de temporalidad establecido en la ECO/850/2003, la utilización del método de comparación comporta la obligación de indicar los datos concretos y las fuentes de los mismos (principio de transparencia).

Aunque la valoración del mercado de un bien inmueble se refiere a un momento del tiempo, la praxis de las valoraciones inmobiliarias requiere que esta valoración posea una cierta estabilidad temporal, una validez durante un periodo de tiempo más o menos largo. En el caso de las tasaciones para el mercado hipotecario, queda implícito que el valor tasado no será inferior al valor de mercado durante el periodo que dure la hipoteca, puesto que en caso contrario la garantía que ofrece el bien inmueble sería insuficiente. Esta necesidad de estabilidad en la valoración supone, en la práctica, la introducción de algún factor o criterio corrector de la valoración a la baja.

4.2.2 Procedimiento

La determinación del valor por comparación puede describirse a partir de los siguientes pasos:

1. Establecer las cualidades y características propias del inmueble tasado que influyan en su valor. Estas dependen del tipo de inmueble a valorar como es el emplazamiento, la clasificación urbanística (usos, intensidades, tipología edificatoria y accesibilidad).
2. Análisis del segmento del mercado inmobiliario relativo a los inmuebles comparables por localización, uso y tipología. A partir de informaciones concretas de transacciones reales, así como de ofertas firmes adecuadamente corregidas, se obtendrán precios actuales de compraventa al contado para dichos inmuebles. Como el mercado inmobiliario es muy opaco y queda reducido al ámbito privado entre comprador y vendedor, así pues, generalmente, se cuenta con información sobre precios de oferta.
3. Selección de la información obtenida de una muestra representativa de los precios de los inmuebles comparables con el que se valora.
4. Homogeneización de los comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble que se trate.
5. Asignación del valor del inmueble en función de los precios homogeneizados.

Metodología para la realización del método de comparación

1. Realización del estudio de mercado. Búsqueda de información de campo representativa.

En esta etapa debemos recopilar de las bases de datos inmobiliarios aquellos bienes que se asemejen a nuestro inmueble objeto de estudio. En el caso de que no dispongamos de suficiente cantidad de inmuebles deberemos completar nuestros datos con un estudio de campo en el mercado.

2. Verificación de la información. Depuración de la muestra

Del conjunto de inmuebles que hemos seleccionado para formar la muestra deberemos eliminar aquellos que nos vayan a distorsionar los resultados o parezcan anormales. Una vez aquí confeccionaremos las fichas definitivas de las muestras-testigo que se utilizarán en la comparación.

3. Estratificación de la muestra

Seleccionaremos las muestras de mercado ciñéndonos a criterios de:

- Situación del inmueble y su entorno próximo.
- Ubicación del elemento a valorar dentro del inmueble.
- Superficie y distribución espacial.
- Uso funcional (vivienda, oficina, etc.)
- Tipología de la edificación
- Características y calidades constructivas del edificio.
- Antigüedad.
- Estado de conservación.
- Servicios de los que dispone el inmueble.

4. Comparación del inmueble con otros inmuebles vendidos o en venta en el mercado. Homogeneización.

La homogeneización de los testigos es un proceso necesario para poder comparar otros inmuebles de la muestra con el inmueble objeto de valoración. Si tenemos un testigo que similar al nuestro pero no idéntico, puesto que es unos años más nuevo. En este caso el precio considerado no es directamente aplicable a nuestro inmueble. Homogeneizar supone que si el testigo tuviese la misma edad que nuestro inmueble (recordamos que es más nuevo) su precio de venta hubiese sido menor, de manera que deberemos aplicar un coeficiente corrector que reduzca el valor del testigo. Con otras palabras como el testigo es más nuevo que nuestro inmueble tiene un precio más alto de lo que tendría un inmueble con la antigüedad del nuestro.

5. Ponderación de los valores corregidos obtenidos.

La ponderación de los valores de la muestra ya homogeneizada debe orientarse a la eliminación de los valores discordantes y a dar mayor peso a las muestras que mas se asimilen a nuestro inmueble y que presenten mayor fiabilidad. La ponderación nos llevará a determinar un valor que será, o bien la media aritmética de los valores homogeneizados, si todos ellos son igualmente fiables y similares, o por el contrario, a una media ponderada, para el caso en el que existan testigos mas fiables o similares que otros. El valor que se obtiene de la media aritmética o ponderada recibe el nombre de *valor de mercado por comparación*.

La homogeneización

La homogeneización es el proceso mediante el cual se aplican los datos extraídos del mercado a las condiciones del inmueble objeto de valoración. La tabla de homogeneización se construye una vez determinadas las variables que, a criterio del tasador, mas influyen en la determinación del valor. En las tablas se comparan todos los testigos con el inmueble a tasar y se va corrigiendo el valor de los testigos mediante unos coeficientes (o índices) de homogeneización.

- Cuando el testigo considerado presente una característica mejor a la de nuestro inmueble a tasar deberemos aplicarle al precio un índice corrector menor que 1.
- En caso contrario, si el testigo presenta una característica tal que nuestro inmueble es mejor que el testigo entonces deberemos aplicarle al último un índice corrector mayor que 1, pues en el caso de que fuese igual que nuestro inmueble sería vendido a mayor precio.
- Esta operación debe repetirse para todos los testigos y para todas las características o parámetros de homogeneización. (Ver tabla).

DATOS GENERALES				COMPARACION Y HOMOGENEIZACION											PONDERACION				
Nº Testigo	Superficie	Precio	Valor Unitario (€/m ²)	ENTORNO		PROGRAMA		SERVICIOS COMUNES		CONSERVACION		SUPERFICIE		ACABADOS		Total correcciones	Valor homogeneizado (€/m ²)	Peso (%)	Valor Medio Ponderado
	M ²	€	€/M ²	Comparación	Corrección (%)	Comparación	Corrección (%)	Comparación	Corrección (%)	Comparación	Corrección (%)	Comparación	Corrección (%)	Comparación	Corrección (%)				
1	115,00	120.000	1.043,48	I	0	I	0	I	0	I	0	I	0	I	0	0	1.043,48	18	187,83
2	115,00	118.000	1.026,09	I	0	I	0	I	0	I	0	I	0	I	0	0	1.026,09	18	184,70
3	115,00	120.000	1.043,48	I	0	I	0	I	0	I	0	I	0	I	0	0	1.043,48	18	187,83
4	105,00	120.000	1.142,86	I	0	I	0	I	0	I	0	I	0	M	-2	-2	1.120,00	15	168,00
5	95,00	115.000	1.210,53	I	0	I	0	I	0	M	-4	I	0	MM	-4	-8	1.113,68	16	178,19
6	115,00	160.000	1.391,30	I	0	I	0	I	0	M	-4	I	0	MM	-4	-8	1.280,00	15	192,00
Media Aritmética																1.104,45	100		
Media Ponderada																		1.098,54	

"M"	Mejor que el valorado
"MM"	Mucho Mejor que el valorado
"P"	Peor que el valorado
"PP"	Mucho Peor que el valorado
"I"	Igual que el valorado

K. margen de beneficio estimado que se lleva el vendedor, en función del mercado, es la diferencia entre la tendencia del mercado y el valor del suelo más la construcción.

4.3. METODO RESIDUAL ESTATICO

4.3.1 APLICACIÓN

El método residual es un procedimiento para calcular el valor del suelo que puede aplicarse cuando no sea posible la utilización del método de comparación. Este es el caso del suelo de una ciudad consolidada o de los terrenos urbanos o urbanizables destinados a usos que generan un posible lucro en el mercado.

4.3.2 PROCEDIMIENTO

Según la ECO/805/2003 el procedimiento de cálculo a seguir para el desarrollo del método residual está basado en dos principios:

- 1) el principio de mayor y mejor uso
- 2) el principio del valor residual.

El principio del valor residual afirma que el valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble es la diferencia entre el valor total del activo y los valores atribuibles al resto de factores. Es decir, el valor atribuible al suelo –como factor de producción – se obtiene como valor residual que se reduce de la diferencia entre el valor total del inmueble ya construido y los valores atribuibles al resto de factores que contribuyen a la producción de tal inmueble.

El principio del mejor y más intensivo uso establece que el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos o de ser construido con distintas intensidades edificatorias, es el que resulta de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al uso más probable y financieramente aconsejable, con la intensidad que permita obtener el mayor valor.

Una vez establecidos los principios, la valoración por cualquiera de los dos métodos residuales de valoración:

- Método Residual Estático, o de Análisis de Inversiones con Valores Actuales.
- Método Residual Dinámico, o de Análisis de Inversiones con Valores Esperados.

Para la aplicación del método previamente debemos utilizar el Método de Comparación para obtener el valor de mercado del producto inmobiliario

terminado – Valor en Venta- a partir de aquí deberemos aplicar uno de los dos métodos residuales el Residual Estático o Residual Dinámico.

El método residual se basa en la consideración del valor del suelo, como uno de los factores que contribuyen a la formación del valor en venta VV del producto inmobiliario terminado. En el caso más habitual, cuando el suelo está urbanizado, el promotor construirá sobre él el edificio en cuestión, por lo tanto, el siguiente elemento en la formación del precio de venta será el coste de construcción de la edificación terminada, CC.

En otro caso, el coste de construcción estará precedido por el de urbanización. Además, el proceso supone una serie de gastos, G, de la promoción: desde los impuestos generados en la adquisición del terreno hasta los costes que requiere la comercialización de las viviendas, locales, etcétera.

El importe de la inversión realizada por el promotor es igual a la suma de valor del suelo, coste de construcción y gastos de promoción; además el promotor aspirará a una remuneración del capital invertido, a un beneficio. Todo el proceso anterior puede representarse mediante la ecuación:

$$VV = F + CC + G + B$$

Siendo F el valor de mercado del suelo o valor de repercusión.

Determinación del valor de repercusión del suelo.

Como hemos visto, el método residual se basa en el establecimiento de las hipótesis necesarias para que podamos determinar el valor del suelo deduciendo del valor de venta del bien el resto de elementos que lo configuran, de forma que:

$$F = VV - CC - G - B$$

En cuanto al cálculo del coste de construcción CC, debe estimarse el costo de un edificio tipo cuyas características constructivas en cuanto a tipología, calidades, u otros aspectos permitan ofertarlo en el mercado al precio marcado por el valor de venta del inmueble, VV.

Para calcular este coste deberemos conocer las características del mercado local de la industria de la construcción. Este método, generalmente, atribuye costos económicos por unidad de superficie construida para diferentes tipologías edificatorias. Si el edificio en cuestión es de una tipología convencional, podremos obtener información en las revistas especializadas.

El CC, coste de construcción por contrata incluye:

- El coste de ejecución material.
- Los gastos generales de la construcción.
- El beneficio industrial.

(En el caso de suelos urbanizables, a los costes de construcción deben añadirse los de urbanización previa o simultánea de los terrenos).

La partida de gastos generales de la promoción, G, contiene tres tipos de gastos:

1. para edificar, G_p;
2. comerciales, G_c y
3. financieros, G_f.

Dentro de los gastos necesarios para edificar, G_p, se incluyen:

- Impuestos no recuperables o aranceles.
- Honorarios técnicos.
- Coste de licencia de obra y tasas de construcción.
- Inspecciones y control técnico.
- Seguro decenal y otros seguros necesarios
- Gastos de administración del promotor.

Por último debemos estimar el beneficio del promotor que dependerá entre otros aspectos de la coyuntura económica, situación del mercado inmobiliario local y de las características de la propia empresa promotora.

Si agrupamos todos los gastos tal que coste total $CT = CC + G$, y consideramos el beneficio del promotor como un porcentaje sobre el precio de venta del inmueble, tal que $B = b \times VV$ obtenemos la siguiente expresión para el método residual estático:

$$F = VV (1-b) - CT$$

Este método también obliga a través de la investigación del mercado a determinar cual es el margen bruto sobre el valor en venta (b) que en el momento de la tasación es el más habitual, para cada uso, y en la localización de que se trate. Así la ORDEN ECO/805/2003 en su artículo 41 establece: *El margen de beneficio del promotor se fijará por la entidad tasadora, a partir de la información de que disponga sobre promociones de semejante naturaleza, y atendiendo al más habitual en las promociones de similares características y emplazamiento, así como los gastos financieros y de comercialización más frecuentes.*

En el caso de una promoción inmobiliaria el margen bruto de explotación puede obtenerse a partir de la siguiente expresión:

$$B = 1,5 \times (RI + Pr)$$

TIPO DE INMUEBLE	MARGEN (*)
Viviendas de primera residencia	18
Viviendas de segunda residencia	24
Edificios de oficinas	21
Edificios comerciales	24
Edificios industriales	27
Plazas de aparcamiento	20
Hoteles	22
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	24
Otros	24

El proceso de valoración mediante el método residual estático comprende las siguientes fases:

1. Determinación del producto inmobiliario más probable de acuerdo con el mejor uso y más intensivo. Para ello necesitaremos conocer:

- Usos permitidos e intensidad de la edificación en base a las normas urbanísticas y ordenanzas de edificación. Aprovechamientos permitidos por encima y por debajo de rasante
- Superficies construidas para cada uno de los usos y la parte de zonas comunes.

2. Determinar los valores de mercado de los productos inmobiliarios determinados anteriormente. Para ello se utilizará el método de comparación, deberá realizarse primero un estudio de mercado y después la comparación y homogeneización de las muestras.

3. Determinar los costes de construcción que corresponden a la edificación prevista, es decir los costes de ejecución por contrata, que incluyen los costes de ejecución material, unos gastos generales y los beneficios del constructor.

4. Estimar los otros gastos de la promoción:

1. los gastos necesarios para la promoción,
2. los gastos de comercialización y
3. los gastos financieros.

5. Estimar el margen bruto del promotor. Comprobar que este valor no sea inferior al mínimo establecido por la norma para cada uso.

6. Aplicar la expresión:

$$F = VV \times (1-b) - CT$$

Esta expresión se aplica para cada uno de los usos, calculando los valores unitarios de repercusión en €/M2.

7. Corrección de los valores unitarios de repercusión obtenidos en función de las características específicas del inmueble que se corresponden con el mayor y mejor uso del suelo.

8. Aplicación del valor de repercusión de cada una de las superficies edificables para la determinación del valor del suelo.

$$\text{Valor del Suelo, VS} = (F \times \text{Superficie})$$

En el caso de que la valoración sea de un bien urbano el proceso acaba aquí, sin embargo si se trata de suelos en los que estuviese pendiente la gestión urbanística o se tratase de un bien urbano no consolidado el proceso deberá alargarse debiendo determinar otros costes derivados de la urbanización y de posibles cargas sobre el suelo.

4.4. MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN.

Cuando el inmueble es susceptible de producir rentas y se pueden estimar de una manera lógica el importe de las mismas se utiliza el método de capitalización.

Está basado en el principio de anticipación y el valor de tasación viene determinado por el valor presente de todas las rentas netas futuras impugnables al inmueble.

Consiste de una manera simplista en calcular el valor del inmueble mediante la actualización a la fecha de tasación de todas las rentas netas que generará el inmueble mediante fórmulas económicas. Es un método complejo y que se utiliza tan sólo para la valoración de grandes negocios.

Ingresos: Se indicarán los ingresos anuales.

Gastos: Se indicarán los gastos anuales.

Renta neta: Se indicará la renta neta anual (Ingresos-Gastos)

Periodo Inicial.: Periodo inicial. Siempre será 1.

N.Periodos.: Número de periodos. Corresponde a los años que le queden en vigor al contrato de alquiler (si son meses, se indicará un año). En el caso de vivienda de renta antigua, se considerará como máximo los años de vida útil que le queden al inmueble.

Nº periodos: Será la suma de la columna "N.Per.".

Se marcarán **M)** y/o **N)** en función de que el pago del alquiler incluya esos equipamientos.

Tasa de capitalización: Será igual al mínimo s/Orden.

En grandes poblaciones se incrementará un punto a dicha cifra.

Evolución prevista de los costes de construcción:

Se considera la media del IPC de los últimos años

IPC: Se obtiene de la misma Tabla que la Tasa de Capitalización

Plusvalía para el terreno:

Se considera el 0% para inmuebles situados en suelo No Urbanizables (rústicos) y el 2% para inmuebles en el resto de tipos de suelo.

Deuda pública: Corresponde a la rentabilidad de la deuda pública a 5 años (BdE-propia) y figura en la misma Tabla que los anteriores

A continuación se adjuntan los artículos de la orden ministerial que hacen referencia al cálculo de capitalización:

Artículo 31. Valor de reversión.

2. Cuando los flujos de caja se calculan de acuerdo con lo previsto en el artículo 29 (Flujos de caja de otros inmuebles en arrendamiento) de esta Orden, el valor de reversión será el valor previsible del inmueble al final del contrato. Para ello se calculará el valor del inmueble libre de inquilinos en la fecha de la tasación aplicando el método de valoración correspondiente y se ajustará el valor del suelo de acuerdo con la letra b del apartado 1 anterior y se restará la depreciación física y funcional de la edificación, calculada de acuerdo con el método del coste.

Artículo 32. Tipo de actualización en el método de actualización.

1. Para determinar el tipo de actualización se seguirá el siguiente procedimiento:

- Se adoptará un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y que atienda, en particular, a su volumen y grado de liquidez, a la tipología (industrial, comercial, etc.) del

inmueble, a sus características y ubicación física, al tipo de contrato de arrendamiento (existente o previsto) y al riesgo previsible en la obtención de rentas.

- El tipo de actualización elegido conforme a los criterios anteriores debe ser similar al que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables.
- Dicho tipo de interés se convertirá en real corrigiéndose del efecto inflacionista mediante la aplicación de un índice de precios que refleje adecuadamente la inflación esperada durante el período para el que se prevea la existencia de flujos de caja.

2. El tipo de interés nominal a que se refiere el primer guión del apartado anterior no podrá ser inferior a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado con vencimiento superior a dos años. Este plazo de vencimiento será igual o superior a cinco años si la finalidad de la valoración es la prevista en el artículo 2.a.

Para determinar la rentabilidad media anual:

- Se tomará el tipo medio durante un período continuado no inferior a tres meses ni superior a un año contados antes de la fecha de la tasación.
- El tipo medio deberá haber sido publicado por un organismo público o por un mercado organizado.

3. La entidad tasadora justificará debidamente el tipo de interés elegido, destacando el diferencial positivo aplicado respecto a la rentabilidad media mencionada en el párrafo anterior, y en especial, la inflación esperada y demás medios de corrección utilizados para obtener un tipo real.

Artículo 33. Fórmula de cálculo del valor por actualización.

1. El valor de actualización del inmueble objeto de valoración será el valor actual (VA) de los flujos de caja y del valor de reversión esperados para el tipo de actualización elegido.

2. El VA a que se refiere el apartado anterior se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula matemática:

$$VA = \sum [E_j / (1 + i)^{t_j}] - \sum [S_k / (1 + i)^{t_k}] + [\text{Valor de reversión} / (1 + i)^n]$$

En donde:

- VA = Valor actual.
- E_j = Importe de los cobros imputables al inmueble en el momento J.
- S_k = Importe de los pagos previstos en el momento K.
- t_j = Número de períodos de tiempo que debe transcurrir desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente E_j .
- t_k = Número de períodos de tiempo desde el momento de la valoración hasta que se produzca el correspondiente S_k .
- i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.
- n = Número de períodos de tiempo desde la tasación hasta el final del período de estimación de los ingresos esperados.

3. Los períodos transcurridos (tiempo), y el tipo de actualización a utilizar, se expresarán en las unidades correspondientes a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.

CAPITULO 5. EL INFORME DE VALORACION

5.1 INTRODUCCION

El proceso de valoración inmobiliaria se define en función de la finalidad y el objeto para el cual se realiza la valoración. De las finalidades posibles existen dos cuyo procedimiento está, en nuestro país, reglado por una normativa oficial y que además son muy frecuentes en la valoración.

Estas son:

- Las valoraciones catastrales, que están reguladas por las Normas técnicas de valoración catastral (RD 1020/93).
- Las valoraciones de garantía que están reguladas por las Normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras, la Orden ECO/805/2003 y sus posteriores modificaciones.

Dichas valoraciones incluyen dentro a las valoraciones de Garantía hipotecaria.

Además de las valoraciones mencionadas, es aconsejable el uso de la normativa mencionada para las valoraciones de compra-venta de inmuebles.

Todo proceso de valoración implica:

1. Identificar el inmueble: objeto de la tasación.
2. Determinar la finalidad de la tasación.
3. Determinar la normativa de aplicación, tanto la obligatoria (o conveniente) como la utilizada.
4. Determinar los métodos de valoración aplicables.
5. Realizar las comprobaciones necesarias.
6. Documentar el bien a tasar para la redacción del informe.

A la hora de realizar la valoración de un inmueble se debe elaborar el informe de tasación de acuerdo con las siguientes reglas generales:

- a) Redactarlos con veracidad y transparencia.
- b) Indicar explícitamente y de forma notoria si la tasación se ha realizado o no de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Orden Ministerial, si es que la utilizamos de guía.
- c) Se hará constar la fecha de emisión de un informe o certificado de tasación, ésta no podrá ser posterior en más de dos meses a la fecha en que se haya efectuado la última inspección ocular del bien valorado, salvo en el caso de los terrenos, o en otros excepcionales y expresamente justificados en el informe, tales como la valoración de patrimonios, dicho período podrá alargarse hasta los seis meses.

A efectos de esta normativa la fecha de emisión será considerada como la fecha de la tasación.

Los informes y certificados caducarán, necesariamente, a los seis meses contados desde la fecha en que haya sido emitido el informe.

5.2 ASPECTOS FORMALES DEL INFORME

El certificado de tasación se elaborará de acuerdo con la forma y contenido mínimo siguiente:

- a) Se indicará el nombre del técnico redactor.
- b) Indicará la finalidad legal de la tasación.
- c) Incluirá una referencia precisa al informe de tasación que sintetiza.
- d) Contendrá la localización y tipo de inmueble, su identificación registral, la referencia catastral, la superficie útil cuando se trate de edificios y sea comprobable, la superficie adoptada en el cálculo de los valores técnicos

y su estado de ocupación y salvo a efectos de la finalidad del artículo 2.a) (Garantía hipotecaria) el titular registral en el momento de la tasación.

e) Incluirá una declaración expresa de que la tasación se ha realizado de acuerdo con los requisitos de esta Orden u otra normativa aplicable según la finalidad de la tasación.

f) Indicará el método o métodos de valoración utilizados, así como los valores estimados para cada método.

g) Indicará el valor de tasación del inmueble así como las limitaciones al dominio que se mencionaran específicamente y el valor a efectos de seguro de incendios y otros daños. Cuando se refiera a varios inmuebles que constituyan fincas registrales o funcionales independientes deberá especificar el valor de tasación que se asigna a cada una de ellas.

h) Indicará, en su caso, los condicionantes y advertencias a que se refieren los artículos nº 10 (Condicionantes), nº 11 (Advertencias generales) y nº 12 (Advertencias específicas) de esta Orden.

i) Se indicará su fecha de emisión, la fecha de la última visita al inmueble y la fecha límite de validez.

j) Se firmará por el técnico redactor.

k) Contendrá cualquier otra información que sea requerida, por la normativa específica según la finalidad de la tasación.

5.3 EL PROCESO DE VALORACION

En el proceso de valoración comenzamos definiendo el problema. Definir el problema es identificar física, registral y catastralmente el bien a valorar de manera que no exista posibilidad de confusión, precisar los derechos que se valoran (incluidos posibles servidumbres, etc.); especificar la fecha de la tasación y concretar su finalidad (normalmente hipotecaria). A continuación Planificamos la tasación, que sería recopilar previamente toda la documentación necesaria para realizar la valoración para no tener que realizar nuevos desplazamientos al inmueble o tener que emitir a tasación con condicionantes, que impedirían el firmar la operación. En tercer lugar Recogemos la información. Ello implica realizar un estudio de mercado, con una información de campo representativa, verificando la información recogida para depurar la muestra y estratificando la misma de acuerdo con criterios de calidad, uso, tipología, localización, antigüedad, etc. La recogida y selección de datos será lo más abundante y completa posible, y debe de abarcar los aspectos reseñados a continuación.

5.3.1 DATOS GENERALES

Son todos aquellos que por su carácter social, económico, político, urbanístico, etc. pueden incidir en el resultado de la valoración.

Estos datos no tienen necesariamente que circunscribirse al entorno más cercano, sino que deben llegar, al menos, al nivel comarcal y son de capital importancia cuando debemos realizar valoraciones en lugares que no conozcamos habitualmente. Un ejemplo de los datos a manejar es el siguiente:

5.3.2 DATOS DEL INMUEBLE

Son aquellos datos específicos que definen la finca que se valora y su entorno en cuanto a su ubicación y características constructivas. En la mayor parte de los casos se suele utilizar algún programa informático. Si es así, los campos relativos a "datos del inmueble" no son usualmente modificables. Resulta conveniente realizar la toma de datos sobre un volcado o copia de los mismos, a modo de formulario ("imprimir ficha de visita") para evitar omitir ninguno.

Dependiendo de la sociedad de tasación de la que se trate, puede incluso que al recibir el encargo se imprima automáticamente la antedicha "ficha de visita" en la que anotar algunos de los datos.

Aunque a lo largo de este proyecto se explicará de la manera de realizar un Estudio de Mercado, podemos adelantar cómo se analizan pormenorizadamente los datos de inmuebles comparables para las viviendas en venta (aunque se harán referencias a otros mercados, como locales, etc.), y cómo pueden plasmarse en una serie de datos, de manera que la consulta de estos datos sea inmediata.

El mercado de la vivienda en una gran ciudad como Valencia, ya de por sí bastante fragmentado, se ha atomizado de tal modo que es necesario distinguir por segmentos y situaciones concretas, estudiando cada operación por separado e individualmente con suma cautela, pues coexisten edificaciones francamente rentables con otras ruinosas. Todo ello en función de tres parámetros que se consideran fundamentales:

- CALIDAD DEL BARRIO
- CALIDAD DE UBICACIÓN
- CALIDAD DEL EDIFICIO

CALIDAD DEL BARRIO

Se puede proceder a dividir la ciudad en una serie de zonas con valores homogéneos que pueden coincidir o no con los barrios tradicionales de la propia ciudad. Se debería clasificar por su nivel socio-económico en las siguientes categorías:

- o Clase Alta
- o Clase Media-Alta
- o Clase Media
- o Clase Media-Baja
- o Clase Baja

CALIDAD DE UBICACIÓN

Se deben tener en cuenta varios y muy distintos conceptos al respecto, entre otros: distancias a paradas y estaciones de transporte y amplitud del área servida, fachadas a parques o jardines amplios, distancias a equipamientos (comercial, deportivo, escolar, etc.), vistas, soleamiento, orientación y/o cualesquiera otros elementos que favorezcan o perjudiquen excepcionalmente la vivienda.

Se consideran tres categorías de ubicación:

- 1.- BUENA: Cuando las características indicadas son, en su mayoría, excepcionales o muy positivas.
- 2.- MEDIA: Cuando existe un equilibrio entre todas las características antes indicadas.
- 3.- MALA: Cuando la mayoría de las características indicadas son negativas.

CALIDAD DEL EDIFICIO

Se consideran tres categorías de edificios:

- 1.-EXCELENTE: Cuando por el nivel de calidades de la construcción e instalaciones se pueden incluir dentro de esta categoría.
- 2.- MEDIA: Cuando la mayoría de los elementos constructivos e instalaciones se encuentran dentro de la media habitual de calidades.
- 3.- BAJA: Cuando la calidad de construcción e instalaciones es inferior a la marcada para viviendas de protección oficial de promoción privada, o bien para construcciones antiguas (en este último caso, se analizarán además por separado las circunstancias de conservación y mantenimiento, corrigiendo el valor obtenido).

A estos tres parámetros que representan clase social, calidad de ubicación Y calidad del edificio, definen el comienzo de la valoración al definir los inmuebles con los que compararemos al realizar el informe. Si estamos realizando una tasación hipotecaria, la normativa obliga a realizar un estudio y citar al menos seis comparables, y deberemos elegir seis testigos con las mismas características, es decir con los mismos valores de calidad que el inmueble que estamos valorando.

5.3.3 CALCULO DE VALORES

No debemos olvidar que, en aplicación del "principio de mayor y mejor uso" se debe analizar el mejor y más intensivo uso legal posible del inmueble, definido por pautas objetivas de valoración en relación a aspectos claves como la esperanza de vida económica del inmueble, depreciaciones existentes en base a factores urbanísticos, físicos, funcionales y económicos, el valor o rendimiento óptimo de la propiedad, etc." Pero, además de éstos, habrá que comprobar si se trata de una finca en el mercado libre o goza de alguna protección (V.P.O., etc.), en cuyo caso habría que calcular el VALOR MAXIMO LEGAL definido como el precio máximo de venta de una vivienda sujeta a protección pública establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

Y a continuación calcularemos el valor por comparación, valor por actualización o valor residual como aplicación de los métodos técnicos de comparación, actualización de rentas y residual respectivamente. A estas alturas tendremos calculados, para el mismo inmueble, hasta cuatro o cinco valores distintos entre sí, pero no sabemos aún cual de ellos es el valor del inmueble.

5.3.4 VALOR DEL INMUEBLE

Una vez hallados los distintos valores hemos de proceder a la comparación de dichos valores. En este paso del proceso de valoración se efectúa el análisis de los distintos valores obtenidos basándose en las distintas metodologías de valoración y, de acuerdo con la finalidad de la tasación, optar por uno de ellos (en las tasaciones de garantía hipotecaria), o bien por la ponderación de dos o más de los valores obtenidos (en otras finalidades). Es en este momento cuando se calcula el "coeficiente de mercado" k .

Si la finalidad de la tasación es hipotecaria, implicará unas veces tomar un determinado valor de entre los calculados, otras veces tomar el menor de los valores (Principio de prudencia valorativa), o bien proceder al AJUSTE DE VALORES. Efectuada la comparación de los valores obtenidos, se prepara la redacción del informe final, en el que se han de expresar y argumentar ordenadamente los criterios adoptados, ya sea en cuanto a la elección de un único método de acuerdo con la normativa hipotecaria, o de la media ponderada de varios de ellos (cuando se trate de valoraciones No hipotecarias).

5.3.5 ESTRUCTURA DEL INFORME

A falta de otras disposiciones para elaborar un informe de valoración, recurriremos a la Orden ECO/805/2003, que establece la siguiente estructura para su desarrollo:

1. Solicitante de la tasación y finalidad.
2. Identificación y localización.
3. Comprobación y documentación.
4. Localización y entorno.
5. Descripción y superficie del terreno.
6. Descripción y superficie de la edificación.
7. Descripción urbanística.
8. Régimen de protección, tenencia y ocupación.
9. Análisis de mercado.
10. Datos y cálculo de los valores técnicos.
11. Valores de tasación.
12. Condiciones y advertencias.
13. Observaciones.
14. Fecha de emisión, caducidad y firmas.
15. Documentación anexa al informe.

Los apartados señalados se rellenarán teniendo en cuenta el principio de proporcionalidad, según el tipo de inmueble que sea objeto de valoración.

Solicitante y finalidad.

1. En este apartado del informe se indicará:

- a) El cliente.
- b) La finalidad para la cual se haya hecho la tasación.
- c) Si la tasación se ha realizado siguiendo las disposiciones contenidas en la Orden, se citará la Orden con su denominación completa y la fecha del «Boletín Oficial del Estado» en que haya sido publicada.

2. Cuando la finalidad de la tasación sea la prevista en el artículo 2.a) (Ámbito de aplicación) de la Orden, se indicará además la entidad que haya sido mandatario del cliente para su encargo.

Identificación y localización.

En este apartado del informe se indicará:

- a) Si se valora un solo edificio o elemento de edificio o a varios agrupados en un único complejo, o en el mismo edificio.
- b) Si se trata de un inmueble terminado, en proyecto, construcción o en rehabilitación.
- c) Los datos correspondientes a la localización del inmueble objeto de valoración, así como los de su identificación registral y la referencia catastral.
- d) Cuando el objeto de la valoración sea una finca rústica o un terreno no urbanizable se expresará, además de lo señalado en la letra anterior, el pago o paraje, término municipal, comarca y provincia en que se encuentre dicha finca, así como el nombre con que figura en el Registro de la Propiedad y, cuando sea diferente, aquel por el que se le conoce habitualmente.

Comprobaciones y documentación.

En este apartado del informe se indicará la relación de las comprobaciones realizadas por el tasador para la confección del informe y la relación de los documentos utilizados.

Localidad y entorno.

1. En el apartado localidad y entorno se expresarán las características básicas de ambos que puedan influir en la valoración, por ejemplo, el tipo de núcleo, su ocupación laboral predominante, su población de derecho y evolución reciente, así como las características básicas de la localidad de la que dependa cuando exista.
2. Cuando el objeto de la valoración sea un edificio, un elemento de un edificio o un terreno, entre las características básicas del entorno se indicarán por ejemplo: el nivel de renta, los rasgos de homogeneidad arquitectónica y usos dominantes, infraestructuras, equipamiento y servicios, sus comunicaciones, aparcamientos, el nivel de desarrollo edificatorio del entorno, su antigüedad característica, la renovación experimentada recientemente, etcétera.
3. Cuando el objeto de la valoración sea una finca rústica, entre las características básicas del entorno se indicarán, por ejemplo: las explotaciones características, su densidad de población, sus equipamientos y servicios, en

particular los que permitan o faciliten la explotación agraria, su infraestructura, etcétera.

Descripción y superficie del terreno.

1. Cuando el objeto de valoración sea un edificio o un terreno de carácter urbano, en este apartado del informe se indicará:

a) La superficie del terreno comprobada por el tasador, la superficie catastral y la que figure en la documentación registral utilizada.

b) Las obras de infraestructura exteriores del terreno de las que esté dotado, así como de las pendientes de realizar en el momento de la tasación expresando una estimación del porcentaje de obra realizada y de la inversión pendiente.

2. Cuando el objeto de valoración sea un elemento de un edificio, no será necesario exponer la información prevista en este artículo, excepto que por su trascendencia sobre el valor del inmueble se considere relevante.

3. Cuando el objeto de valoración sea una finca rústica, se indicará:

a) La superficie del terreno comprobada por el tasador, detallando el tipo de comprobaciones realizadas, la superficie catastral y la que figure en la documentación registral utilizada.

b) La superficie aproximada destinada a los distintos aprovechamientos agrarios y, en su caso, la dedicada a otros fines (residenciales, recreativos, otras explotaciones económicas, etcétera.).

c) Las infraestructuras interiores de que dispone (agua, caminos, energía eléctrica, etcétera.).

d) En el caso de que existan características especiales se señalarán aquellas que influyan en su valor, tales como su especial ubicación, circunstancias paisajísticas, ecológicas, cinegéticas.

Descripción y superficie de la edificación.

1. Cuando el objeto de valoración sea un edificio, se indicará:

a) La distribución de las edificaciones y servicios en la parcela, la tipología de la edificación, la superficie total, señalando si es la útil o la construida con o sin partes comunes, el número de plantas, distribución básica, usos y superficie de cada una de ellas, existencia de elementos comunes, servicios generales internos, y atendiendo a sus usos, las circunstancias específicas más relevantes para cada uno de ellos. Siempre que sea comprobable se indicará la superficie útil.

b) Los elementos fundamentales de la edificación (cimentación, estructura, cubierta, cerramientos exteriores, carpinterías exteriores, etc.), las instalaciones relevantes (fontanería, calefacción, aire

acondicionado, gas, electricidad, ascensores, prevención de incendios, etc., así como las terminaciones y acabados relevantes.

c) En el caso de edificios en construcción o rehabilitación, las características de los apartados anteriores se referirán, en la parte de la obra que aún no esté ejecutada, al proyecto que haya servido de base para la concesión de la licencia municipal.

También se expresará en qué fase se encuentran las obras, indicando una estimación del porcentaje de obra ejecutada.

d) En el caso de edificios destinados al uso comercial o industrial se indicarán también las características y elementos constructivos que limiten o dificulten usos distintos a los existentes, los acabados, instalaciones o elementos constructivos recuperables, relevantes y utilizables previsiblemente por un tercero o polivalentes.

También se expresará si se encuentra terminado en bruto (estructura y acometida de instalaciones) o si se encuentra acondicionado para la actividad correspondiente.

2. Cuando el objeto de valoración sea un elemento de un edificio se indicará:

a) Su superficie, indicando si es la útil o la construida con o sin partes comunes, distribución y dependencias, situación relativa y características básicas del edificio del que forme parte, las características específicas que sean relevantes para cada uno de sus usos y, cuando existan, sus anexos con su superficie.

b) Sus características constructivas e instalaciones relevantes o que afecten al valor.

3. Cuando el objeto de valoración sea un terreno de carácter urbano, se indicará si existen sobre él edificaciones y en el caso de que existan y no esté prevista su demolición se describirá su uso, superficie y principales características constructivas.

4. Cuando el objeto de valoración sea una finca rústica, se indicará:

a) Las edificaciones, instalaciones y mejoras permanentes existentes, distinguiendo las necesarias para la explotación agraria y/o ganadera y forestales, las que produzcan rendimiento por sí mismas por estar ligadas a una explotación económica distinta de la explotación agraria del terreno y otras edificaciones no incluidas en los tipos anteriores, como, por ejemplo, las viviendas.

b) Para cada una de las edificaciones se describirá su uso, distribución, superficie y principales características constructivas, consignando la adecuación y suficiencia.

5. Para todo tipo de edificaciones y para las instalaciones agrarias o de otra naturaleza, se expresará su antigüedad y vida útil estimadas, el estado de conservación y los deterioros aparentes existentes.

Descripción urbanística.

1. Cuando el objeto de valoración sea un edificio o un elemento de un edificio, se indicará:

a) El grado de adecuación de sus características físicas y usos a que está destinado, a la normativa urbanística vigente, así como si está sujeto a algún tipo de protección urbanística o histórica individualizada.

b) En particular, cuando se trate de edificios, se indicará si son o no conformes con el planeamiento.

2. Cuando el objeto de valoración sea un terreno de carácter urbano, se expresará:

a) El planeamiento general de ordenación vigente y, en su caso, el planeamiento de desarrollo necesario según la legislación urbanística aplicable, la fase de aprobación en la que se encuentra, los plazos previsibles para su aprobación definitiva, teniendo en cuenta, en su caso, su inclusión dentro de un ámbito de gestión.

b) La clasificación urbanística que corresponda al terreno: urbano, urbanizable o no urbanizable, o en su caso, clases equivalentes reguladas por la legislación urbanística. Cuando el terreno objeto de valoración sea clasificado como urbano, se expresará además si tiene o no naturaleza de solar.

c) La calificación urbanística, los usos autorizados y prohibidos, la tipología e intensidad edificatoria y sus condiciones (índices de aprovechamiento y de edificabilidad neta y/o bruta, alturas permitidas, ocupación máxima, retranqueos, etcétera.).

d) El aprovechamiento urbanístico de acuerdo con su ámbito de reparto y ámbito de gestión y ejecución. A este respecto se indicará:

-La superficie realmente edificable por el propietario del terreno.

-El sujeto a quien corresponda la iniciativa de la gestión (cualquiera de las diferentes administraciones, particulares, etcétera.).

-El sistema y modo de gestión según la legislación urbanística aplicable.

-Las cargas urbanísticas (cesiones, costes de urbanización, obligaciones adquiridas, etc.) que afecten al terreno, atendiendo, en su caso, al ámbito de gestión en el que se encuentre. En este caso, se indicará también la proporción que la superficie del terreno representa sobre la

superficie total del ámbito de gestión al que pertenezcan. Cuando se hayan iniciado las obras de urbanización, se indicará su estado.

-Los instrumentos de planeamiento y/o gestión, y los trámites de los mismos, necesarios para que el terreno pueda considerarse solar.

-En el caso de estar establecidos, los plazos de ejecución previstos para el desarrollo urbanístico del terreno fijados en el documento correspondiente de programación según legislación aplicable y, en particular, las consecuencias que pudieran afectar al valor del terreno en caso de incumplimiento.

-En el caso de que el terreno esté dentro de un ámbito sujeto a expropiación forzosa, se indicarán los criterios legales aplicables a su valoración y el estado del procedimiento expropiatorio.

3. Cuando el objeto de la valoración sea una finca rústica, se indicará la clasificación del suelo y, en su caso, su régimen de protección especial.

Régimen de protección, tenencia y ocupación.

En este apartado, se indicará para el inmueble que se valora:

a) El estado de ocupación y, en caso de estar ocupado, el título en virtud del cual lo está, así como sus características y plazo de vigencia.

b) Cuando el inmueble tenga o esté destinado a una explotación económica se indicarán las características de la actividad o explotación económica albergada o prevista por la propiedad.

c) Cuando exista algún derecho u obligación que afecte al contenido del derecho real de propiedad del inmueble, se describirán sus características y efecto sobre el valor.

d) Cuando se valore un inmueble que tenga alguna limitación legal, urbanística o protección pública que limite directa o indirectamente su precio de venta, se indicará expresamente el hecho y el efecto sobre el valor.

Análisis de mercado.

En este apartado se describirán las características del segmento del mercado inmobiliario relativo a los bienes comparables al que sea objeto de valoración, cuando exista. También se indicarán las diferencias apreciadas entre el valor de mercado y el valor hipotecario en ese segmento del mercado.

Según el caso, contendrá datos relativos a la oferta, a la demanda, a los intervalos de precios actuales de venta al contado o de alquiler y a las expectativas de oferta-demanda y de revalorización.

Datos y cálculo de los valores técnicos.

1. En este apartado se indicarán los métodos de tasación y los criterios utilizados, así como los cálculos realizados para determinar el valor. Además se informará de aquellos datos que sean necesarios para realizar dicho cálculo y no hayan sido incluidos en los apartados precedentes. Dichos criterios y datos estarán en función del método de valoración empleado y serán, como mínimo, los señalados en los números siguientes de este artículo.

2. Cuando se utilice el método de comparación, los datos mínimos a que se refiere el apartado anterior serán:

a) Los datos de al menos seis inmuebles comparables utilizados para aplicar el método, indicando para cada uno de ellos, como mínimo, la provincia, municipio y, en su caso, el código postal, la calle y, para los edificios que no sean viviendas unifamiliares, su número.

b) Para cada inmueble los parámetros, los coeficientes y/o ponderaciones y/o desarrollo estadístico utilizados para realizar la homogeneización de precios.

3. Cuando se utilice el método de actualización, los datos mínimos a que se refiere el apartado 1 de este artículo serán, en su caso:

a) Información utilizada para fijar las rentas esperadas. En el caso de que se trate de datos puntuales de comparables se indicarán para cada uno de ellos, como mínimo, los datos utilizados para realizar la homogeneización de rentas.

b) Detalle de los flujos de caja empleados en el cálculo, de la vida útil y la tasa de actualización elegidas y del valor residual.

4. Cuando se utilice el método residual, los datos mínimos a que se refiere el apartado 1 serán:

a) Los valores en venta de los productos inmobiliarios correspondientes.

b) Los costes de construcción utilizados.

5. En los casos en los que el valor se calcule por algún método relacionado con el método de coste y cuando se calcule el valor de inmuebles en construcción, los datos a que se refiere el apartado 1 serán:

a) Los costes de construcción utilizados.

b) La información correspondiente al método elegido para calcular el valor del suelo.

Valores de tasación, condicionantes y advertencias.

En este apartado se expresarán:

- a) Los valores técnicos resultantes para cada inmueble objeto de valoración.
- b) El valor de tasación que resulta teniendo en cuenta el objeto y finalidad de la valoración.
- c) Los condicionantes o advertencias que pudieran existir conforme a lo previsto en el Capítulo III del Título I de la Orden.
- d) Las limitaciones a los valores, si las hubiera.
- e) El valor mínimo del seguro de incendios y otros daños al continente previstos en la Disposición Adicional Primera.

Fecha de emisión, caducidad y firmas.

En este apartado se incluirán:

- a) Fecha de la última visita al inmueble.
- b) La fecha de emisión del informe.
- c) La fecha de caducidad del informe.
- d) Nombre, firmas y titulación o cargo de quienes suscriben el informe y nombre y titulación de los restantes técnicos especializados que hayan intervenido directamente en la tasación.

Documentación anexa al informe.

1. En este apartado se incluirá al menos la siguiente documentación gráfica:

- a) Documento con la información catastral gráfica del inmueble obtenido directamente a través de la oficina virtual del Catastro, siempre que refleje la realidad material de aquél, en los casos establecidos en el apartado 1 del artículo 8 de la Orden Eco.
- b) En defecto del anterior, planos a escala o croquis de situación y emplazamiento del inmueble en el municipio.
- c) Planos a escala o croquis acotados del inmueble.
- d) Aquella otra que, a juicio del tasador, permita definir e identificar suficientemente las características del inmueble (secciones, fotografías, etc.).

2. También se incluirá al menos la siguiente documentación no gráfica:

- a) Documento utilizado para la identificación registral y catastral.
- b) Copia de la licencia de obras en los edificios en construcción o rehabilitación.

c) En los edificios en proyecto, en construcción o rehabilitación, un resumen del presupuesto de ejecución material.

d) Copia de la cédula de calificación o documento que determine o permita determinar el valor máximo legal en los edificios en construcción sujetos a protección pública.

e) Copia del certificado de titularidad y cargas, cuando dicho documento sea de uso obligatorio para la tasación.

f) En inmuebles arrendados, copia del contrato de arrendamiento o en su defecto título de la ocupación y, excepto para la finalidad prevista en el artículo 2.a) (Ámbito de aplicación) de esta Orden, certificado del propietario de la situación de ocupación, rentas vigentes y su estado de pago, y de los gastos imputables al inmueble durante el último año.

g) Copia del Balance y Cuenta de Resultados de los últimos tres años en el caso de inmuebles ligados a una explotación económica.

3. El contenido de los puntos anteriores se podrá integrar total o parcialmente en los diferentes epígrafes del informe de tasación, si ello mejora su lectura.

4. En los casos de escrituras o documentos técnicos extensos, se podrá adjuntar la carátula identificativa de los mismos, o su información más representativa.

CAPITULO 6: EJEMPLOS PRACTICOS DE VALORACIONES DE INMUEBLES URBANOS

JUAN CASTILLO MORCILLO

Arquitecto Técnico

C/ Graz Liebenau nº 30, bloque 4, pta.14, 46910 Alfajar, PFC Tasaciones Inmobiliarias

INFORME DE VALORACIÓN DE INMUEBLE

PETICIONARIO Hnos. Folgado Campos

TIPO DE BIEN Solar Urbano entre medianeras

EMPLAZAMIENTO: C/ Iglesia nº 40, 46960 Aldaia

FECHA: 7 de Febrero de 2011

0.	<u>ANTECEDENTES</u>	4
1.	<u>IDENTIFICACION</u>	13
1.1	LOCALIZACION	13
1.2	DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES	13
2.	<u>FINALIDAD</u>	13
3.	<u>LOCALIDAD Y ENTORNO</u>	14
3.1	LOCALIDAD	14
3.2	RASGOS URBANOS DEL ENTORNO	14
3.3	INFRAESTRUCTURAS	14
3.4	EQUIPAMIENTO (EXISTENCIA Y NIVEL)	14
3.5	NIVEL DE RENTA	14
3.6	COMUNICACIONES	15
4.	<u>TERRENO</u>	15
4.1	INFRAESTRUCTURAS	15
4.2	SUPERFICIES	15
4.3	TIPIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN	15
4.4	PARTICULARIDADES QUE PUEDEN AFECTAR AL VALOR	16
5.	<u>SITUACIÓN URBANÍSTICA</u>	16
5.1	CLASIFICACION URBANA	16
5.2	ESTADO DE PLANEAMIENTO	16
5.3	GESTION URBANISTICA	16
5.4	CALIFICACION URBANISTICA Y EDIFICABILIDAD	16
6.	<u>DOCUMENTACIÓN LEGAL</u>	17

6.1	DESCRIPCIÓN REGISTRAL Y DE LINDEROS	17
6.2	DESCRIPCIÓN DE SUPERFICIES	17
6.3	TITULO O SITUACIÓN DE SU OCUPACIÓN Y OBSERVACIONES	18
6.4	SERVIDUMBRES	18
6.5	PROPIETARIO	18
6.6	TERRENOS ARRENDADOS	18
7.	<u>INFORMACIÓN DE MERCADO</u>	18
7.1	INMUEBLES TESTIGOS	18
7.2	TERRENOS DE OTRAS AREAS DE CARACTERISTICAS SIMILARES	21
8.	<u>NIVELES A EFECTOS DE TASACION</u>	21
8.1	NIVELES A EFECTOS DE TASACIÓN	21
8.2	METODOS ADOPTADOS	22
9.	<u>CALCULO DE VALORES</u>	23
9.1	CALCULO DE VALORES	23
10.	<u>CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS</u>	27
10.1	RELACION DE DOCUMENTOS UTILIZADOS	27
10.2	RELACION DE COMPROBACIONES REALIZADAS	27
11.	<u>ANEXOS AL INFORME</u>	28

0. ANTECEDENTES

El presente informe se realiza a partir del encargo efectuado por D^a. Gloria Folgado que se pone en contacto telefónica con el despacho donde estoy realizando el presente proyecto final de carrera.

El proceso de valoración comienza cuando el cliente solicita la valoración de un solar urbano ocupado por una casa de unos 90 años de antigüedad compuesta de planta baja y planta alta dentro del casco antiguo de la población de Aldaia.

Se concierta una reunión con el cliente para conocer los detalles de la valoración que se solicita.

En la reunión, el cliente explica que el inmueble ubicado en la calle de la Iglesia nº 40 es una herencia que se tiene que repartir entre los cuatro hermanos Folgado Campos y el motivo de la tasación es determinar el valor del mismo para saber por cuanto ponerlo a la venta.

En la misma visita se toman los siguientes datos:

- Tipo de bien a valorar
- Dirección del bien
- Población donde se ubica
- Nombre del solicitante
- Teléfono de contacto

Se le pide la documentación registral del mismo. Aportan escritura del inmueble donde se refleja que la superficie del solar es de 162,25 m². En cuanto a la posibilidad de realizar el croquis y la medición del inmueble para comprobar la superficie del solar nos comenta que no hay ningún problema el acceso al interior del mismo.

Una vez en el despacho se procede a buscar en la página del catastro la localización del solar aportando la dirección y el municipio donde se ubica.

El proceso se inicia a través del siguiente link: <http://www.sedecatastro.gob.es/>

La página que se obtiene es la siguiente:

¿Cómo se pueden obtener datos protegidos (titularidad y valor catastral) de los inmuebles y certificados telemáticos de los mismos?

Cartografía

VER PARCELA

Cartografía Catastro
Cartografía Internet
Consulta Descriptiva y Gráfica (PDF)
Ayuda descarga

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral	8315515YJ1781N0001HZ	Obtener etiqueta	Copiar referencia al portapapeles
Localización	CL ESGLÉSIA 40 46960 ALDAIA (VALENCIA)		
Clase	Urbano		
Superficie (**)	182 m ²		
Coefficiente de participación	100,000000 %		
Uso	Residencial		
Año construcción local principal	1920		

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

Localización	CL ESGLÉSIA 40 ALDAIA (VALENCIA)		
Superficie construida	182 m ²		
Superficie suelo	179 m ²		
Tipo Finca	Parcela con un unico inmueble		

Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)
VIVIENDA	1	00	01	79
VIVIENDA	1	01	01	53
ALMACEN	1	00	B3	50

Volver

En la ficha catastral se refleja una superficie de solar de 179,00 m² (sensiblemente similar a la superficie escriturada) y una superficie construida de 182,00 m².

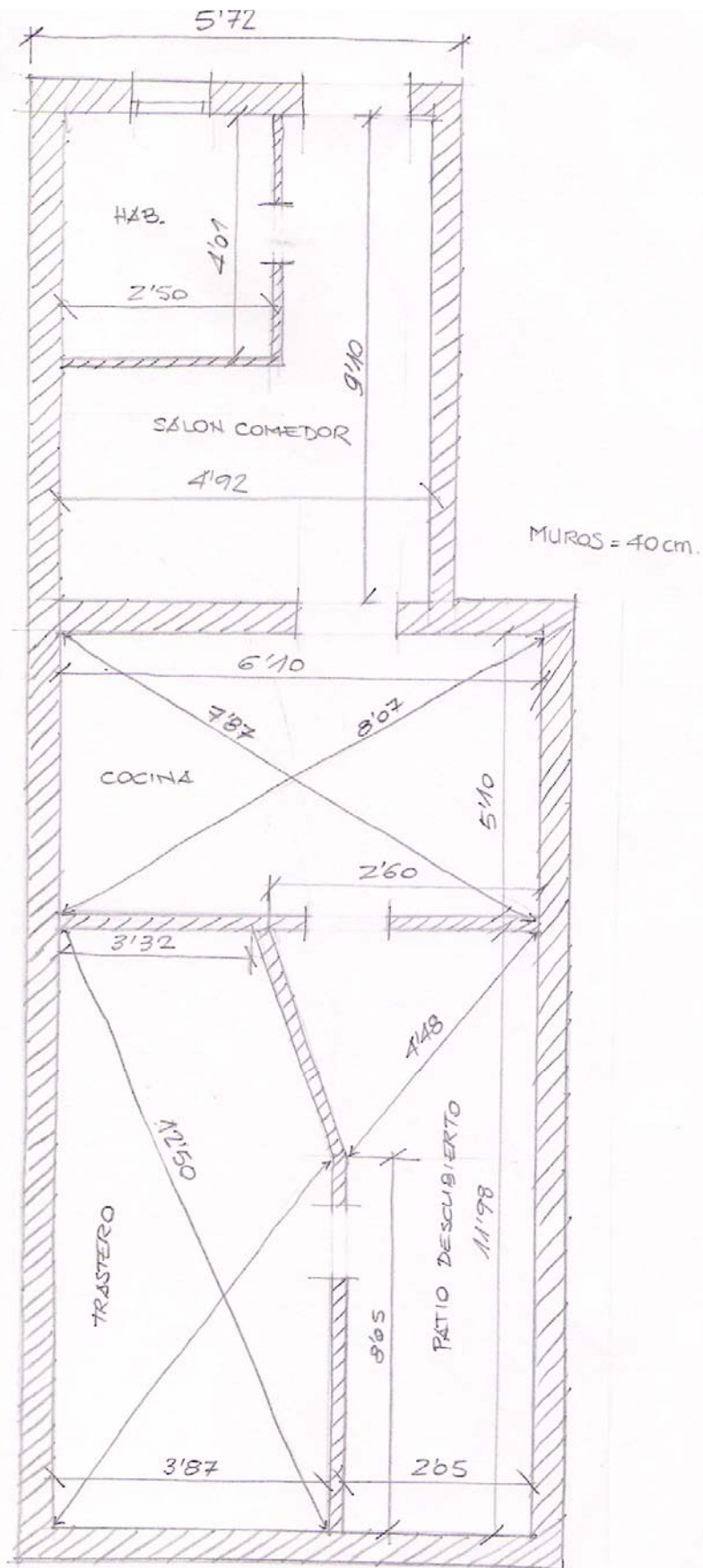
Tras la obtención de estos datos se concierta la visita al inmueble con el cliente para el día siguiente por la mañana. Antes de salir compruebo que llevo los útiles necesarios (folios en blanco, copias de la hoja de toma de datos, un lápiz y un bolígrafo, se comprueba que el medidor láser tenga pilas y que la cámara de fotos digital tenga batería).

Puesto que el cliente vive en la calle de atrás del edificio nos vemos en el la puerta y se comprueban los datos del inmueble que se tiene que tasar y la dirección exacta del mismo (población, calle y número de policía).

El primer paso es la visita a la planta baja del inmueble para la realización del croquis y la medición del mismo.

Queda claro que hay que medir la superficie en planta baja del inmueble para comprobar la superficie total de la planta del solar reflejada en las escrituras y el catastro.

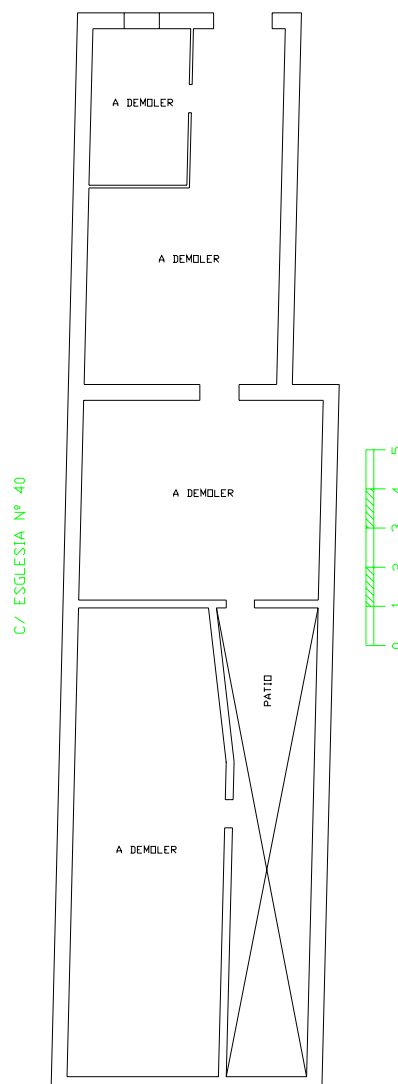
Se adjunta el croquis realizado:



Se toman fotografías del inmueble pero como se pretende valorar el mejor y mayor aprovechamiento del solar se entiende que la edificación existente tendrá que ser derribada para poder alcanzar el máximo aprovechamiento, por lo que no se toman datos ni de acabados ni de las instalaciones existentes al no tener ninguna trascendencia en la valoración.

De vuelta al despacho se realiza el levantamiento de plano a escala del solar y se comprueba que tiene una superficie sensiblemente similar a los 179,00 m², por lo que como hipótesis de valoración tomaremos la superficie catastral de solar coincidente con la comprobada el día de la visita.

Se señala en el plano el norte para denotar la orientación predominante del inmueble.

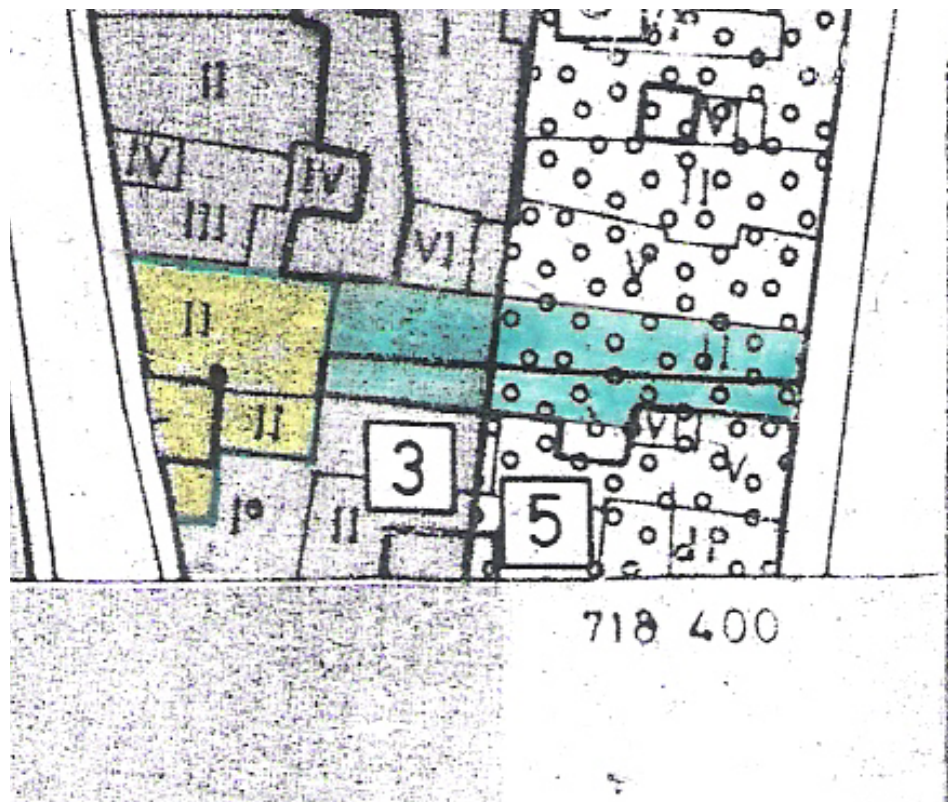


Levantamiento a escala de la planta del solar.

El principal problema que presenta la valoración de un solar es definir exactamente la edificabilidad máxima que se puede alcanzar y los usos permitidos aplicando la normativa urbanística de la zona, puesto que es un factor determinante para la valoración de este tipo de bienes.

El siguiente paso es ir al Ayuntamiento de Aldaia para hablar con los servicios técnicos a fin de resolver este tema. Desde el despacho llamo al departamento de urbanismo del Ayuntamiento y concierto hora para el día siguiente por la mañana. Al día siguiente me persono en el Ayuntamiento y solicito que me entreguen copia de la normativa urbanística que afecta a la calle Iglesia nº 40. Tengo que rellenar una solicitud y entregarla en el registro de entrada pero en el mismo momento me dan la copia de la normativa y un plan de alturas donde aparece el solar.

A continuación se adjunta detalle del plano con el solar pintado en azul:



Se aprecia perfectamente que el solar presenta dos zonas diferenciadas por el número de alturas permitidas: en los primeros 18 metros desde la fachada se pueden edificar 5 alturas (PB + 4 alturas) y a continuación de los primeros 18 metros hasta el fondo de la parcela se permiten 3 alturas (PB + 2 alturas).

La normativa urbanística aporta los siguientes datos:

En los primeros 18 metros:

Calificación	Suelo urbano
Edificabilidad	Según nº de alturas y ocupación
Alturas permitidas	PB + 4 Alturas
Retranqueos	Mantener alineación oficial
Altura de cornisa	15,00 m (PB+4)
Parcela mínima	60 m ²
Fachada mínima	4 metros
Profundidad edificable	18 metros

De 18 m hasta el fondo:

Calificación	Suelo urbano
Edificabilidad	Según nº de alturas y ocupación
Alturas permitidas	PB + 2 Alturas. Se admiten desvanes.
Retranqueos	Mantener alineación oficial
Altura de cornisa	10,00 m (PB+2)
Parcela mínima	60 m ²
Fachada mínima	4 metros

Usos permitidos	Residencial, comercial, oficinas, hostelería, recreativo, deportivo, sanitario, docente, socio-cultural, asistencial, religioso, administrativo, garajes y aparcamientos, talleres artesanos.
-----------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Usos prohibidos	Residencial, Industrial, talleres de reparación de automóviles de plancha y pintura, estaciones de servicio, instalaciones de lavado de vehículos
-----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Para el cálculo del valor del solar partimos de la hipótesis del mayor y mejor aprovechamiento de la promoción a desarrollar que permite el planeamiento actual. Se parte de una edificabilidad de planta baja y cuatro plantas altas en los primeros 18 metros y planta baja y dos plantas altas con buhardilla en la parte posterior que se habilitará como estudio, trastero o buhardilla en unión con las plantas inferiores.

Se estima que se deberá dejar un patio de luces trasero así como un patio de luces intermedio de 12,50 m² cada uno para la correcta iluminación y ventilación de las viviendas.

Se prevé que la planta baja ocupe la totalidad del solar donde el zaguán ocupará 31,00 m² quedando los 148,00 m² restantes destinados a plazas de garaje que cubran los mínimos establecidos por el planeamiento vigente.

En las plantas altas primera y segunda se ubicarán las viviendas deduciendo el espacio del patio de luces posterior e intermedio, estimado en 25,00 m² por planta.

En la tercera planta alta se ubicarán las viviendas deduciendo el espacio del patio de luces intermedio, estimado en 12,50 m² por planta suponiendo que a partir de los 18 m de profundidad máxima edificable el espacio creado será para la buhardilla vinculada a la planta inferior. Dicha buhardilla ocupará una superficie de 15,75 m² de acuerdo con los parámetros urbanísticos que estipulan una inclinación de la cubierta de 30 grados sexagesimales, resultando una longitud máxima (hasta llegar a la altura mínima habitable de 1,50 m) de 2,25 metros de largo por el ancho del solar de 7,00 metros.

En la cuarta planta alta se ubicarán las viviendas hasta llegar a los 18 m de profundidad máxima edificable deduciendo el patio de luces intermedio de 12,50 m².

Señalar que se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada vivienda menor de 150 m² y por cada fracción superior a 50 m², por lo que se estima la habilitación de parte de la planta baja (148,00 m²) como reserva de aparcamiento.

En resumen tendríamos:

- Planta baja 148,00 m² de garajes y 31,00 m² zaguán
- Planta 1^a 179,00 m² menos 25,00 m² patio de luces quedan 154,00 m² de viviendas
- Planta 2^a 179,00 m² menos 25,00 m² patio de luces quedan 154,00 m² de viviendas
- Planta 3^a 114,78 m² en planta menos 12,50 m² patio de luces más 15,75 m² de buhardilla, quedan 118,03 m² de viviendas
- Planta 4^a 114,78 m² en planta menos 12,50 m² patio de luces quedan 102,28 m² de viviendas

En total tenemos las siguientes superficies:

Superficie construida Viviendas	559,31 m ²
Superficie construida Garajes	148,00 m ²

Con estos datos ya se puede empezar a redactar el informe de tasación.

Como la valoración se va a realizar por el "Método Residual de Valores Actuales" es necesaria la obtención de un dato económico que influye en el cálculo del valor. Este dato es el margen mínimo de beneficio del promotor en el residual estático para inmuebles de 1ª residencia.

Estos datos se extraen de una página de ATASA (la Asociación Profesional de Sociedades de Valoración) que se aporta a continuación.

El valor del margen mínimo de beneficio del promotor en el residual estático para inmuebles de 1ª residencia está estipulado en el 18%.

MARGEN RESIDUAL ESTÁTICO

	1ª RESIDENCIA	2ª RESIDENCIA	OFICINA	LOCAL	INDUSTRIAL	PARKING
Margen mínimo promotor	18%	24%	21%	24%	27%	20%

VALOR DE MERCADO

Para obtener el valor de mercado del solar se emplean 6 testigos de pisos nuevos y 6 testigos de plazas de garaje de la población o poblaciones limítrofes, explicados de forma completa en el punto 7 del informe de valoración.

Desde el despacho se llama a los teléfonos recabando la información necesaria para poder homogeneizar los valores

Tras el proceso de homogeneización, en cuanto a la unidad constructiva de viviendas y garajes se adopta como precio unitario en torno a los 1.577,06 Euros/m² en viviendas y 639,92 Euros/m² en plazas de garaje.

Señalar que el solar se encuentra ocupado por una edificación de 90 años de antigüedad compuesta de planta baja y una altura que tiene 182,00 m² de superficie construida. Puesto que el inmueble tiene reducida su vida útil debido a su edad y al estado de conservación que presenta se contempla deducir del importe de valoración los gastos derivados de la demolición de la construcción existente.

REDACCION DEL INFORME DE VALORACION

Juan Castillo Morcillo como colaborador de la Arquitecta Técnica Julia Tanco Ballesteros, adscrita con el nº 3.357 al Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Valencia, he sido requerido para la redacción de un informe de valoración de un solar urbano sito en la C/ Iglesia nº 40 de Aldaia.

La siguiente tasación se realiza según lo establecido en la **“ORDEN ECO/805/2.003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras”**, publicado en el BOE nº 85 de fecha 9 de abril de 2.003, no siendo necesario su integro cumplimiento por ser la finalidad del presente informe distinta de la que tienen las tasaciones realizadas en el marco del Mercado Hipotecario.

1. IDENTIFICACION

1.1 LOCALIZACION

TIPO DEL BIEN	Solar Urbano
DIRECCIÓN	C/ Iglesia nº 40
MUNICIPIO	46960, Aldaia
PROVINCIA	Valencia

1.2 DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES

REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Torrente nº 1
TOMO	481
LIBRO	33
SECCION	Aldaia
FOLIO	54 vuelto
FINCA	3.276
INSCRIPCION	3ª
REFERENCIA CATASTRAL	8315515YJ1781N0001HZ
OBSERVACIONES	Refleja una superficie de solar de 179 m2.

2. FINALIDAD

El presente informe se redacta con la finalidad de “determinación de valor de mercado” del inmueble objeto de la tasación.

3. LOCALIDAD Y ENTORNO

3.1 LOCALIDAD

TIPO DE NUCLEO	Autónomo
CENSO	27.704 Habitantes
EVOLUCION POBLACION	Estable
OCUPACION LABORAL	Media nacional

3.2 RASGOS URBANOS DEL ENTORNO

CONSOLIDACION	Media
RITMO DESARROLLO ENTORNO	Medio
CARACT. TERRITORIALES	Residencial
USOS DOMINANTES	Urbano
	Residencial

3.3 INFRAESTRUCTURAS

ALUMBRADO	Si, Medio
AGUA	Si, Medio
ALCANTARILLADO	Si, Medio
VIAS PUBLICAS	Si, Medio
TELEFONO	Si, Medio

3.4 EQUIPAMIENTO (Existencia y Nivel)

COMERCIAL	Medio-Alto
ESCOLAR	Medio
RELIGIOSO	Alto
LUDICO	Medio
DEPORTIVO	Medio
ASISTENCIAL	Medio
APARCAMIENTO	Bajo
ZONAS VERDES	Medio

3.5 NIVEL DE RENTA

CALIDAD DE BARRIO	Medio
CALIDAD DE UBICACION:	Media

3.6 COMUNICACIONES

La población de Aldaia se sitúa a 6 km. de Valencia capital perteneciendo a la comarca de L'Horta Sud. Los accesos a la misma se realizan mediante la trama viaria existente compuesta por autovías de circunvalación, disponiendo como transporte público de línea regular de autobús y estación de ferrocarril de RENFE.

Se accede al inmueble desde la Calle de la Iglesia, en el tramo comprendido entre las calles San Vicente y Adolfo Sáez, dentro del casco urbano de la localidad y próximo al Carrer Major.

4. TERRENO

4.1 INFRAESTRUCTURAS

La zona donde se ubica el inmueble se encuentra totalmente consolidada en zona urbana, contando el entorno con todas las infraestructuras necesarias.

4.2 SUPERFICIES

SUPERFICIE REAL	179,00 m2
SUPERFICIE REGISTRAL	162,25
SUPERFICIE CATASTRAL	179,00 m2
SUPERFICIE ADOPTADA	179,00 m2

4.3 TIPIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN

Se trata de un solar de forma sensiblemente rectangular, con una superficie de 179,00 m2. Cuenta con fachada a la calle Iglesia de unos 5,72 m, presentando una medianera derecha con el inmueble nº 38 de la calle de situación de unos 27,20 m presentando la medianera izquierda con el inmueble nº 42 de la calle de situación una forma quebrada de tres tramos donde el primer tramo es perpendicular a la fachada principal y tiene unos 9,76 m, el segundo tramo es paralelo a la fachada principal y tiene unos 1,38 m y el tercer tramo es perpendicular a la fachada principal y tiene unos 18,15 m. La medianera posterior linda con el inmueble de la calle San Francisco nº 25 en una longitud de unos 6,50 m.

En la actualidad se encuentra ocupado por una construcción sin uso compuesta de planta baja y una altura.

4.4 PARTICULARIDADES QUE PUEDEN AFECTAR AL VALOR

Señalar que el solar se encuentra ocupado por una edificación de 90 años de antigüedad compuesta de planta baja y una altura que ocupan casi la totalidad de la planta. Puesto que el inmueble tiene reducida su vida útil debido a su edad y al estado de conservación que presenta se contempla deducir del importe de valoración los gastos derivados de la demolición de la construcción existente.

5. SITUACIÓN URBANÍSTICA

5.1 CLASIFICACION URBANA

Superficie de subparcela	179,00 m ²
Clasificación Urbana	Suelo Urbano

5.2 ESTADO DE PLANEAMIENTO

Estado de planeamiento	P.G.O.U. de Aldaia.
Fase de aprobación	BOP 21/12/90
Modificación puntual nº 16 (Art. 90)	BOP 3/10/01

5.3 GESTION URBANISTICA

Sujeto	Privado
Modalidad de gestión	Realizada
Fase de desarrollo	Plan Parcial aprobado definitivamente
Estado de las obras	Realizadas
Inversiones acabado	Realizadas

5.4 CALIFICACION URBANISTICA Y EDIFICABILIDAD

El solar se encuentra afectado con dos aprovechamientos diferentes en función de la profundidad máxima permitida, según se refleja en el plano de alturas aportado.

En los primeros 18 m tenemos:

Calificación	Suelo urbano
Edificabilidad	Según nº de alturas y ocupación
Alturas permitidas	PB + 4 Alturas
Retranqueos	Mantener alineación oficial
Altura de cornisa	15,00 m (PB+4)

Parcela mínima	60 m ²
Fachada mínima	4 m
Profundidad edificable	18 m

De 18 m hacia adentro:

Calificación	Suelo urbano
Edificabilidad	Según nº de alturas y ocupación
Alturas permitidas	PB + 2 Alturas. Se admiten desvanes.
Retranqueos	Mantener alineación oficial
Altura de cornisa	10,00 m (PB+2)
Parcela mínima	60 m ²
Fachada mínima	4 m

Superficies realmente edificables sobre rasante: 707,31 m² sobre rasante

Usos permitidos	Residencial, comercial, oficinas, hostelería, recreativo, deportivo, sanitario, docente, socio-cultural, asistencial, religioso, administrativo, garajes y aparcamientos, talleres artesanos.
-----------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Usos prohibidos	Residencial, Industrial, talleres de reparación de automóviles de plancha y pintura, estaciones de servicio, instalaciones de lavado de vehículos
-----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6. DOCUMENTACIÓN LEGAL

6.1 DESCRIPCIÓN REGISTRAL Y DE LINDEROS

En la documentación registral aportada los linderos que constan son nominales, quedando el inmueble localizado por el nombre de la calle y el número de policía comprobado el día de la visita que coincide con la identificación que refleja la documentación catastral adjunta.

A nivel de la presente tasación, el inmueble se identifica como C/ Iglesia nº 40 de la población de Aldaia.

La referencia catastral del inmueble es **8315515YJ1781N0001HZ**

6.2 DESCRIPCIÓN DE SUPERFICIES

La documentación registral aportada refleja una superficie de solar de 162,25 m². La superficie reflejada en la documentación catastral adjunta de 179,00 m² coincide sensiblemente con la comprobada el día de la visita. Por lo tanto, la superficie adoptada del solar a efectos de cálculo del valor corresponde a la definida en los planos catastrales.

6.3 TITULO O SITUACIÓN DE SU OCUPACIÓN Y OBSERVACIONES

Se advierte que en el valor apuntado se ha considerado que el solar se encuentra libre de ocupantes y contratos de arrendamientos que pudieran condicionar el valor.

6.4 SERVIDUMBRES

No se han observado el día de la visita ni se aporta documentación registral donde figuren servidumbres.

6.5 PROPIETARIO

Propietarios Hermanos Folgado Campos

Usuario Desocupado

Limitaciones al dominio No constan

6.6 TERRENOS ARRENDADOS

El inmueble no se encuentra arrendado, por lo que a efectos de la valoración se contempla el inmueble libre de arrendamientos e inquilinos.

7. INFORMACIÓN DE MERCADO

7.1 INMUEBLES TESTIGOS

VIVIENDAS

Identificador	C.P.	Fuente	Superficie m ²	Precio de venta €/m ²	Precio sin Homog. €/m ²	Coficiente Homog, %	Peso %	Valor medio ponderado €/m ²
Alaquas, 5	46.960	Particular	115,00	194.000,00	1.686,96	1,00	15	253,04
Avda. de la Música, 22	46.960	Particular	107,50	180.000,00	1.674,42	1,00	20	334,88
Los Angeles, 30	46.960	Particular	123,00	159.000,00	1.292,68	1,15	15	222,99
Marqués de Dos Aguas, 6	46.960	Promotor	95,00	144.000,00	1.515,79	1,00	15	227,37
Avda. Miguel Hernández, 38	46.960	Promotor	119,00	175.000,00	1.470,59	1,05	15	231,62
Marqués de Dos Aguas, 6	46.960	Promotor	95,00	145.900,00	1.535,79	1,00	20	307,16
Valor unitario medio							100	1.577,06

OBSERVACIONES:

Se detectan valores de mercado en el entorno que oscilan entre los 1.292,68 y los 1.686,96 Euros/m² dependiendo de su ubicación, superficie, calidades y antigüedad

A efectos de valoración se han considerado unas calidades y acabados medios, acorde con los inmuebles de promociones del entorno.

Detalle de características de los testigos:

1.- Ático nuevo con calefacción, aire acondicionado y terraza de 35 m², con 2 habitaciones y un baño, ubicada en la última planta de un inmueble de 3 plantas, 1 ascensor. Se deducen 21.000 € del precio de venta de 215.000 € por la plaza de garaje y el trastero. Teléfono de contacto 622247489. Antigüedad 0 años.

2.- Piso con puerta blindada, climalit, preinstalación de aire acondicionado, con 3 habitaciones y 2 baños, ubicada en la segunda planta de un inmueble de 5 plantas, 1 ascensor. Se deducen 18.000 € del precio de venta de 198.000 € por la plaza de garaje. Teléfono de contacto 961500284. Antigüedad 2 años.

3.- Piso con puerta blindada, climalit, aire acondicionado, con 3 habitaciones y 2 baños, ubicada en la planta baja de un inmueble de 5 plantas, 1 ascensor. Se deducen 21.000 € del precio de venta de 180.000 € por la plaza de garaje y el trastero Teléfono de contacto 639682892. Antigüedad 2 años.

4.- Piso nuevo con puerta blindada, climalit, aire acondicionado, con 2 habitaciones y 2 baños, ubicada en la planta primera de un inmueble de 5 plantas, 1 ascensor. Se deducen 18.000 € del precio de venta de 162.000 € por la plaza de garaje y el trastero Teléfono de contacto 961515191. Antigüedad 0 años.

5.- Piso nuevo con puerta blindada, climalit, aire acondicionado y parquet, con 3 habitaciones y 2 baños, ubicada en la planta tercera de un inmueble de 5 plantas, 1 ascensor. Teléfono de contacto 963152063. Antigüedad 0 años.

6.- Piso nuevo con puerta blindada, climalit, aire acondicionado, con 2 habitaciones y 2 baños, ubicada en la planta segunda de un inmueble de 5 plantas, 1 ascensor. Se deducen 18.000 € del precio de venta de 163.900 € por la plaza de garaje y el trastero Teléfono de contacto 961515191. Antigüedad 0 años.

Valores medios ponderados o unitario medio

VIVIENDAS..... 1.577,06 Euros/m²

GARAJES

Identificador	C.P.	Fuente	Superficie m ²	Precio de venta €/m ²	Precio sin Homog. €/m ²	Coefficiente Homog, %	Peso %	Valor medio ponderado €/m ²
San Juan de Ribera, 3	46.960	Particular	25,00	15.000,00	600,00	1,05	15	94,50
Plaza Europa, 1	46.960	Particular	25,00	14.500,00	580,00	1,15	15	100,05
Fernando Narbón, 20	46.960	Particular	28,00	18.000,00	642,86	1,00	20	128,57
Grau Miquel, 3	46.960	Particular	25,00	14.000,00	560,00	1,20	15	100,80
Teodoro Ilorente, 29	46.960	Particular	25,00	16.000,00	640,00	1,00	15	96,00
Marqués de Dos Aguas, 6	46.960	Promotor	25,00	15.000,00	600,00	1,00	20	120,00
Valor unitario medio							100	639,92

OBSERVACIONES:

Se detectan valores de mercado en el entorno que oscilan entre los 15.000 y los 18.000 Euros por unidad de plaza de garaje, dependiendo de su ubicación y antigüedad

Detalle de características de los testigos:

- 1.- Plaza de garaje ubicada en la planta primera de sótano. Teléfono de contacto 637741376. Antigüedad 2 años.
- 2.- Plaza de garaje ubicada en la planta primera de sótano. Teléfono de contacto 609602887. Antigüedad 3 años.
- 3- Plaza de garaje ubicada en la planta primera de sótano. Teléfono de contacto 696649811. Antigüedad 0 años.
- 4.- Plaza de garaje ubicada en la planta primera de sótano. Teléfono de contacto 675997172. Antigüedad 3 años.
- 5.- Plaza de garaje ubicada en la planta primera de sótano. Teléfono de contacto 649967060. Antigüedad 2 años.
- 6.- Plaza de garaje ubicada en la planta primera de sótano. Teléfono de contacto 961515191. Antigüedad 0 años.

Valores medios ponderados o unitario medio

GARAJES..... 639,92 Euros/m²

Los inmuebles utilizados como testigos se emplazan dentro del entorno y están próximos al inmueble valorado.

7.2 TERRENOS DE OTRAS AREAS DE CARACTERISTICAS SIMILARES

No se han obtenido ofertas de suelo por el entorno de características similares a la valorada, descartando en la valoración la utilización del Método de Comparación.

7.3 CARACTERISTICAS DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Se considera que actualmente existe más oferta que demanda de este tipo de inmuebles debido al actual momento de crisis, lo que se deduce además por el número de viviendas en venta detectadas en el estudio de mercado.

7.4 PRECIOS ACTUALES DE VENTAS AL CONTADO

Los especificados en el estudio de mercado en cuanto a unidades construidas.

7.5 EXPECTATIVAS DE MERCADO

Se estima que se mantenga un equilibrio entre la oferta y la demanda por tratarse de un inmueble ubicado en el entorno del centro de la población.

La actividad inmobiliaria es regular en este entorno, acorde con la demanda actual.

7.6 PRECIO UNITARIO MEDIO A ADOPTAR Y OTRAS OBSERVACIONES

En cuanto a la unidad constructiva de viviendas y garajes se adopta como precio unitario en torno a los 1.577,06 Euros/m² en viviendas y 639,92 Euros/m² en plazas de garaje.

Señalar que se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada vivienda menor de 150 m² y por cada fracción superior a 50 m², por lo que se estima la habilitación de parte de la planta baja (148 m²) como reserva de aparcamiento.

8. NIVELES A EFECTOS DE TASACION

8.1 NIVELES A EFECTOS DE TASACIÓN

Niveles urbanísticos del terreno. A efectos de su tasación los terrenos se clasificarán en los siguientes niveles:

Nivel I. Incluirá todos los terrenos que no pertenezcan a nivel II.

Nivel II. Incluirá los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permita edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente. También se incluirán los terrenos clasificados como

urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que estándolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.

Nivel en el que se encuentran los terrenos a valorar: Nivel I.

8.2 METODOS ADOPTADOS

ZONA 1

Método Residual por valores actuales

* El método del Valor Residual se basa en la capacidad de producir beneficios, derivado de una hipotética promoción realizada sobre el supuesto que éste sería su mayor y mejor uso. Para aplicar este método, se calcularán primero los datos precisos para dicha hipotética promoción.

Los sondeos de mercado reflejan unidades terminadas a efectos de proceder al cálculo por el Método Residual que se desarrollará en el capítulo 9.

9. CALCULO DE VALORES

9.1 CALCULO DE VALORES

Datos para el cálculo del Valor:

Superficie de parcela = 179,00 m²

Para el cálculo del valor del solar partimos de la hipótesis del mayor y mejor aprovechamiento de la promoción a desarrollar que permite el planeamiento actual. Se parte de una edificabilidad de planta baja y cuatro plantas altas en los primeros 18 metros y planta baja y dos plantas altas con buhardilla en la parte posterior que se habilitará como estudio, trastero o buhardilla en unión con las plantas inferiores. Se estima que se deberá dejar un patio de luces trasero así como un patio de luces intermedio de 12,50 m² cada uno para la correcta iluminación y ventilación de las viviendas.

Se prevé que la planta baja ocupe la totalidad del solar donde el zaguán ocupará 31,00 m² quedando los 148,00 m² restantes destinados a plazas de garaje que cubran los mínimos establecidos por el planeamiento vigente.

En las plantas altas primera y segunda se ubicarán las viviendas deduciendo el espacio del patio de luces posterior e intermedio, estimado en 25,00 m² por planta.

En la tercera planta alta se ubicarán las viviendas deduciendo el espacio del patio de luces intermedio, estimado en 12,50 m² por planta suponiendo que a partir de los 18 m de profundidad máxima edificable el espacio creado será para la buhardilla vinculada a la planta inferior. Dicha buhardilla ocupará una superficie de 15,75 m² de acuerdo con los parámetros urbanísticos que estipulan una inclinación de la cubierta de 30 grados sexagesimales, resultando una longitud máxima (hasta llegar a la altura mínima habitable de 1,50 m) de 2,25 metros de largo por el ancho del solar de 7,00 metros.

En la cuarta planta alta se ubicarán las viviendas hasta llegar a los 18 m de profundidad máxima edificable deduciendo el patio de luces intermedio de 12,50 m².

En resumen tendríamos:

- Planta baja 148,00 m² de garajes y 31 m² zaguán
- Planta 1^a 179,00 m² menos 25,00 m² patio de luces quedan 154,00 m² de viviendas
- Planta 2^a 179,00 m² menos 25,00 m² patio de luces quedan 154,00 m² de viviendas
- Planta 3^a 114,78 m² en planta menos 12,50 m² patio de luces más 15,75 m² de buhardilla, quedan 118,03 m² de viviendas
- Planta 4^a 114,78 m² en planta menos 12,50 m² patio de luces quedan 102,28 m² de viviendas

En total tenemos las siguientes superficies:

Viviendas	559,31 m ²
Garajes	148,00 m ²

Considerando unas calidades de construcción medias, tomaremos como valores de construcción los siguientes:

Viviendas	650,00 €/m ²
Garajes	250,00 €/m ²

Los costes de construcción utilizados en el presente informe provienen de un estudio interno en los distintos mercados locales a partir de la información directa de distintos participantes en el mercado de la construcción junto a datos de publicaciones sectoriales, generando unos rangos de costes unitarios de construcción adecuados a la tipología constructiva y entorno donde se ubican los inmuebles.

JUSTIFICACION VALOR UNITARIO CONSTRUCCION

TIPOLOGIA A NIVEL CONSTRUCTIVO:	Viviendas Plurifamiliares
CALIDAD A NIVEL CONSTRUCTIVO:	Media
ZONA:	Provincia de VALENCIA

El coste unitario de construcción considerado en el presente informe está dentro del rango medio utilizado para la tipología constructiva valorada en el entorno donde se ubica, debido a que la edificación considerada presenta unas técnicas constructivas tradicionales y unas calidades en sus componentes constructivos y de acabados dentro de la media utilizada en la zona para este tipo de inmueble.

De la investigación realizada en el sondeo de mercado en unidades construidas, creemos posible aplicar un valor medio de ventas de:

Viviendas	1.577,06 €/m ²
Garajes	639,92 €/m ²

Cálculo del valor del suelo por el método del VALOR RESIDUAL.

Valor previsible de mercado = Vm

Aplicaremos los valores unitarios considerados sobre las superficies computables.

Valor mercado viviendas
 $Vm1 = 559,31 \text{ m}^2 \times 1.577,06 \text{ €/m}^2$
 $Vm1 = 882.064,85 \text{ €}$

Valor mercado garajes
 $Vm2 = 148,00 \text{ m}^2 \times 639,92 \text{ €/m}^2$

$$Vm2 = 94.708,37 \text{ €}$$

$$\text{Total Vm} = 976.773,22 \text{ €}$$

=====

Valor de construcción = Vc

Aplicaremos los valores de construcción referidos a continuación:

Valor construcción viviendas

$$Vc1 = 559,31 \text{ m}^2 \times 650,00 \text{ €/m}^2$$

$$Vc1 = 363.551,50 \text{ €}$$

Valor construcción

$$Vc4 = 148,00 \text{ m}^2 \times 250,00 \text{ €/m}^2$$

$$Vc4 = 37.000,00 \text{ €}$$

$$\text{Total Vc} = 400.551,50 \text{ €}$$

=====

Coefficiente de gastos = G

En este apartado, es donde se consideran los gastos indirectos propios de la promoción (honorarios técnicos, dirección de obra, costes de licencias y tasas, primas de seguro y honorarios de organismos de control así como otros estudios necesarios) incluyendo también gastos de comercialización. Los estimaremos en un 8,50 %, sobre el Vm.

$$G = 8,50 \%$$

Coefficiente de beneficios = i

Dicho coeficiente nos indica el porcentaje de beneficio de la promoción, considerándose un 18,50 %

$$i = 18,50 \%$$

Margen de beneficio del promotor en tanto por uno = b.

$$b = i / 100$$

CÁLCULO VALOR DEL SUELO POR MÉTODO DE VALORES ACTUALES

Valor del suelo = F

$$F = (Vm \times (1-b)) - \text{sumatorio}(Ci)$$

donde Ci es Coste y Gastos necesarios considerados,

$$F = (Vm \times (1-b)) - (Vm \times (G/100) + Vc)$$

F = 312.492,95 €

siendo el valor unitario del suelo de:

F unitario = F / Superficie Parcela

F unitario = 1.745,77 €/m²

NIVEL I - Valor de Mercado (Calificados y urbanizados)

Valor de mercado: 179,00 x 1.745,77 €/m² = 312.492,95 €

Coste demolición estimados: 182,00 x 60,00 euros/m² = 10.920,00 €

VALOR TOTAL (312.492,95 € - 10.920,00 €) = **301.572,95 €**

Lo que informo en Valencia a fecha 7 de Febrero de 2.011, bajo juramento expreso de decir verdad, habiendo actuado con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes y que conozco las sanciones penales en las que se puede incurrir si se incumpliere mi deber como perito, para que surta a los efectos oportunos allí donde diera lugar.

Fdo.: Juan Castillo Morcillo

Arquitecto Técnico

La presente tasación tiene una validez de 6 meses.

10. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

ADVERTENCIAS:

INFORME ADVERTIDO POR IDENTIFICACION

En la documentación registral aportada los linderos que constan son nominales, quedando el inmueble localizado por el nombre de la calle y el número de policía comprobado el día de la visita que coincide con la identificación que refleja la documentación catastral adjunta.

A nivel de la presente tasación, el inmueble se identifica como C/ Iglesia nº 40 de la población de Aldaia.

La referencia catastral del inmueble es **8315515YJ1781N0001HZ**

INFORME ADVERTIDO POR SUPERFICIES

La documentación registral aportada refleja una superficie de solar de 162,25m². La superficie reflejada en la documentación catastral adjunta de 179,00m² coincide sensiblemente con la comprobada el día de la visita. Por lo tanto, la superficie adoptada del solar a efectos de cálculo del valor corresponde a la definida en los planos catastrales.

OBSERVACIONES:

FINALIDAD DISTINTA AL MERCADO HIPOTECARIO

Se ha utilizado la metodología contenida en la O.M. ECO/805/2003, no siendo necesario su integro cumplimiento por ser la finalidad del presente informe distinta de la que tienen las tasaciones realizadas en el marco del Mercado Hipotecario.

10.1 RELACION DE DOCUMENTOS UTILIZADOS

- Escritura de propiedad
- Documentación Catastral
- Acreditación del aprovechamiento urbanístico

10.2 RELACION DE COMPROBACIONES REALIZADAS

- Identificación del Inmueble mediante inspección ocular
- Comprobación de su descripción registral
- Comprobación de su descripción catastral
- Comprobación de su superficie
- Comprobación de sus servidumbres visibles
- Comprobación de su estado de conservación o construcción
- Comprobación del estado de ocupación del inmueble y uso a que se destine
- Comprobación de la adecuación al planeamiento y aprovechamiento urbanístico

11. ANEXOS AL INFORME

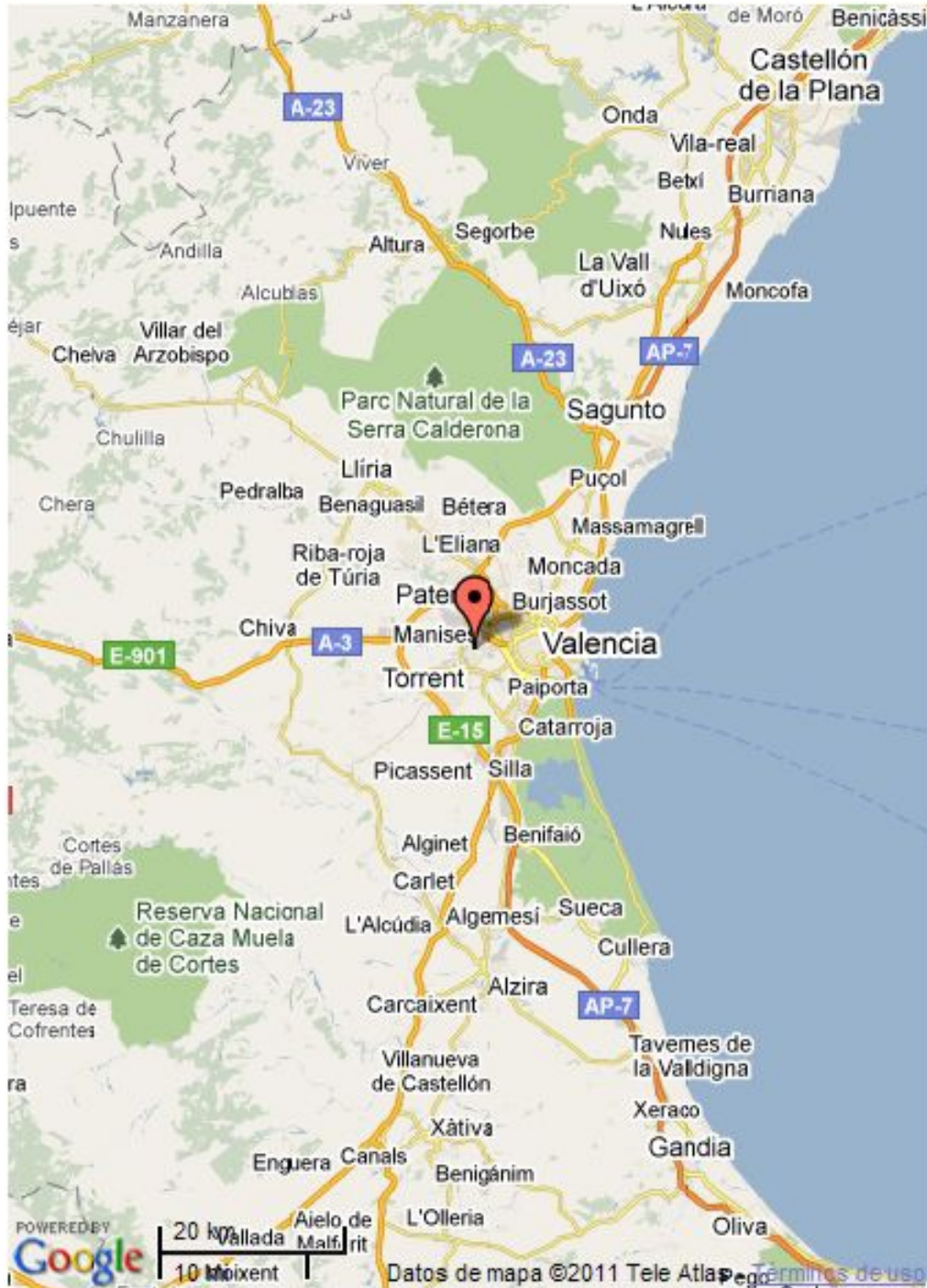
FOTOGRAFIAS	2 hojas
PLANOS	3 hojas
FICHA CATASTRAL	1 hoja
DOCUMENTACION REGISTRAL	2 hojas
ORDENANZAS MUNICIPALES	6 hojas

FOTOGRAFIAS:

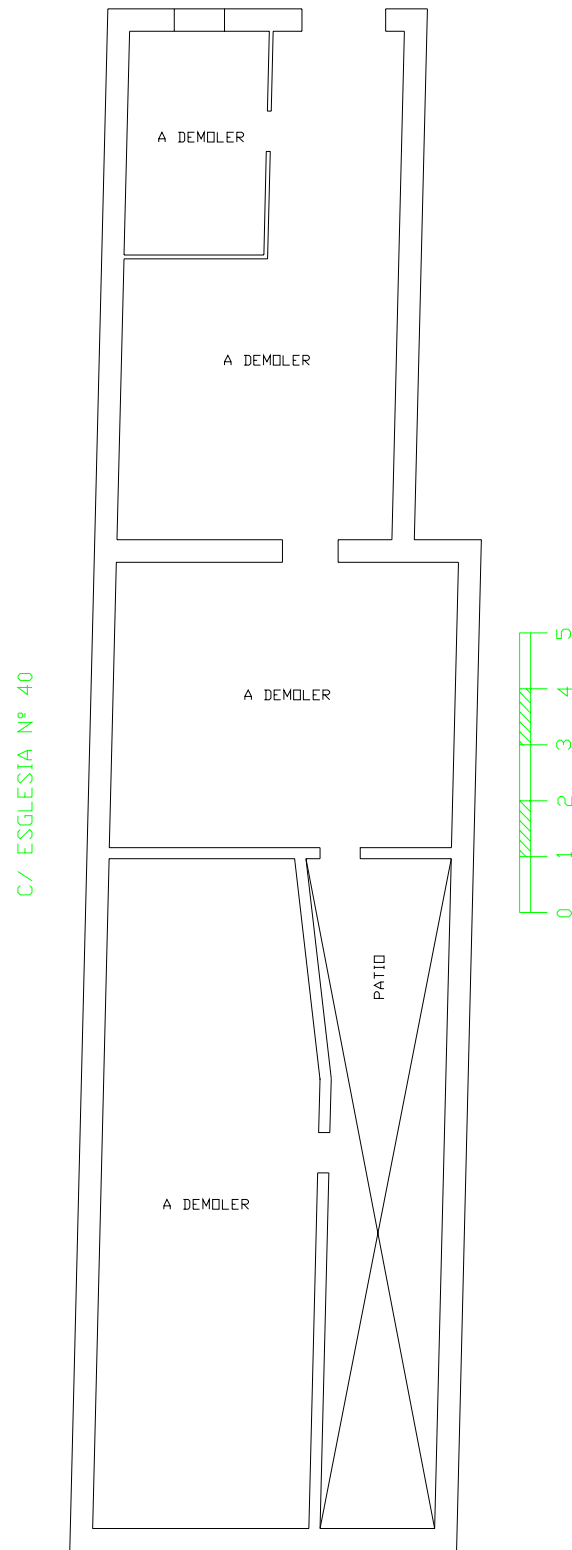




PLANO DE LOCALIZACION



PLANO DE PLANTA DEL SOLAR



CATASTRO:

https://www1.sedecatastro.gob.es/OWCFrames.aspx?TIPO=CONSULTA

Sede Electrónica del Catastro

¿Cómo se pueden obtener datos protegidos (titularidad y valor catastral) de los inmuebles y certificados telemáticos de los mismos?

■ Cartografía

[Cartografía Catastro](#)
[Cartografía Internet](#)
[Consulta Descriptiva y Gráfica \(PDF\)](#)
[Ayuda descarga](#)

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral: 8315515YJ1781N0001HZ [Obtener etiqueta](#) [Copiar referencia al portapapeles](#)

Localización: CL ESGLESIA 40
46960 ALDAIA (VALENCIA)

Clase: Urbano

Superficie (**): 182 m²

Coefficiente de participación: 100,000000 %

Uso: Residencial

Año construcción local principal: 1920

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

Localización: CL ESGLESIA 40
ALDAIA (VALENCIA)

Superficie construida: 182 m²

Superficie suelo: 179 m²

Tipo Finca: Parcela con un unico inmueble

Elementos Construidos del Bien Inmueble

	Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)
	VIVIENDA	1	00	01	79
	VIVIENDA	1	01	01	53
	ALMACEN	1	00	BJ	50

[Volver](#)

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS · SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO · Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ALDAIA Provincia de VALENCIA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE: 8315515YJ1781N0001HZ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN: CL ESGLESIA 40
46960 ALDAIA [VALENCIA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Residencial · AÑO CONSTRUCCIÓN: 1920

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 · SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 182

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN: CL ESGLESIA 40
ALDAIA [VALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 182 · SUPERFICIE SUELO (m²): 179 · TIPO DE FINCA: Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1	00	01	79
VIVIENDA	1	01	01	53
ALMACEN	1	00	BJ	50

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

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

Lunes, 7 de Febrero de 2011

718,430 Coordenadas UTM, en metros

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

do disposición testamentaria alguna, por lo que los herederos del mismo han solicitado del Juzgado Particular de Valencia, el oportuno trámite de la declaración de herederos, extremo éste que se acreditará donde procedente fuere. -----

III.- Que la viuda Doña Maria de los Desamparados Campos López, renuncia a la cuota legal usufructuaria y a cuantos más derechos le pudieran corresponderle en la herencia de su esposo. -----

IV.- Que los únicos bienes dejados al fallecimiento del citado causante son de carácter privativo del mismo y constituidos en el siguiente -----

I N V E N T A R I O:

1.- UNA CASA compuesta de planta baja, altillos, corral, pozo mediero y otros departamentos, de cinco metros, cuarenta y cinco centímetros dentro de la nave y seis metros, doce centímetros en el corral, por noventa y dos metros, cuarenta centímetros de profundidad; si bien de reciente medición resulta tener cinco metros, noventa decímetros de frontera, por

REGISTRO PROPIEDAD
TORRENTE - UNO
Tomo 481
Libro 33
de Aldaya
Folio 546
Finca 3.236
Inscrip. 82
EXT

veintisiete metros, cincuenta decímetros de profundidad,
o sea, una total superficie de ciento sesenta y dos me-
tros, veinticinco decímetros cuadrados; en Aldaya, Calle
de la Iglesia, número 42, hoy 40; manzana veinte; linda:
por la derecha con la de Manuela Taberner, hoy Mariano ==
Taberner Andrés; izquierda, la de Isidro Sanchis, hoy A==
dolfo Montoro Campos; y retro de Isabel Folgado; hoy here-
deros de Francisco Folgado Carbonell. - - - - -

Valorada en QUINIENTAS MIL PESETAS. - - - - -

Inscrita en el Registro de la Propiedad de
Torrente, al tomo 481, libro 33 de Aldaya, folio 54, fin-
ca 3274, inscripción 2ª. - - - - -

2.- UNA CASA compuesta de planta baja, cocin-



REGISTRO PROPIEDAD	TORRENTE - UNO
Tomo 481	Libro 33
Folio 45	Finca 3.274
Inscripción 3ª	Com.

San Francisco y Usados
H.ª de la Iglesia
12.º
Propiedad

... y otros departamentos, situada en Aldaya, calle de
San Francisco, número diecinueve, hoy, veinticinco, man-
zana veinte; ocupa una superficie de cuarenta y ocho ---
metros, siete decímetros cuadrados en la parte edifica-
da y cincuenta y ocho metros sesenta y seis decímetros .
cuadrados en la descubierta o corral; lindante por la d:
recha saliendo la de Cayetano Guzmán; izquierda, la de

NORMATIVA URBANÍSTICA:



**NORMAS URBANÍSTICAS
DEL
PLAN GENERAL
DE
ORDENACIÓN URBANA**

mjg



REDACCIÓN DEFINITIVA (Modificaciones puntuales P.G.O.U. n.ºs. 16 y 23)

Art.90.- Ordenanzas Particulares de la Zona de Núcleo Antiguo.

A.- Usos permitidos :

Residencial, comercial, oficinas, hostelería, (restaurantes hasta 50 comensales y hasta 100 m² de uso por el público, hoteles y asimilados cuando ocupen la íntegra totalidad de un edificio), recreativo, deportivo, sanitario, docente, socio-cultural, asistencial, religioso, administrativo, garajes y aparcamientos, talleres artesanos. Se admiten almacenes inocuos menores de 200 m² de superficie, o de 600 m³ de volumen cuando estén destinados exclusivamente al almacenamiento. Se permiten talleres de reparación mecánica y de electricidad del automóvil y similares.

En cualquier caso, cuando se trate de actividades calificadas o de centros de enseñanza o similares, el uso permitido se refiere a locales en planta baja. También podrá permitirse en el caso de locales, que además de la planta baja se extiendan a las plantas siguientes en sentido ascendente, siempre que comprendan la totalidad de dichas plantas y el acceso a ellas (y su evacuación) se resuelva de modo independiente del acceso general de las viviendas del edificio.

B.- Usos prohibidos:

Industrial, talleres de reparación de automóviles de plancha y pintura, estaciones de servicio, instalaciones de lavado de vehículos, discotecas y tanatorios.

Queda prohibida la implantación de cualquier actividades calificadas incluida en el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o asimiladas a las mismas, así como centros de enseñanza o similares, que se desarrollen en pisos, salvo que se dé la circunstancia prevista en el párrafo final del apartado A del presente artículo.

- 1.- Línea de fachada : Queda regulada en los planos.
- 2.- Fachada mínima : 4 m.
- 3.- Parcela mínima : 60 m².
- 4.- Profundidad edificable : Queda regulada por el plano de alturas
- 5.- Ocupación de parcela : Queda regulada por el plano de alturas.

mjg



- 6.- Coeficiente de ocupación : Viene fijado por la ordenación volumétrica señalada en los planos y por estas ordenanzas.
- 7.- Superficie libre de parcela : Viene señalada en los planos, particularmente.
- 8.- Sótanos : Permitidos
- 9.- Altura de cornisa : En función del número total de plantas permitidas en fachada la altura de cornisa será :

2 plantas	Baja + Una	7 metros
3 plantas	Baja + Dos	10 metros
4 plantas	Baja + Tres	12'75 metros
5 plantas	Baja + Cuatro	15'50 metros
6 plantas	Baja + Cinco	18'50 metros

- 10.- Altura máxima : Son de aplicación los valores anteriores aplicados en el plano de retranqueo
- 11.- Altura de coronación : Viene definida por los valores anteriores y lo especificado en el artículo 86 al respecto.
- 12.- Retranqueo : Viene fijado pormenorizadamente en los planos. En el plano del parámetro retranqueado recayente a fachada no podrán existir cuerpos volados de ningún tipo excepto cornisas o aleros
- 13.- Voladizos : En esta zona se permiten balcones, balconadas y miradores pero no terrazas ni cuerpos volados cerrados, tal como se han definido en el artículo 86 17 de estas ordenanzas. La suma total de las anchuras de los voladizos no será superior al 50% de la anchura total de la fachada. La longitud máxima del vuelo, en función del ancho de la calle, tanto para balcones como para miradores, será :

Ancho de calle	Longitud máxima de vuelo
< 5 m	No se permite
< 8 m	0'40 m
> 8 m	0'60 m
Patio de manzana	1 m (sólo balcones y balconadas)

- 14.- Cornisa y aleros :

Ancho de calle	Vuelo máximo
< 8 m	0'40 m
> 8 m	0'60 m

- 15.- Los parámetros no definidos pormenorizadamente vienen definidos por la ordenación que figura en los planos o por las normas de carácter general.

3. En ningún caso podrán comunicarse directamente con el resto del local, para lo que deberá instalarse un vestíbulo intermedio.
4. Los locales que se destinen a bares, cafeterías, restaurantes y similares dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y de lavabo, separándose entonces por sexos.
5. En los aseos masculinos de locales de pública concurrencia se deberá instalar al menos un urinario, sin perjuicio de lo que disponga la reglamentación específica.

Artículo 114. Servicios y dotaciones mínimas de los edificios

1. Será preceptiva la dotación de abastecimiento de agua potable desde la red pública de distribución.
2. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica, salvo en los casos en los que por razón específica de seguridad en función de la actividad que se ejerza no pueda disponerse.
3. En todo edificio se exigirá la puesta en marcha de las instalaciones y masas metálicas en cumplimiento de la reglamentación vigente.
4. La evacuación de aguas pluviales se conducirá a la red de saneamiento evitando su vertido a la vía pública.
5. En la conexión de las aguas residuales a la red de saneamiento se intercalará una arqueta de registro.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes de aparcamientos o garajes se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro.

Para aguas residuales industriales o de actividades no residuales se estará a las disposiciones vigentes y a las específicas que dicte el Ayuntamiento. Otro tanto ocurrirá con la evacuación de residuos sólidos no domésticos, que se regularán mediante ordenanza específica. Se prohíben expresamente los tituladores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado.

Artículo 115. Acceso a las edificaciones

1. Los zagueros o portales de acceso a los edificios desde la vía pública o espacio libre privado colinante con aquélla tendrán un ancho mínimo libre de 2 m., hasta el arranque de la escalera y el embarque de los aparatos elevadores.

Artículo 116. Escaleras

La construcción de la escalera se regulará por las siguientes normas:

- a) Altura máxima de la tabica será de dieciocho centímetros (0'18 m.).
- b) La anchura mínima de huella, sin contar su vuelo sobre la tabica de veintiocho centímetros (0'28 m.).
- c) Longitud mínima de peldaños = 100 cm. (1 metro).
- d) Ancho mínimo de escalera entre pasamanos, dos metros veinte centímetros (2'20 m.).
- e) Número máximo de peldaños o altura en un solo tramo = dieciséis (16).
- f) Las escaleras curvas tendrán una huella de veinticinco centímetros (0'25 m.), medida a cuarenta centímetros (0'40 m.), de la línea interior del pasamanos.
- g) Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de un metro veinte centímetros (1'20 m.). Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.
- h) La distancia mínima desde la arista de los peldaños de mesetas con puertas a éstas será de veinticinco centímetros (0'25 m.). En las viviendas individuales se permiten menores anchos y escaleras compensadas, así como mesetas en ángulo y mesetas partidas.
- i) La altura mínima del pasamanos medido en la vertical de la arista exterior de la huella será de noventa y cinco centímetros (0'95 m.). La separación mínima entre balustres de barandillas y antepechos se fija en doce centímetros (0'12 m.).
- j) En los edificios o escaleras colectivas, las escaleras tendrán iluminación y ventilación directa con el exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de iluminación de un metro cuadrado (1 m²), y de ventilación de cuatrocientos centímetros cuadrados (400 cm²).

- k) En edificios de hasta cuatro plantas (4) se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios, de superficie mínima en planta igual a dos tercios (2/3) de la caja de escalera. En este caso el hueco central quedará libre en toda su altura y podrá inscribirse un círculo de un metro diez centímetros de diámetro (1'10 m.).

- l) La altura libre mínima o de cabezada en cualquier punto del trazado de la escalera será de doscientos diez centímetros (2'10 m.).

Artículo 117. Aparatos elevadores

1. Se dispondrán ascensores en los edificios de más de cuatro plantas, o en los que la altura medida desde la rasante en el acceso al zaguano hasta la cara superior del pavimento de la última planta sea mayor de 10 m.
2. La instalación de aparatos elevadores queda regulada por el vigente Reglamento de Aparatos Elevadores e instrucciones técnicas que lo desarrollan.
3. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará según las determinaciones de la Norma Tecnológica de la Edificación-Instalaciones de Transporte Ascensores-NTE-ITA.

Para viviendas y locales acogidos al régimen de protección oficial se estará a la reglamentación específica vigente, si la hubiese.

Artículo 118. Circulación interior

1. Cuando además de los espacios descritos en los artículos precedentes, existieran otros destinados a posibilitar el acceso hasta las distintas viviendas o locales desde los núcleos de comunicación vertical, éstos tendrán un ancho mínimo de 1'20 m., si dan acceso a un número máximo de 4 viviendas y de 1'40 m. para un número superior.

Capítulo X. Previsión de aparcamiento de vehículos en las nuevas edificaciones y actividades

Artículo 119. Dotación de aparcamiento en edificios de nueva planta

En lo referente a los contenidos de las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, (Orden de 28 de junio de 1989, «D.O.G.V.» 17 de julio de 1989), y el relación con los artículos de este capítulo se entenderá que en los casos de disparidad es de aplicación la norma más restrictiva.

En todas las edificaciones de nueva planta será obligatorio el prever como mínimo las siguientes dotaciones para aparcamiento de vehículos:

1. 1 plaza por cada vivienda que no exceda de 150 m² construidos (en el conjunto de dicha superficie se incluirá la repercusión de elementos comunes que le asigne el proyecto).
2. 1 plaza por cada 50 m² construidos o fracción mayor de 25 de exceso por vivienda sobre los 150 m² citados.
3. Idéntica dotación para las mismas superficies destinadas a usos distintos del de vivienda admitidos en el plan en plantas altas en zonas residenciales y por cada local independiente.
4. 1 plaza por cada 150 m², construidos o fracción mayor de 25 de locales, situados en planta baja o sótanos, que no se destinen precisamente a reserva de aparcamiento o instalaciones o elementos comunes del edificio en zonas de uso residencial.
5. Excepciones al punto anterior serán:
 - a) Aquellos locales que en dicha situación excedan de 500 m² construidos y se destinen a comercio del sector alimentación, en los que será obligatoria la dotación de 1 plaza por cada 50 m² o fracción de superficie destinada a la venta al público. Para las superficies de almacén y otros locales no destinados a venta al público en estos comercios regirá la dotación establecida en el punto 4 de este artículo.
 - b) En los locales de pública concurrencia, espectáculos públicos y actividades recreativas que excedan de 150 personas de aforo autorizado serán obligatorias las siguientes dotaciones:
 - 1 plaza por cada 10 personas hasta un aforo de 500 personas.
 - 1 plaza por cada 5 personas que excedan de las 500 personas.
 Excepcionalmente, en razón de la utilidad pública o el interés social, dado el carácter cultural de la actividad u otras razones similares, se podrá reducir o dispensar esta exigencia.
 - c) En los casos previstos en los apartados a) y b) anteriores se computarán también aquellos locales y superficies que estando

ubicados en plantas por encima de la planta baja formen un único local con otros espacios situados en planta baja, o aun siendo independientes tengan acceso directo desde el exterior del edificio por vía independiente a la escalera común del edificio.

6. 1 plaza por cada 350 m² construidos o fracción mayor de 175 m², en zonas de uso residencial.

7. 1 plaza por cada 100 m² o fracción mayor de 50 m², en zonas de uso terciario.

Los mínimos previstos en el punto 5 de este artículo también serán de aplicación para las zonas de uso terciario cuando se trate de las mismas actividades que allí se citan.

Artículo 120. Dotación de aparcamiento en nuevas actividades. En el caso de solicitud de licencia de funcionamiento y apertura de actividad en edificios preexistentes será exigible la dotación de plazas de aparcamiento en los siguientes casos:

1. Locales que excedan de 500 m² construidos y se destinen a comercio del sector alimentación.

Dotación obligatoria de 1 plaza por cada 50 m² o fracción de superficie destinada a almacén u otros locales.

2. Locales de pública concurrencia, espectáculos públicos y actividades recreativas que excedan de 150 personas de aforo autorizado serán obligatorias las siguientes dotaciones:

— 1 plaza por cada 10 personas hasta un aforo de 500 personas.

— 1 plaza por cada 5 personas que excedan de las 500 personas.

Excepcionalmente, en razón de la utilidad pública o interés social, dado el carácter cultural u otras razones similares, se podrá reducir o eximir de esta exigencia.

3. La reserva del espacio necesario para las dotaciones señaladas se podrá emplazar en parcela distinta a la que ocupe la edificación, siempre que se encuentre situada a menos de 100 m de ella medidos en recorrido real.

Artículo 121. Excepción y dispensa en la obligación de dotación de aparcamiento. En zonas de uso residencial

1. El acuerdo de otorgamiento de licencia de construcción podrá eximir del cumplimiento parcial o total de la obligación de dotación de plazas de aparcamiento de vehículos en los siguientes casos:

a) Imposibilidad de dar acceso al aparcamiento por anchura insuficiente de la calle.

b) Inconveniente de ubicar el acceso al aparcamiento por afectar éste a la ordenación de la vía pública al:

— Obligar a la eliminación sin posible sustitución eficaz de instalaciones de señalización semafórica o de tráfico, alumbrado público, especies arbóreas de interés botánico o ambiental, paradas de líneas de transporte público de viajeros, u otras de índole similar en las que el interés público pueda aconsejar dicha excepción.

— Suponer un peligro para la seguridad de la circulación rodada.

c) Imposibilidad física de conseguir el 80% del número mínimo de dotación de plazas a causa de la forma y dimensiones del suelo disponible para la edificación.

Cuando la parcela limite por ambos linderos laterales con edificaciones consolidadas.

No se entenderá edificación consolidada aquella que estuviera en estado ruinoso.

d) Hipoteca total de la planta baja impidiendo su utilización comercial o para otros fines cuando sea imposible la construcción de aparcamiento en sótano y la relación entre la superficie útil posible de la planta baja y el número mínimo de dotación de plazas de aparcamiento sea superior a 40 m² plaza.

e) Casos de edificación de viviendas de promoción pública destinadas a sectores especialmente desprotegidos.

Artículo 122. Reserva de espacio para aparcamiento

1. Las dotaciones a las que se hace referencia en los artículos anteriores serán independientes de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

2. Los espacios necesarios para ello se reservarán en el interior de la propia parcela, excepto en las excepciones previstas y en lugar delimitado y adecuado para ello.

3. Las plazas de aparcamiento deberán tener como mínimo las dimensiones libres mínimas:

— Ancho: 2'20 m

— Largo: 4'50 m.

Dichas plazas para ser consideradas como tales deberán estar dotadas de fácil acceso y maniobra y ser planas y horizontales.

Artículo 123. Vinculación de la dotación de aparcamiento a la edificación

1. En todo caso las dotaciones de aparcamiento que se establecen como obligatorias en estas normas para los locales y edificaciones correspondientes se considerarán vinculadas a éstos, y por tanto los espacios reservados para ello no podrán ser desafectados de dichas reservas.

2. En el caso de producirse cambio de actividad en un local en el que la nueva actividad tenga establecida menor dotación de aparcamiento que la actividad precedente, podrá reducirse la reserva de espacio hasta adecuarla a la dotación necesaria para la nueva actividad, según las presentes normas.

Artículo 124. Locales y edificaciones destinados a la explotación comercial del aparcamiento de vehículos

1. Se incluyen en este artículo aquellos locales o edificaciones que se construyan o habiliten para destinarlos al aparcamiento de vehículos automóviles en régimen de alquiler o venta, no a causa del cumplimiento de una dotación obligatoria establecida por las presentes normas, sino como consecuencia de una promoción con finalidad comercial, tanto sobre suelo edificable privadamente, según el plan, como en el caso en que se pudieren construir en suelo de uso y dominio público en virtud de las concesiones que el Ayuntamiento pudiera adjudicar.

2. Las condiciones funcionales de estos locales y aparcamientos serán como mínimo las señaladas en estas normas para los aparcamientos correspondientes a dotaciones obligatorias que les serán de aplicación transitoriamente, en tanto no se apruebe por el Ayuntamiento la Ordenanza Municipal específica.

Artículo 125. Acceso al aparcamiento y circulación interior de vehículos

1. Se dispondrá un acceso al exterior de 3 m. de anchura mínima.

2. En aparcamientos con capacidad superior a 40 vehículos el acceso deberá ser bidireccional y con un ancho mínimo de 5 m., o bien disponer de dos accesos de 3 m. y sentido único.

3. Deberá estar previsto el acceso de peatones, que caso de no resolverse de modo independiente al de vehículos deberá incrementar el ancho libre del acceso en 1 m., protegiéndolo físicamente mediante acera elevada o barrera. Se exceptúan de esta obligación los aparcamientos situados en planta baja menores de 600 m² útiles.

4. Las rampas no sobrepasarán la pendiente del 16% en tramos rectos y el 12% en curvas. Estas pendientes podrán incrementarse hasta el 20% y 15%, respectivamente, en aparcamientos cerrados con una superficie útil menor de 600 m².

Entre la fachada y el inicio de la rampa se dispondrá una meseta horizontal de ancho igual al del acceso reglamentario y de 5 m., de fondo mínimo, que podrá reducirse a 4 m. en los casos de que la profundidad del solar no alcance los 12 m.

Los anchos mínimos de rampa serán:

— Rectilínea unidireccional = 3 m

— Rectilínea bidireccional = 6 m.

— No rectilínea unidireccional = 3'50 m

— No rectilínea bidireccional = 6'75 m

El radio mínimo de giro será de 6 m.

5. Las calles interiores de circulación tendrán los siguientes anchos mínimos:

— Unidireccionales = 3 m.

— Bidireccional es = 4'50 m.

En el caso de que den acceso a plazas en batería deberán medir como mínimo 5 m. libres si dichas plazas están dispuestas ortogonalmente a la calle de circulación.

Si las plazas están dispuestas en posición oblicua a la calle de circulación podrán adoptarse anchos intermedios entre los mínimos antes señalados en mayor a menor medida en función del ángulo que forman.

El radio mínimo de giro será de 4'50 m

6. En el caso de que se empleen aparatos montacoches deberá disponerse a nivel de la vía pública una meseta de 3 m., de anchura y 5 m., de fondo mínimo para espera, embarco y des-



CONDICIONES EN SUELO URBANO
IFICACION EN SUELO URBANO RESIDENCIAL
 del Suelo Urbano Equipamiento colectivo.
 máxima Construcción catalogada.
 o Urbanístico. Art. 92 Normas Urbanísticas.

Ajuntament
 1989
ORDENACIÓ
 Revisió i Adm
 REGIMEN URBANI

JUAN CASTILLO MORCILLO

Arquitecto Técnico

C/ Graz Liebenau n° 30, Bloque 4, pta.14ª, 46910 Alfafar, PFC Tasaciones Inmobiliarias

INFORME DE VALORACIÓN DE INMUEBLE

PETICIONARIO: Hermano Folgado Campos

TIPO DE BIEN: Solares rústicos

EMPLAZAMIENTO: Polígono 25, Parcela 12; Polígono 14, Parcelas 150 y 197, Aldaia

FECHA: 15 Febrero de 2011

1.	<u>INFORMACIÓN DEL BIEN</u>	13
1.1	DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES	13
2.	<u>FINALIDAD</u>	13
3.	<u>LOCALIDAD Y ENTORNO</u>	14
3.1	LOCALIDAD	14
3.2	RASGOS URBANOS DEL ENTORNO	14
3.3	INFRAESTRUCTURAS	14
3.4	EQUIPAMIENTO (EXISTENCIA Y NIVEL)	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
3.5	NIVEL DE RENTA	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
3.6	COMUNICACIONES	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
4.	<u>TERRENO</u>	15
4.1	INFRAESTRUCTURAS	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
4.2	SUPERFICIES	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
4.3	TIPIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
4.4	PARTICULARIDADES QUE PUEDEN AFECTAR AL VALOR	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
5.	<u>SITUACIÓN URBANÍSTICA</u>	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
5.01	CLASIFICACION URBANA	15
5.02	ESTADO DE PLANEAMIENTO	15
5.03	GESTION URBANISTICA	16
5.04	CALIFICACION URBANISTICA Y EDIFICABILIDAD	16
6.	<u>DOCUMENTACIÓN LEGAL</u>	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
6.1	DESCRIPCIÓN REGISTRAL Y DE LINDEROS	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
6.2	DESCRIPCIÓN DE SUPERFICIES	16
6.3	TITULO O SITUACIÓN DE SU OCUPACIÓN Y OBSERVACIONES	16
6.4	SERVIDUMBRES	16

6.5	PROPIETARIO	16
6.6	TERRENOS ARRENDADOS	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
7.	<u>INFORMACIÓN DE MERCADO</u>	17
7.1	INMUEBLES TESTIGOS	17
7.02	TERRENOS DE OTRAS AREAS DE CARACTERISTICAS SIMILARES	18
8.	<u>CALCULO DE VALORES</u>	18
8.1	NIVELES A EFECTOS DE TASACIÓN	18
8.02	METODOS ADOPTADOS	19
9.	<u>CALCULO DE VALORES</u>	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
9.01	CALCULO DE VALORES	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
10.	<u>ANEXOS AL INFORME</u>	20

0. ANTECEDENTES

El presente informe se realiza a partir del encargo efectuado por D^a. Gloria Folgado que se pone en contacto telefónica con el despacho donde estoy realizando el presente proyecto final de carrera. Señalar que ya hemos realizado una tasación para el mismo cliente.

El proceso de valoración comienza cuando el cliente solicita la valoración de tres parcelas rústicas sin explotación agrícola actual dentro del término municipal de la población de Aldaia.

Se concierta una reunión con el cliente para conocer los detalles de la valoración que se solicita.

En la reunión, el cliente explica que las tres parcelas se encuentran situadas muy próximas al núcleo urbano de la población y que son parte de una herencia que se tiene que repartir entre los cuatro hermanos Folgado Campos y el motivo de la tasación es determinar el valor de las mismas para saber como hacer el reparto entre ellos.

En la misma visita se aporta la dirección de los bienes que quedan identificados como:

Parcela 1 Polígono 25 parcela 12

Parcela 2 Polígono 14 parcela 150

Parcela 3 Polígono 14 parcela197

Se le pide la documentación registral de las parcelas y nos comenta que no tiene la documentación, por lo que no se aporta la documentación registral de las mismas. El cliente especifica que la finalidad de la tasación es saber el valor del inmueble por el reparto de la herencia por lo que atendiendo a dicha finalidad no es estrictamente necesaria esta puesto que el condicionante que se genera no invalidan el valor de tasación para dicha finalidad.

Una vez en el despacho se procede a buscar en la página del catastro la localización de las parcelas aportando la dirección y el municipio donde se ubica.

El proceso se inicia a través del siguiente link: <http://www.sedecatastro.gob.es/>

Las páginas que se obtienen son las siguientes:

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de ALDAIA Provincia de VALENCIA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
46021A025000120000SZ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
Polígono 25 Parcela 12
PONT NOU, ALDAIA [VALENCIA]

USO LOCAL PRINCIPAL:
Agrario [Labor o labradío regadio 01] AÑO CONSTRUCCIÓN: **--**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **--** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **--**

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
Polígono 25 Parcela 12
PONT NOU, ALDAIA [VALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **--** SUPERFICIE SUELO (m²): **1.591** TIPO DE FINCA: **--**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

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

718,200 Coordenadas UTM, en metros.
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

11

Polígono 25 parcela 12 con una superficie de 1.591,00 m2

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de ALDAIA Provincia de VALENCIA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
46021A014001500000SQ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
Polígono 14 Parcela 150
ZAMARRA, ALDAIA [VALENCIA]

USO LOCAL PRINCIPAL:
Agrario [Labor o labradío regadio 03] AÑO CONSTRUCCIÓN: **--**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **--** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **--**

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
Polígono 14 Parcela 150
ZAMARRA, ALDAIA [VALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **--** SUPERFICIE SUELO (m²): **3.008** TIPO DE FINCA: **--**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

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

718,400 Coordenadas UTM, en metros.
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

12

Polígono 14 parcela 150 con una superficie de 3.008,00 m2

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de ALDAIA Provincia de VALENCIA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
46021A01400197000SJ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
Polígono 14 Parcela 197
ZAMARRA, ALDAIA (VALENCIA)

USO LOCAL PRINCIPAL:
Agrario [Labor o labradío regadio 03]

AÑO CONSTRUCCIÓN: --

COCIENTE DE PARTICIPACIÓN: --

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
Polígono 14 Parcela 197
ZAMARRA, ALDAIA (VALENCIA)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

SUPERFICIE SUELO (m²): 2.324

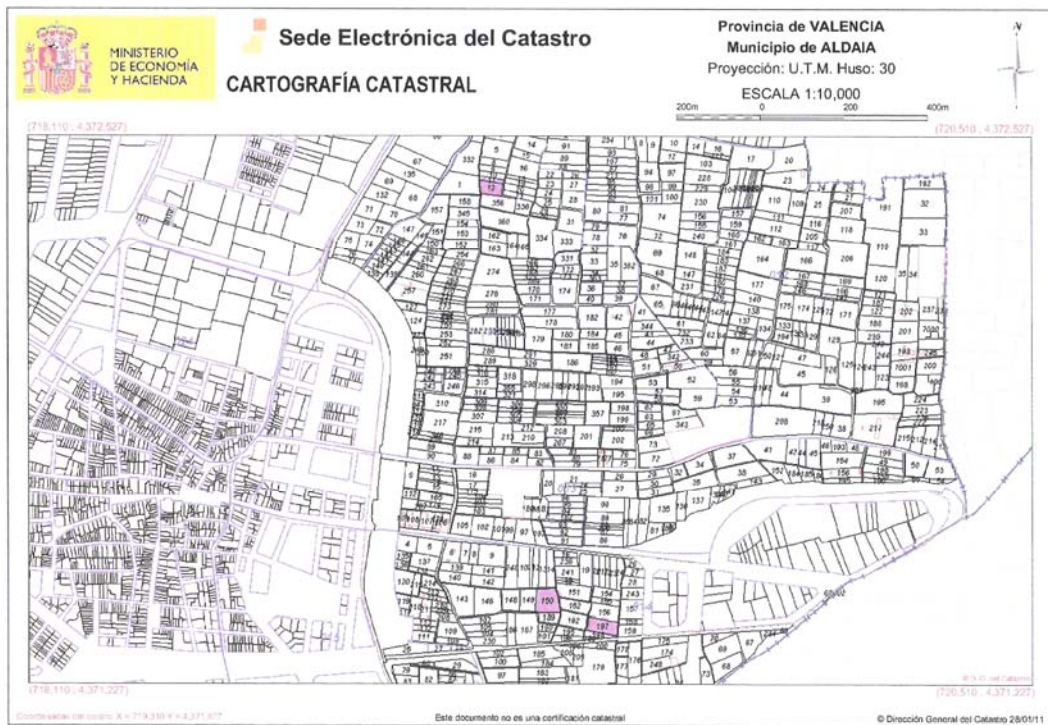
TIPO DE FINCA: --

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

718.110: Coordenadas UTM en metros.
--- Límite de Manzana
--- Límite de Parcela
--- Límite de Construcciones Mobiliario y aereas
--- Límite zona verde
--- Hidrografía

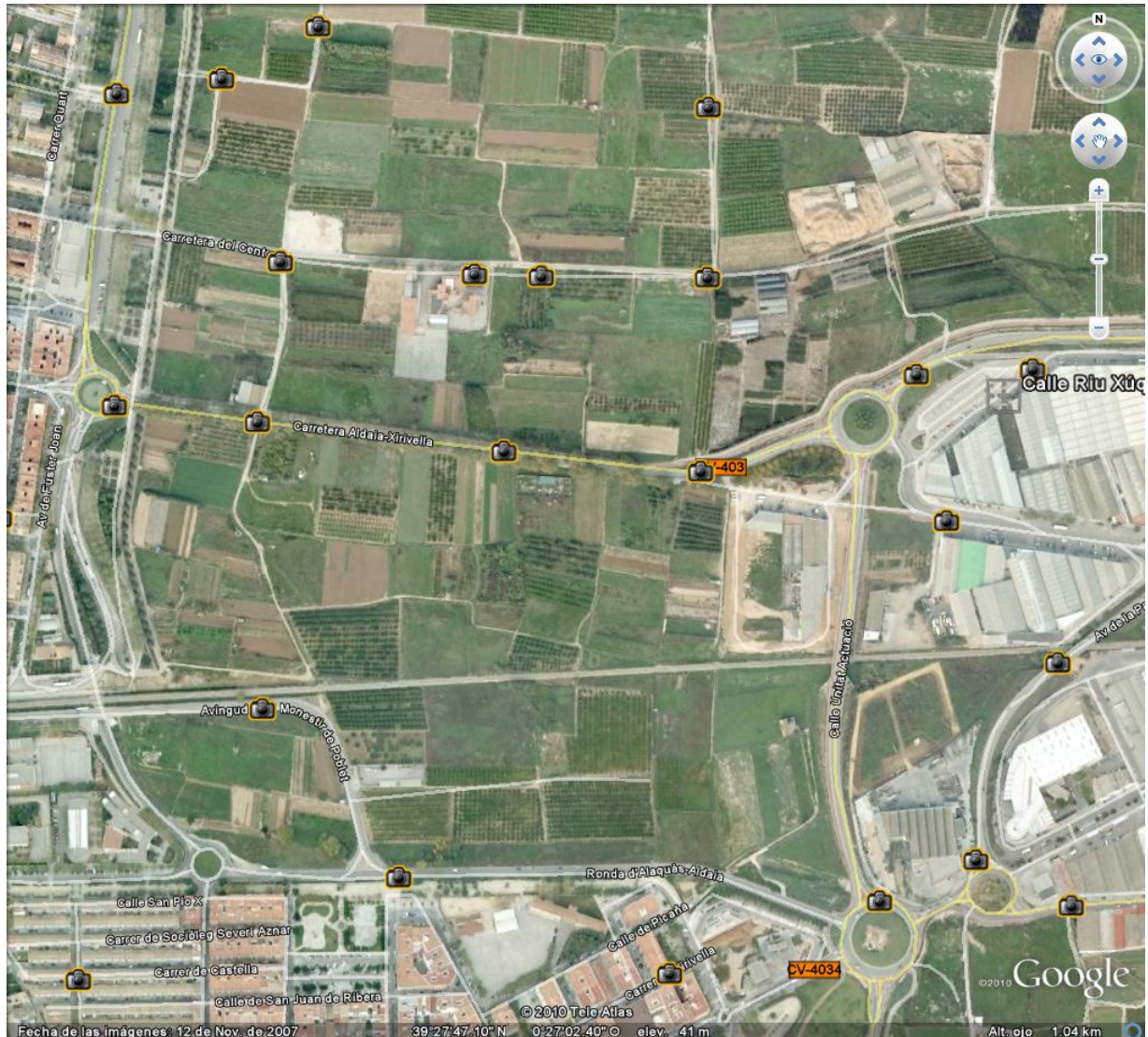
13

Polígono 14 parcela197 con una superficie de 2.324,00 m2



Plano general de las tres parcelas.

Se compara el plano catastral con la vista aérea real de la zona para no incurrir en errores de identificación.



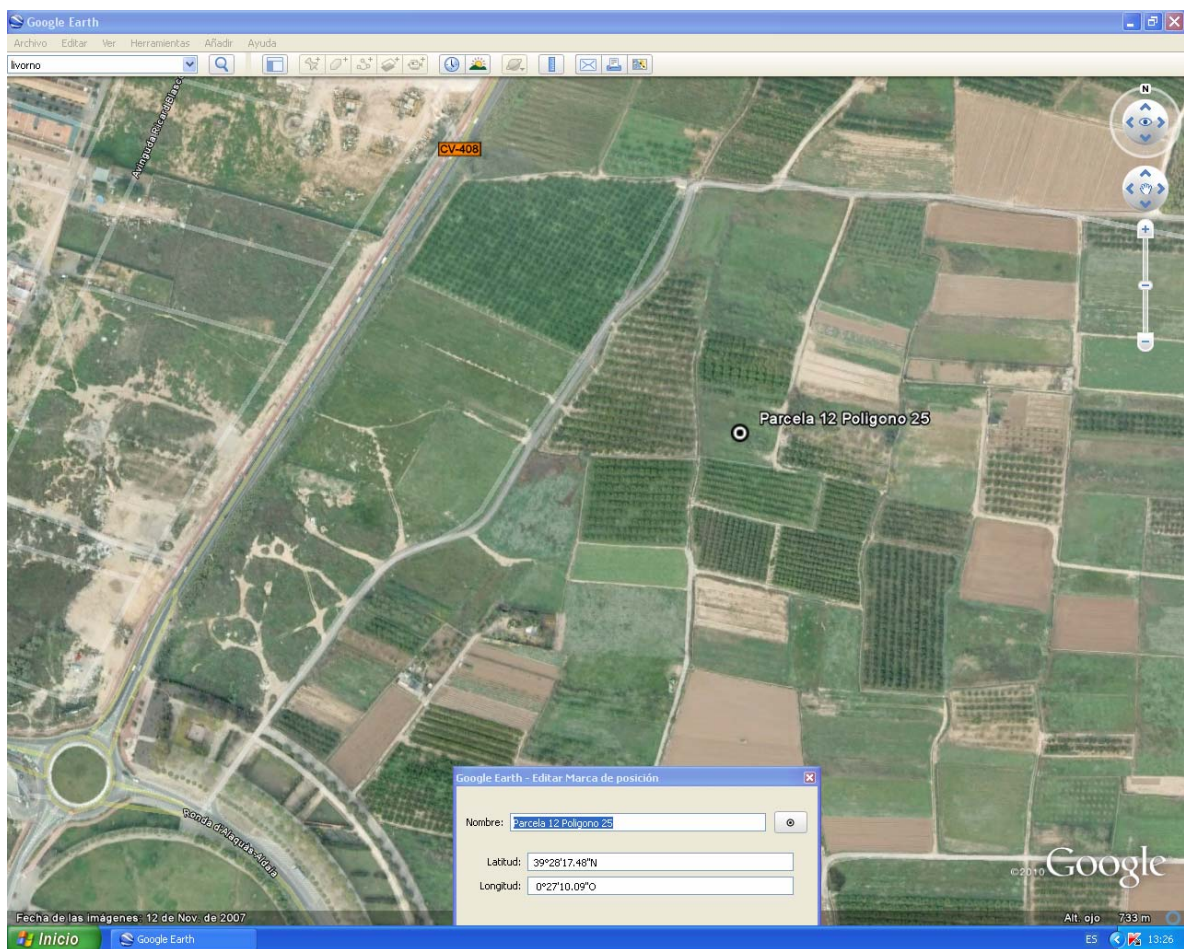
Tras la obtención de estos datos se prepara la visita a las parcelas por mi cuenta, puesto que el cliente no me acompaña. Antes de salir compruebo que llevo los útiles necesarios (folios en blanco, copias de la hoja de toma de datos, un lápiz y un bolígrafo, se comprueba que el medidor láser tenga pilas y que la cámara de fotos digital tenga batería).

Puesto que tengo el plano catastral y la vista aérea tengo que recurrir a la localización por mis propios medios utilizando esta documentación gráfica.

El principal problema que presenta la valoración de una parcela rústica es la identificación de este tipo de bienes al no existir linderos claros y definidos, así como señales que indiquen el nombre de los caminos.

A efecto de encontrar sin errores estas parcelas se emplea un GPS introduciendo las coordenadas que aparecen al identificar las parcelas en el programa "Google Earth".

VISTA AEREA DE LA PARCELA 12

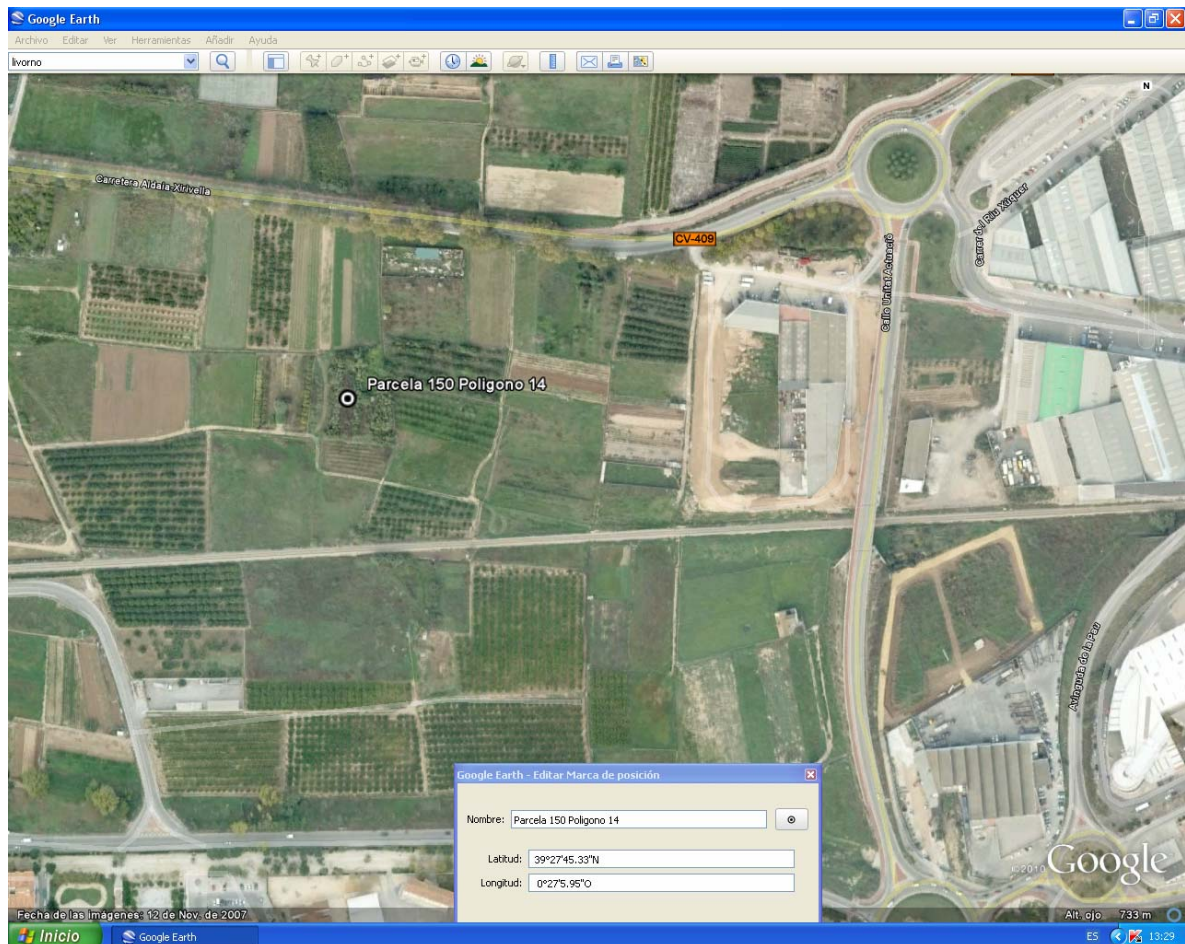


Las coordenadas de posicionamiento de la parcela 12 del polígono 25 son:

Latitud: 39° 28' 17.48" N

Longitud: 0° 27' 10.09" O

VISTA AEREA DE LA PARCELA 150

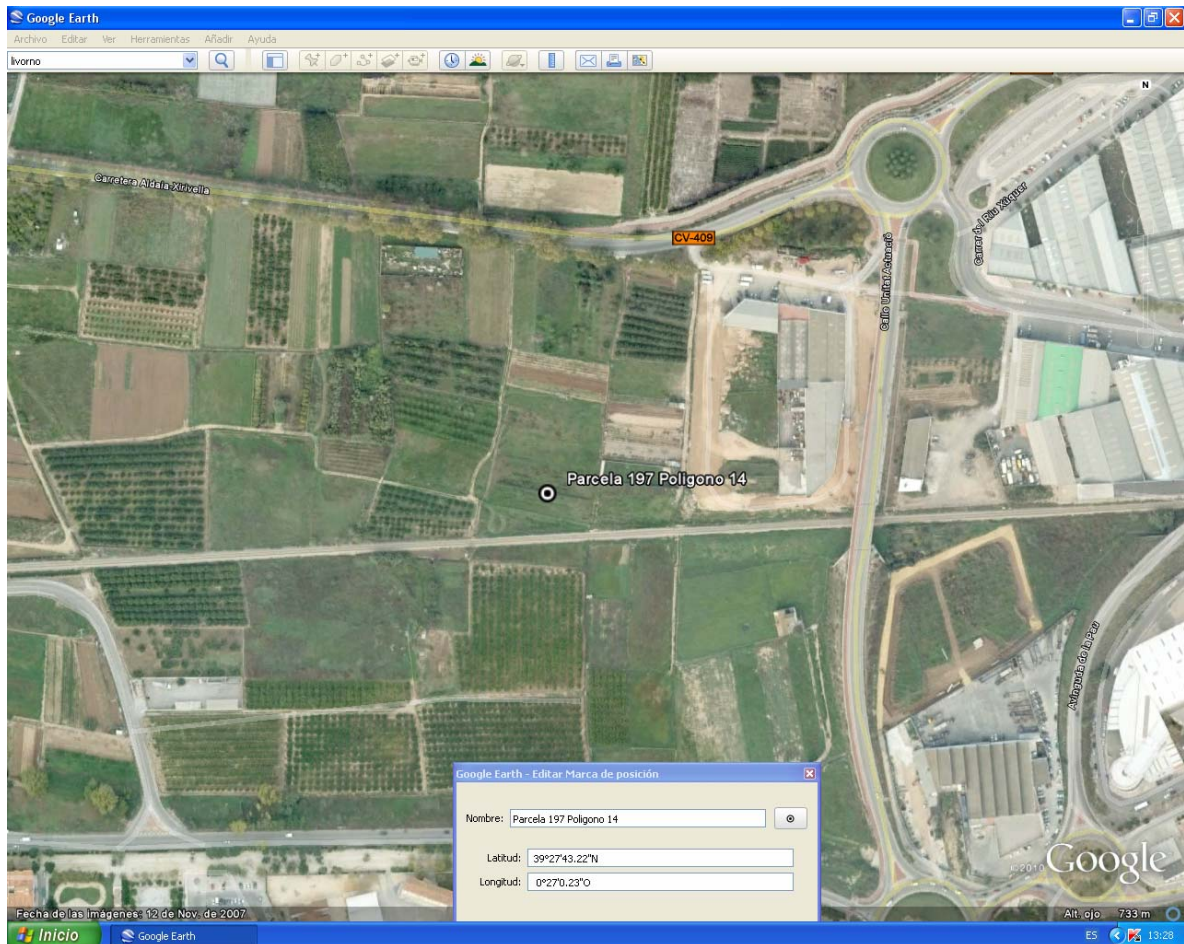


Las coordenadas de posicionamiento de la parcela 150 del polígono 14 son:

Latitud: 39° 27' 45.33" N

Longitud: 0° 27' 5.95" O

VISTA AEREA DE LA PARCELA 197



Las coordenadas de posicionamiento de la parcela 197 del polígono 14 son:

Latitud: 39° 27' 43.22" N

Longitud: 0° 27' 0.23" O

Una vez localizadas las parcelas se realizan las fotografías queda claro que no se pueden medir las superficies de las parcelas debido a la falta de linderos claros y definidos, por lo que se adoptan como hipótesis de valoración las superficies catastrales reflejadas en la documentación adjunta.

Se toman fotografías de los inmuebles y se comprueba que están sin explotar y sin cultivos.

El siguiente paso es ir al Ayuntamiento de Aldaia para hablar con los servicios técnicos a fin de saber la normativa que afecta a las parcelas valoradas. Desde el despacho llamo al departamento de urbanismo del Ayuntamiento y concierdo hora para el día siguiente por la mañana. Al día siguiente me presento en el Ayuntamiento y solicito que me den información de la normativa urbanística que afecta a estas parcelas. El técnico municipal identifica claramente las parcelas en suelo agrícola de Protección 1, por lo que es suelo rústico.

VALOR DE MERCADO

Procederemos a calcular, el valor del suelo por el mencionado "Método de Comparación". Como la valoración se va a realizar por comparación es necesaria la obtención de 6 testigos de terrenos agrícolas con similares características situados en el municipio donde se encuentra la finca objeto de valoración y municipios de alrededor. Estos testigos se obtienen de páginas especializadas de Internet y están explicados de forma completa en el punto 7 del informe de valoración.

Desde el despacho se llama a los teléfonos recabando la información necesaria para poder homogeneizar los valores.

Se observan precios que oscilan entre 7,35 y 10,68 euros/m² para valores de terreno en blanco, dependiendo de su ubicación y tipo de cultivo, así como de su tamaño.

Por hanegada (831 m²) el precio oscila entre 6.1307,85 € y 8.875,08 €

Tras el proceso de homogeneización, en cuanto a la unidad de terreno en blanco de regadío se adopta como precio unitario en torno a los 8,15 Euros/m².

**REDACCION DEL
INFORME DE VALORACION**

Juan Castillo Morcillo como colaborador de la Arquitecta Técnica Julia Tanco Ballesteros, adscrita con el nº 3.357 al Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Valencia, he sido requerido por los Hermanos Folgado Campos para la redacción de un informe de valoración de tres parcelas rústicas en el término municipal de Aldaia.

La siguiente tasación se realiza según lo establecido en la **“ORDEN ECO/805/2.003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras”**, publicado en el BOE nº 85 de fecha 9 de abril de 2.003, no siendo necesario su integro cumplimiento por ser la finalidad del presente informe distinta de la que tienen las tasaciones realizadas en el marco del Mercado Hipotecario.

1. INFORMACIÓN DEL BIEN

1.1 DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES

TIPO DEL BIEN	Parcelas rústicas
DIRECCIÓN	Polígono 25 parcela 12; Polígono 14 parcelas 150 y 197
MUNICIPIO	46960 Aldaya
PROVINCIA	Valencia

Se desconocen los datos registrales de las tres parcelas al no aportar documentación, siendo los catastrales los que se anotan a continuación. Las fincas no se encuentran en explotación en la actualidad.

Parcela nº 1	
REFERENCIA CATASTRAL	46021A025000120000SZ
OBSERVACIONES	Datos catastrales: Polígono 25 parcela 12
Parcela nº 2	
REFERENCIA CATASTRAL	46021A014001500000SQ
OBSERVACIONES	Datos catastrales: Polígono 14 parcela 150
Parcela nº 3	
REFERENCIA CATASTRAL	46021A014001970000SJ
OBSERVACIONES	Datos catastrales: Polígono 14 parcela 197

1.02 LINDEROS REGISTRALES Y REALES

No se ha aportado la escritura donde cotejar los linderos de las parcelas observados el día de la visita, no obstante se han identificado perfectamente a través de la documentación catastral aportada.

2. FINALIDAD

Tasación realizada a petición de los hermanos Folgado Campos, con la finalidad de "determinación del valor de mercado".

3. LOCALIDAD Y ENTORNO

3.1 LOCALIDAD

TIPO DE NUCLEO	Autónomo
CENSO	27.704 Habitantes
TENDENCIA DEMOGRÁFICA	Estable
Nivel de renta	Medio
OBSERVACIONES	La población de Aldaya se sitúa a 10 Km. de Valencia
ACTIVIDAD	En Aldaia con respecto a la agricultura destacan los cítricos en regadío y en secano los algarrobos. Los trabajadores de los servicios son un 46 %, mientras que los del sector de la construcción son un 14%. En relación con su término, Aldaia tiene mucho suelo industrial. Estos datos han sido obtenidos del Ayuntamiento de Aldaia

3.2 ENTORNO

TIPO PREDOMINANTE	Cítricos en regadío
DIMENSION PREDOMINANTE	0,5 Y 2 Hectáreas
FORMAS DE EXPLOTACION	De forma personal y directa
NUCLEOS APROVISIONAMIENTO	Término municipal de Aldaia
MERCADOS DE VENTA	Término municipal de Aldaia
NUCLEOS DE TRANSFORMACION	Término municipal de Aldaia y alrededores existen diversas cooperativas y almacenes destinados a la transformación y comercialización de cítricos.

3.3 INFRAESTRUCTURAS

ACCESO A LA FINCA Y DISTANCIA A LA POBLACIÓN

A la parcela 12 del polígono 25 se accede desde un camino sin asfaltar que arranca de la Ronda Alaquas-Aldaya antes de llegar a la rotonda de camino de San Onofre.

A las parcelas 150 y 197 del polígono 14 se accede desde la Carretera Aldaya-Xirivella a través del camino peatonal junto al polígono.

Todas las parcelas se encuentran muy próximas a la población.

COMUNICACIONES

Las fincas se encuentran bien comunicadas con la población.

EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS QUE FACILITEN LA EXPLOTACIÓN.

En la localidad de Aldaya, existen todo tipo de equipamientos y servicios que facilitan la explotación de la finca.

INFRAESTRUCTURAS PÚBLICAS

Las infraestructuras públicas están formadas por red de carreteras comarcales y caminos rurales sin asfaltar.

3.04 SITUACION DE LOS TERRENOS CON RESPECTO A ARTERIAS DE COMUNICACION

Las tres parcelas disponen de fachada a camino rural sin asfaltar

4. TERRENO

4.1 SUPERFICIES

<u>Finca</u>	<u>Superficie Catastral</u>
Polígono 25 parcela 12	1.591 m2
Polígono 14 parcela 150	3.008 m2
Polígono 14 parcela 197	2.324 m2

5. DESCRIPCION DE LA FINCA

5.01 CLIMA Y OROGRAFIA

La temperatura media anual, según los datos obtenidos del Ministerio de Agricultura es de 16.6°, con una amplitud térmica anual de 25.2°, entre el mes más cálido 30.1° y el mes mas frío 4.9°. Existe una gran oscilación térmica entre la estación cálida y la estación fría, como se puede deducir de los datos.

En cuanto a la pluviometría, los datos indican que la precipitación media anual es de 488 mm².

La zona donde se ubica la finca presenta unas suaves ondulaciones del terreno, con pendientes del 2 %.

5.02 CARACTERISTICAS AGROLOGICAS

A simple vista, se observa en las tres parcelas un suelo fértil de textura arcillosa con un escaso nivel de pedregosidad. No se aprecian síntomas de salinidad en el cultivo.

5.03 CULTIVOS

A simple vista, no se aprecian en ninguna de las tres parcelas cultivos aptos para la explotación.

6. REGIMEN DE TENENCIA Y OCUPACION

6.1 PROPIETARIO

Según nos han informado la propiedad de las tres fincas recae sobre los cuatro hermanos Folgado Campos.

6.2 DESCRIPCIÓN DE SUPERFICIES

Que los terrenos sigan en las mismas condiciones de explotación.

6.3 SERVIDUMBRES U OTROS DERECHOS

Según la documentación aportada, las fincas no presentan ningún tipo de servidumbre u otros derechos.

6.4 NORMAS URBANISTICAS

Los terrenos visitados se ubican en suelo rústico con protección agrícola de nivel 1, suelo No urbanizable, según el Plan General de Ordenación Urbana vigente en el municipio de Aldaya.

7. INFORMACIÓN DE MERCADO

7.01 CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Tanto la oferta como la demanda de terrenos agrícolas con similares características situados en el municipio donde se encuentra la finca objeto de valoración, y municipios de alrededor donde se ha realizado el sondeo se pueden considerar de escasa, en cuando a finalidad de compraventa agrícola.

7.02 PRECIOS ACTUALES DE VENTA

Se observan precios que oscilan entre 7,35 y 10,68 euros/m² para valores de terreno en blanco, dependiendo de su ubicación y tipo de cultivo, así como de su tamaño.

Por hanegada (831 m²) el precio oscila entre 6.1307,85 € y 8.875,08 €

7.03 EXPECTATIVAS DE MERCADO

Las expectativas de venta de las fincas objeto de valoración es media, debido a su ubicación, comunicación y características agrológicas del suelo.

7.04 INMUEBLES TESTIGOS

Testigo	Identificador	C.P.	Fuente	Superficie	Precio Venta	Coefficiente Homog.	Peso	Valor medio ponderado	Contacto
				m ²	€/m ²	%	%	€/m ²	
1	Cami Xafardet	46900	Particular	2.667,00	10,69	0,90	16	1,54	646613776
2	Pol. 44 Parcelas 28 y 29	46220	Particular	5.606,00	9,52	0,98	18	1,68	653529904
3	Pol. 22 Parcelas 8, 10, 66	46930	Particular	11.700,00	7,44	1,00	18	1,34	656958315
4	Zona Corrucosa	46980	Inmobiliaria	8.300,00	7,47	1,00	16	1,20	961698189
5	Zona Mallaetes	46117	Inmobiliaria	4.489,00	7,35	1,00	16	1,18	961698189
6	Zona Creu de Fusta	46117	Inmobiliaria	3.536,00	8,48	0,90	16	1,22	961698189
Valor unitario medio							100	8,15	

OBSERVACIONES

Detalle de características de los testigos:

1.- Parcela rústica en Cami Xafardet, de 2.667 m², a 5 minutos de la A-7 rodeado de chalets, y a 10min de Torrente. Actualmente cultivado de almendros.

2.- Polígono 44 parcelas 28 y 29 en el término municipal de Picassent. Superficie de 5.606 m². Terreno en blanco con regadío.

3.- Polígono 22, parcelas 8, 10 y 66 situadas en Quart de Poblet, con superficie total de 11.700m² y precio de venta 87.000€. La parcela presenta orografía plana y carece de cultivo. Teléfono de contacto 656958315

4.- Parcela situada entre la Zona Corrucosa y Los Molinos de Paterna de superficie de 8.300m², precio de venta 90.000€. Teléfono de contacto 961698189. La parcela presenta una caseta de 70m² y agua de riego. Descontamos importe de 70m² x 400€/m²=28.000€ en concepto de la caseta. Por tanto el precio neto de la parcela será 62.000 €.

5.- Parcela ubicada en zona Mallaetes, en la población de Bétera. Superficie de 4.498m², precio de venta 33.000€. Teléfono de contacto 961698189. La parcela es plana con fácil acceso, sin cultivo y con posibilidad de agua de riego.

6.- Parcela ubicada en la zona Creu de Fusta, en la población de Bétera. Superficie de 3.536m², precio de venta 30.000€. Teléfono de contacto 961698189. La parcela es plana con fácil acceso, cultivo de naranjos y con posibilidad de agua de riego.

El valor obtenido corresponde al del TERRENO EN BLANCO DE REGADÍO.

8. CALCULO DE VALORES

8.1 NIVELES A EFECTOS DE TASACIÓN

Niveles urbanísticos del terreno. A efectos de su tasación los terrenos se clasificarán en los siguientes niveles:

Nivel I. Incluirá todos los terrenos que no pertenezcan a nivel II.

Nivel II. Incluirá los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permita edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente. También se incluirán los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que estándolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.

Nivel en el que se encuentran los terrenos a valorar: Nivel II (No urbanizable).

9. ANEXOS AL INFORME

CONDICIONANTES:

NO SE APORTA DOCUMENTACIÓN REGISTRAL VÁLIDA A EFECTOS DE LA O.M.

La presente tasación queda condicionada a la aportación de la documentación registral tal y como exige la Orden Ministerial:

Certificación Registral acreditativa de titularidad y cargas del inmueble, así como su descripción completa, expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de valoración o equivalentes legales en soportes alternativos.

Dicha certificación se podrá sustituir por copia de Nota Simple registral, que contenga al menos titularidad y descripción completa del inmueble incluidos, en su caso, los derechos reales limitativos del dominio con expedición máxima en los tres meses anteriores a la fecha de valoración; o por copia del Libro de Registro de la Propiedad ("Nota simple extensa") o por copia de Escritura de propiedad.

Debiendo concordar obligatoriamente con las hipótesis de valoración.

OBSERVACIONES:

FINALIDAD DISTINTA A LAS EXIGIDAS POR LA O.M. ECO/805/2003.

El presente informe de valoración se ha realizado conforme a la metodología contenida en la O.M. ECO/805/2003, no siendo necesario su integro cumplimiento por ser la finalidad distinta al ámbito de aplicación de la misma.

VARIAS FINCAS

El valor de tasación se refiere al conjunto de varios elementos, siendo fincas registrales independientes y con un valor por separado de:

Valores por fincas registrales

Polígono 25 parcela 12	1.591 m2	12.966,65 €
Polígono 14 parcela 150	3.008 m2	24.515,20 €
Polígono 14 parcela 197	2.324 m2	18.940,60 €

9.1 RELACION DE DOCUMENTOS UTILIZADOS

- Documentación Catastral
- Acreditación del aprovechamiento urbanístico

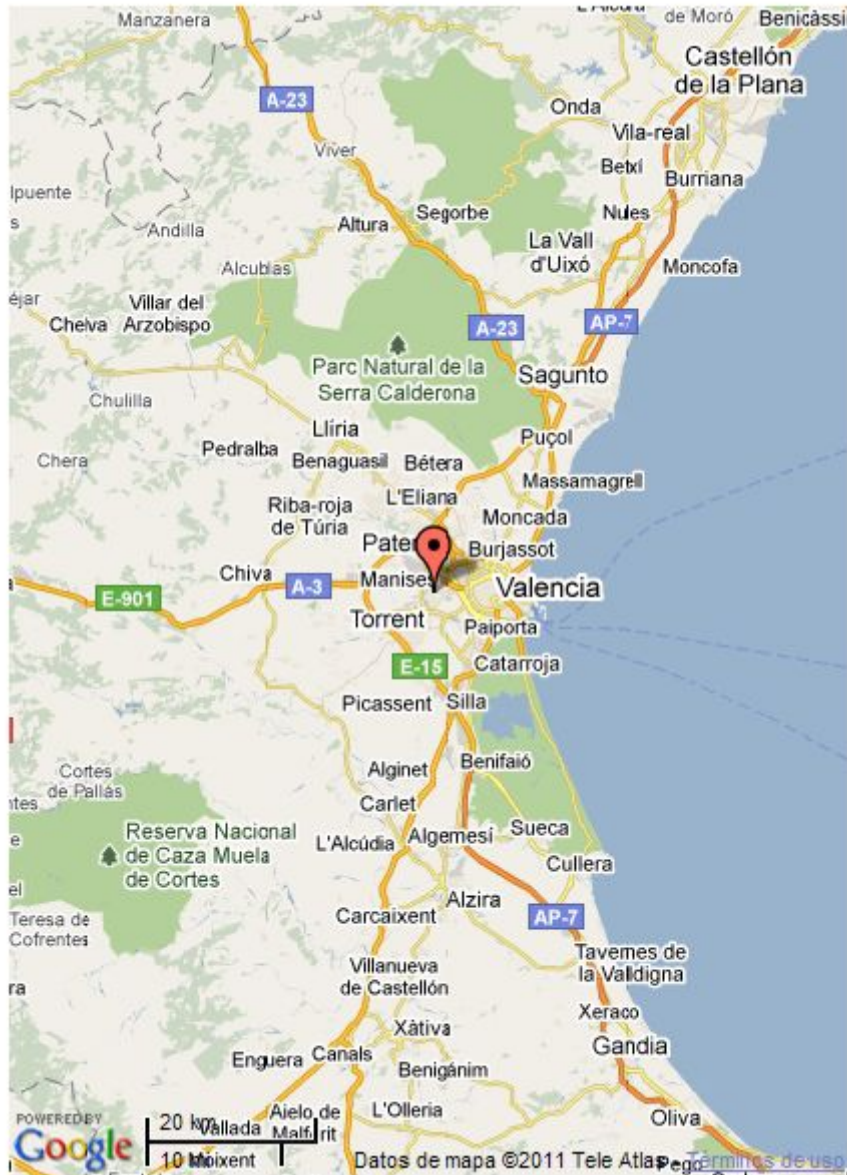
9.2 RELACION DE COMPROBACIONES REALIZADAS

- Identificación del Inmueble mediante inspección ocular
- Comprobación de su descripción catastral
- Comprobación de sus servidumbres visibles
- Comprobación de su estado de conservación o construcción
- Comprobación del estado de ocupación del inmueble y uso a que se destine
- Comprobación de la adecuación al planeamiento urbanístico

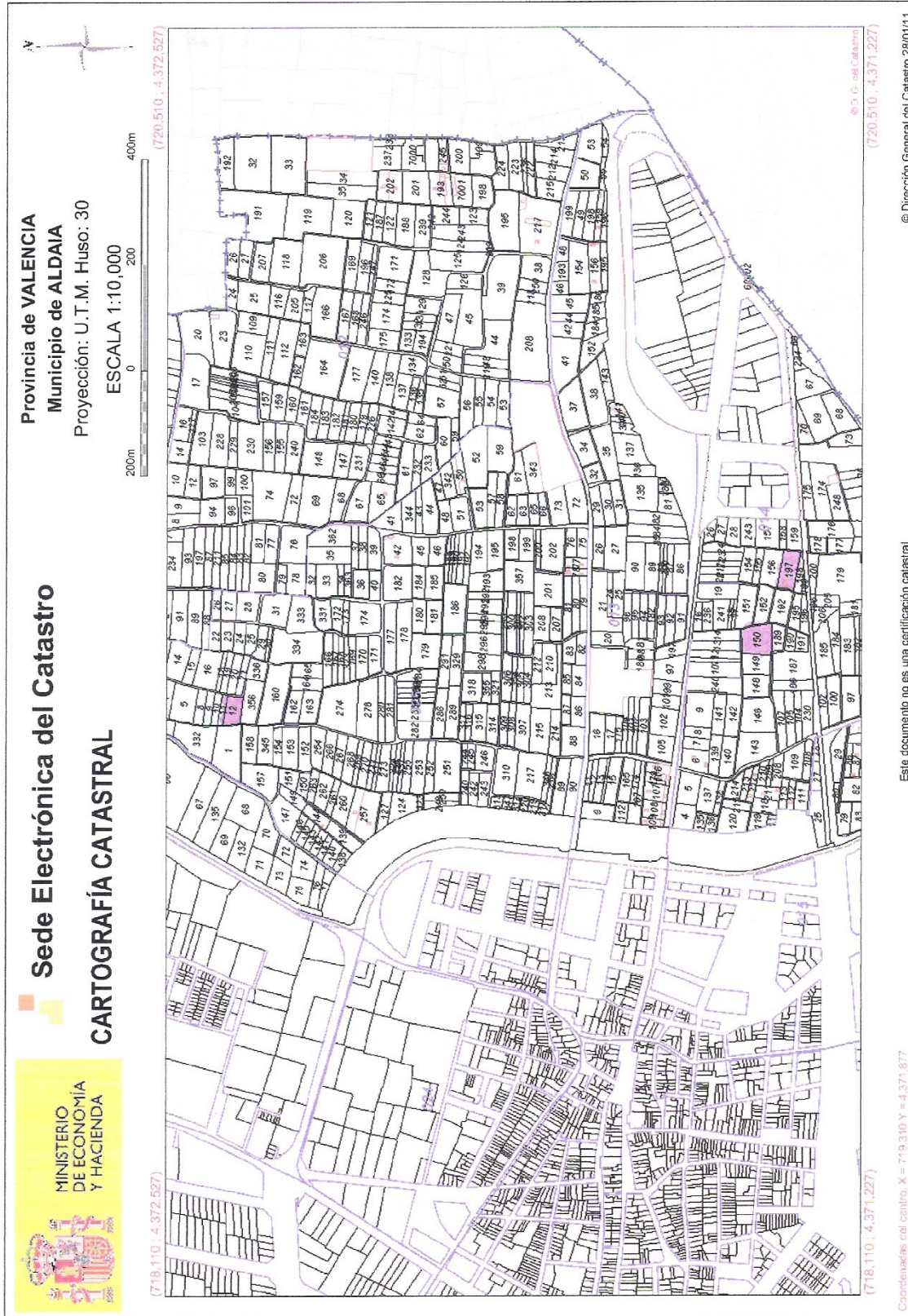
10. ANEXOS AL INFORME

FOTOGRAFÍAS	2 hojas
PLANOS	2 hojas
FICHA CATASTRAL	4 hojas

PLANO DE LOCALIZACION



PLANO DE SITUACION



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA
 Municipio de ALDAIA Provincia de VALENCIA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

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

719,500 Coordenadas UTM, en metros.
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aereas
 Límite zona verde
 Hidrografía

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
 SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
 Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
46021A025000120000SZ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN: **Polígono 25 Parcela 12**
PONT NOU, ALDAIA [VALENCIA]

USO LOCAL PRINCIPAL: **Agrario [Labor o labradío regadío 01]**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **--**

AÑO CONSTRUCCIÓN: **--**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **--**

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN: **Polígono 25 Parcela 12**
PONT NOU, ALDAIA [VALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **--**

SUPERFICIE SUELO (m²): **1.581**

TIPO DE FINCA: **--**

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
 SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de ALDAIA Provincia de VALENCIA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
46021A014001500000SQ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
Polígono 14 Parcela 150
ZAMARRA. ALDAIA [VALENCIA]

USO LOCAL PRINCIPAL:
Agrario [Labor o labradío regadío 03]

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN:

AÑO CONSTRUCCIÓN:

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]:

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
Polígono 14 Parcela 150
ZAMARRA. ALDAIA [VALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]:

SUPERFICIE SUELO [m²]:

TIPO DE FINCA:



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

- 719.400 Coordenada UTM, en metros.
- Límite de Manzana
- Límite de Parcelas
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y setos
- Límite zona verde
- Hidrografía

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de ALDAIA Provincia de VALENCIA

E: 1/2000

INFORMACIÓN GRÁFICA



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

- 719.500 Coordenada UTM, en metros.
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y escares
- Límite zona verde
- Hidrografía

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Señal Registrada del Catastro

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
46021A014001970000SJ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	Polígono 14 Parcela 197		
	ZAMARRA, ALDAIA [VALENCIA]		
USO LOCAL PRINCIPAL	Agrario [Labor o labradío regadío 03]	ANO CONSTRUCCIÓN	--
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	--	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	Polígono 14 Parcela 197		
	ZAMARRA, ALDAIA [VALENCIA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	--	SUPERFICIE SUELO (m ²)	2.324
		TIPO DE FINCA	--

FOTOGRAFIAS





JUAN CASTILLO MORCILLO

Arquitecto Técnico

C/ Graz Liebenau nº 30, bloque 4, pta.14, 46910 Alfajar, PFC Tasaciones Inmobiliarias

INFORME DE VALORACIÓN DE INMUEBLE

PETICIONARIO Valoraciones Mediterráneo (VALMESA)

TIPO DE BIEN Local Comercial en bruto

EMPLAZAMIENTO: Avda. Blasco Ibáñez nº 144, Bajo, 46470 Massanassa

FECHA: 15 de Febrero de 2011

0. ANTECEDENTES	5
1. INFORMACIÓN DEL BIEN	11
1.1 DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES	11
2. FINALIDAD	12
3. LOCALIDAD Y ENTORNO	12
3.1 LOCALIDAD	12
3.2 ENTORNO	12
3.3 INFRAESTRUCTURAS	12
3.4 EQUIPAMIENTO (EXISTENCIA Y NIVEL)	12
3.5 NIVEL DE RENTA	13
3.6 COMUNICACIONES	13
3.7 TIPIFICACION COMERCIAL	13
4. TERRENO	13
4.1 INFRAESTRUCTURAS	13
4.2 REPERCUSION DEL SUELO URBANIZADO	13
5. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO Y/O ELEMENTO DE UN EDIFICIO	14
5.1 TIPIFICACION Y DESCRIPCION	14
5.2 SUPERFICIES REGISTRALES Y CATASTRALES	14
5.3 EDIFICIO	14
5.3.1 NUMERO DE PLANTAS	14
5.3.2 ELEMENTOS FUNDAMENTALES	14
5.3.3 ACABADOS ZONAS COMUNES	15
5.4 LOCAL	15

5.4.1 DISTRIBUCION Y NIVEL DE CALIDAD	15
5.4.2 ACABADOS	15
5.4.3 ORIENTACION PREDOMINANTE	15
5.4.4 USO ACTUAL	15
5.4.5 CALIDADES	15
5.4.6 INSTALACIONES	15
5.4.7 SUPERFICIES MEDIDAS	16
5.4.8 COEFICIENTE TABLA FONDO	16
5.4.9 SUPERFICIES UTILES	16
5.4.10 VARIOS	16
5.4.11 MATERIAL DETERIORABLE O DESMONTABLE	16
5.4.12 CONDICIONANTES PARA USOS ALTERNATIVOS	16
5.5 INMUEBLES TERMINADOS	17
<u>6. SITUACIÓN URBANÍSTICA</u>	17
6.1 INFORMACION URBANISTICA	17
6.2 ADECUACION A NORMATIVA	17
<u>7. DOCUMENTACION LEGAL</u>	17
7.1 DESCRIPCION REGISTRAL, DESCRIPCION DE LINDEROS	17
7.2 DESCRIPCION DE SUPERFICIES	18
7.3 PROPIETARIO	18
7.4 ARRENDAMIENTOS	18
7.5 ESTATUTOS DE COMUNIDAD: DETERMINANTES E INFLUYENTES	18
<u>8. INFORMACIÓN DE MERCADO</u>	19
8.1 INMUEBLES TESTIGOS	19

8.2 OBSERVACIONES	19
<u>9. CÁLCULO DE VALORES</u>	<u>20</u>
9.1 METODOS ADOPTADOS	20
9.2 PROCESO VALORATIVO	20
9.2.1 COSTE DE REPOSICIÓN BRUTO	20
9.2.2 COSTE DE REPOSICIÓN NETO	20
<u>10. OBSERVACIONES</u>	<u>22</u>
10.1 RELACION DE DOCUMENTOS UTILIZADOS	23
10.2 RELACION DE COMPROBACIONES REALIZADAS	23
<u>11. ANEXOS AL INFORME</u>	<u>23</u>

0. ANTECEDENTES

El presente informe se realiza a partir del encargo efectuado por la empresa de valoraciones VALMESA, con la cual colabora el estudio donde realizo el presente proyecto final de carrera.

El proceso de valoración comienza mediante el envío por parte del departamento de administración de la empresa de un mensaje de texto (SMS) al teléfono móvil del técnico seleccionado para realizar dicho encargo.

Como norma general el mensaje de texto consiste en un aviso breve que contiene la siguiente información:

Nombre de la entidad bancaria solicitante

- Tipo de bien a valorar
- Dirección del bien
- Población donde se ubica
- Nombre del solicitante
- Teléfono de contacto
- La referencia de "Urgente"

Se procede a contactar con el cliente que en este caso es la propia entidad bancaria puesto que se trata de valorar los activos que posee.

Se pone al teléfono de contacto un empleado del banco y me identifico como tasador de Valmesa y le comento que hay que hacer una visita al local que se debe valorar.

No hay problema puesto que me comenta que es un local que acaban de adquirir y que todavía no se han hecho las obras para convertirlo en una oficina bancaria, por lo que se encuentra con los acabados de obra.

Me facilita el teléfono de contacto de la caseta de ventas de la promoción donde se ubica el local puesto que el inmueble es de reciente construcción y no se han vendido todos los pisos, por lo que tienen a una persona que nos puede mostrar el local.

Llamo a este nuevo teléfono y me pongo en contacto con la chica que está en la obra para concertar la visita. No hay problema puesto que está todo el día en la obra y puedo ir cuando sea.

A continuación cotejo los datos del inmueble que se tiene que tasar y la dirección exacta del mismo (población, calle y número de policía y puerta) para evitar equívocos innecesarios.

Casualmente el local se encuentra ubicado a 200 metros del despacho donde desarrollo el proyecto, por lo que me acerco andando al mismo para la visita.

Ya en la obra le solicito la documentación registral a la chica que muestra el inmueble y me aporta la declaración de obra nueva y división horizontal realizada de todo el edificio.

Le pido solamente la parte que atañe al local comercial y también el final de obra visado para acreditar que la obra se encuentra finalizada.

Como la chica trabaja para la promotora le pido que me aporten el plano acotado del local y queda en mandarlo por correo electrónico al despacho.

Como aportan el plano en Autocad me limito a tomar unas medidas de comprobación del local para asegurarme que el plano que mandan es correcto puesto que de esta forma es innecesario realizar el croquis para comprobar la coincidencia o no de las superficies reales del inmueble (útil y construida) con las registrales.

El local es de reciente construcción pero tiene como característica remarcable que tiene los acabados de obra y no tiene instalaciones de ningún tipo, por lo que puede destinarse a cualquier actividad que esté permitida.

El hecho de estar ubicado en una esquina recayente a dos calles y con suficientes puertas de entrada es muy positivo y se reflejará en el valor de tasación aumentando su antigüedad y homogeneizando los testigos al alza.

Se procede a rellenar la hoja de toma de datos donde se indican los datos necesarios para completar el informe más tarde.

Se adjunta la hoja de toma de datos.

TASACION DE VIVIENDA

DATOS DE VISITA

Fecha: 15/02/2011 Dirección: Avda. Blasco Ibáñez n.º 144, Bajo
Massamassa

Propietario. Firmus Atica, S.L.

Usuario. Desocupado

Finalidad. efectos mercantiles o contables

Edificio

Nº Plantas: PB+V Ascensor: Nº: 1 Nº Viviendas: 16

Fachada: ladrillo caravista Cubierta: Plana transitable

Acabados elementos comunes:

	ESTANCIA	SUELO	PAREDES	TECHOS
Zaguán	—	—	—	
Escalera	—	—	—	

Vivienda

ESTANCIA	UBICACION	Nº	SUELO	PAREDES	TECHOS
Vestíbulo	Local diáfano — 1 —	1	Solera	Hormigón	En bruto — En bruto
Salón-Comedor					
Salón-Cocina					
Cocina					
Dormitorios					
Estudio					
Baños					
Aseos					
Terraza					
Patio					

Carpintería: Interior: No hay Puerta blindada —
Exterior: Metálica Rejas —

Instalaciones: Aire acondicionado: Split indiv. Nº /Conductos

Calentador: Eléctrico / Gas / Caldera + radiadores

Hilo musical: Alarma: Caja Fuerte Otros:

Equipamiento comunitario:

Piscina: — Pistas de tenis: — Sauna: — Local social: —

Zona de ocio: — Jardín infantil: —

Por último se procede a tomar fotografías del inmueble aunque solo dispone de una estancia diáfana y un pequeño habitáculo para aprovechamiento sobre la rampa de acceso al sótano. Estas fotos se incluyen al final del informe y sirven para acreditar lo reflejado en el informe en cuanto a calidades y acabados existentes.

Una vez tomados todos los datos se procede a fotografiar la fachada del inmueble desde las dos calles. Estas fotos se incorporan al final del informe.

Una vez se ha realizado la visita y se han tomado todos los datos necesarios regreso al despacho para realizar el informe.

Lo primero que hago es el recuperar el plano en Autocad que me han enviado y cotejo las medidas tomadas como referencia con el plano en cuestión. Se comprueba que el plano se ajusta a la realidad. Entonces lo mido para obtener las superficies. Es norma habitual el señalar en el plano el norte para denotar la orientación predominante del inmueble.

Una vez que está hecho se obtiene una superficie útil de 297,15 m², una superficie construida de 315,57 m² y en los locales no se estima parte de elementos comunes.

Comparando con la superficie reflejada en la documentación registral adjunta se observa:

- La superficie señalada como útil en la documentación registral adjunta de 297,15 m² es sensiblemente similar a la superficie útil comprobada.
- La superficie señalada como construida en la documentación registral adjunta de 350,11 m² es superior a la superficie construida comprobada de 315,57 m².

La conclusión de esta comprobación es que la correlación de las superficies reflejadas en la documentación está equivocada y los 350,11 m² están referidos a la superficie construida con la parte proporcional de ee.cc.

Además, la superficie construida reflejada en la ficha catastral es de 328,00 m² construidos sensiblemente similar a la anteriormente comprobada.

Con estos datos se adopta como hipótesis de valoración la superficie registral de 315,57 m² al ser menor que la catastral.

Ahora queda la obtención de los valores de mercado del inmueble incluido en el informe de tasación.

VALOR DE MERCADO

Para obtener el **valor de mercado** tenemos que recopilar 6 testigos de venta de inmuebles similares al valorado dentro de la población o poblaciones limítrofes.

A tal efecto se toman los teléfonos de 6 testigos de pisos de la zona cuyos datos están reflejados detalladamente en el punto nº 8 del informe.

Desde el despacho se llama a los teléfonos recabando la información necesaria para poder homogeneizar los valores

Tras el proceso de homogeneización se llega a la siguiente conclusión:

Se detectan valores de mercado en el entorno que oscilan entre los 1.300,00 y los 2.000,00 Euros/m² dependiendo de su ubicación, superficie, calidades y antigüedad.

Se ha practicado una homogeneización a la baja debido a los acabados en bruto que presenta el local.

REDACCION DEL INFORME DE VALORACION

Juan Castillo Morcillo como colaborador de la Arquitecta Técnica Julia Tanco Ballesteros, adscrita con el nº 3.357 al Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Valencia, he sido requerido para la redacción de un informe de valoración de un local comercial en planta baja sito en la Avda. Blasco Ibáñez, nº 144 de Massanassa, Valencia.

La siguiente tasación se realiza según lo establecido en la **“ORDEN ECO/805/2.003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras”**, publicado en el BOE nº 85 de fecha 9 de abril de 2.003, siendo necesario su integro cumplimiento por ser la finalidad del presente informe la que tienen las tasaciones realizadas en el marco del Mercado Hipotecario.

1. INFORMACIÓN DEL BIEN

TIPO DE INMUEBLE	Local parte de un edificio
DIRECCIÓN	Avda. Blasco Ibáñez nº 144, Massanassa
C.P. MUNICIPIO	46.470
PROVINCIA	Valencia

1.1 DATOS REGISTRALES y CATASTRALES

REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Torrente N º2
TOMO	3.023
LIBRO	184
SECCION	Massanassa
FOLIO	81
FINCA	11.765
INSCRIPCION	1ª
OBSERVACIONES	Datos registrales tomados de escritura.
REFERENCIA CATASTRAL	4061313YJ2646S0023KY
OBSERVACIONES	AV. BLASCO IBAÑEZ 144 Pl:00 Pt:01

2. FINALIDAD

Tasación realizada a petición de la entidad RURALCAJA (CAJA RURAL MEDITERRANEO RURALCAJA) para RURALCAJA, con la finalidad de "otras valoraciones a efectos mercantiles o contables".

3. LOCALIDAD Y ENTORNO

3.1 LOCALIDAD

TIPO DE NUCLEO	Autónomo
CENSO	8.127 Habitantes
TENDENCIA DEMOGRÁFICA	Estable
OCUPACION LABORAL	Media nacional

3.2 ENTORNO

CONSOLIDACION	Media
RITMO DE DESARROLLO	Medio
ENTORNO	Residencial-Comercial
CARACTERISTICAS TERRITORIALES	Urbano
USO DOMINANTE	Residencial
ANTIGÜEDAD CARACTERISTICA	Media-Baja

3.3 INFRAESTRUCTURAS

ALUMBRADO	Si, medio
AGUA	Si, medio
ALCANTARILLADO	Si, medio
VIAS PÚBLICAS	Si, medio
TELEFONO	Si, medio

3.4 EQUIPAMIENTO (*Existencia y nivel*)

COMERCIAL	Medio
ESCOLAR	Medio
RELIGIOSO	Medio
LUDICO	Medio
DEPORTIVO	Medio
ASISTENCIAL	Medio
APARCAMIENTO	Suficiente
ZONAS VERDES	Medio

3.5 NIVEL DE RENTA

CALIDAD DE BARRIO	Medio
CALIDAD DE UBICACION:	Media

3.6 COMUNICACIONES

Se accede al inmueble desde la Avenida Blasco Ibáñez, en el tramo comprendido entre las calles Maestrat y San Juan, dentro del casco urbano de la localidad y recayente a la avenida principal que atraviesa el municipio. Cuenta con paradas de autobús urbano, estación de FF.CC y taxi en las proximidades.

3.7 TIPIFICACION COMERCIAL

GRADO DE OCUPACION	Media
EXISTE TRÁFICO DE VEHICULOS	Si, Medio
EXISTE TRÁFICO PEATONAL	Si, Medio-Alto
EXISTENCIA DE APARCAMIENTOS	Suficiente
TRANSPORTES PUBLICOS	Suficiente
AREAS CON LAS QUE CONECTA	Conecta con Valencia a través de la autovía V-30. Otras poblaciones limítrofes son Alfafar, Catarroja y Benetuser.

4. TERRENO

4.1 INFRAESTRUCTURAS

EXISTENTES: La calle donde se ubica el inmueble que alberga el bien objeto de valoración dispone de los servicios municipales completos.

4.2 REPERCUSION DEL SUELO URBANIZADO

REPERCUSION DE SUELO	800,00 euros/m ²
----------------------	-----------------------------

5. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO Y/O ELEMENTO DE UN EDIFICIO

5.1 TIPIFICACION Y DESCRIPCION

Edificio plurifamiliar entre medianeras, compuesto de dos plantas de sótano destinadas a garajes y trasteros, planta baja destinada a portal, rampa de vehiculos y local comercial, y cinco plantas altas.

El presente informe trata de valorar el local que hace esquina y que ocupa la totalidad de la planta baja a ambos lados del zaguán y linda con la rampa de acceso a garaje en la medianera izquierda de la fachada principal.

El local consta de un espacio diáfano y con acabados de obra, con tres puertas recayentes a la Avda. Blasco Ibáñez sobre una fachada de unos 13,50 metros y otras cuatro puertas recayentes a la calle maestrat sobre una fachada de unos 14,64 metros donde recae también un transformador eléctrico.

Al fondo del local, en la esquina enfrentada a las fachadas se ubica una porción de superficie que aprovecha la superficie sobre la rampa del garaje y que se encuentra a una cota de 0,97 metros sobre la cota del suelo.

Entorno residencial céntrico caracterizado por edificaciones de similar tipología.

5.2 SUPERFICIES REGISTRALES Y CATASTRALES

Superficie construida local	350,11 m2
Superficie útil local	297,15 m2
Superficie catastral vuelo	328,00 m2
Superficie catastral comunes	37,00 m2

5.3 EDIFICIO

5.3.1 NUMERO DE PLANTAS

Sobre rasante:	6	1º Uso: Vivienda	1º Uso: locales
Bajo rasante:	2	1º Uso: Garajes	1º Uso: Trasteros

5.3.2 ELEMENTOS FUNDAMENTALES

CIMENTACION	Hormigón Armado
ESTRUCTURA	Hormigón Armado
CUBIERTA	Plana transitible
CERRAMIENTOS EXTERIORES	Ladrillo, cámara, tabique
FACHADAS	Ladrillo caravista
CARPINTERIA EXTERIOR	Aluminio lacado y vidrio doble

5.3.3 ACABADOS ZONAS COMUNES

ACCESOS	Asfaltados
ZAGUÁN	Mármol / Mármol / Escayola
ESCALERAS	Mármol / Pintura / Pintura

5.4 LOCAL

5.4.1 DISTRIBUCION y NIVEL DE CALIDAD

ZONA LOCAL	NUMERO
Local	1

El local es de reciente construcción y presenta los acabados de obra.

5.4.2 ACABADOS

ZONA LOCAL	SUELO	PAREDES	TECHO	CARP. INTERIOR
Local	Solera hormigón	En Bruto	En Bruto	No hay

5.4.3 ORIENTACION PREDOMINANTE

Noroeste

5.4.4 USO ACTUAL

Desocupado

5.4.5 CALIDADES

CARPINTERIA INTERIOR	No tiene
SOLADOS	No tiene
BAÑOS	No tiene
FACHADAS	Medio-Alto

5.4.6 INSTALACIONES

ARMARIOS EMPOTRADOS	No tiene
ASCENSORES	Si, 1 calidad Buena
TELEFONO	Si
GAS CIUDAD	Si
PORTERO AUTOMATICO	Si

VIDEO-PORTERO	Si
AISLAMIENTOS	Si, cámara de aire
SEGURIDAD	Persiana enrollable
CALEFACCION	No
SISTEMAS DE EXTINCION	Extintores en zonas comunes
APARATOS SANITARIOS	No tiene
GRIFERIA	No tiene
OBSERVACIONES:	El local es de reciente construcción y presenta los acabados de obra.

5.4.7 SUPERFICIES MEDIDAS

	SOBRE RASANTE	COMPUTABLE
Construida cerrada local	315,57 m ² al 100%	315,57 m ²
	TOTAL	315,57 m ²

5.4.8 COEFICIENTE TABLA FONDO

Sobre rasante	0,90
---------------	------

5.4.9 SUPERFICIES UTILES

Superficie útil local	297,15 m ²
-----------------------	-----------------------

5.4.10 VARIOS

Cuota de participación	13,00 %
------------------------	---------

5.4.11 MATERIAL DETERIORABLE O DESMONTABLE

No se consideran elementos significativos.

5.4.12 CONDICIONANTES PARA USOS ALTERNATIVOS

No existen, excepto los que limiten las ordenanzas municipales y los estatutos de la comunidad de propietarios

5.5 INMUEBLES TERMINADOS

AÑO DE EDIFICACION	2010
ANTIGÜEDAD	0 Años
VIDA UTIL TOTAL	100 Años
VIDA UTIL RESIDUAL	100 Años

OBSERVACIONES: El local es de reciente construcción y presenta los acabados de obra. El edificio es de reciente construcción y muestra un estado de conservación acorde a su edad.

6. SITUACIÓN URBANÍSTICA

6.1 INFORMACION URBANISTICA

PLAN ORDENACION VIGENTE	P.G.O.U. de Massanassa
CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CALIFICACION	Residencial
USOS PERMITIDOS	Residencial y compatibles
USOS PROHIBIDOS	El resto

6.2 ADECUACION A NORMATIVA

No se detectan aparentemente infracciones urbanísticas.

7. DOCUMENTACION LEGAL

7.1 DESCRIPCION REGISTRAL, DESCRIPCION DE LINDEROS

La Escritura aportada está incompleta y sitúa el inmueble en la Avda. Blasco Ibáñez de Massanassa, siendo el número de policía comprobado el 144 bajo, tal y como refleja la documentación catastral adjunta.

Deberá aportarse documentación registral actualizada donde conste este dato.

Los linderos que figuran en la documentación registral aportada coinciden con los comprobados.

7.2 DESCRIPCION DE SUPERFICIES

La superficie útil medida coincide con la útil reflejada en la documentación registral aportada.

La superficie construida registral es mayor que la construida catastral, pero menor que ella si se computan elementos comunes.

La superficie medida es menor que las dos, pero se asemeja más a la catastral (coincide sensiblemente con la superficie construida catastral si se computa la zona destinada al centro de transformación eléctrica ubicada en la fachada norte).

A nivel del presente informe se adopta la superficie construida medida como hipótesis de valoración.

7.3 PROPIETARIO

La mercantil "FIRMUS ATICA, S.L." es dueña del 100% con carácter privativo.

7.4 ARRENDAMIENTOS

ESTA ALQUILADO No

7.5 ESTATUTOS DE COMUNIDAD: DETERMINANTES E INFLUYENTES

No se aportan.

8. INFORMACIÓN DE MERCADO

8.1 INMUEBLES TESTIGOS

Nº Testigo	Descripción					Localización	Codigo Postal	Fuente: (P) - (I)	Superficie	Precio	Valor Unitario (€/m²)	Coeficiente Tabla-Fondo Testigos	Valor 1ª Crujía	HOMOGENEIZACION			VALOR MEDIO		
	Estancias	Baños	Nº Puertas	Antigüedad	Homogeneización									Paso (%)	Valor Medio Ponderado 1ª Crujía	Coeficiente Tabla-Fondo Local	Valor medio del local (€/m²)		
1	1	0	5	0		Condes de Trigona, 46	46470	Inmobiliaria	149,80	240.000	1.602,14	1,00	1.602,14	1,00	20	320,43			
2	1	0	1	0		Avda. José Alba i Alba, 1	46470	Inmobiliaria	104,01	145.614	1.400,00	1,00	1.400,00	1,10	20	308,00			
3	1	0	9	6		Joanot Martorell, 1	46910	Inmobiliaria	500,00	650.000	1.300,00	1,00	1.300,00	1,25	15	243,75			
4	3	2	1	5		Concepción Arenal, 20	46470	Inmobiliaria	100,00	162.000	1.620,00	0,90	1.800,00	1,15	20	414,00			
5	1	1	1	5		Camp de Túria, 21	46470	Particular	190,00	285.000	1.500,00	0,95	1.578,95	1,10	15	260,53			
6	1	1	1	6		Avda. Reyes Católicos, 19	46910	Inmobiliaria	60,00	120.000	2.000,00	1,00	2.000,00	0,90	10	180,00			
												1.613,51		100					
												Media Ponderada			1.726,70	0,90	1.554,03		

Detalle de características de la homogeneización:

- 1.- Se entiende que el testigo es similar en todo al inmueble valorado, por lo que se le adjudica un peso de 1,00 en la homogeneización.
- 2.- Se entiende que el testigo está peor ubicado que el inmueble valorado, por lo que se le adjudica un coeficiente de homogeneización mayor.
- 3.- Se entiende que el testigo está peor ubicado que el inmueble valorado, por lo que se le adjudica un coeficiente de homogeneización mayor.
- 4.- Se entiende que el testigo está peor ubicado que el inmueble valorado, por lo que se le adjudica un coeficiente de homogeneización mayor.
- 5.- Se entiende que el testigo está peor ubicado que el inmueble valorado, por lo que se le adjudica un coeficiente de homogeneización mayor.
- 6.- Se entiende que el testigo está mejor conservado y tiene mejores instalaciones que el inmueble valorado, por lo que se le adjudica un peso menor en la homogeneización.

8.2 OBSERVACIONES

Se detectan valores de mercado en el entorno que oscilan entre los 1.300,00 y los 2.000,00 Euros/m² dependiendo de su ubicación, superficie, calidades y antigüedad.

9. CÁLCULO DE VALORES

9.1 METODOS ADOPTADOS

METODO DE COSTE
REEMPLAZAMIENTO REPOSICIÓN BRUTO
REEMPLAZAMIENTO REPOSICIÓN NETO
METODO DE COMPARACION

METODO DE ACTUALIZACION DE RENTAS ACTUALES

9.2 PROCESO VALORATIVO

9.2.1 COSTE DE REPOSICIÓN BRUTO

A. SUPERFICIE COMPUTABLE:	315,17 m ²
B. VALOR UNIARIO DE REPERCUSIÓN:	800,00 €/m ²
C. VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN:	360,00 €/ m ²
D. GASTOS SOBRE LA CONSTRUCCIÓN:	23 %
E. VALOR DE REPOSICIÓN:	391.623,28 €

9.2.2 COSTE DE REPOSICIÓN NETO

F. COEFICIENTE DE DEPRECIACIÓN ANTIGÜEDAD ESTIMADA	0,00 0 Años,
G. VALOR TERRENO (A x B)	252.136,00 €
H. CONSTRUCCIÓN + GASTOS INDIRECTOS (G-I)	139.557,28 €
I. VALOR DE REPOSICION A NETO.	391.623,28 €
Precio unitario de reposición	1.242,80 €/m ² .
Precio unitario de mercado	1.554,03 €/m ²

9.2.3 COEFICIENTE DE MERCADO

J. COEFICIENTE DE MERCADO (Obtenido del cociente entre el valor unitario de mercado y el unitario de reposición).	1,25
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------

9.2.4 VALOR DE COMPARACIÓN

K. TERRENOS + EDIFICACIONES (I x J)	489.783,64 €
TOTAL VALOR DE MERCADO:	489.783,64 €

VALOR FINCA 11,765

VALOR DE SUELO	252.136,00 €
VALOR DE VUELO	237.647,64 €
VALOR FINAL	489.783,64 €
VALOR DE SEGURO	139.557,28 €

Lo que informo en Valencia a fecha 15 de Febrero de 2.011, bajo juramento expreso de decir verdad, habiendo actuado con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes y que conozco las sanciones penales en las que se puede incurrir si se incumpliére mi deber como perito, para que surta a los efectos oportunos allí donde diera lugar.

Fdo.: Juan Castillo Morcillo

Arquitecto Técnico

La presente tasación tiene una validez de 6 meses.

10. OBSERVACIONES

ADVERTENCIAS:

INFORME ADVERTIDO POR IDENTIFICACION

La Escritura aportada está incompleta y sitúa el inmueble en la Avda. Blasco Ibáñez de Massanassa, siendo el número de policía comprobado el 144 bajo, tal y como refleja la documentación catastral adjunta.

Deberá aportarse documentación registral actualizada donde conste este dato.

Los linderos que figuran en la documentación registral aportada coinciden con los comprobados.

INFORME ADVERTIDO POR REGISTRO

La superficie útil medida coincide con la útil reflejada en la documentación registral aportada.

La superficie construida registral es mayor que la construida catastral, pero menor que ella si se computan elementos comunes.

La superficie medida es menor que las dos, pero se asemeja más a la catastral (coincide sensiblemente con la superficie construida catastral si se computa la zona destinada al centro de transformación eléctrica ubicada en la fachada norte).

A nivel del presente informe se adopta la superficie construida medida como hipótesis de valoración.

NO SE APORTAN ESTATUTOS DE COMUNIDAD O EQUIVALENTE

Deberá comprobarse que en los Estatutos de Comunidad o documento equivalente o certificación del administrador de la misma o de la propia comunidad no existen condicionantes o limitaciones en cuanto al uso del bien que pudiese afectar a su valor.

SE APORTA DECLARACION DE OBRA NUEVA EN CONSTRUCCION

Se advierte a la Entidad Bancaria de la necesidad de registrar la Obra Nueva finalizada una vez se lleve a término esta y la suscripción definitiva del seguro decenal según la la LOE vigente.

INMUEBLE RECIÉN TERMINADO. SE HA APORTADO CERTIFICADO FINAL DE OBRA VISADO.

Se advierte que la Licencia de Primera Ocupación otorgada por el Ayuntamiento (no aportada) es el documento que garantiza la legalidad urbanística final del inmueble.

OBSERVACIONES:

NO SE INCLUYEN ELEMENTOS NO POLIVALENTES

En el valor de tasación no se incluye mobiliario, maquinaria, enseres ni decoración no polivalente.

10.1 RELACION DE DOCUMENTOS UTILIZADOS

- Escritura de propiedad
- Última certificación de obra expedida por la Dirección Facultativa
- Documentación Catastral

10.2 RELACION DE COMPROBACIONES REALIZADAS

- Identificación del Inmueble mediante inspección ocular
- Comprobación de su descripción registral
- Comprobación de su descripción catastral
- Comprobación de su superficie
- Comprobación de sus servidumbres visibles
- Comprobación de su estado de conservación o construcción
- Comprobación del estado de ocupación del inmueble y uso a que se destine

11. ANEXOS AL INFORME

FOTOGRAFÍAS	3 hojas
PLANOS	3 hojas
DOCUMENTACION CATASTRAL	1 hoja
DOCUMENTACION REGISTRAL	3 hojas

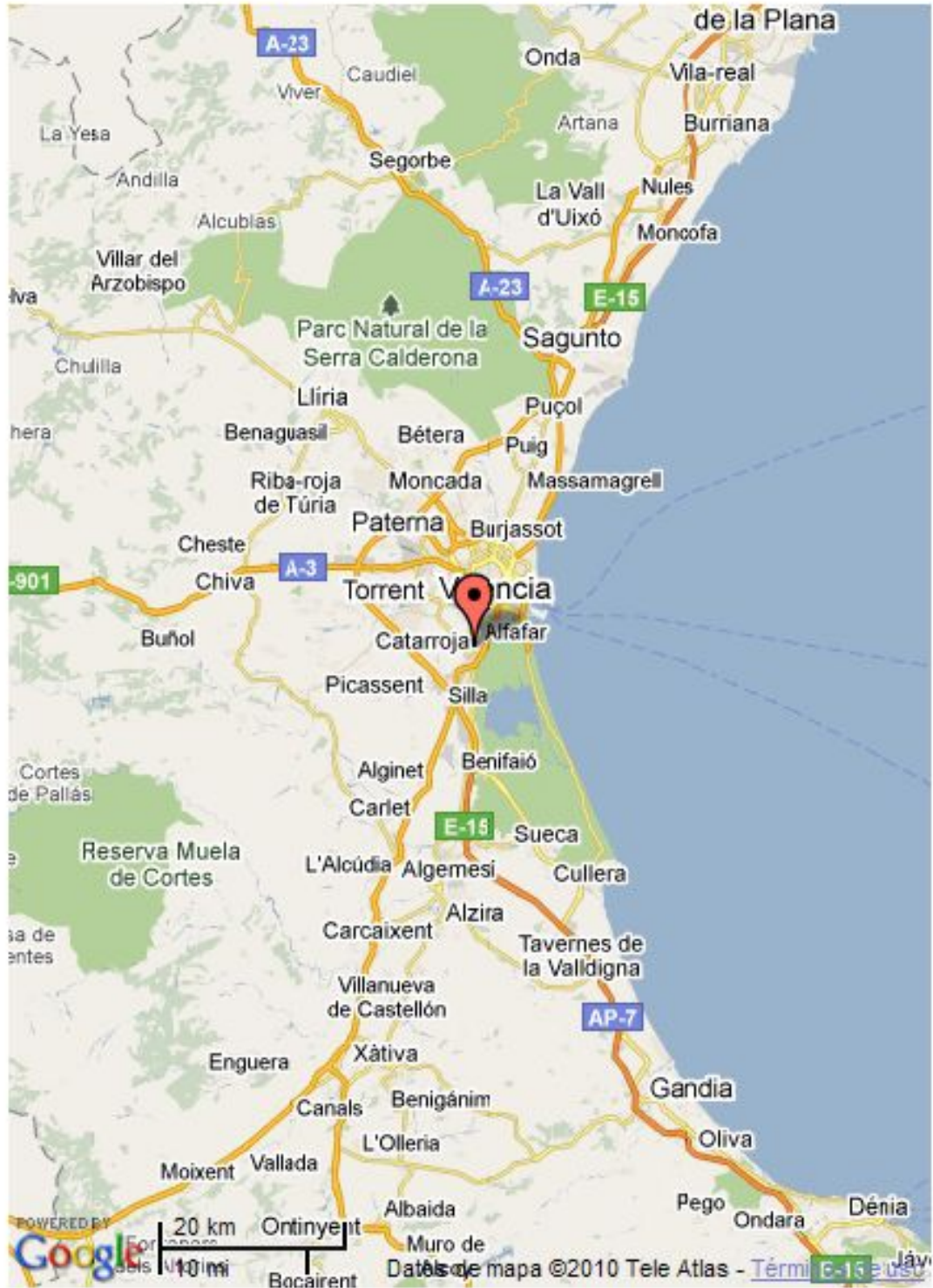
FOTOGRAFÍAS:







PLANO DE LOCALIZACION:

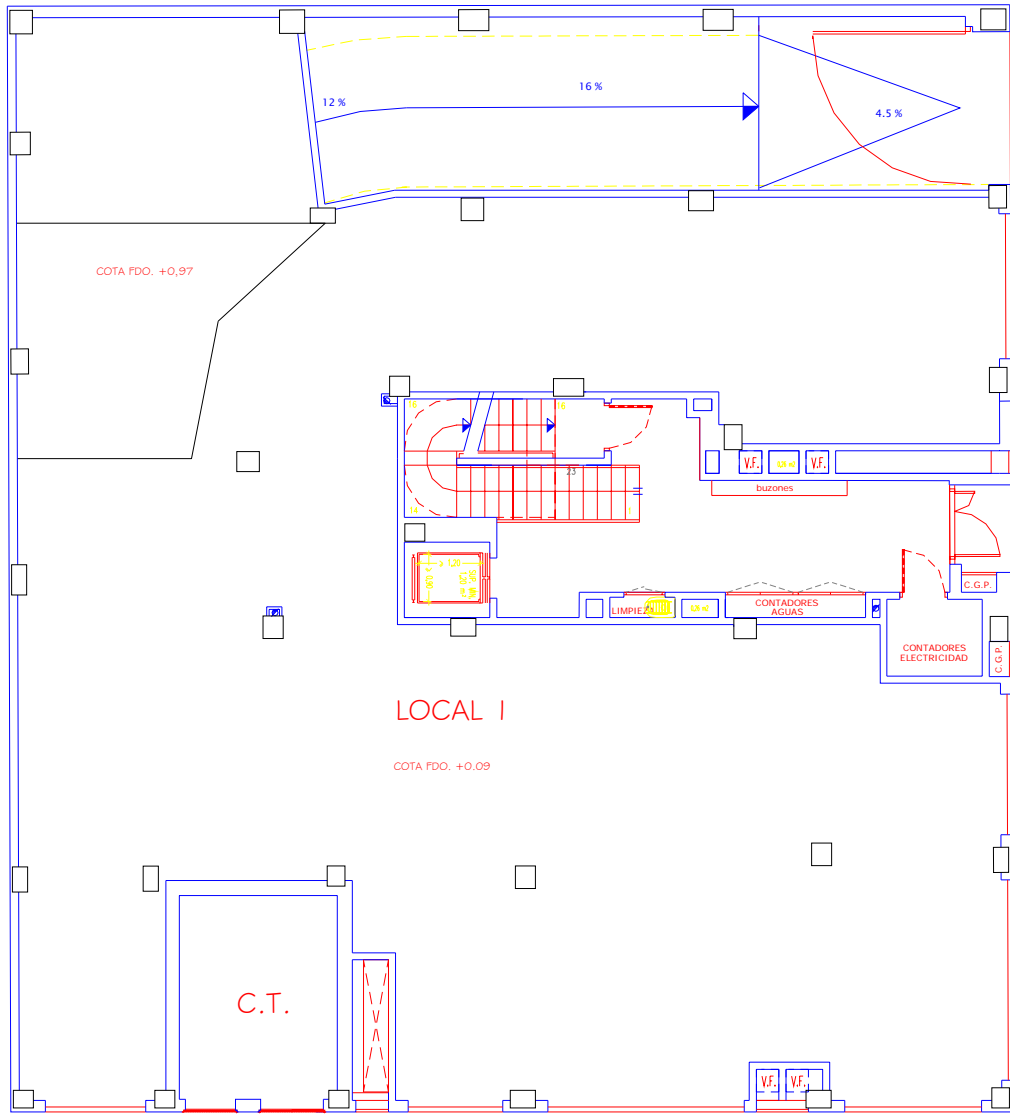


PLANO DE SITUACION:

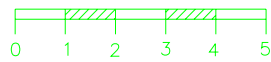


PLANO DE DISTRIBUCION:

PLANO DE DISTRIBUCION



AV. BLASCO IBAÑEZ



CALLE MAESTRAT



CATASTRO:

¿Cómo se pueden obtener datos protegidos (titularidad y valor catastral) de los inmuebles y certificados telemáticos de los mismos?

■ Cartografía

[Cartografía Catastro](#)
[Cartografía Internet](#)
[Consulta Descriptiva y Gráfica \(PDF\)](#)
[Ayuda descarga](#)

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral	4061313YJ2646S0023KY Observar etiqueta Copiar referencia al portapapeles
Localización	AV BLASCO IBAÑEZ 144 Pt:00 Pt:01 46470 MASSANASSA (VALENCIA)
Clase	Urbano
Superficie (**)	365 m ²
Coefficiente de participación	13,440000 %
Uso	Almacén-Estacionamiento
Año construcción local principal	2009

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

Localización	AV BLASCO IBAÑEZ 144 MASSANASSA (VALENCIA)
Superficie construida	3.339 m ²
Superficie suelo	441 m ²
Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)
ALMACÉN		00	01	328
ELEMENTOS COMUNES				37

[Volver](#)

DOCUMENTACION REGISTRAL:

AVISO PRELIMINAR PARA DOCUMENTOS REGISTRALIS

03/2008



8W0276454
JOSE ALICARTE DOMINGO
Notario
C/ Colón 11,2º
46004 VALENCIA
Tel 96 353 40 55 - Fax 96 394 06 04

NÚMERO: TRES MIL CIENTO CATORCE.-----

DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA EN CONSTRUCCIÓN Y CONSTITUCIÓN EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES.-----

"FIRMUS ÁTICA, S.L."-----

En VALENCIA, a cinco de agosto de dos mil ocho. ----

Ante mí, JOSÉ ALICARTE DOMINGO, Notario de esta Capital y de su Ilustre Colegio,-----

=== COMPARECE: ===

DON JUAN-BAUTISTA VALERO MERINO, mayor de edad, casado y vecino de 46002-Valencia, calle Marqués de Sotelo, 5, 4º-11ª, con D.N.I. 22532355-Z. -----

Fotocopia del anverso del citado documento de identidad incorporo a esta matriz, sin que se traslade a las copias que de la misma expida.-----

=== INTERVIENE: ===

A) En nombre y representación de la compañía mercantil de nacionalidad española denominada "FIRMUS ÁTICA, SOCIEDAD LIMITADA", domiciliada en 46002-Valencia, calle Marqués de Sotelo, 5, 4º piso, puerta 11ª.-----

Fue **constituida** con duración indefinida mediante escritura autorizada el día 30 de septiembre de 2005

03/2005



IMP. EXCLUSIVO Nº 5 - DERECHOS COMUNALES



8W0276467

a la calle Maestrat, formada sobre la cubierta de la planta inferior, por retranqueo de la edificación en esta planta.-----

LINDA, mirando el edificio de frente desde la avenida Blasco Ibáñez: frente, dicha avenida y vivienda de tipo I; izquierda, calle Maestrat; derecha, vivienda de tipo I, rellano, caja de ascensor; y fondo, terraza de vivienda tipo K y vuelo sobre terrazas inferiores.-----

CUOTA DE PARTICIPACIÓN.- 3,41%. -----

23.- URBANA.- NÚMERO VEINTITRÉS.- LOCAL COMERCIAL - sin destino específico- en PLANTA BAJA, susceptible de división y de destinarse a cualquier uso permitido por las Ordenanzas Municipales.-----

16538 4-3-2011
RECIBIÓ
Tasa 3,41%
Libro 131
Folio 8
Finca 11765
Inscripción

Carece de distribución interior. -----

Mide las siguientes superficies: útil, 297,15 m² y construida, 350,11 m².-----

LINDA, mirando el edificio de frente desde la avenida Blasco Ibáñez: frente, dicha avenida, vestíbulo zaguán del edificio y rampa de acceso a las plantas de sótano; izquierda, vestíbulo zaguán del edificio, calle Maestrat y elemento común destinado a centro de transformación de energía eléctrica; derecha, vestíbulo za-

guán del edificio, rampa de acceso a las plantas de sótano y edificio número 140 de la avenida Blasco Ibáñez; y fondo, elemento común destinado a centro de transformación de energía eléctrica y parcela solar propiedad de "FIRMUS ATICA, S.L." -----

CUOTA DE PARTICIPACIÓN.- 13,00%. -----

SEDE INMOBILIARIA
SOLICITUD
Y
TÉRMINO
LITROS
VALOR
FOLIO
FOLIO
FOLIO

24.- URBANA.- NÚMERO VEINTICUATRO.- PLAZA DE APARCAMIENTO número UNO y CUARTO TRASTERO número DOS en PLANTA SÓTANO PRIMERO. -----

La plaza de aparcamiento mide las siguientes superficies aproximadas: útil, 11,76 m²; y construida con repercusión de elementos comunes, 32,87 m².-----

El cuarto trastero mide las siguientes superficies aproximadas: útil, 5,53 m²; y construida con repercusión de elementos comunes, 15,44 m².-----

LINDA: frente, zona de acceso y rodadura y cuarto trastero número 1; izquierda entrando, plaza de aparcamiento número 2 y caja de escalera; derecha, cuarto trastero número 1 y rampa; y fondo, cuarto trastero número 3. -----

SEDE INMOBILIARIA
SOLICITUD
Y
TÉRMINO
LITROS
VALOR
FOLIO
FOLIO
FOLIO

CUOTA DE PARTICIPACIÓN.- 0,41%. -----

25.- URBANA.- NÚMERO VEINTICINCO.- PLAZA DE APARCA-

INFORME DE VALORACIÓN DE INMUEBLE

PETICIONARIO	Valoraciones Mediterráneo (VALMESA)
TIPO DE BIEN	Vivienda V.P.O. con Plaza de Garaje
EMPLAZAMIENTO:	C/ Beniparrell nº 37, 5º, pta. 23ª, 46470 Albal
FECHA:	22 de Febrero de 2011

0. ANTECEDENTES	4
1. INFORMACIÓN DEL BIEN	15
1.1 DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES	15
2. FINALIDAD	16
3. LOCALIDAD Y ENTORNO	16
3.1 LOCALIDAD	16
3.2 RASGOS URBANOS DEL ENTORNO	16
3.3 INFRAESTRUCTURAS	16
3.4 EQUIPAMIENTO (EXISTENCIA Y NIVEL)	16
3.5 NIVEL DE RENTA	17
3.6 COMUNICACIONES	17
4. TERRENO	17
4.1 INFRAESTRUCTURAS	17
4.2 REPERCUSION DEL SUELO URBANIZADO.	17
5. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO Y/O ELEMENTO DE UN EDIFICIO	17
5.1 TIPIFICACION Y DESCRIPCION	17
5.2 SUPERFICIES ESCRITURADAS	18
5.3 EDIFICIO	18
5.4 VIVIENDA	18
5.5 INMUEBLES TERMINADOS	20
6. SITUACIÓN URBANÍSTICA	20
7. DOCUMENTACION LEGAL	21
7.1 DESCRIPCION REGISTRAL, DESCRIPCION DE LINDEROS	21

7.2 DESCRIPCION DE SUPERFICIES	21
7.3 TIPO DE VIVIENDA	21
7.4 PROPIETARIO	21
7.5 ARRENDADAMIENTOS	21
<u>8. INFORMACIÓN DE MERCADO</u>	<u>22</u>
8.1 INMUEBLES TESTIGOS	22
8.2 OBSERVACIONES	23
<u>9. CÁLCULO DE VALORES</u>	<u>23</u>
9.1 METODOS ADOPTADOS	23
9.2 PROCESO VALORATIVO	23
<u>10. OBSERVACIONES</u>	<u>25</u>
10.1 RELACION DE DOCUMENTOS UTILIZADOS	26
10.2 RELACION DE COMPROBACIONES REALIZADAS	27
<u>11. ANEXOS AL INFORME</u>	<u>27</u>

0. ANTECEDENTES

El presente informe se realiza a partir del encargo efectuado por la empresa de valoraciones VALMESA, con la cual colabora el estudio donde realizo el presente proyecto final de carrera.

El proceso de valoración comienza mediante el envío por parte del departamento de administración de la empresa de un mensaje de texto (SMS) al teléfono móvil del técnico seleccionado para realizar dicho encargo.

Como norma general el mensaje de texto consiste en un aviso breve que contiene la siguiente información:

Nombre de la entidad bancaria solicitante

- Tipo de bien a valorar
- Dirección del bien
- Población donde se ubica
- Nombre del solicitante
- Teléfono de contacto
- Observaciones reseñables

La filosofía del envío del mensaje es reducir al máximo el tiempo transcurrido desde que se recibe el encargo en las oficinas hasta que se concierta la cita para visitar el inmueble.

Se procede a contactar con el cliente y se pone al teléfono la esposa del mismo. Lo primero que hago es identificarme como tasador del banco solicitante y le comento a la señora que hay que hacer una visita al piso que se debe valorar. No hay problema en concertar la visita al día siguiente por la mañana puesto que la mujer se encuentra en casa todo el día. El esposo y solicitante de la tasación no puede asistir a la visita puesto que a esas horas se encuentra trabajando.

A continuación cotejo los datos de los inmuebles que se tienen que tasar y la dirección exacta de los mismos (población, calle y número de policía y puerta) para evitar equívocos innecesarios.

Lo siguiente que se le pregunta a la señora es si dispone de documentación registral y planos a escala del inmueble que se tiene que tasar para adelantar

al máximo la realización del informe. Contesta que tiene una copia de la escritura y que la aportará en el momento de la visita pero que no dispone de planos, por lo que habrá de hacerse durante la visita.

A la mañana del día siguiente, reviso en el despacho la cartera de trabajo que llevo a las tasaciones. Compruebo que haya una carpeta con folios en blanco para realizar el croquis del inmueble, copias de la hoja de toma de datos, un lápiz y un bolígrafo, se comprueba que el medidor láser tenga pilas y que la cámara de fotos digital tenga batería.

También se comprueba la dirección exacta del inmueble bien en alguna de las páginas que existen en Internet o en los callejeros de los municipios en papel que hay en el despacho.

Como el inmueble se ubica en la población de Albal, que se encuentra a unos 10 minutos en coche desde el despacho, salgo media hora antes de la hora concertada para evitar problemas que puedan retrasarme como la falta de aparcamiento en la zona, calles cortadas al tráfico o atascos.

Es buena práctica llegar unos minutos antes al lugar de la tasación puesto que te da tiempo a comprobar la existencia de inmuebles en venta en el entorno próximo para emplear como testigos, así como a hacerte una idea más real del entorno en cuanto a la existencia de aparcamientos y servicios y de la antigüedad media del barrio.

Cuando llegué al piso en cuestión la señora está en casa a la hora concertada. Entramos al comedor y lo primero que hago es solicitarle la copia de la escritura.

Es buena práctica leerse la documentación registral al principio puesto que esta encierra información importante. En este caso concreto consta claramente en la escritura se trata de una vivienda protegida puesto que consta la Calificación Definitiva de Protección Oficial, expediente 46-IG-0112-1.998-007-00 de fecha 5 de Septiembre de 2.000.

Se hace referencia también a otro inmueble aparte de la vivienda. Se trata de la plaza de garaje denominada 21-a en la planta de sótano que es otra finca registral aparte del piso. Le pregunto a la señora si la plaza de garaje también se valora y me contesta afirmativamente.

Suele ser habitual que en las solicitudes de tasación solo incluyan el piso y no incluyan la plaza de garaje o el trastero en el aviso porque en la mayoría de los casos estos anejos van vinculados al piso dentro del mismo número de finca, pero en este caso concreto al tratarse de dos fincas registrales distintas se hace necesaria la aclaración por parte de la persona de contacto o del solicitante.

Aclarado este punto ya se que hay que valorar el piso y la plaza de garaje. Ahora toca realizar el croquis de la vivienda para el posterior levantamiento del plano de la vivienda a escala.

Este proceso se realiza para comprobar la coincidencia o no de las superficies reales del inmueble (útil y construida) con las registrales y las reflejadas en el catastro a fin de emplear la adecuada como hipótesis de valoración.

Lo primero que hago es una visita de todas las estancias para hacerme una idea del tamaño y forma del piso. Es un ático, por lo que dispone de una terraza descubierta sensiblemente rectangular a la que recaen las ventanas de las estancias. Después realizo el croquis de manera esquemática, sin remarcar los grosores de los tabiques para ir más rápido. Se señala la ubicación de los huecos de ventanas, puertas de paso con el sentido de apertura, se identifican las estancias, los armarios empotrados y los elementos que rodean el piso y con los que linda para que quede clara su identificación. Señalo en el croquis además el nombre de la calle a la que recae el inmueble para saber si es la calle de acceso principal o la calle trasera o bien si es un patio interior.

Se toman todas las medidas de las distintas estancias, pasillos, armarios y terrazas utilizando para ello el nivel láser y se anotan en el croquis. De esta manera obtenemos la superficie útil del inmueble que en este caso, al tratarse de una vivienda de protección oficial, será la empleada como hipótesis para el cálculo del valor máximo legal.

Más tarde, cuando se realiza el levantamiento de plano a escala en el despacho se suele dar un grosor medio a todos los tabiques de la vivienda.

La práctica aconseja dar un grosor medio de 10 centímetros a las particiones interiores, de 25 centímetros a las fachadas principales, de 15 centímetros a las medianeras y de 20 centímetros a las fachadas recayentes a patios de luces. De esta forma se obtiene la superficie construida aproximada del inmueble que suele ser un 15% mayor, como media general, de la superficie útil.

Esta superficie se incrementa con un porcentaje de entre el 10% y el 12% en concepto de elementos comunes del inmueble. Este porcentaje se aplica en función de si hay terrazas comunitarias, patios comunes, pudiendo llegar al 18% si existen áreas ajardinadas, zona de juegos, deportivas y piscina comunitaria, etc.

A continuación se adjunta el croquis realizado del inmueble valorado:



Tras realizar el croquis procedo a rellenar la hoja de toma de datos donde se indican los datos necesarios para completar el informe más tarde.

Se adjunta la hoja de toma de datos.

TASACION DE VIVIENDA

DATOS DE VISITA

Fecha: 22/02/2011 Dirección: c/BENIPARRELL, 37, 5º, 23ª

Lindes:

Propietario. FERNANDO ROYO CHECA

Usuario. EL MISMO

Finalidad. HIPOTECARIO

Edificio

Nº Plantas: PB+V Ascensor: Nº: 1 Nº Viviendas: 24

Fachada: LADRILLO CARAVISTA Cubierta: PLANA VISITABLE

Acabados elementos comunes:

ESTANCIA	SUELO	PAREDES	TECHOS
Zaguán	MARMOL	ENLUCIDO	ESCAJOLA
Escalera	MARMOL	ENLUCIDO	ENLUCIDO

Vivienda

ESTANCIA	UBICACION	Nº	SUELO	PAREDES	TECHOS
Vestíbulo		1	TERRAZO	GOTELE	ESCAJOLA
Salón-Comedor		1	TERRAZO	GOTELE	ESCAJOLA
Salón-Cocina		—	—	—	—
Cocina		1	GRES	ALICATADO	ESCAJOLA
Dormitorios		3	TERRAZO	GOTELE	ESCAJOLA
Estudio		—	—	—	—
Baños		2	GRES	ALICATADO	ESCAJOLA
Aseos		—	—	—	—
Terraza		1	CERAMICO	—	—
Patio		—	—	—	—

Carpintería: Interior: MADERA BARNIZADA Puerta blindada SI
 Exterior: ALUMINIO LACADO+CLIMALIT Rejas

Instalaciones: Aire acondicionado: Split indiv. Nº 2 /Conductos

Calentador: Eléctrico / Gas / Caldera + radiadores

Hilo musical: Alarma: Caja Fuerte Otros: GARAJE Nº 21-A EN SOTANO 1º

Equipamiento comunitario:

Piscina: Pistas de tenis: Sauna: Local social:

Zona de ocio: Jardín infantil:

Al final de la visita se pregunta a la propietaria si existe alguna instalación de mejora que no se observe a simple vista tales como alarma, caja fuerte, etc. También se pregunta si se ha realizado alguna reforma o mejora en el inmueble y en caso afirmativo cuando se ha realizado para reflejar este hecho en el informe.

En el caso que nos ocupa se mantienen actualmente los acabados e instalaciones originales.

Por último se procede a tomar fotografías de las estancias más representativas, empezando por cocina y baños, así como dormitorio principal, salón comedor y de la terraza. Estas fotos se incluyen al final del informe y sirven para acreditar lo reflejado en el informe en cuanto a calidades y acabados existentes.

Una vez se ha acabado con el piso le pido a la señora que me acompañe a la planta de sótano a visitar la plaza de garaje puesto que el acceso a dicha planta se realiza mediante llavín desde el ascensor comunitario restringiendo de esta forma el acceso a dicha planta.

Cuando hemos llegado a la planta de sótano pido a la señora que me señale cual es la plaza que tenemos que valorar. En ese preciso momento la plaza se encuentra ocupada por su vehículo pero se aprecia debajo del mismo el número de plaza grafiado en el suelo, con lo que la plaza de garaje queda claramente identificada.

Procedo a tomar la superficie útil de la plaza. La superficie útil comprobada es de 9,90 m² si bien en la escritura consta una superficie útil de 22,24 m².

Esta diferencia es normal cuando se trata de plazas de garaje de protección oficial. La superficie útil reflejada en escrituras contiene la parte proporcional de la superficie útil de los elementos comunes de la planta de sótano destinada a garaje y es la empleada para calcular el valor máximo legal de la plaza de aparcamiento.

Una vez tomados todos los datos se procede a fotografiar los elementos comunes del inmueble: el zaguán de acceso y la fachada del inmueble. Estas fotos se incorporan al final del informe.

En los inmuebles de VPO suele haber una placa identificativa en la fachada del edificio donde se señala el número de expediente y el tipo de protección.



Este dato es fundamental si no se ha aportado documentación registral donde se señale que el piso es VPO puesto que nos pone sobre aviso y en caso de duda podemos solicitar más documentación que nos aclare este dato.

Como puede comprobarse en la inscripción de la placa de la fachada del inmueble la referencia del expediente de VPO coincide plenamente con la reflejada en la documentación registral donde consta claramente el expediente 46-IG-0112-1.998-007-00.

En este caso se pide la Cédula de Calificación del inmueble para corroborar los datos tomados y en la página siguiente se aporta fotografía tomada de dicha documentación.

RESOLUCIÓ DE CONCESSIÓ DE VISAT I DE SUBSIDIACIÓ DEL TIPO D'INTERÉS DEL PRESTEC QUALIFICAT PER A L'ADQUISICIÓ I LA PROMOCIÓ PER A US PROPÍ, D'HABITATGES DE VINO
 RESOLUCIÓN DE CONCESIÓN DE VISADO Y DE SUBSIDIOCIÓN DEL TIPO DE INTERÉS DEL PRESTAMO QUALIFICADO PARA LA ADQUISICIÓN Y PROMOCIÓN PARA USO PROPIO DE VIVIENDA DE

VPNC 510

46 1G 0112 1598 7 0

Parc 1 Vivienda 23
 AP: 4228 / 1888

ARPROCOM S.L.
 ISABEL LA CATOLICA 6-05
 46004 - VALENCIA
 VALENCIA

ROYO CHECA, FERNANDO

1.30
 0000
 0000
 0000
 PTA

ALBAI

ARPROCOM, S.L.
 1
 94.500
 108.000
 BENIPARREL
 37
 ESCALERA
 P1 P10 3
 PORTA PUERTA 23
 VP
 V
 P1

SUPERFICIE UTIL SUPERFICIE UTIL		PREU D'ADQUISICIÓ PRECIO DE ADQUISICIÓN		PREU MAXIM PRECIO MAXIMO	
HABITATGE VIVIENDA	83.00 m ²	HABITATGE VIVIENDA	9.303.636 Pta	HABITATGE VIVIENDA	10.628.150 Pta
GARATGE GARAJE	0.00 m ²	GARATGE GARAJE	0 Pta	GARATGE GARAJE	0 Pta
ANNEX ANNEX	0.00 m ²	ANNEX ANNEX	0 Pta	ANNEX ANNEX	0 Pta
TOTAL TOTAL	83.00 m ²	TOTAL TOTAL	9.303.636 Pta	TOTAL TOTAL	10.628.150 Pta

REGISTRE D'ENCLAVAMENT
 REGISTRO DE SALIDA

Date

25482

Date 21 de maig de 2005
 Para

El cap de Servei d'Urbanisme
 Digne del Departament Valencià de Vivendes

Signe Luis FERRANDEZ GARCIA

Una vez se ha realizado la visita y se han tomado todos los datos necesarios regreso al despacho para realizar el informe.

Lo primero que hago es el levantamiento del plano a escala para obtener las distintas superficies de la vivienda. Es norma habitual el señalar en el plano el norte para denotar la orientación predominante del inmueble.

Una vez que está hecho se obtiene una superficie construida de 95,24 m² y una superficie útil de 82,85 m². Ambas superficies son muy similares a las superficies reflejadas en la documentación registral adjuntada de 93,54 m² de superficie construida y 83,00m² de superficie útil.

Además, las superficies reflejadas en la ficha catastral son de 94,00 m² construidos y 10 m² de elementos comunes.

La superficie de la terraza descubierta no consta en la documentación aportada por lo que se toman los 42,00 m² medidos el día de la visita.

Con estos datos se adoptan como hipótesis de valoración las superficies registrales y se suman 10,00 m² que el catastro estima como parte proporcional de elementos comunes.

Ahora queda la obtención de los valores de mercado y máximo legal de los inmuebles incluidos en el informe de tasación.

VALOR MAXIMO LEGAL

Para obtener el **valor máximo legal** tenemos que acceder a la página de la Generalitat Valenciana que a tal efecto se encuentra en la siguiente dirección de Internet:

http://www.cma.gva.es/areas/vivienda/nuevaviv/expedientes/precios/01ciu01com_01_01_01mun.aspx

Precios máximos de compra por municipio

Escoja un municipio de la lista y pulse *Buscar*.

Municipio:

Resultados de la búsqueda

Éstos son los precios máximos por metro² útil para el municipio de **ALBAL**.

Municipio	ATPMS	Zona	PBN	VP Régimen General	VP Régimen Especial	VP Régimen Concertado	Viviendas Usadas
ALBAL	C1	A	758,00 €/m ²	1.394,72 €/m ²	1.303,76 €/m ²	1.705,50 €/m ²	1.576,64 €/m ²

El expediente de los inmuebles es **46-IG-0112-1.998-007-00**. La gráfica **IG** indica que la vivienda está supeditada al "Régimen General" de protección. En este caso el valor del módulo que se emplea es el de la columna denominada "VP Régimen General" con un valor de 1.394,72 euros por m² de superficie útil de vivienda.

Para calcular el valor máximo legal de plazas de garaje y trasteros protegidos se emplea el 60% de dicho valor (836,83 €/m²) multiplicado por la superficie útil de estos anejos, sin exceder el máximo permitido de 25 m² en plazas de garaje y 8 m² en trasteros.

El valor máximo legal total será la suma del valor máximo legal de la vivienda más el valor máximo legal de los anejos.

VALOR DE MERCADO

Para obtener el **valor de mercado** tenemos que recopilar 6 testigos de venta de inmuebles similares al valorado dentro de la población o poblaciones limítrofes.

A tal efecto se toman los teléfonos de 6 testigos de pisos de la zona cuyos datos están reflejados detalladamente en el punto nº 8 del informe.

Desde el despacho se llama a los teléfonos recabando la información necesaria para poder homogeneizar los valores

Tras el proceso de homogeneización se llega a la siguiente conclusión: el precio medio de mercado del m² de vivienda es de 1.098,54 €/m², por lo que el valor de mercado del piso sería el resultado de multiplicar la superficie construida con elementos comunes de la vivienda por 1.098,54 €/m².

La terraza no consta en la escritura pero se ha valorado como un equipamiento adoptando un valor por m² de la mitad del valor medio adoptado para la vivienda.

Los valores de mercado de plazas de garajes en el entorno oscilan entre los 18.000,00 y los 20.000,00 Euros por unidad dependiendo de sus características. Se opta por un valor de mercado de 20.000,00 Euros por ser más habitual este precio para un garaje.

El valor de mercado total será la suma del valor de mercado de la vivienda, el valor estimado de la terraza y el valor de mercado del anejo.

El valor de tasación adoptado será el menor de ambos (el valor de mercado total y el valor máximo legal total).

En este caso el menor es el valor máximo legal total.

REDACCION DEL INFORME DE VALORACION

Juan Castillo Morcillo como colaborador de la Arquitecta Técnica Julia Tanco Ballesteros, adscrita con el nº 3.357 al Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Valencia, he sido requerido para la redacción de un informe de valoración de una vivienda situada en la calle Beniparrell nº 37, 5º, puerta 23 dentro de la población de Albal, Valencia.

La siguiente tasación se realiza según lo establecido en la **“ORDEN ECO/805/2.003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras”**, publicado en el BOE nº 85 de fecha 9 de abril de 2.003, siendo necesario su íntegro cumplimiento por ser la finalidad del presente informe la que tienen las tasaciones realizadas en el marco del Mercado Hipotecario.

1. INFORMACIÓN DEL BIEN

TIPO DEL BIEN	Piso y garaje
DIRECCIÓN	C/ Beniparrell nº 37, 5º, 23ª
MUNICIPIO	46470 Albal
PROVINCIA	Valencia

1.1 DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES

VIVIENDA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Picassent Nº 2
TOMO	2.399
LIBRO	160
SECCION	Albal
FOLIO	47
FINCA	11.704
INSCRIPCION	3ª
OBSERVACIONES	Datos de la vivienda de la Escritura
REFERENCIA CATASTRAL	2838102YJ2623N0023II
OBSERVACIONES	Datos catastrales de la vivienda

PLAZA DE GARAJE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Picassent nº 2
TOMO	2.359
LIBRO	151
SECCION	Albal
FOLIO	97
FINCA	11.300
INSCRIPCION	2ª
OBSERVACIONES	Datos del garaje de la Escritura
REFERENCIA CATASTRAL	2838101YJ2623N0060QP
OBSERVACIONES	Datos catastrales de la plaza de garaje

2. FINALIDAD

Tasación realizada a petición del Sr. FERNANDO ROYO CHECA, con la finalidad de "servir de garantía hipotecaria de préstamos".

3. LOCALIDAD Y ENTORNO

3.1 LOCALIDAD

TIPO DE NUCLEO	Autónomo
CENSO	24.916 Habitantes
TENDENCIA DEMOGRÁFICA	Creciente sostenible
OCUPACION LABORAL	Media nacional

3.2 RASGOS URBANOS DEL ENTORNO

CONSOLIDACION	Media
RITMO DE DESARROLLO	Medio
ENTORNO	Urbano
RITMO DE DESARROLLO	Medio
USO DOMINANTE	Residencial

3.3 INFRAESTRUCTURAS

ALUMBRADO	Si
AGUA	Si
ALCANTARILLADO	Si
VIAS PUBLICAS	Si
TELEFONO	Si

3.4 EQUIPAMIENTO (*Existencia y nivel*)

COMERCIAL	Si, bueno
ESCOLAR	Si, bueno
RELIGIOSO	Si, bueno
LUDICO	Si, bueno
DEPORTIVO	Si, bueno
ASISTENCIAL	Si, bueno
APARCAMIENTO	Si, medio
ZONAS VERDES	Si, bueno

3.5 NIVEL DE RENTA

CALIDAD DE BARRIO	Medio
CALIDAD DE UBICACION:	Media

3.6 COMUNICACIONES

Se accede a los inmuebles desde la C/ Beniparrell, dentro del casco urbano de la localidad y próximo a la Carretera Real de Madrid, en una zona de ensanche del casco urbano.

Cuenta con paradas de autobús interurbano y taxi en las proximidades.

4. TERRENO

4.1 INFRAESTRUCTURAS

EXISTENTES

Dispone de servicios municipales completos (acceso rodado, aceras, suministros de electricidad, agua y saneamiento).

4.2 REPERCUSION DEL SUELO URBANIZADO.

Repercusión de suelo 400,00 €/m²

5. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO Y/O ELEMENTO DE UN EDIFICIO

5.1 TIPIFICACION Y DESCRIPCION

Edificio plurifamiliar entre medianeras, compuesto de planta baja destinada a locales y cinco plantas altas destinadas a viviendas haciendo un total de 24 viviendas.

El edificio dispone de servicio de ascensor.

La vivienda objeto de valoración se ubica en la quinta planta de áticos, puerta 23, y consta de vestíbulo, cocina, salón-comedor con acceso a amplia terraza, dos baños y tres dormitorios. Todas las dependencias, son exteriores.

Se tasa también la plaza de garaje número 21 situada en el sótano de la finca contigua, C/ Beniparrell, 35, que forma parte del mismo conjunto residencial.

Entorno residencial periférico caracterizado por edificaciones de similar tipología.

5.2 SUPERFICIES ESCRITURADAS

Superficie útil vivienda	83,00 m ²
Superficie construida vivienda	93,54 m ²
Superficie construida con ee.cc. garaje	27,81 m ²
Superficie útil de garaje	22,24 m ²

5.3 EDIFICIO

5.3.1 NUMERO DE PLANTAS

Sobre rasante:	6	1º Uso: Vivienda,	2º uso: Comercial
Bajo rasante:	1	1º Uso: Garaje,	2º uso: Trasteros

5.3.2 ELEMENTOS FUNDAMENTALES

CIMENTACION	Se desconoce
ESTRUCTURA	Se estima de hormigón armado
CUBIERTA	Plana visitable
CERRAMIENTOS EXTERIORES	Ladrillo, cámara, tabique
FACHADAS	Ladrillo caravista.
CARPINTERIA EXTERIOR	Aluminio y acristalamiento doble

5.3.3 ACABADOS DE ZONAS COMUNES

Zaguán	Mármol / Pintura lisa
Escalera	Mármol / Pintura lisa
Ascensor	Buen estado

5.4 VIVIENDA

5.4.1 DISTRIBUCION y NIVEL DE CALIDAD

ZONA VIVIENDA	NUMERO
Vestíbulo	1
Salón-Comedor	1
Dormitorios	3
Cocina	1
Baños	2
Terraza	1

5.4.2 ACABADOS

ZONA VIVIENDA	SUELO	PAREDES	TECHO	CARP. INTERIOR
Vestíbulo	Terrazo	Gotelé	Pintura plástica	Madera barnizada
Salón-comedor	Terrazo	Gotelé	Pintura plástica	Madera barnizada
Dormitorios	Terrazo	Gotelé	Pintura plástica	Madera barnizada
Cocina	Gres	Alicatado	Escayola	Madera barnizada
Baños	Gres	Alicatado	Escayola	Madera barnizada
Terraza	Gres			Aluminio

5.4.3 ORIENTACION PREDOMINANTE VIVIENDA

Oeste

5.4.4 USO ACTUAL DE DEPENDENCIAS

Vivienda ocupada por el propietario.

5.4.5 NIVEL DE CALIDAD

Solados	Media
Fachada	Media
Cocina	Media
Carpintería interior	Media
Baños	Media

5.4.6 INSTALACIONES

ARMARIOS EMPOTRADOS	Si	1, Calidad media
ASCENSOR		1, Calidad media
TELEFONO		Si
PORTERO AUTOMATICO		Si
PORTERO FISICO		No
VIDEO PORTERO		No
AISLAMIENTOS		Si, Tipo: Cámara de Aire
SEGURIDAD		Si, Puerta de seguridad
AGUA CALIENTE		Si, Calentador butano
CALEFACCION		Si, aire acondicionado
PREV. INCENDIOS		Si, Extintores en zonas comunes
SANITARIOS		Porcelana vitrificada, calidad media
GRIFERIA		Monomando
OBSERVACIONES:		Dispone de dos aparatos de AA tipo split.

5.4.7 SUPERFICIES MEDIDAS

Superficie construida cerrada	93,54 al 100%	93,54 m ²
P.P. zonas comunes	10,00 al 100%	10,00 m ²
Total Sup. Const. Vivienda		103,54 m²

Otras superficies: Terraza descubierta	42,00 al 100%	42,00 m ²
-------------------------------------------	---------------	----------------------

Plaza de aparcamiento	27,81 al 100%	27,81 m ²
-----------------------	---------------	----------------------

5.4.8 SUPERFICIES ÚTILES MEDIDAS

Superficie útil vivienda	83,00 m ²
Superficie útil garaje	9,90 m ²

5.4.9 VARIOS

Cuota de participación	3,42 %
Plazas de garaje vinculadas	1

5.5 INMUEBLES TERMINADOS

ANTIGÜEDAD	10 Años
VIDA UTIL TOTAL	100 Años
VIDA UTIL RESIDUAL	90 Años
OBSERVACIONES:	La vivienda se encuentra en perfecto estado de conservación, así mismo el edificio aparentemente se encuentra en buen estado.

6. SITUACIÓN URBANÍSTICA

PLAN ORDENACION VIGENTE	P.G.O.U. de Albal
CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano Consolidado
CALIFICACION	Residencial
USOS PERMITIDOS	Residencial y compatible.
USOS PROHIBIDOS	El resto
ADECUACION A NORMATIVA	No se detectan aparentemente infracciones urbanísticas.

7. DOCUMENTACION LEGAL

7.1 DESCRIPCION REGISTRAL, DESCRIPCION DE LINDEROS

En la documentación registral aportada la descripción y linderos coinciden con lo comprobado.

7.2 DESCRIPCION DE SUPERFICIES

Las superficies que figuran en la documentación registral aportada coinciden con las superficies útil y construida comprobadas de la vivienda.

La superficie catastral coincide con la construida registral.

A efectos de valoración se adopta la superficie construida medida con la parte de elementos comunes de la documentación catastral.

La terraza descubierta y la plaza de garaje se han valorado como un equipamiento.

7.3 TIPO DE VIVIENDA

RENTA	V.P.O. Promoción privada
EXPEDIENTE VPO	46-1G-0112-1998-007-00
FECHA DE CALIFICACION	Definitiva 05/9/02000

7.4 PROPIETARIO

El Sr. FERNANDO ROYO CHECA es propietario en cuanto al 100% del pleno dominio.

Existe una Hipoteca a favor de Bancaja sobre la finca 11.704 (vivienda).

7.5 ARRENDADAMIENTOS

ESTA ALQUILADA	No
----------------	----

8. INFORMACIÓN DE MERCADO

8.1 INMUEBLES TESTIGOS

Testigo	Identificador	C.P.	Fuente	Superficie	Precio Venta	Estancias	Baños	Ascensor	Altura Piso	Antigüedad	Estado	Contacto
				m ²	€/m ²							
1	Valencia, 9	46470	Particular	115,00	1.043,48	3	2	Si	2º	5	Bueno	665549114
2	Alcacer, 32	46470	Inmobiliaria	115,00	1.026,09	3	2	Si	1º	8	Bueno	960962074
3	Beniparrell, 37	46470	Inmobiliaria	115,00	1.043,48	3	2	Si	2º	10	Bueno	960962074
4	Colon, 80	46470	Inmobiliaria	105,00	1.142,86	3	2	Si	2º	10	Bueno	960962074
5	San Carlos, 159	46470	Particular	95,00	1.210,53	2	1	Si	2º	8	Reformado	646613776
6	San Carlos, 113	46470	Particular	115,00	1.391,30	3	2	Si	1º	8	Reformado	653529904

DATOS GENERALES				COMPARACION Y HOMOGENEIZACION												PONDERACION			
Nº Testigo	Superficie	Precio	Valor Unitario (€/m ²)	ENTORNO		PROGRAMA		SERVICIOS COMUNES		CONSERVACION		SUPERFICIE		ACABADOS		Total correcciones	Valor homogeneizado (€/m ²)	Peso (%)	Valor Medio Ponderado
	M ²	€	€/M ²	Comparación	Corrección (%)	Comparación	Corrección (%)	Comparación	Corrección (%)	Comparación	Corrección (%)	Comparación	Corrección (%)	Comparación	Corrección (%)				
1	115,00	120.000	1.043,48	I	0	I	0	I	0	I	0	I	0	I	0	0	1.043,48	18	187,83
2	115,00	118.000	1.026,09	I	0	I	0	I	0	I	0	I	0	I	0	0	1.026,09	18	184,70
3	115,00	120.000	1.043,48	I	0	I	0	I	0	I	0	I	0	I	0	0	1.043,48	18	187,83
4	105,00	120.000	1.142,86	I	0	I	0	I	0	I	0	I	0	M	-2	-2	1.120,00	15	168,00
5	95,00	115.000	1.210,53	I	0	I	0	I	0	M	-4	I	0	MM	-4	-8	1.113,68	16	178,19
6	115,00	160.000	1.391,30	I	0	I	0	I	0	M	-4	I	0	MM	-4	-8	1.280,00	15	192,00
Media Aritmética																	1.104,45	100	
Media Ponderada																			1.098,54

"M"	Mejor que el valorado
"MM"	Mucho Mejor que el valorado
"P"	Peor que el valorado
"PP"	Mucho Peor que el valorado
"I"	Igual que el valorado

Detalle de características de la homogeneización:

1.- Se entiende que el testigo es muy similar al inmueble valorado, por lo que se igualan todos los criterios de homogeneización.

2.- Se entiende que el testigo es muy similar al inmueble valorado, por lo que se igualan todos los criterios de homogeneización.

3.- Se entiende que el testigo es muy similar al inmueble valorado, por lo que se igualan todos los criterios de homogeneización.

4.- Se entiende que el testigo es muy similar al inmueble valorado, por lo que se igualan la mayoría de los criterios de homogeneización, señalando que es algo mejor en los acabados que presenta por estar reformado.

5.- El testigo es similar al inmueble valorado, por lo que se igualan la mayoría de los criterios de homogeneización, señalando que es mucho mejor en los acabados y presenta mejor conservación por estar reformado.

6.- El testigo es similar al inmueble valorado, por lo que se igualan la mayoría de los criterios de homogeneización, señalando que es mucho mejor en los acabados y presenta mejor conservación por estar reformado.

8.2 OBSERVACIONES

Se detectan valores de mercado en el entorno que oscilan entre los 1.026,00 y los 1.391,00 Euros/m² dependiendo de su ubicación, superficie, calidades y antigüedad.

La terraza se ha valorado como equipamiento adoptando un valor por m² de la mitad del valor medio adoptado para la vivienda.

Los valores de mercado de plazas de garajes en el entorno oscilan entre los 18.000,00 y los 20.000,00 Euros por unidad dependiendo de sus características.

9. CÁLCULO DE VALORES

9.1 METODOS ADOPTADOS

METODO DE COSTE
REEMPLAZAMIENTO REPOSICIÓN BRUTO
REEMPLAZAMIENTO REPOSICIÓN NETO
METODO DE COMPARACION

9.2 PROCESO VALORATIVO

9.2.1 COSTE DE REPOSICIÓN BRUTO

A. SUPERFICIE COMPUTABLE:	103,54 m ²
B. VALOR UNIARIO DE REPERCUSIÓN:	300,00 €/ m ²
C. VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN:	600,00 €/ m ²
D. GASTOS SOBRE LA CONSTRUCCIÓN:	21 %
E. VALOR DE REPOSICIÓN:	
$A \times (B+C \times [1+D/100])$	106.232,04 €

9.2.2 COSTE DE REPOSICIÓN NETO

F. COEFICIENTE DE DEPRECIACIÓN	0,10
ANTIGÜEDAD ESTIMADA	10 Años

G. VALOR TERRENO (A x B)	31.062,00 €
H. CONSTRUCCIÓN + GASTOS INDIRECTOS (G-I)	67.653,04 €
I. VALOR DE REPOSICION A NETO. A x (B+(C x [(1+D/100) x (1-F)]))	98.715,04 €

Precio unitario de reposición	953,40 €/m2.
Precio unitario de mercado	1.098,54 €/m2

9.2.3 COEFICIENTE DE MERCADO

J. COEFICIENTE DE MERCADO (Obtenido del cociente entre el valor unitario de mercado y el unitario de reposición).	1,15
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------

9. 2.4 VALOR DE COMPARACIÓN

K. TERRENO + EDIFICACIONES (I x J)	113.742,83 €		
L. Equipamiento	V. de suelo	V. de vuelo	V. de mercado
Plaza de garaje	7.000 €	13.000,00 €	20.000,00 €
Terraza		23.069,34 €	23 069,34 €
TOTAL VALOR DE MERCADO:			156.812,17 €

Subdivisión por fincas registrales:

VALOR FINCA 11.704

VALOR DE SUELO	31.062,00 €
VALOR DE VUELO	105.750,17 €
VALOR FINAL	136.812,17 €
VALOR DE SEGURO	98.239,38 €

VALOR FINCA 11.300

VALOR DE SUELO	7.000,00 €
VALOR DE VUELO	13.000,00 €
VALOR FINAL	20.000,00 €
VALOR DE SEGURO	13.000,00 €

9.2.5 VALOR MAXIMO LEGAL

<i>INMUEBLE</i>	<i>S. UTIL</i>	<i>MODULO</i>	<i>IMPORTE</i>
VIVIENDA	83,00 m ²	1.394,72 €/ m ²	115.761,76 €
GARAJE	22,24 m ²	836,83 €/m ²	18.611,14 €
TOTAL VALOR MAXIMO LEGAL			134.372,90 €
VALOR DE TASACION			134.372,90 €

Lo que se informa en Valencia a fecha 22 de Febrero de 2.011, bajo juramento expreso de decir verdad, habiendo actuado con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes y que conozco las sanciones penales en las que se puede incurrir si se incumpliere mi deber como perito, para que surta a los efectos oportunos allí donde diera lugar.

Fdo.: Juan Castillo Morcillo

Arquitecto Técnico

La presente tasación tiene una validez de 6 meses.

10. OBSERVACIONES

ADVERTENCIAS:

EL VALOR DEL SUELO Y VUELO SE REFIEREN AL DE MERCADO

El valor del suelo y vuelo se han referido al de Mercado, puesto que con respecto al valor de Tasación (se trata de un valor legal), resultarían valores incongruentes; indicando que en caso de precisarse extraerlos sobre este segundo valor, deberá entenderse como proporcionales al primero.

OBSERVACIONES:

EL VALOR DE TASACION ES EL VALOR MAXIMO LEGAL DE VENTA

El valor de tasación se refiere al Máximo Legal de Venta como vivienda protegida., siendo el valor de mercado (en caso de descalificación), el que se expresa como tal en el informe.

VALOR MAXIMO LEGAL EN SEGUNDAS TRANSMISIONES

Se ha calculado el Valor Máximo Legal como valor máximo de venta para segunda o posterior transmisión debido a que la compra de la vivienda por el solicitante del presente informe supondría la primera transmisión del bien.

VARIAS FINCAS

El valor de tasación se refiere al conjunto de varios elementos, siendo fincas registrales independientes y con un valor por separado de:

Valores por fincas registrales:

VALOR FINCA 11.704

VALOR DE SUELO	31.062,00 €
VALOR DE VUELO	105.750,17 €
VALOR FINAL	136.812,17 €
VALOR DE SEGURO	98.239,38 €

VALOR FINCA 11.300

VALOR DE SUELO	7.000,00 €
VALOR DE VUELO	13.000,00 €
VALOR FINAL	20.000,00 €
VALOR DE SEGURO	13.000,00 €

10.1 RELACION DE DOCUMENTOS UTILIZADOS

- Nota simple registral
- Escritura de propiedad
- Cédula de calificación
- Documentación catastral

10.2 RELACION DE COMPROBACIONES REALIZADAS

- Identificación del Inmueble mediante inspección ocular
- Comprobación de su descripción registral
- Comprobación de su descripción catastral
- Comprobación de su superficie
- Comprobación de sus servidumbres visibles
- Comprobación de su estado de conservación o construcción
- Comprobación del estado de ocupación del inmueble y uso a que se destine
- Comprobación del régimen de protección pública

11. ANEXOS AL INFORME

FOTOGRAFÍAS	5 hojas
PLANOS	3 hojas
DOCUMENTACION CATASTRAL	1 hoja
DOCUMENTACION REGISTRAL	6 hojas
CALIFICACION VPO	1 hoja

FOTOGRAFÍAS:





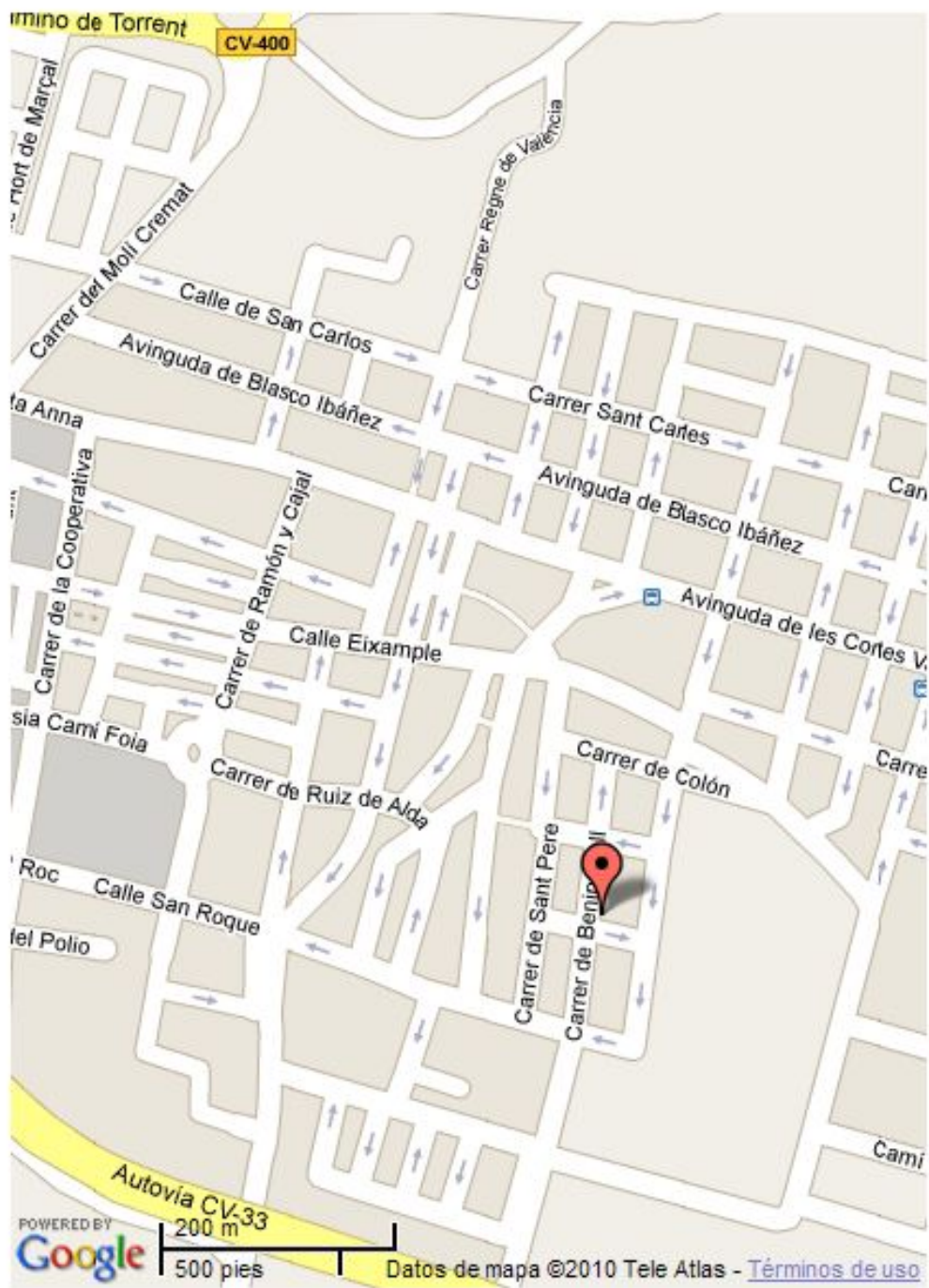




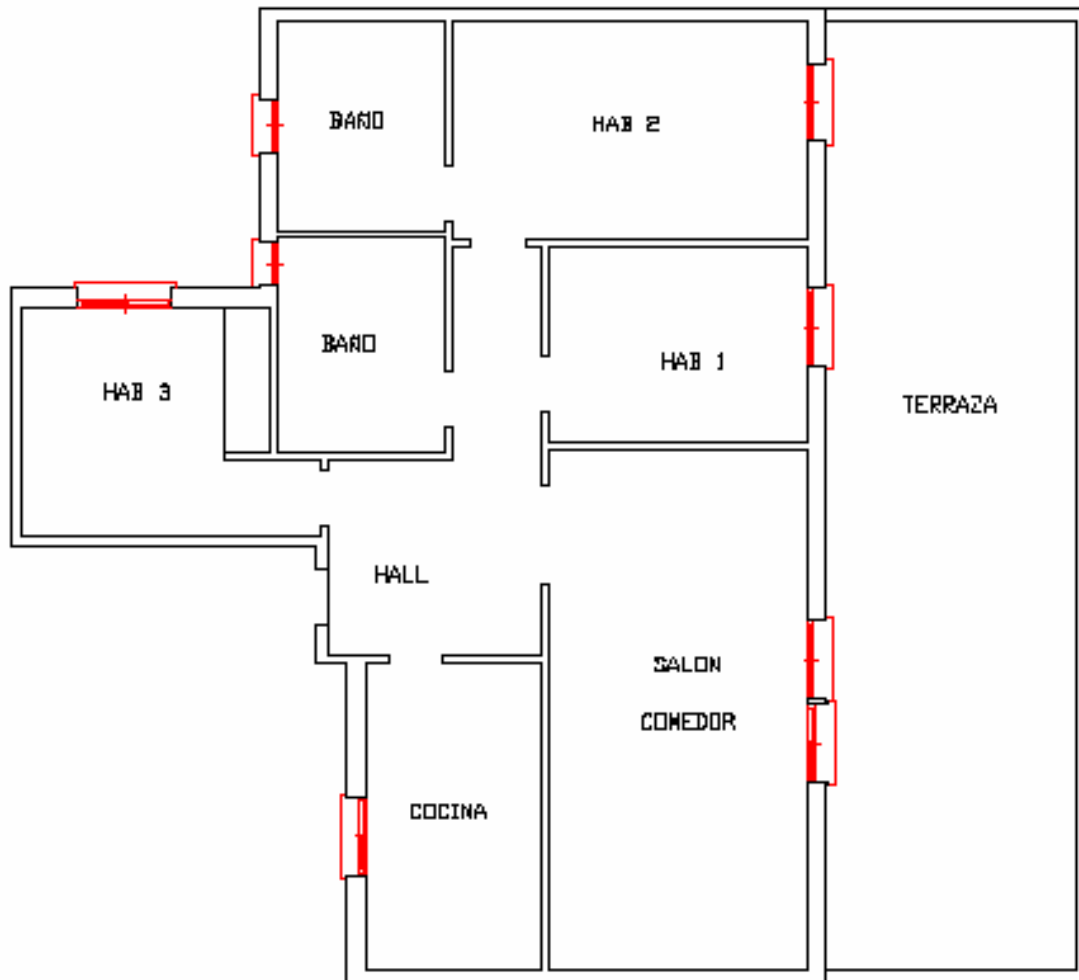


PLANO DE LOCALIZACION:


PLANO DE SITUACION:



PLANO DE DISTRIBUCION:




DOCUMENTACION CATASTRAL:



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2838102YJ2623N0023II

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL BENIPARRELL 37 Es:1 Pl:05 Pl:23
48479 ALBAL (VALENCIA)

USO LOCAL, REGIONAL **USO CONSERVACION**
Residencial 2000

CONTENIDO DE PARTICIPACIONES **ÁREA DE PARTICIPACIONES**
3,420000 104

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

FINCA
CL BENIPARRELL 37
ALBAL (VALENCIA)

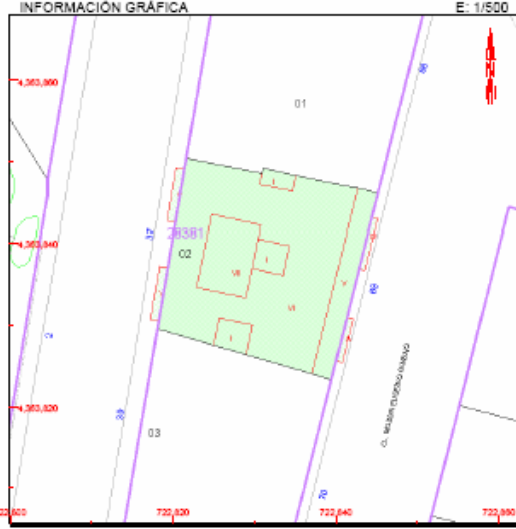
INDICADORES CONSERVACION **INDICADORES SUBSISTEMAS** **TIPO DE FINCA**
3,004 528 [division horizontal]

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Exterior	Puerta	Puerta	Superficie
VIVIENDA	1	06	23	54
ELEMENTOS COMUNES				10

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de ALBAL Provincia de VALENCIA


INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500



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


Lunes , 13 de Junio de 2011

- 722,000 Coordenadas UTM, en metros
- 722,040 Línea de Mazana
- 722,020 Línea de Parcela
- 722,040 Línea de Construcción
- 722,040 Mobiliado y aceras
- 722,040 Línea zona verde
- 722,040 Hidrografía



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2838101YJ2823N0080QP

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL BENIPARRELL 35 Es:1 Pl:0 Pl:21
48479 ALBAL (VALENCIA)

USO LOCAL, REGIONAL **USO CONSERVACION**
Almacén-Estacionamiento 1893

CONTENIDO DE PARTICIPACIONES **ÁREA DE PARTICIPACIONES**
6,549300 19

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

FINCA
CL BENIPARRELL 35
ALBAL (VALENCIA)

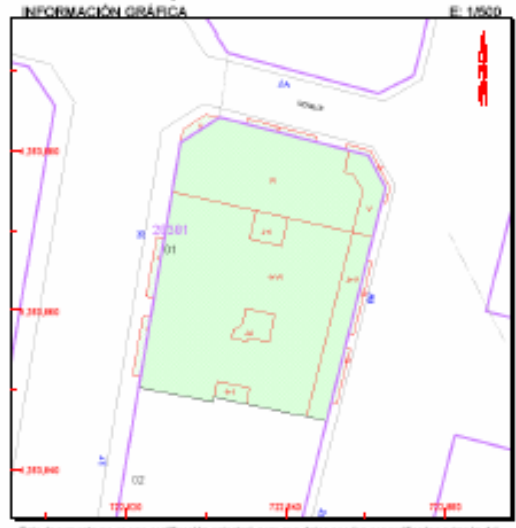
INDICADORES CONSERVACION **INDICADORES SUBSISTEMAS** **TIPO DE FINCA**
5,587 657 [division horizontal]

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Exterior	Puerta	Puerta	Superficie
APARCAMIENTO	1	1	21	11
ELEMENTOS COMUNES				8

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de ALBAL Provincia de VALENCIA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500



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

Lunes , 13 de Junio de 2011

- 722,880 Coordenadas UTM, en metros
- 722,880 Línea de Mazana
- 722,880 Línea de Parcela
- 722,880 Línea de Construcción
- 722,880 Mobiliado y aceras
- 722,880 Línea zona verde
- 722,880 Hidrografía

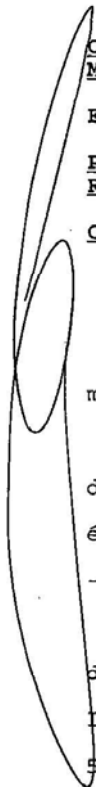
DOCUMENTACION REGISTRAL:



3M6565085

ROYO.SUB
F:\TEXTOS\XAVIER\VENTAS

Gracia
con el original resuma consume.
Valencia,
El funcionario,
TOPAS



COMPRAVENTA DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL RÉGIMEN GENERAL AL AMPARO DECRETO 1.186/1.998.-
VENTA DE UNA PLAZA DE APARCAMIENTO UBICADA EN UN EDIFICIO DISTINTO AL QUE PERTENECE LA VIVIENDA.-
OTORGADA POR LA COMPAÑÍA MERCANTIL "ARQUITECTURA PRODUCTIVA COMPANY, S. L." EN FAVOR DE DON FERNANDO ROYO CHECA.-
SUBROGACION DE LA PARTE COMPRADORA EN UN PRÉSTAMO CONCEDIDO AL PROMOTOR POR "BANCAIXA".-

NUMERO TRES MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS.-----
EN VALENCIA, a dieciocho de Septiembre del año dos mil.-----

Ante mi, JOSE MANUEL GARCIA DE LA CUADRA, Notario del Ilustre Colegio de Valencia, con residencia en ésta Capital, -----

----- C O M P A R E C E N -----

DON VICENTE FERRUS ZARAGOZA, mayor de edad, casado y con domicilio profesional en Valencia, calle Isabel La Católica, nº 8, con D.N.I. número 52.732.280-L.-----

DON FERNANDO ROYO CHECA, mayor de edad, ~~soltero~~ y con domicilio en la calle Beniparrell, nº 37, piso 5º, puerta 23ª de Albal, con D.N.I. número -----

=====
22.570.910-K-.....

----- I N T E R V I E N E N -----

1.-) El último compareciente en su propio nombre y derecho.-----

2.-) El primer compareciente, en nombre y representación, como apoderado, de LA COMPAÑÍA MERCANTIL "ARQUITECTURA PRODUCTIVA COMPANY, S. L." domiciliada en Madrid, Paseo de la Castellana, nº 210-9º, con C.I.F. número B-80-879208.-----

Constituída por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante Don José Luis Pardo López, Notario de Madrid, el día 27 de Abril de 1.994, número 620 de Protocolo, consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 7.913, folio 123, hoja M-127.863, inscripción primera.-----

SE HALLA LEGITIMADO PARA ESTE OTORGAMIENTO:-----

A.- Para la transmisión de la vivienda que se describirá bajo el número 2, en virtud de poder especial que la sociedad le tiene conferido mediante escritura otorgada el día 7 de septiembre de 2.000, ante Don Fernando Salmerón Escobar, Notario de Sevilla, número 4.018 de protocolo, copia auténtica de la cual tengo a la vista, conceptúo bastante para este otorgamiento y de la que, sin que en lo omitido

Completado por el Notario el día 20-7-00



3M6565088



1

NÚMERO SESENTA DE ORDEN.-----

Local destinado a plaza de aparcamiento ubicada en la planta de sótano, identificada y grafiada en el suelo con el número 21-a, que tiene una superficie útil de 22'24 metros cuadrados siendo la construída con elementos comunes de 27'81 metros cuadrados.-----

Linda: frente, zona de maniobra y acceso de vehículos; derecha entrando a la misma, plaza de aparcamiento identificada y grafiada con el número 20-a; izquierda, acceso peatonal a esta planta de sótano que arranca desde la planta baja; y fondo, ascensor de acceso a esta planta que arrancada desde la planta baja.-----

Cuota.- 0'54 %.-----

INSCRIPCION.- En el Registro de la Propiedad de PICASSENT, al tomo 2.359, libro 151 de Albal, folio 97, finca número 11.300, inscripción 1ª.-----

RADICACION.- Forma parte de:-----

EDIFICIO situado en término municipal de Albal,-----

REGISTRO PROPIEDAD
PICASSENT
Tomo 2.359
Libro 151
de Albal
Folio 97
Finca 11.300
Inscón. 2ª



3M6565093

ca registral del edificio anteriormente descrito) y en el tomo 2.375, libro 156 de Albal, folio 53, finca 11.580, inscripción 3ª (que es el otro predio).--

CARGAS.- Prescindiendo de afecciones fiscales y servidumbres se halla libre de ellos.-----

INFORMACIÓN REGISTRAL.- -----

La descripción del inmueble, su titularidad y situación de cargas, en la forma expresada en los párrafos anteriores resulta de las manifestaciones de la parte vendedora, y es coincidente con la nota simple obtenida del Registro de la Propiedad, en cuanto a los datos que figuran en la misma, de acuerdo con lo previsto en el R.D. 2537/94 de 29 de Diciembre, en el plazo legal Y QUE YO, EL NOTARIO, INCORPORO A ESTA MATRIZ, de la que formará parte integrante.-----

2.-----

NÚMERO VEINTITRES DE ORDEN EN PROPIEDAD HORIZONTAL.-----

Vivienda tipo F5, en planta alta QUINTA, puerta

9

=====

señalada en la escalera con el número VEINTITRES.---

Tiene las siguientes superficies en metros cuadrados: 83'00 útiles y 93'54 construída.-----

Se compone de distribuidor, dos baños completos, dos habitaciones dobles, un dormitorio principal, estar comedor y cocina.-----

Linda, tomando como referencia la calle Falangista Esteve, frente, dicha calle cubierta edificio en medio; derecha mirándola desde dicha calle, edificio construído por Arquitectura Productiva Company, S.A.; izquierda, vivienda tipo G de su misma planta; y fondo, vuelo del patio mancomunado con el edificio colindante, vuelo del patio de luces central y en parte con vivienda tipo B de su misma planta.-----

REGISTRO PROPIEDAD
ICASENT
2355
160
Albal
47
11.704
25

Cuota de participación.- 3'42 por ciento.-----

INSCRIPCION.- En el Registro de la Propiedad de PICASSENT, en el tomo 2.399, libro 160 de Albal, folio 47, finca número 11.704, inscripción 1ª.-----

RADICACION.- Forma parte de:-----

EDIFICIO situado en término de Albal, con fachada principal a la calle Beniparrell, sin número hoy número treinta y siete, y con fachada trasera a la calle Falangista Esteve.-----

El solar sobre el cual se construye tiene una su-

=====

=====
mancomunado con el edificio colindante construido
por Arquitectura Productiva Company, S.A.-----

La total superficie construida del edificio es la
siguiente: de uso comercial 477'46 metros cuadrados,
de uso para viviendas entre las cinco plantas
2.268'34 metros cuadrados, de elementos comunes
274'54 metros cuadrados, siendo pues la total super-
ficie construida de 3.020'34 metros cuadrados.-----

Linda tomando como frente, la calle Beniparrell:
frente, dicha calle; izquierda, edificio propiedad
de la entidad mercantil "Arquitectura Productiva
Company S.L."; derecha, solar de la entidad mercan-
til "Forsale Inmuebles S.L."; y fondo, calle Falan-
gista Esteve.-----

CALIFICACION.- Tiene concedida la Calificación
Definitiva de Vivienda de Protección Oficial de Pro-
moción Privada, expediente 46-1G-0112-1.998-007-00
de fecha 5 de septiembre de 2.000.-----

GASTOS GENERALES DE COMUNIDAD.------

La parte transmitente manifiesta estar al co-
rriente en el pago de los gastos generales de la co-
munidad, quedando exonerada por la parte adquirente
de la obligación prevista en el artículo 9 de la vi-
gente Ley de Propiedad Horizontal, relativo a la
=====

MODULOS DE PROTECCION OFICIAL:

Precios máximos de compra por municipio

Escoja un municipio de la lista y pulse *Buscar*.

Municipio:

Resultados de la búsqueda

Éstos son los precios máximos por metro² útil para el municipio de **ALBAL** .

Municipio	ATPMS	Zona	PBN	VP Régimen General	VP Régimen Especial	VP Régimen Concertado	Viviendas Usadas
ALBAL	C1	A	758,00 €/m ²	1.394,72 €/m ²	1.303,76 €/m ²	1.705,50 €/m ²	1.576,64 €/m ²

Valor del módulo aumentado

municipio de **ALBAL** .

Régimen General

1.394,72 €/m²

El valor que nos interesa es el referido al VPO de Régimen General. En este caso es el valor de 1.394,72 euros/m² que se multiplicará por metro cuadrado de superficie útil de vivienda. En cuanto a los anejos (plaza de garaje y trastero, se multiplicará el 60% del módulo de VPO por la superficie útil de cada anejo atendiendo un máximo de 25,00 m² para el garaje y 8,00 m² para el trastero.

JUAN CASTILLO MORCILLO

Arquitecto Técnico

C/ Graz Liebenau nº 30, bloque 4, pta.14, 46910 Alfafar, PFC Tasaciones Inmobiliarias

INFORME DE VALORACIÓN DE INMUEBLE

PETICIONARIO	Valoraciones Mediterráneo (VALMESA)
TIPO DE BIEN	Local Comercial
EMPLAZAMIENTO:	C/ Trullas nº 81 esquina C/ Germanías nº 15 Bajo, 46450 Benifaio
FECHA:	11 de Marzo de 2011

0. ANTECEDENTES	5
1. INFORMACIÓN DEL BIEN	12
1.1 DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES	12
2. FINALIDAD	13
3. LOCALIDAD Y ENTORNO	13
3.1 LOCALIDAD	13
3.2 ENTORNO	13
3.3 INFRAESTRUCTURAS	13
3.4 EQUIPAMIENTO (EXISTENCIA Y NIVEL)	13
3.5 NIVEL DE RENTA	14
3.6 COMUNICACIONES	14
3.7 TIPIFICACION COMERCIAL	14
4. TERRENO	14
4.1 INFRAESTRUCTURAS	14
4.2 REPERCUSION DEL SUELO URBANIZADO	14
5. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO Y/O ELEMENTO DE UN EDIFICIO	15
5.1 TIPIFICACION Y DESCRIPCION	15
5.2 SUPERFICIES REGISTRALES Y CATASTRALES	15
5.3 EDIFICIO	15
5.3.1 NUMERO DE PLANTAS	15
5.3.2 ELEMENTOS FUNDAMENTALES	15
5.3.3 ACABADOS ZONAS COMUNES	16
5.4 LOCAL	16

5.4.1 DISTRIBUCION Y NIVEL DE CALIDAD	16
5.4.3 ORIENTACION PREDOMINANTE	16
5.4.4 USO ACTUAL	16
5.4.5 CALIDADES	17
5.4.6 INSTALACIONES	17
5.4.7 SUPERFICIES MEDIDAS	17
5.4.8 COEFICIENTE TABLA FONDO	17
5.4.9 SUPERFICIES UTILES	17
5.4.10 VARIOS	18
5.4.11 MATERIAL DETERIORABLE O DESMONTABLE	18
5.4.12 CONDICIONANTES PARA USOS ALTERNATIVOS	18
5.5 INMUEBLES TERMINADOS	18
<u>6. 6- SITUACIÓN URBANÍSTICA</u>	18
6.1 INFORMACION URBANISTICA	18
6.2 ADECUACION A NORMATIVA	18
<u>7. DOCUMENTACION LEGAL</u>	19
7.1 DESCRIPCION REGISTRAL, DESCRIPCION DE LINDEROS	19
7.2 DESCRIPCION DE SUPERFICIES	19
7.3 PROPIETARIO	19
7.4 ARRENDAMIENTOS	19
7.5 ESTATUTOS DE COMUNIDAD: DETERMINANTES E INFLUYENTES	19
<u>8. INFORMACIÓN DE MERCADO</u>	20
8.1 INMUEBLES TESTIGOS	20
8.2 OBSERVACIONES	20

<u>9.</u>	<u>CÁLCULO DE VALORES</u>	<u>21</u>
9.1	METODOS ADOPTADOS	21
9.2	PROCESO VALORATIVO	21
9.2.1	COSTE DE REPOSICIÓN BRUTO	21
9.2.2	COSTE DE REPOSICIÓN NETO	21
<u>10.</u>	<u>OBSERVACIONES</u>	<u>23</u>
10.1	RELACION DE DOCUMENTOS UTILIZADOS	23
10.2	RELACION DE COMPROBACIONES REALIZADAS	23
<u>11.</u>	<u>ANEXOS AL INFORME</u>	<u>24</u>

0. ANTECEDENTES

El presente informe se realiza a partir del encargo efectuado por la empresa de valoraciones VALMESA, con la cual colabora el estudio donde realizo el presente proyecto final de carrera.

El proceso de valoración comienza mediante el envío por parte del departamento de administración de la empresa de un mensaje de texto (SMS) al teléfono móvil del técnico seleccionado para realizar dicho encargo.

Como norma general el mensaje de texto consiste en un aviso breve que contiene la siguiente información:

Nombre de la entidad bancaria solicitante

- Tipo de bien a valorar
- Dirección del bien
- Población donde se ubica
- Nombre del solicitante
- Teléfono de contacto
- La referencia de "Urgente"

Se procede a contactar con el cliente que en este caso es la propia entidad bancaria puesto que se trata de valorar los activos que posee.

Se pone al teléfono de contacto un empleado del banco y me identifico como tasador de Valmesa y le comento que hay que hacer una visita al local que se debe valorar.

No hay problema puesto que me comenta que es un local que está habilitado como oficina bancaria por lo que se encuentra ocupado en el horario laboral de la oficina.

Me facilita el teléfono de contacto de la oficina bancaria y llamo a este nuevo teléfono y me pongo en contacto con el director de la sucursal. No hay problema puesto que está todas las mañanas en la oficina y puedo ir cuando sea.

A continuación cotejo los datos del inmueble que se tiene que tasar y la dirección exacta del mismo (población, calle y número de policía y puerta) para evitar equívocos innecesarios.

A la mañana del día siguiente y antes de salir reviso en el despacho la cartera de trabajo que llevo a las tasaciones. Compruebo que haya una carpeta con folios en blanco para realizar el croquis del inmueble, copias de la hoja de toma de datos, un lápiz y un bolígrafo, se comprueba que el medidor láser tenga pilas y que la cámara de fotos digital tenga batería.

También se comprueba la dirección exacta del inmueble en Internet o en los callejeros de los municipios en papel que hay en el despacho, pero no la encuentro fácilmente por lo que me llevo el GPS para no equivocarme.

Como el inmueble se ubica en Benifaió, que se encuentra a unos 30 minutos en coche desde el despacho, salgo una hora antes de la hora concertada para evitar problemas que puedan ocasionar retrasos innecesarios.

Una vez en el local me presento al director y comienzo a tomar los datos para realizar el informe.

El local es bastante nuevo pero tiene como característica remarcable que tiene los acabados de una oficina bancaria con instalaciones de seguridad como el cristal blindado, alarma conectada con la policía, caja fuerte, hilo musical y aire acondicionado por conductos por lo que el valor de construcción estará en el margen superior dentro de los manejados para locales comerciales.

El hecho de estar ubicado en una esquina recayente a dos calles y con ventanales en fachada es muy positivo y se reflejará en el valor de tasación aumentando su antigüedad y homogeneizando los testigos al alza.

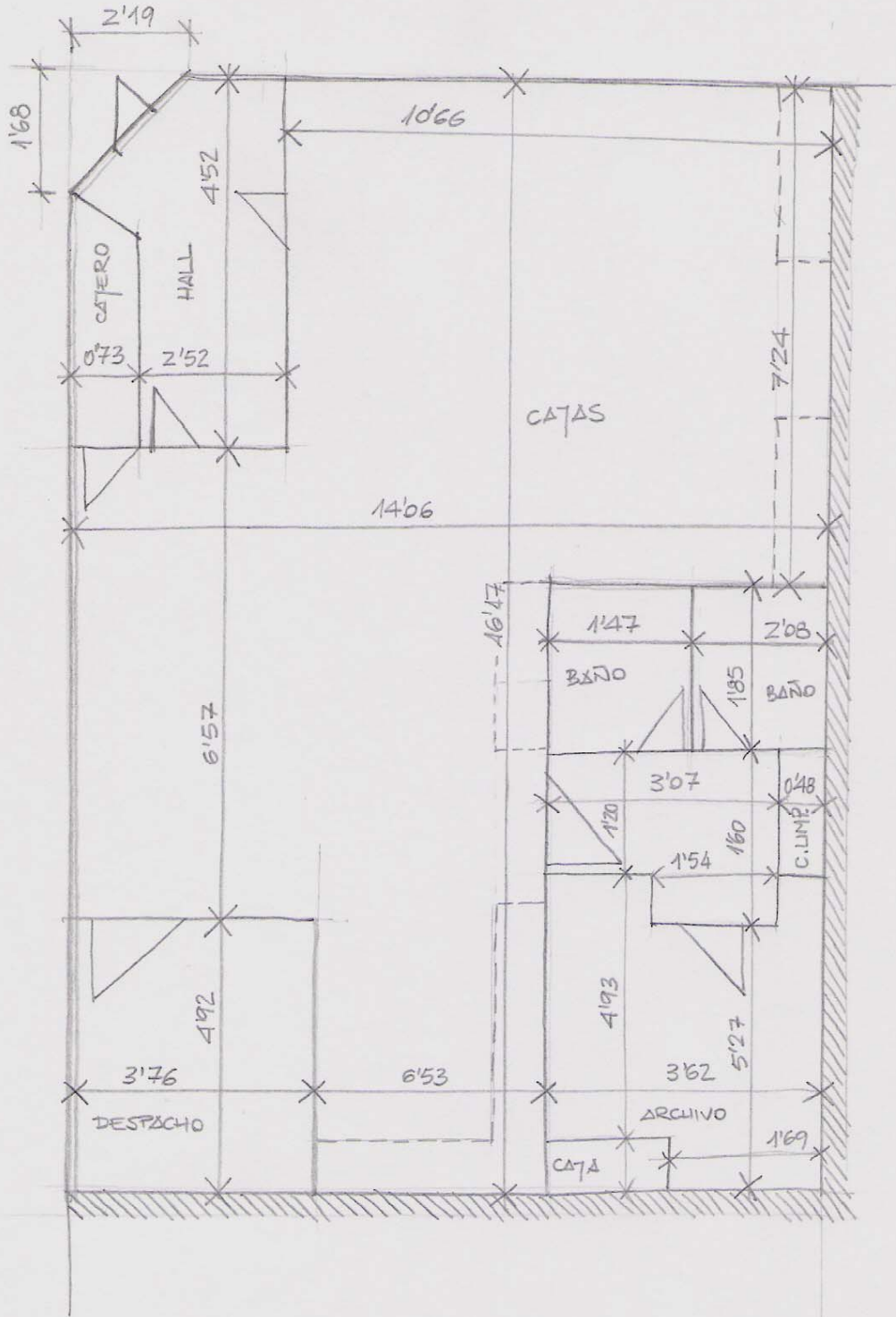
La oficina se encuentra en la planta baja del edificio y está muy despejada y casi sin amueblar, por lo que resulta más fácil realizar el croquis. Visito previamente todas las estancias para hacerme una idea del tamaño y forma del inmueble.

Se toman todas las medidas de las distintas estancias, pasillos, armarios y cuartos utilizando para ello el nivel láser y se anotan dichas medidas en el croquis. De esta manera obtenemos la superficie útil del inmueble.

Se procede a realizar el croquis del inmueble.

C/GERMANIES, 15

C/ TRULLAS, 81



Se procede a rellenar la hoja de toma de datos donde se indican los datos necesarios para completar el informe más tarde.

Se adjunta la hoja de toma de datos.

TASACION DE VIVIENDA

DATOS DE VISITA

Fecha: 11/3/2011 Dirección: c/Trullas nº81, Benifaió

Propietario: Caja Rural MediFenósneo Ruralcaja, Soc. Coop. crédito

Usuario: La propiedad

Finalidad: Efectos mercantiles o contables

Edificio

Nº Plantas: PB + IV Ascensor: Nº: 1 Nº Viviendas: 11

Fachada: Aplanado cerámico Cubierta: Plana visible

Acabados elementos comunes:

	ESTANCIA	SUELO	PAREDES	TECHOS
Zaguán	—	—	—	—
Escalera	—	—	—	—

Vivienda

	ESTANCIA	UBICACION	Nº	SUELO	PAREDES	TECHOS
Vestíbulo	—	1	—	Porcelánico	Piedra Natural	Falso techo
Salón-Comedor	—	1	—	Porcelánico	Pasta Rayada	Pintura
CAJERO	—	1	—	Porcelánico	Pasta rayada	Falso techo
Cocina	—	1	—	Porcelánico	Pasta rayada	Falso techo
DESPACHO	—	1	—	Porcelánico	Pasta rayada	Falso techo
SALA	—	1	—	Porcelánico	Pasta rayada	Falso techo
C. LIMPIEZA	—	1	—	Porcelánico	Alicatado	Pintura
Aseos	—	2	—	Porcelánico	Alicatado	Falso techo
Terraza	—	2	—	Porcelánico	Alicatado	Falso techo
Patio	—	—	—	—	—	—

Carpintería: Interior: Madera Barnizada

Puerta blindada —

Exterior: Aluminio lacado + vidrio

Rejas —

Instalaciones: Aire acondicionado: Split indiv. Nº / Conductos

Calentador: Eléctrico / Gas / Caldera + radiadores

Hilo musical: Alarma: Caja Fuerte Otros: Cristal Blindado

Equipamiento comunitario:

Piscina: — Pistas de tenis: — Sauna: — Local social: —

Zona de ocio: — Jardín infantil: —

Por último se procede a tomar fotografías del inmueble. Estas fotos se incluyen al final del informe y sirven para acreditar lo reflejado en el informe en cuanto a calidades y acabados existentes.

Una vez tomados todos los datos se procede a fotografiar la fachada del inmueble desde las dos calles. Estas fotos se incorporan al final del informe.

Una vez se ha realizado la visita y se han tomado todos los datos necesarios regreso al despacho para realizar el informe.

Más tarde, cuando se realiza el levantamiento de plano a escala en el despacho se da grosor a las paredes para obtener la superficie construida y en este caso no se estiman los elementos comunes del inmueble puesto que no se accede al local a través de zona comunitaria.

Con el plano a escala se obtienen las distintas superficies del local. Es norma habitual el señalar en el plano el norte para denotar la orientación predominante del inmueble.

Comparando con la superficie reflejada en la documentación adjunta se observa:

- La superficie construida registral es coincidente con la superficie construida medida y con la catastral sin contabilizar los elementos comunes.

Con estos datos se adopta como hipótesis de valoración la superficie comprobada el día de la visita.

Ahora queda la obtención de los valores de mercado del inmueble incluido en el informe de tasación.

VALOR DE MERCADO

Para obtener el **valor de mercado** tenemos que recopilar 6 testigos de venta de inmuebles similares al valorado dentro de la población o poblaciones limítrofes.

A tal efecto se toman los teléfonos de 6 testigos de pisos de la zona cuyos datos están reflejados detalladamente en el punto nº 8 del informe.

Desde el despacho se llama a los teléfonos recabando la información necesaria para poder homogeneizar los valores

Tras el proceso de homogeneización se llega a la siguiente conclusión:

Se detectan valores de mercado en el entorno y poblaciones vecinas que oscilan entre los 875,00 y los 1.458,00 Euros/m² para la primera crujía, dependiendo de su ubicación, superficie, calidades y antigüedad.

Se ha practicado una homogeneización media debido a los acabados en que presenta el local.

REDACCION DEL INFORME DE VALORACION

Juan Castillo Morcillo como colaborador de la Arquitecta Técnica Julia Tanco Ballesteros, adscrita con el nº 3.357 al Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Valencia, he sido requerido para la redacción de un informe de valoración de un local comercial en planta baja sito en la C/ Trullas nº 81 esquina con C/ Germanías nº 15 de Benifaió, Valencia.

La siguiente tasación se realiza según lo establecido en la **"ORDEN ECO/805/2.003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras"**, publicado en el BOE nº 85 de fecha 9 de abril de 2.003, siendo necesario su integro cumplimiento por ser la finalidad del presente informe la que tienen las tasaciones realizadas en el marco del Mercado Hipotecario.

1. INFORMACIÓN DEL BIEN

TIPO DE INMUEBLE	Local parte de un edificio
DIRECCIÓN	C/ Trullas nº 81 esquina C/ Germanías nº 15
C.P. MUNICIPIO	46.450 Benifaió
PROVINCIA	Valencia

1.1 DATOS REGISTRALES y CATASTRALES

REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Carlet N º2
TOMO	2.518
LIBRO	356
SECCION	Benifaió
FOLIO	114
FINCA	21.668
INSCRIPCION	3ª
OBSERVACIONES	Datos registrales tomados de nota simple.
REFERENCIA CATASTRAL	2214219YJ2521S0015XK
OBSERVACIONES	CL TRULLAS 81 Es:1 Pl:00 Pt:01

2. FINALIDAD

Tasación realizada a petición de la entidad RURALCAJA (CAJA RURAL MEDITERRANEO RURALCAJA) para RURALCAJA, con la finalidad de "otras valoraciones a efectos mercantiles o contables".

3. LOCALIDAD Y ENTORNO

3.1 LOCALIDAD

TIPO DE NUCLEO	Autónomo
CENSO	12.208 Habitantes
TENDENCIA DEMOGRÁFICA	Estable
OCUPACION LABORAL	Media nacional

3.2 ENTORNO

CONSOLIDACION	Media-Alta
RITMO DE DESARROLLO	Medio-Alto
ENTORNO	Residencial-Comercial
CARACTERISTICAS TERRITORIALES	Urbano
USO DOMINANTE	Residencial
ANTIGÜEDAD CARACTERISTICA	Media-Alta

3.3 INFRAESTRUCTURAS

ALUMBRADO	Si, medio
AGUA	Si, medio
ALCANTARILLADO	Si, medio
VIAS PÚBLICAS	Si, medio
TELEFONO	Si, medio

3.4 EQUIPAMIENTO (*Existencia y nivel*)

COMERCIAL	Medio
ESCOLAR	Medio
RELIGIOSO	Medio
LUDICO	Medio
DEPORTIVO	Medio
ASISTENCIAL	Medio
APARCAMIENTO	Insuficiente
ZONAS VERDES	Medio

3.5 NIVEL DE RENTA

CALIDAD DE BARRIO	Medio
CALIDAD DE UBICACION:	Media

3.6 COMUNICACIONES

Se accede al inmueble desde la calle Trullas haciendo esquina con la calle Germanías, dentro del casco urbano de la localidad y enfrente del mercado municipal, en el centro del municipio.

Cuenta con paradas de autobús urbano, estación de FF.CC y taxi en las proximidades.

3.7 TIPIFICACION COMERCIAL

GRADO DE OCUPACION	Medio-Alto
EXISTE TRÁFICO DE VEHICULOS	Si, Medio
EXISTE TRÁFICO PEATONAL	Si, Medio-Alto
EXISTENCIA DE APARCAMIENTOS	Insuficiente
TRANSPORTES PUBLICOS	Suficiente
AREAS CON LAS QUE CONECTA	Conecta con Valencia a través de la autovía A-7 y la carretera N-340. Otras poblaciones limítrofes son Sollana, Almussafes y Sueca.

4. TERRENO

4.1 INFRAESTRUCTURAS

EXISTENTES: La calle donde se ubica el inmueble que alberga el bien objeto de valoración dispone de los servicios municipales completos.

4.2 REPERCUSION DEL SUELO URBANIZADO

REPERCUSION DE SUELO	450,00 euros/m ²
----------------------	-----------------------------

5. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO Y/O ELEMENTO DE UN EDIFICIO

5.1 TIPIFICACION Y DESCRIPCION

Edificio plurifamiliar entre medianeras, compuesto de dos sótanos para garajes, planta baja destinada a portal y locales comerciales y cuatro plantas altas más ático destinadas a viviendas con terraza plana visitable.

El presente informe contempla la valoración del local situado en la esquina de las calles Trullas y Germanías.

El local actualmente alberga una oficina bancaria que presenta la siguiente distribución: Se accede al interior a través de un hall o vestíbulo de seguridad blindado con apertura electrónica de puertas que da acceso a la sala principal diáfana donde se ubica la caja y la zona de espera de los clientes. Detrás del hall se ubica el cubículo que alberga el cajero electrónico. A la derecha de la entrada y desde la sala principal se accede al despacho de dirección que recae a la fachada junto a la medianera derecha. Al fondo del local se ubica un pasillo distribuidor que da acceso a un aseo de caballeros, otro de señoras y un armario de limpieza y al archivo.

Entorno residencial céntrico caracterizado por edificaciones de similar tipología.

5.2 SUPERFICIES REGISTRALES Y CATASTRALES

Superficie construida local	237,35 m ²
Superficie útil local	222,52 m ²
Superficie catastral local	237,00 m ²
Superficie catastral comunes	22,00 m ²

5.3 EDIFICIO

5.3.1 NUMERO DE PLANTAS

Sobre rasante:	6	1º Uso: Vivienda, 2º Uso: Comercial
Bajo rasante:	2	1º Uso: Garaje

5.3.2 ELEMENTOS FUNDAMENTALES

CIMENTACION	Hormigón Armado
ESTRUCTURA	Hormigón Armado
CUBIERTA	Inclinada de teja
CERRAMIENTOS EXTERIORES	Ladrillo, cámara, tabique
FACHADAS	Aplacado cerámico
CARPINTERIA EXTERIOR	Aluminio lacado y vidrio doble

5.3.3 ACABADOS ZONAS COMUNES

ACCESOS	Asfaltados
ZAGUÁN	Mármol / Mármol / Escayola
ESCALERAS	Mármol / Pintura / Pintura

5.4 LOCAL

5.4.1 DISTRIBUCION y NIVEL DE CALIDAD

ZONA LOCAL	NUMERO
Hall	1
Cajero	1
Despacho	1
Sala	1
Cuarto limpieza	1
Aseos	2

El inmueble tiene aproximadamente dos años de antigüedad y se ha reformado y acondicionado como oficina bancaria.

5.4.2 ACABADOS

ZONA LOCAL	SUELO	PAREDES	TECHO	CARP. INTERIOR
Hall	Porcelánico	Piedra natural	Falso techo	Madera barnizada
Cajero	Porcelánico	Pasta rayada	Pintura plastica	Madera barnizada
Despacho	Porcelánico	Pasta rayada	Escayola	Madera barnizada
Sala	Porcelánico	Pasta rayada	Escayola	Madera barnizada
Cuarto de limpieza	Porcelánico	Alicatado	Pintura plastica	Madera barnizada
Aseo	Porcelánico	Alicatado	Escayola	Madera barnizada

5.4.3 ORIENTACION PREDOMINANTE

Oeste

5.4.4 USO ACTUAL

Sucursal bancaria

5.4.5 CALIDADES

CARPINTERIA INTERIOR	Medio
SOLADOS	Medio
BAÑOS	Medio
FACHADAS	Medio

5.4.6 INSTALACIONES

ARMARIOS EMPOTRADOS	Si, 5 calidad media
ASCENSORES	Si, 1 calidad media
TELEFONO	Si
GAS CIUDAD	No
PORTERO AUTOMATICO	Si
VIDEO-PORTERO	No
AISLAMIENTOS	Si, cámara de aire y aislante
SEGURIDAD	Si, Alarma y cristal blindado
CALEFACCION	Si, Climatización frío-calor
SISTEMAS DE EXTINCION	Si, Extintores
APARATOS SANITARIOS	Si, porcelana vitrificada
GRIFERIA	Si, cromada y monomando

OBSERVACIONES: El local posee hilo musical, detectores de humo, alarma conectada a central y circuito cerrado de T.V.

5.4.7 SUPERFICIES MEDIDAS

	SOBRE RASANTE	COMPUTABLE
Construida cerrada local	237,35 m ² al 100%	237,35 m ²
	TOTAL	237,35 m ²

5.4.8 COEFICIENTE TABLA FONDO

Sobre rasante 0,97

5.4.9 SUPERFICIES UTILES

Superficie útil local 222,52 m²

5.4.10 VARIOS

Cuota de participación 10,04 %

5.4.11 MATERIAL DETERIORABLE O DESMONTABLE

No se consideran los elementos propios de la actividad específica desarrollada en el local, tales como caja fuerte, cajero automático o mamparas de separación y armarios, estantes y archivadores desmontables.

5.4.12 CONDICIONANTES PARA USOS ALTERNATIVOS

No existen, excepto los que limiten las ordenanzas municipales y los estatutos de la comunidad de propietarios

5.5 INMUEBLES TERMINADOS

AÑO DE EDIFICACION	2008
ANTIGÜEDAD	3 Años
VIDA UTIL TOTAL	100 Años
VIDA UTIL RESIDUAL	97 Años

OBSERVACIONES: El edificio es de reciente construcción y muestra un estado de conservación acorde a su edad. El local muestra un estado de conservación medio-alto debido a las reformas realizadas.

6. 6- SITUACIÓN URBANÍSTICA

6.1 INFORMACION URBANISTICA

PLAN ORDENACION VIGENTE	P.G.O.U. de Benifaió
CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CALIFICACION	Residencial
USOS PERMITIDOS	Residencial y compatibles
USOS PROHIBIDOS	El resto

6.2 ADECUACION A NORMATIVA

No se detectan aparentemente infracciones urbanísticas.

7. DOCUMENTACION LEGAL

7.1 DESCRIPCION REGISTRAL, DESCRIPCION DE LINDEROS

La descripción que figura en la documentación registral está incompleta; no figura el número de policía y no constan los linderos, por lo que no se ha podido identificar el inmueble.

A nivel de la presente tasación el inmueble queda identificado como el local situado en calle Trullas, 81 esquina con calle Germanías, 15.

La referencia catastral comprobada del inmueble es 2214219YJ2521S0015XK.

Deberá aportarse documentación registral actualizada que permita la identificación del inmueble, donde conste la descripción completa del local y/o la referencia catastral asignada al mismo.

7.2 DESCRIPCION DE SUPERFICIES

La superficie construida registral es coincidente con la superficie construida medida y con la catastral sin contabilizar los elementos comunes.

7.3 PROPIETARIO

Caja Rural Mediterráneo Ruralcaja Sociedad Cooperativa de Crédito es propietaria en pleno dominio del inmueble valorado.

7.4 ARRENDAMIENTOS

ESTA ALQUILADO

No

7.5 ESTATUTOS DE COMUNIDAD: DETERMINANTES E INFLUYENTES

No se aportan.

8. INFORMACIÓN DE MERCADO

8.1 INMUEBLES TESTIGOS

Nº Testigo	DATOS GENERALES										HOMOGENEIZACIÓN			VALOR MEDIO			
	Descripción				Localización	Codigo Postal	Fuente: (P) - (I)	Superficie	Precio	Valor Unitario (€/m ²)	Coeficiente Tabla-Fondo Testigos	Valor 1ª Cruja	Homogeneización	Paso (%)	Valor Medio Ponderado 1ª Cruja	Coeficiente Tabla-Fondo Local	Valor medio del local (€/m ²)
	Estradas	Baños	Nº Puertas	Antigüedad													
1	1	1	2	15	Rajolar, 12	46230	Particular	206,00	226.600	1.100,00	0,85	1.294,12	1,00	15	194,12		
2	1	0	1	0	Albalat, 63	46430	Particular	85,00	85.000	1.000,00	0,97	1.030,93	1,10	15	170,10		
3	1	1	2	2	Avda. Miguel Hernández, 26	45450	Particular	168,00	245.000	1.458,33	1,00	1.458,33	1,00	30	437,50		
4	1	1	2	3	De la Plana, 11	46460	Particular	108,00	145.000	1.342,59	1,00	1.342,59	1,00	10	134,26		
5	1	0	2	0	Gómez Ferrer, 11	46469	Particular	111,00	131.000	1.180,18	1,00	1.180,18	1,00	20	236,04		
6	1	0	1	1	Santa Bárbara, 34	46469	Particular	240,00	168.000	700,00	0,80	875,00	1,10	10	96,25		
											1.196,86		100				
Media Ponderada													1.268,27	0,97	1.230,22		

Detalle de características de la homogeneización:

- 1.- Se entiende que el testigo es similar en todo al inmueble valorado, por lo que se le adjudica un peso de 1,00 en la homogeneización.
- 2.- Se entiende que el testigo está peor ubicado que el inmueble valorado, por lo que se le adjudica un coeficiente de homogeneización mayor.
- 3.- Se entiende que el testigo es similar en todo al inmueble valorado, por lo que se le adjudica un peso de 1,00 en la homogeneización.
- 4.- Se entiende que el testigo es similar en todo al inmueble valorado, por lo que se le adjudica un peso de 1,00 en la homogeneización.
- 5.- Se entiende que el testigo es similar en todo al inmueble valorado, por lo que se le adjudica un peso de 1,00 en la homogeneización.
- 6.- Se entiende que el testigo está peor ubicado que el inmueble valorado, por lo que se le adjudica un coeficiente de homogeneización mayor.

8.2 OBSERVACIONES

Se detectan valores de mercado en el entorno y poblaciones vecinas que oscilan entre los 875,00 y los 1.458,00 Euros/m² para la primera crujía, dependiendo de su ubicación, superficie, calidades y antigüedad.

9. CÁLCULO DE VALORES

9.1 METODOS ADOPTADOS

METODO DE COSTE
REEMPLAZAMIENTO REPOSICIÓN BRUTO
REEMPLAZAMIENTO REPOSICIÓN NETO
METODO DE COMPARACION

METODO DE ACTUALIZACION DE RENTAS ACTUALES

9.2 PROCESO VALORATIVO

9.2.1 COSTE DE REPOSICIÓN BRUTO

A. SUPERFICIE COMPUTABLE:	237,35 m ²
B. VALOR UNIARIO DE REPERCUSIÓN:	450,00 €/m ²
C. VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN:	480,00 €/ m ²
D. GASTOS SOBRE LA CONSTRUCCIÓN:	23 %
E. VALOR DE REPOSICIÓN:	246.735,00 €

9.2.2 COSTE DE REPOSICIÓN NETO

F. COEFICIENTE DE DEPRECIACIÓN ANTIGÜEDAD ESTIMADA	0,03 3 Años,
G. VALOR TERRENO (A x B)	106.807,50 €
H. CONSTRUCCIÓN + GASTOS INDIRECTOS (G-I)	135.927,50 €
I. VALOR DE REPOSICION A NETO.	242.735,00 €
Precio unitario de reposición	1.022,69 €/m ² .
Precio unitario de mercado	1.230,22 €/m ²

9.2.3 COEFICIENTE DE MERCADO

J. COEFICIENTE DE MERCADO (Obtenido del cociente entre el valor unitario de mercado y el unitario de reposición).	1,20
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------

9.2.4 VALOR DE COMPARACIÓN

K. TERRENOS + EDIFICACIONES (I x J)	291.992,72 €
TOTAL VALOR DE MERCADO:	291.992,72 €

VALOR FINCA 21.668

VALOR DE SUELO	106.807,50 €
VALOR DE VUELO	185.185,22 €
VALOR FINAL	291.992,72 €
VALOR DE SEGURO	140.131,44 €

Lo que informo en Valencia a fecha 11 de Marzo de 2.011, bajo juramento expreso de decir verdad, habiendo actuado con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes y que conozco las sanciones penales en las que se puede incurrir si se incumpliére mi deber como perito, para que surta a los efectos oportunos allí donde diera lugar.

Fdo.: Juan Castillo Morcillo

Arquitecto Técnico

La presente tasación tiene una validez de 6 meses.

10. OBSERVACIONES

CONDICIONANTES:

INFORME CONDICIONADO POR IDENTIFICACION

La descripción que figura en la documentación registral está incompleta; no figura el número de policía y no constan los linderos, por lo que no se ha podido identificar el inmueble.

A nivel de la presente tasación el inmueble queda identificado como el local situado en calle Trullas, 81 esquina con calle Germanías, 15.

La referencia catastral comprobada del inmueble es 2214219YJ2521S0015XK.

Deberá aportarse documentación registral actualizada que permita la identificación del inmueble, donde conste la descripción completa del local y/o la referencia catastral asignada al mismo.

ADVERTENCIAS:

NO SE APORTAN ESTATUTOS DE COMUNIDAD O EQUIVALENTE

Deberá comprobarse que en los Estatutos de Comunidad o documento equivalente o certificación del administrador de la misma o de la propia comunidad no existen condicionantes o limitaciones en cuanto al uso del bien que pudiese afectar a su valor.

OBSERVACIONES:

NO SE INCLUYEN ELEMENTOS NO POLIVALENTES

En el valor de tasación no se incluye mobiliario, maquinaria, enseres ni decoración no polivalente.

10.1 RELACION DE DOCUMENTOS UTILIZADOS

- Escritura de propiedad
- Última certificación de obra expedida por la Dirección Facultativa
- Documentación Catastral

10.2 RELACION DE COMPROBACIONES REALIZADAS

- Identificación del Inmueble mediante inspección ocular
- Comprobación de su descripción registral
- Comprobación de su descripción catastral
- Comprobación de su superficie
- Comprobación de sus servidumbres visibles
- Comprobación de su estado de conservación o construcción
- Comprobación del estado de ocupación del inmueble y uso a que se destine

11. ANEXOS AL INFORME

FOTOGRAFÍAS	4 hojas
PLANOS	3 hojas
DOCUMENTACION CATASTRAL	1 hoja
DOCUMENTACION REGISTRAL	2 hojas

FOTOGRAFÍAS:

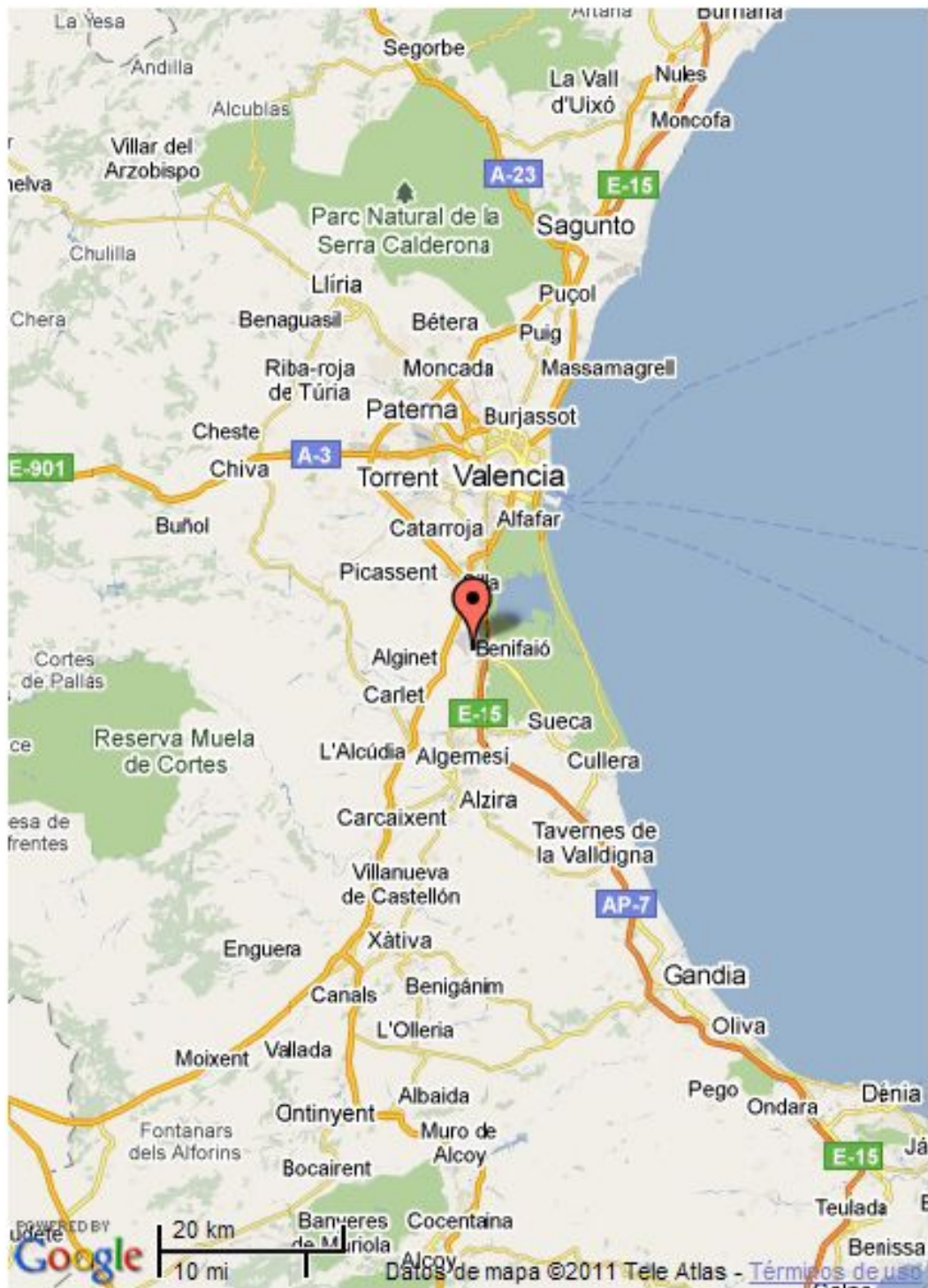




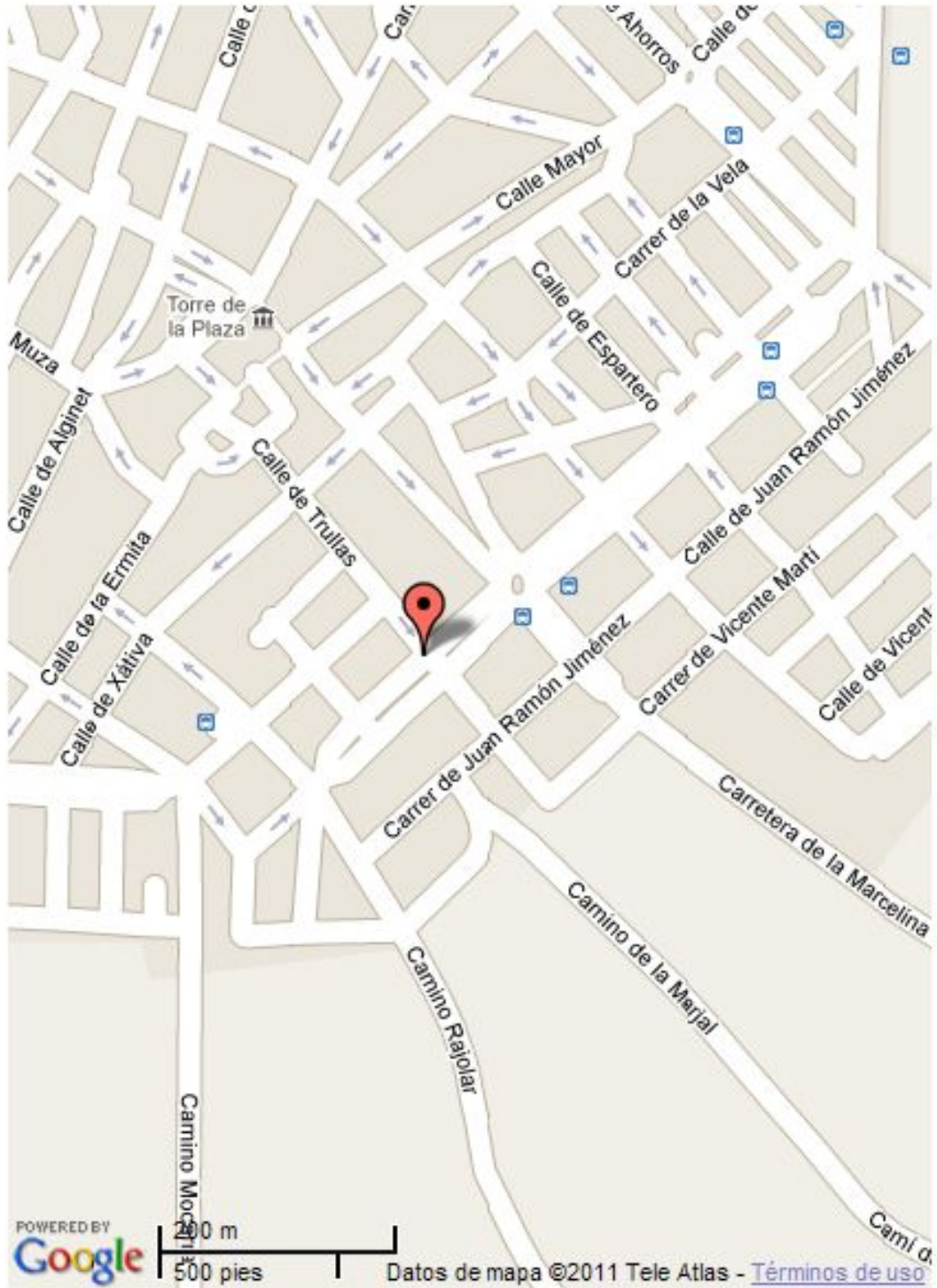




PLANO DE LOCALIZACION:

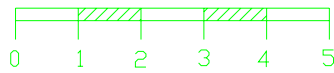
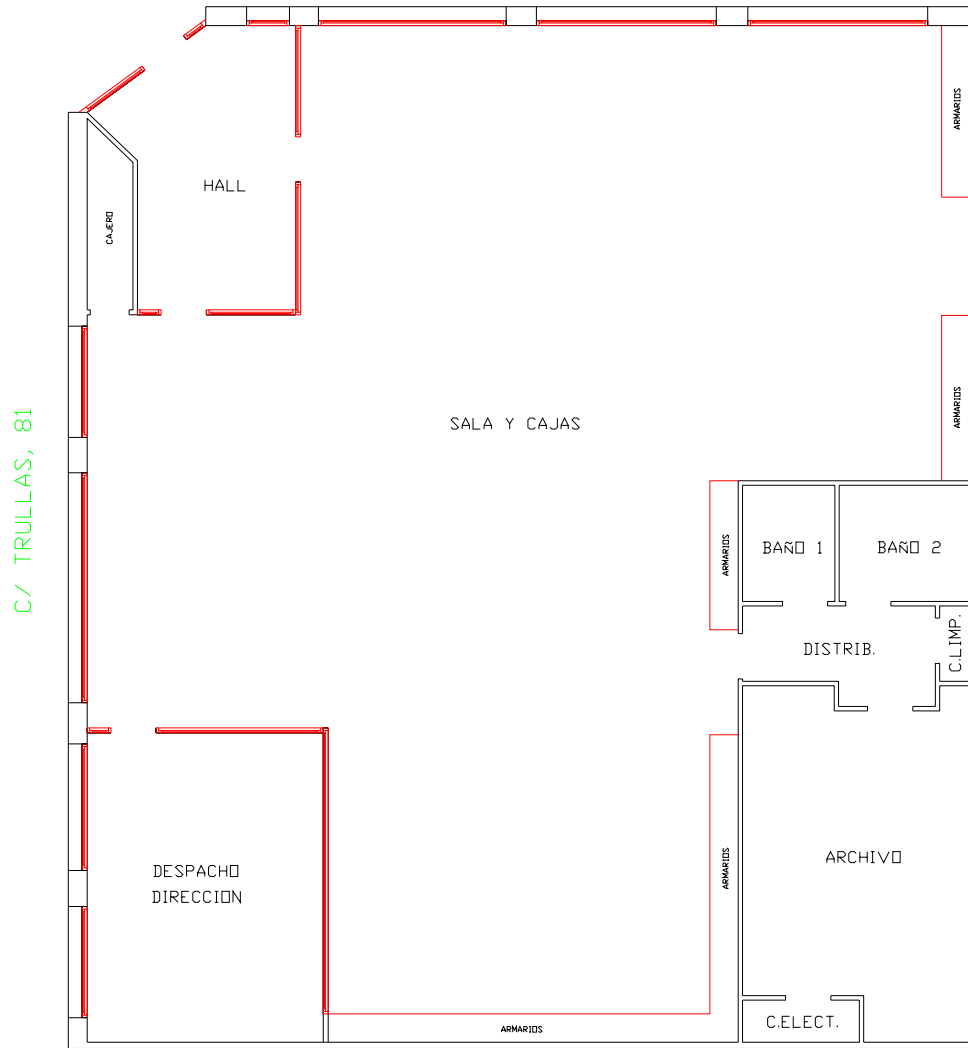


PLANO DE SITUACION:



PLANO DE DISTRIBUCION:

PLANO DE DISTRIBUCION
C/ GERMANIES, 15 (BENIFAID)




CATASTRO:

https://www1.sedecatastro.gub.es/OCVCFrames.aspx?TIPO=CONSULTA

Sede Electrónica del Catastro

¿Cómo se pueden obtener datos protegidos (titularidad y valor catastral) de los inmuebles y certificados telemáticos de los mismos?

■ Cartografía



[Cartografía Catastro](#)
[Cartografía Internet](#)
[Consulta Descriptiva y Gráfica \(PDF\)](#)
[Ayuda descarga](#)

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral	2214219Y2521S0015XK	Obtener etiqueta Copiar referencia al portapapeles
Localización	CL TRULLAS 81 Es:1 Pl:00 Pt:01 46450 BENIFAIO (VALENCIA)	
Clase	Urbano	
Superficie (**)	259 m ²	
Coefficiente de participación	10,040000 %	
Uso	Oficinas	
Año construcción local principal	2008	

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

Localización	CL TRULLAS 81 BENIFAIO (VALENCIA)	
Superficie construida	2.615 m ²	
Superficie suelo	368 m ²	
Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)	

Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)
COMERCIO	1	00	01	237
ELEMENTOS COMUNES				22

[Volver](#)



NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CARLET-2

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 acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Expedida a solicitud de CAJA RURAL DE MEDITERRANEO RURALCAJA SCOP DE CREDITO

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE BENIFAYO N°: 21668

Naturaleza URBANA: Local comercial
Localización: CALLE TRULLAS, Planta: 0
N°Orden: 15 Cuota: diez enteros, cuatro centésimas por ciento
Ref.Catastral:NO CONSTA Polígono: Parcela:
Superficies: Construida: doscientos treinta y siete metros, treinta y cinco decímetros cuadrados, Util: doscientos veintidos metros, cincuenta y dos decímetros cuadrados,

LOCAL
COMERCIAL

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
CAJA RURAL MEDITERRANEO RURALCAJA S COOP CREDITO,	F46028064	2518	356	114	3
- 100% del pleno dominio, por título de compraventa en virtud de Escritura Pública, autorizada por don Salvador José González Rodrigo, en Alginet, el día 26 de Junio de 2.008, con número de protocolo 686/2008.					

CARGAS

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 4/21653 ASIENTO: 1 TOMO: 2518 LIBRO: 356 FOLIO: 81 FECHA: 23/01/2007
DIVISION HORIZONTAL AFECTA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DEL QUE FORMA PARTE Y A LOS ESTATUTOS EN SU CASO, DE LOS CUALES NO SE INFORMA POR NO SOLICITARSE.

AFECCION: Afecta a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el plazo de 5 años, a partir del día 27 de Agosto de 2.008

Sin mas cargas salvo afecciones fiscales anteriores al 1 de Marzo de 2007, en su caso.

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

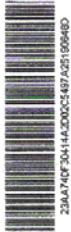
Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de VEINTE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL ONCE, antes de la apertura del diario.

- - - - - ADVERTENCIA - - - - -

1) Esta información registral tiene valor puramente informativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria). 2) Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98). 3) Esta información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario. 4) A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que: a). Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador; b) En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



*[PIE PAGINA]*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE BENIFAYO NÚM: 21668
Pág: *[PIE PAGINA]*

ADVERTENCIAS

-
- 1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
 - 2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).
 - 3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

JUAN CASTILLO MORCILLO

Arquitecto Técnico

C/ Graz Liebenau nº 30, bloque 4, pta.14, 46910 Alfajar, PFC Tasaciones Inmobiliarias

INFORME DE VALORACIÓN DE INMUEBLE

PETICIONARIO Valoraciones Mediterráneo (VALMESA)

TIPO DE BIEN Adosado

EMPLAZAMIENTO: C/ Estrella del mar nº 22, Adosado nº 5, 46420 El Perello

FECHA: 30 de Marzo de 2011

0.	<u>ANTECEDENTES</u>	4
1.	<u>INFORMACIÓN DEL BIEN</u>	14
1.1	DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES	14
2.	<u>FINALIDAD</u>	14
3.	<u>LOCALIDAD Y ENTORNO</u>	15
3.1	LOCALIDAD	15
3.2	RASGOS URBANOS DEL ENTORNO	15
3.3	INFRAESTRUCTURAS	15
3.4	EQUIPAMIENTO (EXISTENCIA Y NIVEL)	15
3.5	NIVEL DE RENTA	15
3.6	COMUNICACIONES	16
3.7	NIVEL DE DESARROLLO DEL ENTORNO	16
4.	<u>TERRENO</u>	16
4.1	INFRAESTRUCTURAS	16
4.2	REPERCUSION DEL SUELO URBANIZADO.	16
5.	<u>CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO Y/O ELEMENTO DE UN EDIFICIO</u>	16
5.1	TIPIFICACION Y DESCRIPCION	16
5.2	SUPERFICIES ESCRITURADAS	17
5.3	EDIFICIO	17
5.4	VIVIENDA	18
5.5	INMUEBLES TERMINADOS	20
6.	<u>SITUACIÓN URBANÍSTICA</u>	20
7.	<u>DOCUMENTACION LEGAL</u>	20

7.1 DESCRIPCION REGISTRAL, DESCRIPCION DE LINDEROS	20
7.2 DESCRIPCION DE SUPERFICIES	21
7.3 TIPO DE VIVIENDA	21
7.4 PROPIETARIO	21
7.5 ARRENDADAMIENTOS	21
<u>8. INFORMACIÓN DE MERCADO</u>	<u>22</u>
8.1 INMUEBLES TESTIGOS	22
8.2 OBSERVACIONES	23
<u>9. CÁLCULO DE VALORES</u>	<u>23</u>
9.1 METODOS ADOPTADOS	23
9.2 PROCESO VALORATIVO	23
<u>10. OBSERVACIONES</u>	<u>25</u>
ADVERTENCIAS:	25
INFORME ADVERTIDO LEVE POR IDENTIFICACION	25
10.1 RELACION DE DOCUMENTOS UTILIZADOS	26
10.2 RELACION DE COMPROBACIONES REALIZADAS	26
<u>11. ANEXOS AL INFORME</u>	<u>26</u>

0. ANTECEDENTES

El presente informe se realiza a partir del encargo efectuado por la empresa de valoraciones VALMESA, con la cual colabora el estudio donde realizo el presente proyecto final de carrera.

El proceso de valoración comienza mediante el envío por parte del departamento de administración de la empresa de un mensaje de texto (SMS) al teléfono móvil del técnico seleccionado para realizar dicho encargo.

El mensaje de texto contiene la siguiente información:

Nombre de la entidad bancaria solicitante

- Tipo de bien a valorar
- Dirección del bien
- Población donde se ubica
- Nombre del solicitante
- Teléfono de contacto

Se procede a contactar con el cliente y se pone al teléfono el mismo. Tras identificarme como tasador del banco solicitante le comento que hay que hacer una visita al piso que se debe valorar. Se concierta la visita al día siguiente por la tarde, a partir de las 16,00 horas puesto que trabaja por la mañana y solo puede asistir a la visita después de la hora de comer. A continuación le comento los datos referidos al inmueble que se tiene que tasar y la dirección exacta del mismo (población, calle y número de policía y puerta) para evitar equívocos.

Me comenta que se trata de una vivienda adosada tipo bungalow en la playa de El Perelló. Le solicito que me aporte la documentación registral y si tiene planos del inmueble, puesto que un adosado suele tener muchas plantas y es laborioso el realizar la toma de datos referida a la medición y croquis del inmueble.

El cliente me comenta que tiene documentación registral pero que no dispone de planos, por lo que deberán de hacerse los croquis el día de la visita.

A la tarde del día siguiente y antes de salir reviso en el despacho la cartera de trabajo que llevo a las tasaciones. Compruebo que haya una carpeta con folios en blanco para realizar el croquis del inmueble, copias de la hoja de toma de datos, un lápiz y un bolígrafo, se comprueba que el medidor láser tenga pilas y que la cámara de fotos digital tenga batería.

También se comprueba la dirección exacta del inmueble en Internet o en los callejeros de los municipios en papel que hay en el despacho, pero no la encuentro fácilmente por lo que me llevo el GPS para no equivocarme.

Como el inmueble se ubica en El Perelló, que se encuentra a unos 40 minutos en coche desde el despacho, salgo una hora antes de la hora concertada para evitar problemas que puedan ocasionar retrasos innecesarios.

El problema aparece cuando tras llegar a El Perelló en el GPS no aparece la calle Estrella de Mar y tras dar varias vueltas por la zona de la playa y no encontrar ninguna referencia acabo por llamar al cliente para que me indique como llegar a su casa.

Localizado en el teléfono móvil la persona de contacto me señala donde está la casa y en 5 minutos la encuentro. Una vez aparcado el coche veo que se trata de un conjunto de cinco adosados con un jardín delantero y una entrada comunitaria de vehículos en la medianera izquierda.

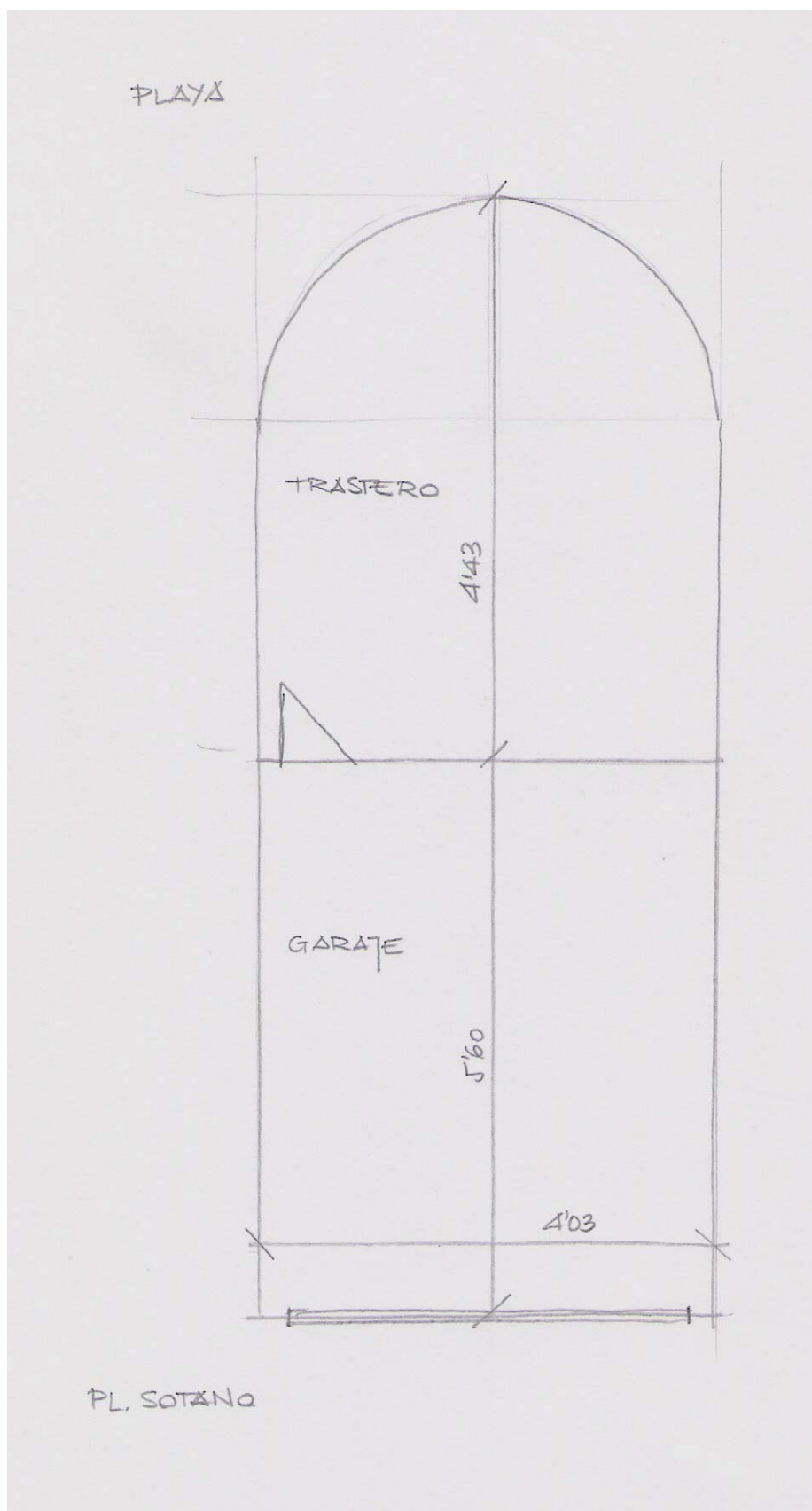
El adosado a valorar es el situado a la izquierda del conjunto, haciendo medianera con la zona de paso de vehículos. Llamo al timbre y la esposa del solicitante está esperándome puesto que el marido aún no ha llegado del trabajo. Como es un adosado de tres alturas y garaje en la planta de sótano me organizo para realizar los croquis de la vivienda para el posterior levantamiento del plano de la vivienda a escala y comprobar la coincidencia o no de las superficies reales del inmueble (útil y construida) con las registrales y las reflejadas en el catastro a fin de emplear la adecuada como hipótesis de valoración. Visito previamente todas las estancias para hacerme una idea del tamaño y forma de la casa y empiezo por el último piso y conforme hago el croquis mido la planta y bajo a la inmediatamente inferior.

Compruebo que existe un jardín delantero y un patio trasero que no se miden puesto que no computan en las superficies del inmueble.

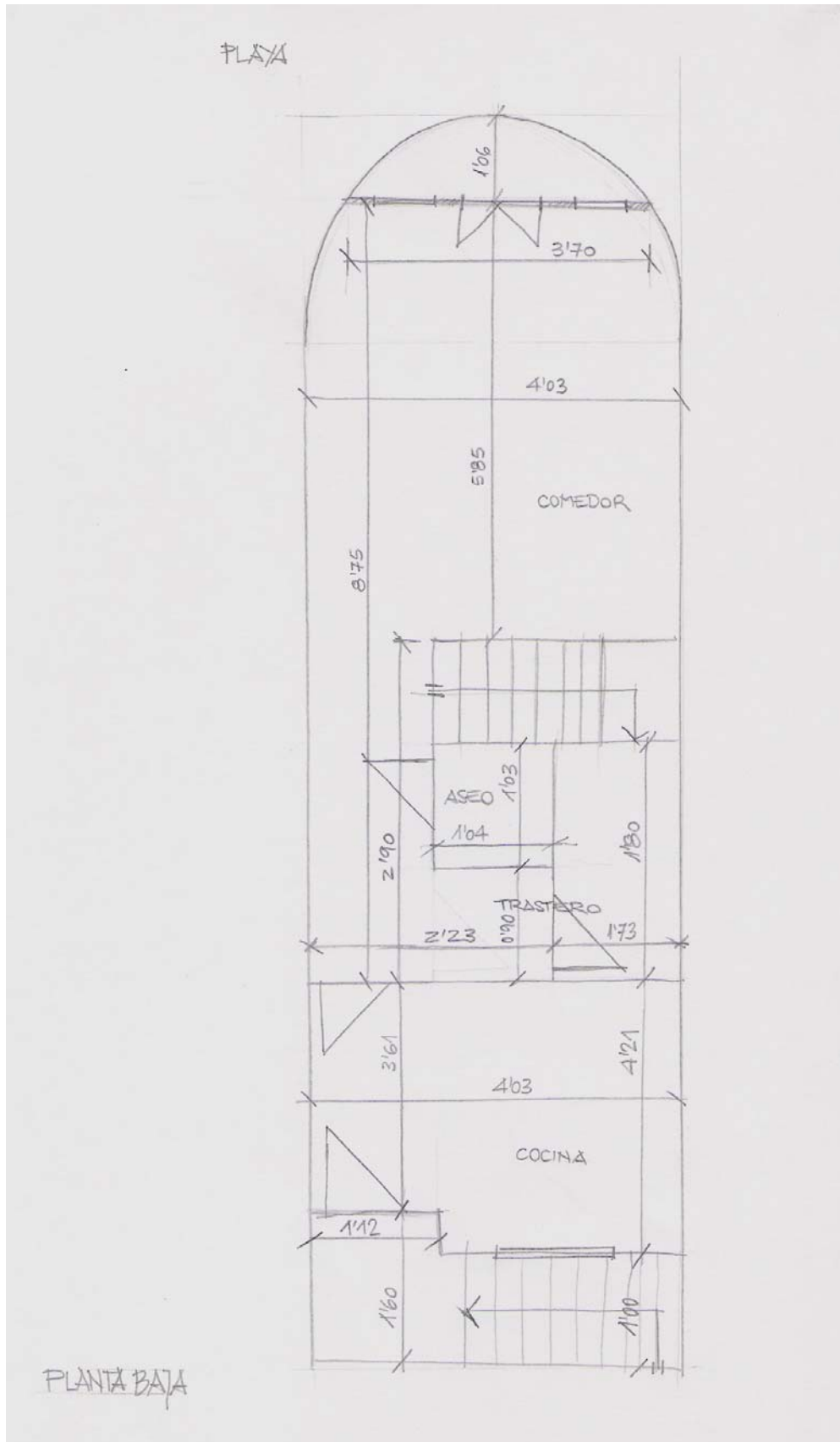
Se toman todas las medidas de las distintas estancias, pasillos, armarios y cuartos utilizando para ello el nivel láser y se anotan dichas medidas en el croquis. De esta manera obtenemos la superficie útil del inmueble.

Se adjuntan los croquis realizados:

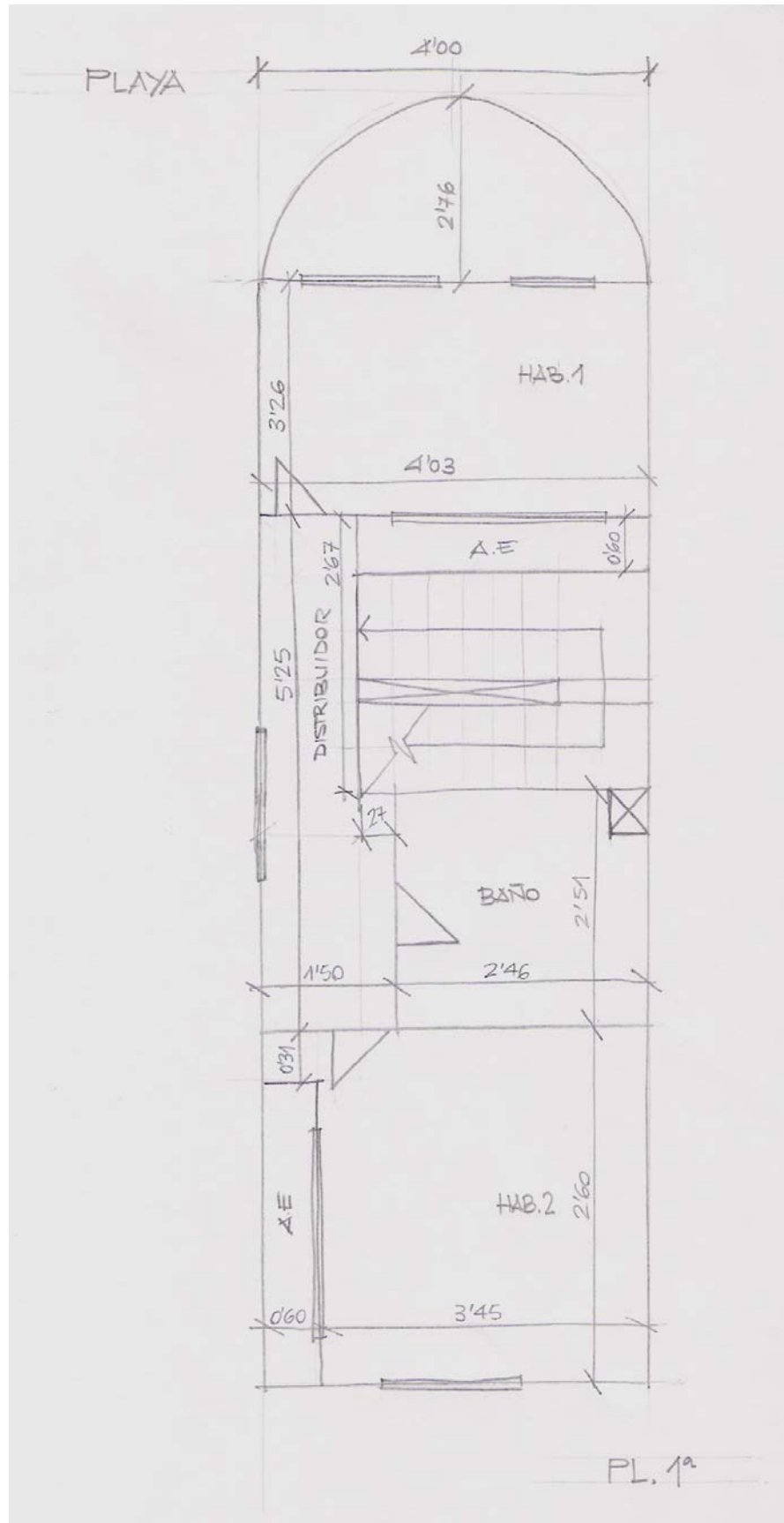
Croquis de la planta de sótano



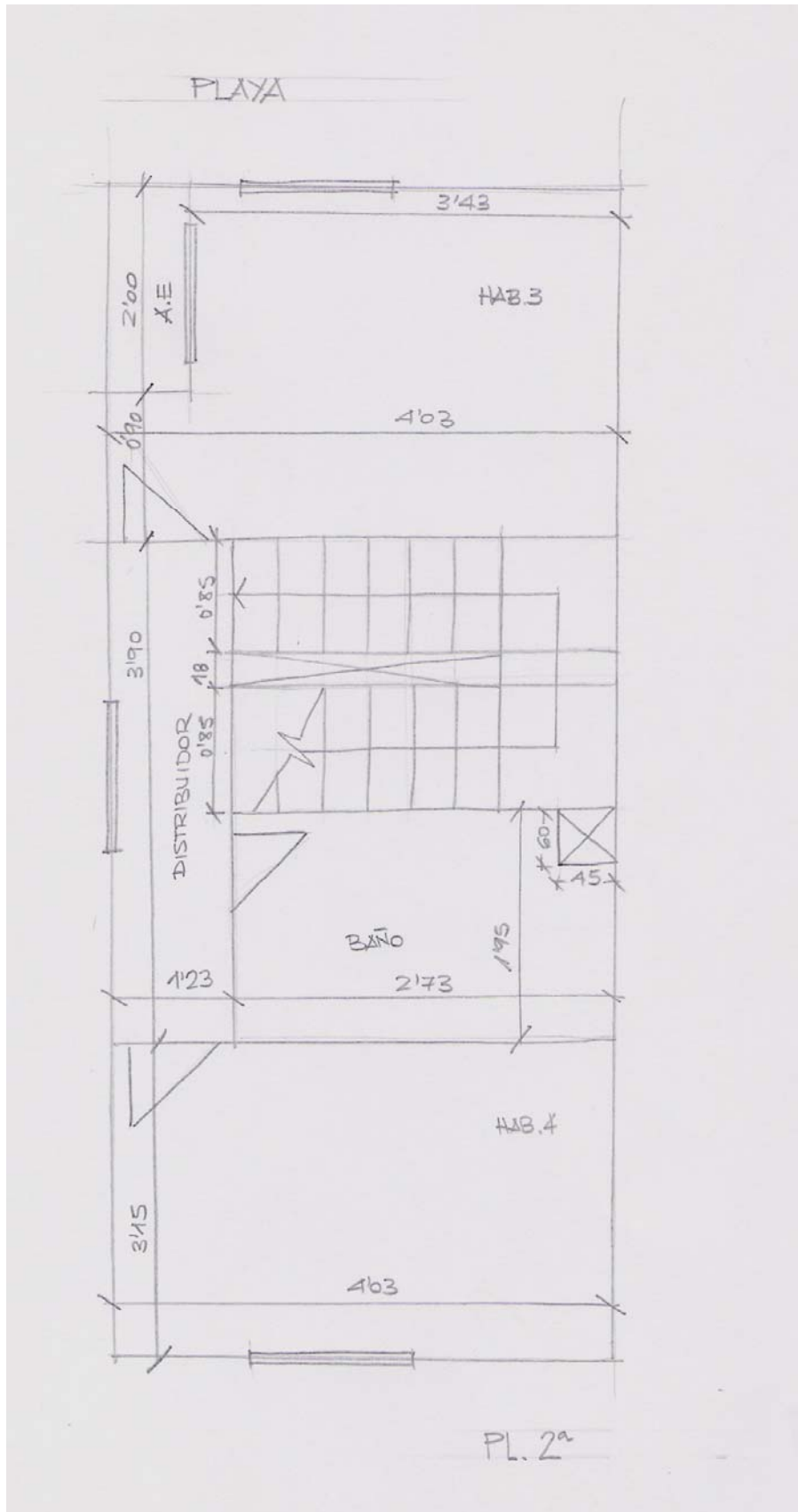
Croquis de la Planta baja



Croquis de la Planta primera



Croquis de la Planta segunda



Tras realizar el croquis procedo a rellenar la hoja de toma de datos donde se indican los datos necesarios para completar el informe más tarde.

Se adjunta la hoja de toma de datos.

TASACION DE VIVIENDA

DATOS DE VISITA

Fecha: 30/03/2011 Dirección: C/estrella del Mar nº 22,
Adosado nº 5 - El Porello

Propietario: Juan José Bosch Arnau y M^a Carmen Navarro Pérez
 Usuario: Los mismos
 Finalidad: Hipotecaria

Edificio

Nº Plantas: III Ascensor: Nº: — Nº Viviendas: 5
 Fachada: Mortero monocapa Cubierta: Inclínada de teja
 Acabados elementos comunes:

	ESTANCIA	SUELO	PAREDES	TECHOS
Zaguán	—	—	—	—
Escalera	—	—	—	—

Vivienda

ESTANCIA	UBICACION	Nº	SUELO	PAREDES	TECHOS
Vestíbulo					
Salón-Comedor	— 1 —	— Gres —	— Pint. lisa —	— Pint. lisa —	— Pint. lisa —
TRÁSTERO	— 1 —	— Gres —	— Pint. lisa —	— Pint. lisa —	— Escayola —
Cocina	— 1 —	— Gres —	— Alicatado —	— Alicatado —	— Escayola —
Dormitorios	— 3 —	— Gres —	— Pint. lisa —	— Pint. lisa —	— Pint. lisa —
Estudio	— 1 —	— Gres —	— Pint. lisa —	— Pint. lisa —	— Pint. lisa —
Baños	— 2 —	— Gres —	— Alicatado —	— Alicatado —	— Escayola —
Aseos	— 1 —	— Gres —	— Alicatado —	— Alicatado —	— Escayola —
Terraza	— 1 —	— Gres —	— x —	— x —	— Escayola —
Patio	— 1 —	— Gres —	— Alicatado —	— x —	— x —

Carpintería: Interior: Madera barnizada Puerta blindada Si
 Exterior: Aluminio + doble cristal Rejas Si

Instalaciones: Aire acondicionado: Split indiv. Nº / Conductos

Calentador: Eléctrico / Gas / Caldera + radiadores

Hilo musical: Alarma: Caja Fuerte Otros:

Equipamiento comunitario:

Piscina: — Pistas de tenis: — Sauna: — Local social: —

Zona de ocio: — Jardín infantil: Si

Más tarde, cuando se realiza el levantamiento de plano a escala en el despacho se da grosor a las paredes para obtener la superficie construida y en este caso no se estiman los elementos comunes del inmueble puesto que no se accede a las viviendas a través de zona comunitaria, por lo que la superficie construida reflejada en la documentación registral coincide con las obtenidas de la medición in situ, señalando que la superficie catastral aportada difiere levemente debido al hecho de contabilizar la superficie de los huecos de escalera.

La vivienda tiene una antigüedad media pero se mantiene en buenas condiciones de uso.

Por último, se procede a tomar fotografías de las estancias más representativas empezando por cocina y baños, así como dormitorio principal, salón comedor y habitaciones. Estas fotos se incluyen al final del informe y sirven para acreditar lo reflejado en el informe en cuanto a calidades y acabados existentes.

Una vez se ha realizado la visita y se han tomado todos los datos necesarios regreso al despacho para realizar el informe.

Lo primero que hago es el levantamiento del plano a escala para obtener las distintas superficies de la vivienda. Es norma habitual el señalar en el plano el norte para denotar la orientación predominante del inmueble.

Comparando con la superficie reflejada en la documentación adjunta se observa:

- La superficie señalada como construida del garaje en la documentación registral adjunta es sensiblemente similar a la superficie útil comprobada.

Con estos datos se adopta como hipótesis de valoración la superficie comprobada el día de la visita.

Ahora queda la obtención de los valores de mercado del inmueble incluido en el informe de tasación.

VALOR DE MERCADO

Para obtener el **valor de mercado** tenemos que recopilar 6 testigos de venta de inmuebles similares al valorado dentro de la población o poblaciones limítrofes.

A tal efecto se toman los teléfonos de 6 testigos de adosados de la zona cuyos datos están reflejados detalladamente en el punto nº 8 del informe.

Desde el despacho se llama a los teléfonos recabando la información necesaria para poder homogeneizar los valores

Tras el proceso de homogeneización se llega a la siguiente conclusión:

Se detectan valores de mercado en el entorno que oscilan entre los 1.125,00 y los 1.715,00 Euros/m² dependiendo de su ubicación, superficie, calidades y antigüedad.

Se han buscado testigos ubicados en la misma población y en el ámbito cercano a la playa, puesto que este es un factor muy influyente en cuanto a la diferencia de precios que se pueden encontrar, aún siendo inmuebles de idéntica tipología.

Se señala que los testigos nº 3, nº 4 y nº 6 son los más similares por su estado de conservación, por edad, ubicación y por superficie, por lo que se toman como elementos de referencia dándoles un peso mayor.

En la homogeneización se han aplicado pesos similares a cada uno de los distintos testigos puesto que son muy similares en cuanto a su situación y características.

REDACCION DEL INFORME DE VALORACION

Juan Castillo Morcillo como colaborador de la Arquitecta Técnica Julia Tanco Ballesteros, adscrita con el nº 3.357 al Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Valencia, he sido requerido para la redacción de un informe de valoración de una vivienda situada en la calle Cuenca nº 8, 4º, puerta 10 dentro de la población de Catarroja, Valencia.

La siguiente tasación se realiza según lo establecido en la **"ORDEN ECO/805/2.003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras"**, publicado en el BOE nº 85 de fecha 9 de abril de 2.003, siendo necesario su integro cumplimiento por ser la finalidad del presente informe la que tienen las tasaciones realizadas en el marco del Mercado Hipotecario.

1. INFORMACIÓN DEL BIEN

TIPO DEL BIEN	Adosado
DIRECCIÓN	C/ Estrella del mar nº 22, Adosado nº 5
MUNICIPIO	46420 El Perelló
PROVINCIA	Valencia

1.1 DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES

VIVIENDA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Sueca
TOMO	2.965
LIBRO	1.102
SECCION	El Perelló
FOLIO	143
FINCA	42.663
INSCRIPCIÓN	15ª
OBSERVACIONES	Datos de la vivienda de nota simple
REFERENCIA CATASTRAL	5504001YJ3550S0001OF
OBSERVACIONES	Datos catastrales de la vivienda

2. FINALIDAD

Tasación realizada a petición de la entidad BANCO POPULAR ESPAÑOL para BOSCH ARNAU, JUAN JOSE, con la finalidad de "servir de garantía hipotecaria de préstamos".

3. LOCALIDAD Y ENTORNO

3.1 LOCALIDAD

TIPO DE NUCLEO	Autónomo
CENSO	27.593 Habitantes
TENDENCIA DEMOGRÁFICA	Estable
OCUPACION LABORAL	Media nacional

3.2 RASGOS URBANOS DEL ENTORNO

RITMO DE DESARROLLO	Bueno
ENTORNO	Urbano
CARACTERISTICAS TERRITORIALES	Urbano
USO DOMINANTE	Múltiple

3.3 INFRAESTRUCTURAS

ALUMBRADO	Si
AGUA	Si
ALCANTARILLADO	Si
VIAS PUBLICAS	Si
TELEFONO	Si

3.4 EQUIPAMIENTO (Existencia y nivel)

COMERCIAL	Si, bueno
ESCOLAR	Si, bueno
RELIGIOSO	Si, bueno
LUDICO	Si, bueno
DEPORTIVO	Si, bueno
ASISTENCIAL	Si, bueno
APARCAMIENTO	Si, medio
ZONAS VERDES	Si, bueno

3.5 NIVEL DE RENTA

CALIDAD DE BARRIO	Medio
CALIDAD DE UBICACION:	Media

3.6 COMUNICACIONES

El inmueble de la presente tasación está ubicado en la Calle Estrella de Mar, comienzo del paseo marítimo de El Perelló, pedanía de la playa de Sueca, a 46 km. al Sur de Valencia.

Se encuentra bien comunicado con el resto de las poblaciones, mediante línea de transporte interurbana y línea de ferrocarril que une directamente la población con Valencia.

3.7 NIVEL DE DESARROLLO DEL ENTORNO

CONSOLIDACION	Medio-Alto
OCUPACION	Medio-Alta
POTENCIAL	Medio
ANTIGÜEDAD CARACTERISTICA	Media
RENOVACION RECIENTE	Medio-Alta

4. TERRENO

4.1 INFRAESTRUCTURAS

EXISTENTES

Dispone de servicios municipales completos (acceso rodado, aceras, suministros de electricidad, agua y saneamiento).

4.2 REPERCUSION DEL SUELO URBANIZADO.

REPERCUSION DE SUELO 700,00 m²

5. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO Y/O ELEMENTO DE UN EDIFICIO

5.1 TIPIFICACION Y DESCRIPCION

Conjunto edificatorio plurifamiliar formado por cinco viviendas adosadas, situado en segunda línea de playa en el paseo marítimo de El Perelló, con acceso por la fachada este: calle Estrella de Mar, por donde además se encuentra la entrada al garaje comunitario que trascurre por debajo de las cinco viviendas.

La vivienda a tasar se encuentra situada en la derecha del bloque designada con el número 5, compuesta de planta baja más dos alturas, además dispone

de una planta semisótano para garaje y trastero con puerta seccional y un patio posterior de 87,95 m².

La vivienda se distribuye en planta baja, salón-comedor, aseo, trastero y cocina con acceso mediante escalera descendente al patio posterior.

En planta 1ª dos dormitorios, uno de ellos con acceso a terraza y un baño

En planta 2ª, zona de estar, baño y habitación.

Entorno residencial urbano frente al mar, caracterizado por edificaciones de diversas tipologías.

5.2 SUPERFICIES ESCRITURADAS

Superficie útil vivienda	117,61 m ²
Superficie construida vivienda	146,16 m ²
Superficie garaje nº 5	38,44 m ²
Superficie catastral	217,00 m ²

5.3 EDIFICIO

5.3.1 NUMERO DE PLANTAS

Sobre rasante:	3	1º Uso: Vivienda
Bajo rasante:	1	1º Uso: Garaje

5.3.2 ELEMENTOS FUNDAMENTALES

CIMENTACION	Hormigón Armado
ESTRUCTURA	Hormigón armado
CUBIERTA	Inclinada de teja
CERRAMIENTOS EXTERIORES	Ladrillo, cámara y tabique
FACHADAS	Mortero Monocapa
CARPINTERIA EXTERIOR	Aluminio lacado y doble cristal

5.3.3 SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS COMUNES AL INMUEBLE

Jardín	Buen estado
Zona Pavimentada	Buen estado

5.4 VIVIENDA

5.4.1 DISTRIBUCION y NIVEL DE CALIDAD

ZONA VIVIENDA NUMERO

PLANTA SEMISOTANO

Garaje 1

PLANTA BAJA

Salón-Comedor 1
Aseo 3
Cocina 1
Trastero 2

PLANTA PRIMERA

Dormitorios 2
Baños 2

PLANTA SEGUNDA

Estar 1
Dormitorios 1
Baños 1

5.4.2 ACABADOS

ZONA VIVIENDA	SUELO	PAREDES	TECHO	CARP. INTERIOR
Salón-Comedor	Gres	Pint. Plast.	Pint. Plast.	Madera barnizada
Cocina	Gres	Alicatado	Escayola	Madera barnizada
Trastero	Gres	Pint. Plast.	Escayola	Madera barnizada
Dormitorios	Gres	Pint. Plast.	Pint. Plast.	Madera barnizada
Baño/Aseo	Gres	Alicatado	Escayola	Madera barnizada
Estar	Gres	Pint. Plast.	Madera	Madera barnizada

5.4.3 ORIENTACION PREDOMINANTE VIVIENDA

Este-Oeste

5.4.4 USO ACTUAL DE DEPENDENCIAS

Vivienda

5.4.5 NIVEL DE CALIDAD

Solados	Medio
Fachada	Medio
Cocina	Medio
Carpintería interior	Medio
Baños	Medio
Carpintería exterior	Medio

5.4.6 INSTALACIONES

ARMARIOS EMPOTRADOS	Si, 3 calidad media
ASCENSOR	No
TELEFONO	Si
PORTERO AUTOMATICO	Si
PORTERO FISICO	No
VIDEO PORTERO	Si
AISLAMIENTOS	Si, Doble cristal, Poliestireno
SEGURIDAD	Si, Puerta blindada
AGUA CALIENTE	Si, Termo eléctrico
CALEFACCION	No
PREV. INCENDIOS	No
SANITARIOS	Porcelana vitrificada, calidad media
GRIFERIA	Cromada y monomando, calidad media
OBSERVACIONES:	La vivienda presenta un estado medio de conservación.

5.4.7 SUPERFICIES MEDIDAS

Superficie cerrada Pl. Baja	59,86 al 100%	59,86 m2
Superficie cerrada Pl. Primera	47,30 al 100%	47,30 m2
Superficie cerrada Pl. Segunda	39,00 al 100%	39,00 m2
Superficie cerrada Sótano	45,00 al 100%	45,00 m2
	Total Sup. Const. Vivienda	191,16 m2
Otras superficies:		
Patio posterior	87,95 al 0 %	0,00 m2
	Total Superficies	0,00 m2

5.4.8 SUPERFICIES ÚTILES MEDIDAS

Superficie útil vivienda	117,61 m2
Superficie útil garaje	38,44 m2

5.4.9 VARIOS

Cuota de participación 20,00 %

5.5 INMUEBLES TERMINADOS

ANTIGÜEDAD 28 Años

VIDA UTIL TOTAL 100 Años

VIDA UTIL RESIDUAL 72 Años

OBSERVACIONES: La vivienda presenta un estado de conservación medio, debido a que la vivienda se reformó hace 12 años y actualmente se encuentra en buen estado.. Así mismo el edificio presenta un estado de conservación medio, de acuerdo a la antigüedad del mismo.

6. SITUACIÓN URBANÍSTICA

PLAN ORDENACION VIGENTE	P.G.O.U. de Sueca
CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CALIFICACION	Residencial
USOS PERMITIDOS	Residencial y compatible.
USOS PROHIBIDOS	El resto
ADECUACION A NORMATIVA	No se detectan aparentemente infracciones urbanísticas.

7. DOCUMENTACION LEGAL

7.1 DESCRIPCION REGISTRAL, DESCRIPCION DE LINDEROS

La descripción y linderos que figuran en la documentación registral aportada coinciden con lo comprobado en la visita pero no se corresponde con el nombre de calle ni número de policía actual por los que se accede a la vivienda. Los datos indicados en catastro coinciden con lo comprobado. A efectos de la presente tasación la vivienda se identifica como C/ Estrella de Mar, nº 22 adosado 5, El Perelló, Sueca. Este aspecto se deberá actualizar registralmente.

7.2 DESCRIPCION DE SUPERFICIES

La superficie construida reflejada en la documentación registral coincide con las obtenidas de la medición in situ, la superficie catastral aportada difiere levemente debido al hecho de contabilizar la superficie de los huecos de escalera.

Se adopta la superficie medida in situ en cada planta el día de la visita.

La superficie de garaje anotada en escritura corresponde a la útil siendo la construida la reflejada en catastro.

7.3 TIPO DE VIVIENDA

RENTA Libre

7.4 PROPIETARIO

JUAN JOSE BOSCH ARNAU Y M^a CARMEN NAVARRO PEREZ. son los propietarios del inmueble.

Existe una Hipoteca a favor del Banco Español de Crédito sobre la vivienda.

7.5 ARRENDADAMIENTOS

ESTA ALQUILADA No

8. INFORMACIÓN DE MERCADO

8.1 INMUEBLES TESTIGOS

Testigo	Identificador	C.P.	Fuente	Superficie	Precio Venta	Estantes	Baños	Ascensor	Altura Piso	Antigüedad	Estado	Contacto
				m ²	€/m ²							
1	Av. Gaviotas, 27	46420	Particular	210,00	1.714,29	4	2	No	PB	25	Bueno	615560316
2	Av. Torres del Mar, 10	46420	Particular	320,00	1.125,00	4	2	No	PB	25	Bueno	629817061
3	Camino SOS, 5	46420	Particular	180,00	1.435,56	4	2	No	PB	35	Bueno	636593831
4	Cap de Canet, 23	46419	Particular	180,00	1.511,11	4	2	No	PB	25	Bueno	962490447
5	Cap de Cerver, 2	46419	Particular	300,00	1.000,00	4	2	No	PB	25	Bueno	679971002
6	Paseo Marítimo, 2	46419	Particular	200,00	1.450,00	4	2	No	PB	25	Bueno	960961012

DATOS GENERALES				COMPARACION Y HOMOGENEIZACION											PONDERACION				
Nº Testigo	Superficie	Precio	Valor Unitario (€/m ²)	ENTORNO		PROGRAMA		SERVICIOS COMUNES		CONSERVACION		SUPERFICIE		ACABADOS		Total correcciones	Valor homogeneizado (€/m ²)	Peso (%)	Valor Medio Ponderado
				Comparación	Corrección (%)	Comparación	Corrección (%)	Comparación	Corrección (%)	Comparación	Corrección (%)	Comparación	Corrección (%)	Comparación	Corrección (%)				
1	210,00	360.000	1.714,29	I	0	I	0	M	-3	M	-4	P	6	M	-2	-3	1.662,86	17	282,69
2	320,00	360.000	1.125,00	I	0	I	0	M	-3	I	0	PP	12	I	0	9	1.226,25	17	208,46
3	180,00	258.400	1.435,56	I	0	I	0	M	-3	I	0	P	6	I	0	3	1.478,62	18	266,15
4	180,00	272.000	1.511,11	I	0	I	0	I	0	I	0	P	6	I	0	6	1.601,78	18	288,32
5	300,00	300.000	1.000,00	I	0	I	0	I	0	I	0	PP	12	I	0	12	1.120,00	12	134,40
6	200,00	290.000	1.450,00	I	0	I	0	I	0	I	0	P	6	I	0	6	1.537,00	18	276,66
Media Aritmética																1.437,75	100		
Media Ponderada																		1.456,68	

"M"	Mejor que el valorado
"MM"	Mucho Mejor que el valorado
"P"	Peor que el valorado
"PP"	Mucho Peor que el valorado
"I"	Igual que el valorado

Detalle de características de la homogeneización:

- 1.- Se entiende que el testigo está mejor conservado y tiene mejores instalaciones que el inmueble valorado, aunque es algo más grande por lo que se igualan todos los criterios de homogeneización excepto estos tres factores donde se señala que es mejor.
- 2.- Se entiende que el testigo es mucho más grande que el inmueble valorado, por lo que prácticamente se igualan todos los criterios de homogeneización.
- 3.- Se entiende que el testigo es similar en todo al inmueble valorado, por lo que prácticamente se igualan todos los criterios de homogeneización.
- 4.- Se entiende que el testigo es similar en todo al inmueble valorado, por lo que prácticamente se igualan todos los criterios de homogeneización.

5.- Se entiende que el testigo es mucho más grande que el inmueble valorado, por lo que prácticamente se igualan todos los criterios de homogeneización.

6.- Se entiende que el testigo es similar en todo al inmueble valorado, por lo que prácticamente se igualan todos los criterios de homogeneización.

8.2 OBSERVACIONES

Se detectan valores de mercado en el entorno que oscilan entre los 1.125,00 y los 1.715,00 Euros/m² dependiendo de su ubicación, superficie, calidades y antigüedad.

9. CÁLCULO DE VALORES

9.1 METODOS ADOPTADOS

METODO DE COSTE
REEMPLAZAMIENTO REPOSICIÓN BRUTO
REEMPLAZAMIENTO REPOSICIÓN NETO
METODO DE COMPARACION

9.2 PROCESO VALORATIVO

9.2.1 COSTE DE REPOSICIÓN BRUTO

A. SUPERFICIE COMPUTABLE:	191,16 m ²
B. VALOR UNIARIO DE REPERCUSIÓN:	700,00 €/m ²
C. VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN:	650,00 €/ m ²
D. GASTOS SOBRE LA CONSTRUCCIÓN:	21 %
E. VALOR DE REPOSICIÓN:	
$A \times (B+C \times [1+D/100])$	284.159,34 €

9.2.2 COSTE DE REPOSICIÓN NETO

F. COEFICIENTE DE DEPRECIACIÓN	0,28
ANTIGÜEDAD ESTIMADA	28 Años
G. VALOR TERRENO (A x B)	133.812,00 €
H. CONSTRUCCIÓN + GASTOS INDIRECTOS (G-I)	108.250,08 €
I. VALOR DE REPOSICION A NETO. A x (B+(C x [(1+D/100) x (1-F)]))	242.062,08 €
Precio unitario de reposición	1.266,28 €/m2
Precio unitario de mercado	1.456,68 €/m2.

9.2.3 COEFICIENTE DE MERCADO

J. COEFICIENTE DE MERCADO (Obtenido del cociente entre el valor unitario de mercado y el unitario de reposición).	1,15
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------

9.2.4 VALOR DE COMPARACIÓN

K. TERRENO + EDIFICACIONES (I x J)	278.458,95 €
TOTAL VALOR DE MERCADO:	278.458,95 €

VALOR FINCA 42.663

VALOR DE SUELO	133.812,00 €
VALOR DE VUELO	144.646,95 €
VALOR FINAL	278.458,95 €
VALOR DE SEGURO	144.646,95 €

Lo que se informa en Valencia a fecha 30 de Marzo de 2.011, bajo juramento expreso de decir verdad, habiendo actuado con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes y que conozco las sanciones penales en las que se puede incurrir si se incumpliére mi deber como perito, para que surta a los efectos oportunos allí donde diera lugar.

Fdo.: Juan Castillo Morcillo

Arquitecto Técnico

La presente tasación tiene una validez de 6 meses.

10. OBSERVACIONES

ADVERTENCIAS:

INFORME ADVERTIDO LEVE POR IDENTIFICACION

La descripción y linderos que figuran en la documentación registral aportada coinciden con lo comprobado en la visita pero no se corresponde con el nombre de calle ni número de policía actual por los que se accede a la vivienda. Los datos indicados en catastro coinciden con lo comprobado. A efectos de la presente tasación la vivienda se identifica como C/ Estrella de Mar, nº 22 adosado 5, El Perelló, Sueca.

Este aspecto se deberá actualizar registralmente.

10.1 RELACION DE DOCUMENTOS UTILIZADOS

- Nota simple registral
- Copia simple de escritura
- Documentación Catastral

10.2 RELACION DE COMPROBACIONES REALIZADAS

- Identificación del Inmueble mediante inspección ocular
- Comprobación de su descripción registral
- Comprobación de su descripción catastral
- Comprobación de su superficie
- Comprobación de sus servidumbres visibles
- Comprobación de su estado de conservación o construcción
- Comprobación del estado de ocupación del inmueble y uso a que se destine
- Comprobación del régimen de protección pública

11. ANEXOS AL INFORME

FOTOGRAFÍAS	5 hojas
PLANOS	6 hojas
DOCUMENTACION CATASTRAL	1 hoja
DOCUMENTACION REGISTRAL	3 hojas

FOTOGRAFIAS:











PLANO DE LOCALIZACION:

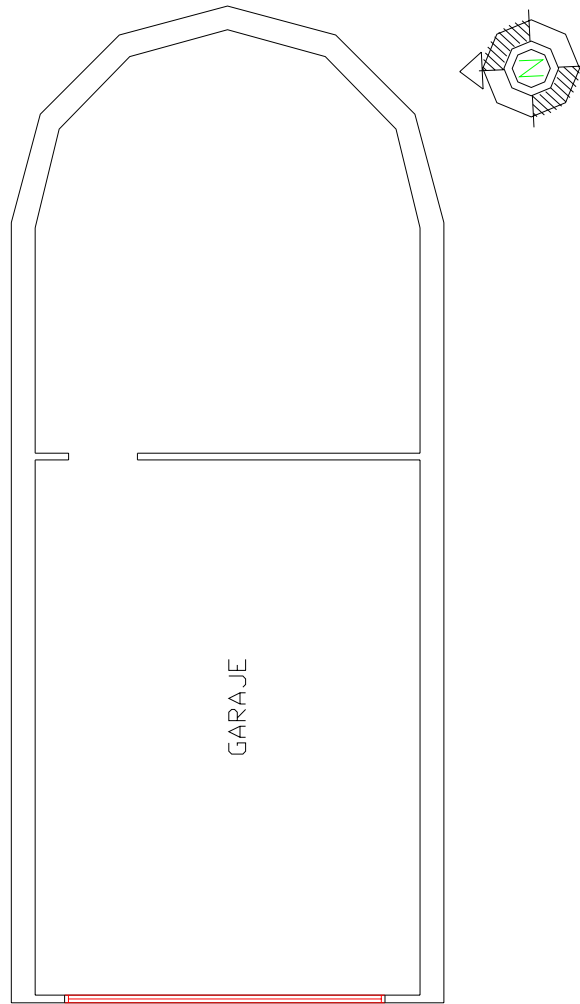


PLANO DE SITUACION:

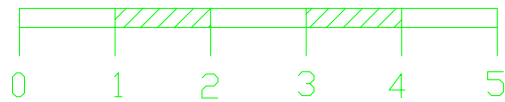


PLANOS DE DISTRIBUCION:

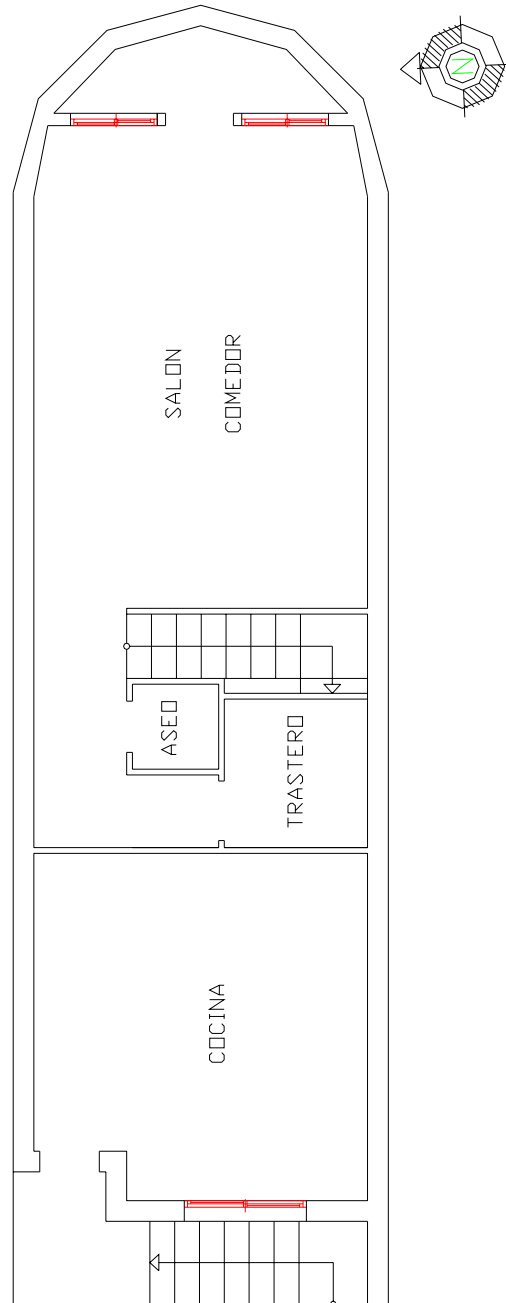
PLANO DE DISTRIBUCION E: 1/100



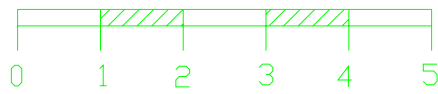
PLANTA SEMISOTANO



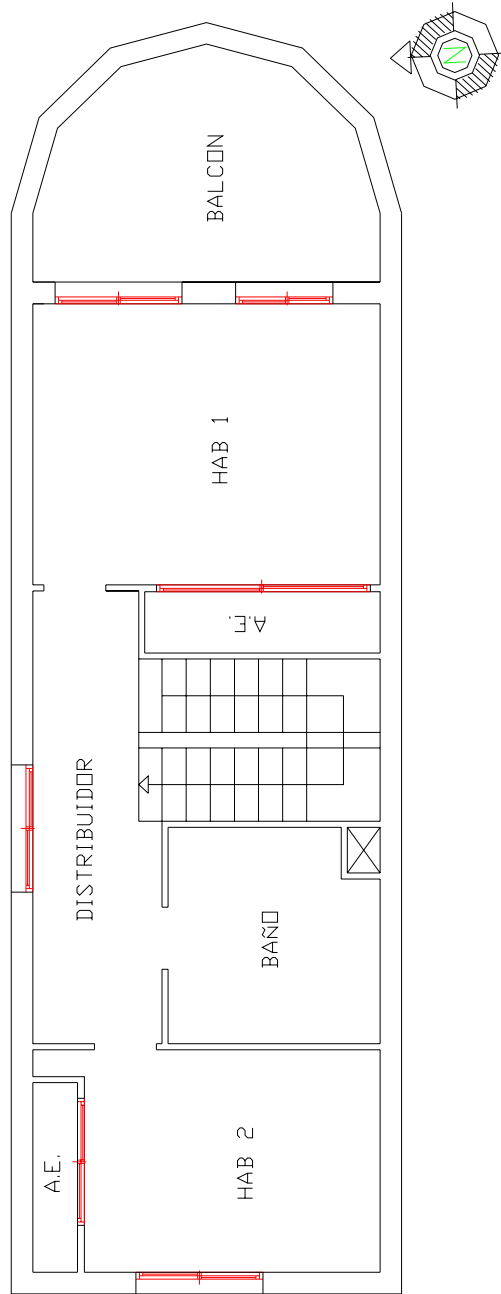
PLANO DE DISTRIBUCION E: 1/100



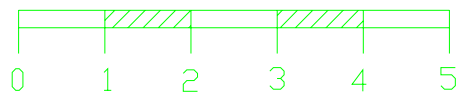
PLANTA BAJA



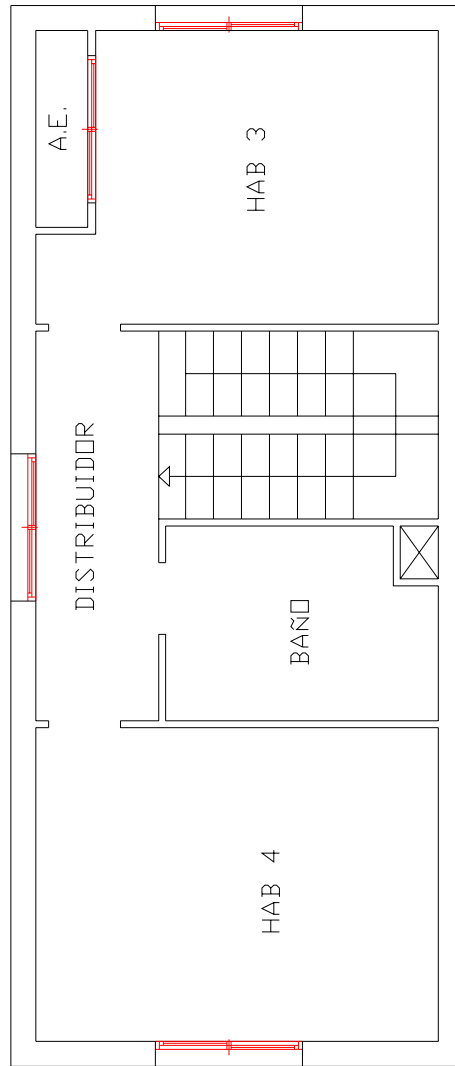
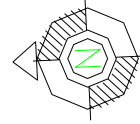
PLANO DE DISTRIBUCION E: 1/100



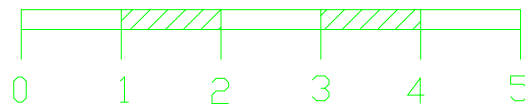
PLANTA PRIMERA



PLANO DE DISTRIBUCION E: 1/100




PLANTA SEGUNDA



CATASTRO:

¿Cómo se pueden obtener datos protegidos (titularidad y valor catastral) de los inmuebles y certificados telemáticos de los mismos?

■ Cartografía



[Cartografía Catastro](#)
[Cartografía Internet](#)
[Consulta Descriptiva y Gráfica \(PDF\)](#)
[Ayuda descarga](#)

Datos del Bien Inmueble																																				
Referencia catastral	5504001Y3550S0001OF Obtener etiqueta Copiar referencia al portapapeles																																			
Localización	UR SECTOR M-2 98 Es:1 Pl:00 Pt:02 46410 SUECA (VALENCIA)																																			
Clase	Urbano																																			
Superficie (**)	217 m ²																																			
Coefficiente de participación	20,000000 %																																			
Uso	Residencial																																			
Año construcción local principal	1976																																			
Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble																																				
Localización	CL ESTRELLA MAR -P 22 SUECA (VALENCIA)																																			
Superficie construida	1.055 m ²																																			
Superficie suelo	1.063 m ²																																			
Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)																																			
Elementos Construidos del Bien Inmueble																																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Uso</th> <th>Escalera</th> <th>Planta</th> <th>Puerta</th> <th>Superficie catastral (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VIVIENDA</td> <td>1</td> <td>00</td> <td>02</td> <td>61</td> </tr> <tr> <td>VIVIENDA</td> <td>1</td> <td>01</td> <td>02</td> <td>53</td> </tr> <tr> <td>VIVIENDA</td> <td>1</td> <td>02</td> <td>02</td> <td>39</td> </tr> <tr> <td>APARCAMIENTO</td> <td>1</td> <td>-1</td> <td>02</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>APARCAMIENTO</td> <td>C</td> <td>0M</td> <td>UN</td> <td>98</td> </tr> <tr> <td>ELEMENTOS COMUNES</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>19</td> </tr> </tbody> </table>	Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)	VIVIENDA	1	00	02	61	VIVIENDA	1	01	02	53	VIVIENDA	1	02	02	39	APARCAMIENTO	1	-1	02	45	APARCAMIENTO	C	0M	UN	98	ELEMENTOS COMUNES				19
Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)																																
VIVIENDA	1	00	02	61																																
VIVIENDA	1	01	02	53																																
VIVIENDA	1	02	02	39																																
APARCAMIENTO	1	-1	02	45																																
APARCAMIENTO	C	0M	UN	98																																
ELEMENTOS COMUNES				19																																

DOCUMENTACION REGISTRAL:



Hace uso del poder conferido a su favor, que asegura vigente, mediante escritura autorizada el 22 de enero de 2003, número 187 de protocolo, autorizada por el Notario de Madrid Don Agustín Sánchez Jara, de sustitución de poder y del que resulta facultada para “formalizar operaciones de crédito y préstamo solidariamente con el límite indicado, y para aceptar en nombre del Banco hipotecas” que causo la inscripción 5334, en el precitado Registro mercantil, copia autorizada de la cual exhibe; facultades que, a mi juicio, son suficientes para el otorgamiento de la presente escritura, dado que se les faculta para conceder préstamo con garantía hipotecaria. -----

Afirma el apoderado la íntegra subsistencia de la capacidad de su poderdante, la vigencia del poder y la invariabilidad de sus facultades representativas. -----

B.- Y los consortes comparecientes en su propio nombre y derecho. -----

Tienen, a mi juicio capacidad para otorgar esta escritura a cuyos fines -----

EXPONEN: -----

I. - Que Don Juan-José Bosch Arnau y Doña María-Carmen

Navarro Pérez, son titulares con carácter ganancial, de la siguiente finca:-----

CINCO.- APARTAMENTO situado al extremo derecha del edificio, visto este por su frente, y tomando por tal la calle de su situación; tiene una superficie útil de ciento diecisiete metros sesenta y un decímetros cuadrados y construida de ciento cuarenta y seis metros, dieciséis decímetros cuadrados en total, estando compuesto de planta baja con comedor, cocina y aseo, piso primero con baño y tres dormitorios y piso segundo con un dormitorio y baño, tiene a sus espaldas y a la derecha un pequeño patio descubierto en planta baja que mide aproximadamente ochenta y siete metros, noventa y cinco decímetros cuadrados. Linda: por frente, con zona ajardinada común y espacio libre sobre la rampa de acceso a la planta de semisótano; por la derecha, con dicho espacio libre y la propiedad de los señores Garrote, Bisbal y Nara Renard; por la izquierda, apartamento número cuatro; y por fondo, terrenos de Juan Llopis. Se considera anejo privativo de este apartamento el garaje número cinco de los cinco existentes en la planta de semisótano, con una superficie de treinta y ocho metros cuarenta y cuatro decímetros cuadrados. -----

Cuota: VEINTE CENTÉSIMAS POR CIENTO.-----

Forma parte de UN EDIFICIO sito al camino del Pohuet, sin número, Llastra del Perelló, partida de La Lotería, en el



término municipal de Sueca, cuyo solar ocupa una medida superficial de mil noventa y seis metros cincuenta y ocho decímetros cuadrados. Linda todo: por frente, con calle; por la izquierda y fondo, con tierras de Juan Llopis; y por la derecha, propiedad de los señores Garrote Bisbal y Naya Renard. -----

REFERENCIA CATASTRAL: 5504001YJ3550S00010F, según resulta del recibido de contribución que me exhiben y por fotocopia dejo unido a la presente. -----

TITULO: El de compra a Don Francisco-Vicente de la Torre Martí, mediante escritura autorizada por el Notario de Manises, Don Vicente Puchol Eced, el 10 de noviembre de 1998. -----

INSCRIPCION: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Sueca, al tomo 2.175, libro 659 de Sueca, folio 56, finca 42.663, inscripción 8ª. -----

CARGAS.- Según nota simple informativa que dejo unida a esta matriz, expedida por el Registro de la Propiedad con fecha 12 de los corrientes, a excepción de determinada afección fiscal, la finca descrita está gravada con hipoteca a favor de Banco Sabadell, si bien manifiesta la parte hipotecante

JUAN CASTILLO MORCILLO

Arquitecto Técnico

C/ Graz Liebenau nº 30, bloque 4, pta.14, 46910 Alfafar, PFC Tasaciones Inmobiliarias

INFORME DE VALORACIÓN DE INMUEBLE

PETICIONARIO	Valoraciones Mediterráneo (VALMESA)
TIPO DE BIEN	Vivienda con Plaza de Garaje y Trastero
EMPLAZAMIENTO:	C/ Enric Valor nº 3, Planta Baja, pta. 1ª, 46192 Monserrat
FECHA:	31 de Marzo de 2011

0.	<u>ANTECEDENTES</u>	4
1.	<u>INFORMACIÓN DEL BIEN</u>	10
1.1	DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES	10
2.	<u>FINALIDAD</u>	11
3.	<u>LOCALIDAD Y ENTORNO</u>	11
3.1	LOCALIDAD	11
3.2	RASGOS URBANOS DEL ENTORNO	11
3.3	INFRAESTRUCTURAS	11
3.4	EQUIPAMIENTO (EXISTENCIA Y NIVEL)	11
3.5	NIVEL DE RENTA	12
3.6	COMUNICACIONES	12
3.7	NIVEL EDIFICATORIO DEL ENTORNO	12
4.	<u>TERRENO</u>	12
4.1	INFRAESTRUCTURAS	12
4.2	REPERCUSION DEL SUELO URBANIZADO.	12
5.	<u>CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO Y/O ELEMENTO DE UN EDIFICIO</u>	12
5.1	TIPIFICACION Y DESCRIPCION	12
5.2	SUPERFICIES ESCRITURADAS	13
5.3	EDIFICIO	13
5.4	VIVIENDA	14
5.5	INMUEBLES TERMINADOS	16
6.	<u>SITUACIÓN URBANÍSTICA</u>	16
7.	<u>DOCUMENTACION LEGAL</u>	16

7.1 DESCRIPCION REGISTRAL, DESCRIPCION DE LINDEROS	16
7.2 DESCRIPCION DE SUPERFICIES	16
7.3 TIPO DE VIVIENDA	16
7.4 PROPIETARIO	17
7.5 ARRENDADAMIENTOS	17
<u>8. INFORMACIÓN DE MERCADO</u>	<u>17</u>
8.1 INMUEBLES TESTIGOS	17
8.02 OBSERVACIONES	18
<u>9. CÁLCULO DE VALORES</u>	<u>19</u>
9.1 METODOS ADOPTADOS	19
9.2 PROCESO VALORATIVO	19
<u>10. OBSERVACIONES</u>	<u>21</u>
10.1 RELACION DE DOCUMENTOS UTILIZADOS	21
10.2 RELACION DE COMPROBACIONES REALIZADAS	21
<u>11. ANEXOS AL INFORME</u>	<u>21</u>

0. ANTECEDENTES

El presente informe se realiza a partir del encargo efectuado por la empresa de valoraciones VALMESA, con la cual colabora el estudio donde realizo el presente proyecto final de carrera.

El proceso de valoración comienza mediante el envío por parte del departamento de administración de la empresa de un mensaje de texto (SMS) al teléfono móvil del técnico seleccionado para realizar dicho encargo.

Como norma general el mensaje de texto consiste en un aviso breve que contiene la siguiente información:

Nombre de la entidad bancaria solicitante

- Tipo de bien a valorar
- Dirección del bien
- Población donde se ubica
- Nombre del solicitante
- Teléfono de contacto

Se procede a contactar con el cliente y se pone al teléfono la secretaria del administrador de la sociedad. Lo primero que hago es identificarme como tasador del banco solicitante y le comento a la señora que hay que hacer una visita al piso que se debe valorar y esta me comenta que el administrador ha salido de viaje y que ella no sabe nada del tema, por lo que no se puede quedar para hacer la visita. Quedo en llamar una semana más tarde para quedar con la persona responsable.

Ante este hecho se manda notificación de la incidencia del retraso al banco para que quede constancia del hecho.

A la semana siguiente se vuelve a llamar al teléfono de contacto y esta vez ya se encuentra el administrador de la sociedad y se puede concertar la visita para el día siguiente por la mañana, señalando que él no podrá asistir a la visita y que mandará a una persona de su confianza para enseñarme el piso.

A continuación cotejo los datos de los inmuebles que se tienen que tasar y la dirección exacta de los mismos (población, calle y número de policía y puerta) para evitar equívocos innecesarios.

Lo siguiente que se le pregunta es si dispone de documentación registral y planos a escala del inmueble que se tiene que tasar para adelantar al máximo la realización del informe. Contesta que tiene una copia de la escritura y planos a escala del inmueble y que aportará dicha documentación en el momento de la visita.

A la mañana del día siguiente, reviso en el despacho la cartera de trabajo que llevo a las tasaciones. Compruebo que haya una carpeta con folios en blanco para realizar el croquis del inmueble, copias de la hoja de toma de datos, un lápiz y un bolígrafo, se comprueba que el medidor láser tenga pilas y que la cámara de fotos digital tenga batería.

También se comprueba la dirección exacta del inmueble bien en alguna de las páginas que existen en Internet o en los callejeros de los municipios en papel que hay en el despacho.

Como el inmueble se ubica en la población de Montserrat, que se encuentra a unos 35 minutos en coche desde el despacho, salgo una hora antes de la hora concertada para evitar problemas que puedan retrasarme.

Es buena práctica llegar unos minutos antes al lugar de la tasación puesto que te da tiempo a comprobar la existencia de inmuebles en venta en el entorno próximo para emplear como testigos, así como a hacerte una idea más real del entorno en cuanto a la existencia de aparcamientos y servicios y de la antigüedad media del barrio.

Cuando llego al piso en cuestión la persona de contacto aún no ha llegado y me toca esperarle sobre 15 minutos. Cuando llega lo primero que hago es solicitarle la copia de la escritura para ir leyendo la documentación registral. Se hace referencia también a otros inmuebles aparte de la vivienda. Se trata de la plaza de garaje identificada con el nº 1 y del trastero identificado con el nº 2, ubicados en la planta de sótano.

Aclarado este punto ya se que hay que valorar el piso y los anejos (plaza de garaje y trastero).

Lo primero que hago es una visita de todas las estancias para hacerme una idea del tamaño y forma del piso. Es una planta baja que dispone de una terraza descubierta posterior sensiblemente rectangular a la que recaen las ventanas de las estancias y del acceso al patio de luces del inmueble.

Se toman algunas mediadas para poder sacar la escala exacta del plano aportado y poder obtener la superficie útil y construida del inmueble. Este proceso se realiza para comprobar la coincidencia o no de las superficies reales del inmueble (útil y construida) con las registrales y las reflejadas en el catastro a fin de emplear la adecuada como hipótesis de valoración.

Esta superficie se incrementará con un porcentaje de entre el 10% y el 12% en concepto de elementos comunes del inmueble. Este porcentaje se aplica en función de si hay terrazas comunitarias, patios comunes, pudiendo llegar al 18% si existen áreas ajardinadas, zona de juegos, deportivas y piscina comunitaria, etc. A continuación procedo a rellenar la hoja de toma de datos donde se indican los datos necesarios para completar el informe más tarde.

Se adjunta la hoja de toma de datos.

TASACION DE VIVIENDA

DATOS DE VISITA

Fecha: 31/3/2011 Dirección: C/Enric Valor nº3, Bajo, Pta 1.
Muntserrat

Propietario. Inmoluman, S.A.

Usuario. Desocupado

Finalidad. Hipotecaria

Edificio

Nº Plantas: PB+III Ascensor: Nº: 1 Nº Viviendas: 8

Fachada: ladrillo caravista Cubierta: Plana visible

Acabados elementos comunes:

	ESTANCIA	SUELO	PAREDES	TECHOS
Zaguán	Mármol	gotele'		Escayola
Escalera	Mármol	gotele'		Pintura

Vivienda

	ESTANCIA	UBICACION	Nº	SUELO	PAREDES	TECHOS
Vestíbulo						
Salón-Comedor	—	1	—	Terrazo	Pint. lisa	Pintura
Salón-Cocina						
Cocina	—	1	—	Gres	Alicatado	Escayola
Dormitorios	—	3	—	Terrazo	Pint. lisa	Pintura
Estudio						
Baños	—	2	—	Gres	Alicatado	Escayola
Aseos						
Terraza	—	2	—	Baldosín	Pintura	x
Patio						

Carpintería: Interior: Madera barnizada Puerta blindada Si
Exterior: Aluminio lacado + V. doble Rejas Si

Instalaciones: Aire acondicionado: Split indiv. Nº /Conductos

Calentador: Eléctrico / Gas / Caldera + radiadores

Hilo musical: Alarma: Caja Fuerte Otros:

Equipamiento comunitario:

Piscina: — Pistas de tenis: — Sauna: — Local social: —

Zona de ocio: — Jardín infantil: —

Al final de la visita se pregunta a la persona que ha venido si existe alguna instalación de mejora que no se observe a simple vista tales como alarma, caja fuerte, etc. En el caso que nos ocupa se mantienen actualmente los acabados e instalaciones originales.

Por último se procede a tomar fotografías de las estancias más representativas, empezando por cocina y baños, así como dormitorio principal, salón comedor y de la terraza. Estas fotos se incluyen al final del informe y sirven para acreditar lo reflejado en el informe en cuanto a calidades y acabados existentes.

Una vez se ha acabado con el piso le pido a la persona que tiene las llaves que me acompañe a la planta de sótano a visitar la plaza de garaje y el trastero puesto que el acceso a dicha planta se realiza mediante llavín desde el ascensor comunitario restringiendo de esta forma el acceso a dicha planta.

Cuando hemos llegado a la planta de sótano encontramos la plaza nº 1 y el trastero nº 2 que se encuentran señalados con un número grafiado en el suelo y en la puerta del trastero, con lo que quedan perfectamente identificados.

Procedo a tomar la superficie útil de la plaza. La superficie útil comprobada del garaje es de 13.36 m² y del trastero de 2,97 m², coincidentes ambas con las superficies registrales.

Una vez tomados todos los datos se procede a fotografiar los elementos comunes del inmueble: el zaguán de acceso y la fachada del inmueble. Estas fotos se incorporan al final del informe.

Una vez se ha realizado la visita y se han tomado todos los datos necesarios regreso al despacho para realizar el informe. Lo primero que hago es el comprobar las medidas reflejadas en el plano a escala aportado para obtener las distintas superficies de la vivienda.

Una vez que está hecho se obtiene que las superficies útil y construida que figuran en la documentación registral aportada coinciden con las superficies de medición y con la superficie construida reflejada en catastro. La superficies medidas de los anexos también coinciden con escritura y catastro.

La superficie de la terraza descubierta y el patio no constan en la documentación aportada por lo que se han valorado como un equipamiento.

Con estos datos se adoptan como hipótesis de valoración las superficies registrales.

VALOR DE MERCADO

Para obtener el **valor de mercado** tenemos que recopilar 6 testigos de venta de inmuebles similares al valorado dentro de la población o poblaciones limítrofes.

A tal efecto se toman los teléfonos de 6 testigos de pisos de la zona cuyos datos están reflejados detalladamente en el punto nº 8 del informe.

Desde el despacho se llama a los teléfonos recabando la información necesaria para poder homogeneizar los valores

Tras el proceso de homogeneización se llega a la siguiente conclusión: se detectan valores de mercado en el entorno que oscilan entre los 1.048,00 y los 1.491,00 Euros/m² dependiendo de su ubicación, superficie, calidades y antigüedad.

La terraza no consta en la escritura pero se ha valorado como un equipamiento adoptando un valor por m² de la mitad del valor medio adoptado para la vivienda.

Los valores de mercado de plazas de garajes en el entorno oscilan entre los 10.000,00 y los 11.000,00 Euros por unidad dependiendo de sus características. Se opta por un valor de mercado de 10.000,00 Euros por ser más habitual este precio para un garaje.

Los valores de mercado de trasteros en el entorno oscilan entre los 2.000 y los 2.500 Euros por unidad dependiendo de sus características.

Se opta por un valor de mercado de 2.000 Euros por ser más habitual este precio para un trastero de esta superficie.

El valor de mercado total será la suma del valor de mercado de la vivienda, el valor estimado de la terraza y el valor de mercado de los anejos.

REDACCION DEL INFORME DE VALORACION

Juan Castillo Morcillo como colaborador de la Arquitecta Técnica Julia Tanco Ballesteros, adscrita con el nº 3.357 al Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Valencia, he sido requerido para la redacción de un informe de valoración de una vivienda con plaza de garaje y trastero situada en la calle Enric Valor nº 3, Planta Baja, pta. 1ª dentro de la población de Montserrat, Valencia.

La siguiente tasación se realiza según lo establecido en la ***“ORDEN ECO/805/2.003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras”***, publicado en el BOE nº 85 de fecha 9 de abril de 2.003, siendo necesario su integro cumplimiento por ser la finalidad del presente informe la que tienen las tasaciones realizadas en el marco del Mercado Hipotecario.

1. INFORMACIÓN DEL BIEN

TIPO DEL BIEN	Piso, garaje y trastero
DIRECCIÓN	C/ Enric Valor nº 3, Planta Baja, pta. 1ª
MUNICIPIO	46192 Montserrat
PROVINCIA	Valencia

1.1 DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES

VIVIENDA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Carlet
TOMO	2.443
LIBRO	303
SECCION	Montserrat
FOLIO	72
FINCA	24.514
INSCRIPCION	1ª
OBSERVACIONES	Datos de la vivienda de la Escritura
REFERENCIA CATASTRAL	6697608YJ0569H0008QA
OBSERVACIONES	Datos catastrales de la vivienda y sus anexos

2. FINALIDAD

Tasación realizada a petición de la entidad CAJAMAR CAJA RURAL, SOCIEDAD COOPERATIVA CREDITO para INMOLUSAN, con la finalidad de "servir de garantía hipotecaria de préstamos".

3. LOCALIDAD Y ENTORNO

3.1 LOCALIDAD

TIPO DE NUCLEO	Autónomo
CENSO	4.921 Habitantes
TENDENCIA DEMOGRÁFICA	Estable
OCUPACION LABORAL	Media nacional

3.2 RASGOS URBANOS DEL ENTORNO

RITMO DE DESARROLLO ENTORNO	Medio
CARACTERISTICAS TERRITORIALES	Residencial-Comercial
USO DOMINANTE	Urbano
	Residencial

3.3 INFRAESTRUCTURAS

ALUMBRADO	Medio
AGUA	Medio
ALCANTARILLADO	Medio
VIAS PUBLICAS	Medio
TELEFONO	Medio

3.4 EQUIPAMIENTO (*Existencia y nivel*)

COMERCIAL	Medio
ESCOLAR	Medio
RELIGIOSO	Medio
LUDICO	Medio
DEPORTIVO	Medio
ASISTENCIAL	Medio
APARCAMIENTO	Suficiente
ZONAS VERDES	Medio-Bajo

3.5 NIVEL DE RENTA

CALIDAD DE BARRIO	Medio
CALIDAD DE UBICACION:	Media

3.6 COMUNICACIONES

La vivienda situada en la calle Eric Valor, en la parte mas alta de la población y zona de nuevas construcciones. Dispone en las proximidades de diferentes servicios públicos como transporte interurbano.

3.7 NIVEL EDIFICATORIO DEL ENTORNO

GRADO DE CONSOLIDACION	Medio
OCUPACION	Medio
POTENCIAL	Medio
ANTIGÜEDAD CARACTERISTICA	Medio
RENOVACION RECIENTE	Medio

4. TERRENO

4.1 INFRAESTRUCTURAS

EXISTENTES

Dispone de servicios municipales completos (acceso rodado, aceras, suministros de electricidad, agua y saneamiento).

4.2 REPERCUSION DEL SUELO URBANIZADO.

REPERCUSION DE SUELO	300,00 €/m ²
----------------------	-------------------------

5. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO Y/O ELEMENTO DE UN EDIFICIO

5.1 TIPIFICACION Y DESCRIPCION

Edificio entre medianeras compuesto de planta semisótano para garajes y trasteros y siete viviendas distribuidas en plantas baja, primera, segunda y de

áticos, comunicadas entre si por un núcleo de escalera y ascensor, con fachada a la calle Enric Valor numero 3 de Montserrat.

La vivienda valorada se ubica en la planta baja puerta 1ª y ocupa la totalidad de la misma, excepto el núcleo de escalera. La vivienda se compone de salón-comedor, tres dormitorios, uno de los dormitorios con vestidor y baño incorporado, un segundo baño y cocina. La vivienda dispone de un patio intermedio de unos 9,30m² y una terraza descubierta con acceso directo desde la cocina de 57,20m².

Se valoran conjuntamente la plaza de garaje nº 1 y el trastero nº 2 como anexos en planta sótano vinculados a la vivienda.

Entorno caracterizado por inmuebles de reciente construcción.

5.2 SUPERFICIES ESCRITURADAS

Superficie útil vivienda	112,93 m ²
Superficie construida vivienda	131,61 m ²
Superficie garaje	13,36 m ²
Superficie útil trastero	2,97 m ²

5.3 EDIFICIO

5.3.1 NUMERO DE PLANTAS

Sobre rasante:	6	1º Uso: Vivienda,	2º uso: Comercial
Bajo rasante:	1	1º Uso: Garaje,	2º uso: Trasteros

5.3.2 ELEMENTOS FUNDAMENTALES

CIMENTACION	Hormigón armado
ESTRUCTURA	Hormigón armado
CUBIERTA	Plana visitable
CERRAMIENTOS EXTERIORES	Ladrillo, cámara, tabique
FACHADAS	Ladrillo caravista.
CARPINTERIA EXTERIOR	Aluminio y acristalamiento doble

5.3.3 ACABADOS DE ZONAS COMUNES

Zaguán	Mármol / Gotelé / Escayola
Escalera	Mármol / Gotelé / Pintura lisa
Ascensor	Buen estado

5.4 VIVIENDA

5.4.1 DISTRIBUCION y NIVEL DE CALIDAD

ZONA VIVIENDA	NUMERO
Vestíbulo	1
Salón-Comedor	1
Dormitorios	3
Cocina	1
Baños	2
Terrazas	2

5.4.2 ACABADOS

ZONA VIVIENDA	SUELO	PAREDES	TECHO	CARP. INTERIOR
Vestíbulo	Terrazo	Pint. Lisa	Pint. Lisa	Madera barnizada
Salón-Comedor	Terrazo	Pint. Lisa	Pint. Lisa	Madera barnizada
Dormitorios	Terrazo	Pint. Lisa	Pint. Lisa	Madera barnizada
Cocina	Gres	Alicatado	Escayola	Madera barnizada
Baños	Gres	Alicatado	Escayola	Madera barnizada
Terrazas	Baldosín	Pint. Lisa		Aluminio

La vivienda posee una terraza descubierta posterior y un patio intermedio.

5.4.3 ORIENTACION PREDOMINANTE VIVIENDA

Norte-Sur

5.4.4 USO ACTUAL DE DEPENDENCIAS

Desocupada

5.4.5 NIVEL DE CALIDAD

Solados	Media
Fachada	Media
Cocina	Media
Carpintería interior	Media
Baños	Media

5.4. 6 INSTALACIONES

ARMARIOS EMPOTRADOS	Si	4, Calidad media
ASCENSOR		1, Calidad media
TELEFONO		Si
PORTERO AUTOMATICO		Si
PORTERO FISICO		No
VIDEO PORTERO		No
AISLAMIENTOS		Si, Tipo: Cámara de Aire y aislante
SEGURIDAD		Si, Puerta blindada
AGUA CALIENTE		Si, Termo eléctrico
CALEFACCION		Si, Preinstalación aire acondicionado
PREV. INCENDIOS		Si, Extintores en zonas comunes
SANITARIOS		Porcelana vitrificada, calidad media
GRIFERIA		Cromada y Monomando

5.4.7 SUPERFICIES MEDIDAS

Superficie construida cerrada	131,61 al 100%	131,61 m ²
P.P. zonas comunes	12,00 al 100%	12,00 m ²
Total Sup. Const. Vivienda		143,61 m²

Otras superficies:

Terraza descubierta	57,21 al 100%	57,21 m ²
Patio	9,30 al 100%	9,30 m ²
Plaza de aparcamiento	13,36 al 100%	13,36 m ²
Trastero	2,97 al 100%	2,97 m ²

5.4.8 SUPERFICIES ÚTILES MEDIDAS

Superficie útil vivienda	112,93 m ²
Superficie útil garaje	13,63 m ²
Superficie útil trastero	2,97 m ²

5.4.9 VARIOS

Cuota de participación	21,07 %
Plazas de garaje vinculadas	1
Trasteros vinculados	1

5.5 INMUEBLES TERMINADOS

ANTIGÜEDAD	3 Años
VIDA UTIL TOTAL	100 Años
VIDA UTIL RESIDUAL	97 Años
OBSERVACIONES:	La vivienda se encuentra sin estrenar, en perfecto estado de conservación, así mismo el edificio aparentemente se encuentra en buen estado.

6. SITUACIÓN URBANÍSTICA

PLAN ORDENACION VIGENTE	P.G.O.U. de Montserrat
CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CALIFICACION	Residencial
USOS PERMITIDOS	Residencial y compatible.
USOS PROHIBIDOS	El resto
ADECUACION A NORMATIVA	No se detectan aparentemente infracciones urbanísticas.

7. DOCUMENTACION LEGAL

7.1 DESCRIPCION REGISTRAL, DESCRIPCION DE LINDEROS

La descripción que figura en la documentación registral aportada coincide con la comprobada en la visita.

Los linderos que figuran en dicha documentación coinciden con los comprobados en la visita.

7.2 DESCRIPCION DE SUPERFICIES

Las superficies útil y construida que figuran en la documentación registral aportada coinciden con las superficies de medición y con la superficie construida reflejada en catastro. Las superficies medidas de los anexos también coinciden con escritura y catastro.

La terraza descubierta y el patio se han valorado como un equipamiento.

7.3 TIPO DE VIVIENDA

RENTA	Libre
-------	-------

7.4 PROPIETARIO

La mercantil INMOLUSAN, S.A. es propietaria en cuanto al 100% del pleno dominio.

7.5 ARRENDAMIENTOS

ESTA ALQUILADA

No

8. INFORMACIÓN DE MERCADO

8.1 INMUEBLES TESTIGOS

Testigo	Identificador	C.P.	Fuente	Superficie	Precio Venta	Estancias	Baños	Ascensor	Altura Piso	Antigüedad	Estado	Contacto
				m ²	€/m ²							
1	Luis Roca, 5	46192	Inmobiliaria	110,00	1.048,82	3	2	Si	1º	2	Bueno	960962094
2	Joanot Martorell, 1	46192	Inmobiliaria	105,00	1.142,86	3	2	Si	2º	2	Bueno	616619563
3	Joanot Martorell, 5	46192	Inmobiliaria	130,00	1.419,23	3	2	Si	4º	2	Bueno	607393181
4	Buscaila, 3	46192	Inmobiliaria	117,00	1.491,45	3	2	Si	3º	2	Bueno	607503578
5	Jaime I, 20	46192	Inmobiliaria	105,00	1.295,24	3	2	Si	1º	2	Bueno	962988181
6	Enric Valor, 3	46192	Inmobiliaria	120,00	1.437,50	3	2	Si	1º	3	Bueno	962999090

DATOS GENERALES				COMPARACION Y HOMOGENEIZACION												PONDERACION			
Nº Testigo	Superficie	Precio	Valor Unitario (€/m ²)	ENTORNO		PROGRAMA		SERVICIOS COMUNES		CONSERVACION		SUPERFICIE		ACABADOS		Total correcciones	Valor homogeneizado (€/m ²)	Peso (%)	Valor Medio Ponderado
				Comparación	Corrección (%)	Comparación	Corrección (%)	Comparación	Corrección (%)	Comparación	Corrección (%)	Comparación	Corrección (%)	Comparación	Corrección (%)				
	M ²	€	€/M ²																
1	110,00	115.370	1.048,82	I	0	PP	4	I	0	I	0	MM	-12	P	2	-6	985,89	20	197,18
2	105,00	120.000	1.142,86	I	0	I	0	I	0	PP	8	MM	-12	P	2	-2	1.120,00	20	224,00
3	130,00	184.500	1.419,23	MM	-11	I	0	I	0	I	0	I	0	I	0	-11	1.263,12	15	189,47
4	117,00	174.500	1.491,45	I	0	I	0	I	0	I	0	MM	-12	I	0	-12	1.312,48	10	131,25
5	105,00	136.000	1.295,24	I	0	I	0	I	0	P	4	MM	-12	P	2	-6	1.217,52	15	182,63
6	120,00	172.500	1.437,50	I	0	I	0	I	0	I	0	MM	-12	I	0	-12	1.265,00	20	253,00
Media Aritmética																1.194,00			
Media Ponderada																		100	1.177,52

"M"	Mejor que el valorado
"MM"	Mucho Mejor que el valorado
"P"	Peor que el valorado
"PP"	Mucho Peor que el valorado
"I"	Igual que el valorado

Detalle de características de la homogeneización:

1.- Se entiende que el testigo tiene peor programa al no tener terrazas y tiene menos superficie que el inmueble valorado, por lo que se igualan todos los criterios de homogeneización excepto estos dos factores donde se señala que en programa está mucho peor y en superficie es mucho mejor.

2.- Se entiende que el testigo tiene peor conservación y tiene menos superficie que el inmueble valorado, por lo que se igualan todos los criterios de homogeneización excepto estos dos factores donde se señala que en conservación está mucho peor y en superficie es mucho mejor.

3.- Se entiende que el testigo está mejor ubicado que el inmueble valorado, por lo que se igualan todos los criterios de homogeneización excepto este factor donde se señala que en entorno es mucho mejor.

4.- Se entiende que el testigo es de menor superficie que el inmueble valorado, por lo que se igualan todos los criterios de homogeneización excepto este factor donde se señala que en superficie es mucho mejor.

5.- Se entiende que el testigo es de menor superficie que el inmueble valorado, por lo que se igualan todos los criterios de homogeneización excepto este factor donde se señala que en superficie es mucho mejor.

6.- Se entiende que el testigo es de menor superficie que el inmueble valorado, por lo que se igualan todos los criterios de homogeneización excepto este factor donde se señala que en superficie es mucho mejor.

8.02 OBSERVACIONES

Se detectan valores de mercado en el entorno que oscilan entre los 1.048,00 y los 1.491,00 Euros/m² dependiendo de su ubicación, superficie, calidades y antigüedad.

Los valores de mercado de plazas de garajes en el entorno oscilan entre los 10.000,00 y los 11.000,00 Euros por unidad dependiendo de sus características. Se opta por un valor de mercado de 10.000,00 Euros por ser más habitual este precio para un garaje.

Los valores de mercado de trasteros en el entorno oscilan entre los 2.000 y los 2.500 Euros por unidad dependiendo de sus características. Se opta por un valor de mercado de 2.000 Euros por ser más habitual este precio para un trastero de esta superficie.

9. CÁLCULO DE VALORES

9.1 METODOS ADOPTADOS

METODO DE COSTE
REEMPLAZAMIENTO REPOSICIÓN BRUTO
REEMPLAZAMIENTO REPOSICIÓN NETO
METODO DE COMPARACION

9.2 PROCESO VALORATIVO

9.2.1 COSTE DE REPOSICIÓN BRUTO

A. SUPERFICIE COMPUTABLE:	143,61 m ²
B. VALOR UNIARIO DE REPERCUSIÓN:	300,00 €/ m ²
C. VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN:	600,00 €/ m ²
D. GASTOS SOBRE LA CONSTRUCCIÓN:	22 %
E. VALOR DE REPOSICIÓN: $A \times (B+C \times [1+D/100])$	148.205,52 €

9.2.2 COSTE DE REPOSICIÓN NETO

F. COEFICIENTE DE DEPRECIACIÓN	0,03
ANTIGÜEDAD ESTIMADA	3 Años
G. VALOR TERRENO (A x B)	43.083,00 €
H. CONSTRUCCIÓN + GASTOS INDIRECTOS (G-I)	101.968,84 €
I. VALOR DE REPOSICION A NETO. $A \times (B+(C \times [(1+D/100) \times (1-F)]))$	145.051,84 €
Precio unitario de reposición	1.010,04 €/m ² .
Precio unitario de mercado	1.177,52 €/m ²

9.2.3 COEFICIENTE DE MERCADO

J. COEFICIENTE DE MERCADO (Obtenido del cociente entre el valor unitario de mercado y el unitario de reposición).	1,17
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------

9.2.4 VALOR DE COMPARACIÓN

K. TERRENO + EDIFICACIONES (I x J)				169.103,65 €
L. Equipamiento	V. de suelo	V. de vuelo	V. de mercado	
Plaza de garaje	3.000,00 €	7.000,00 €	10.000,00 €	
Trastero	600,00 €	1.400,00 €	2.000,00 €	
TOTAL VALOR DE MERCADO:				181.103,65 €

VALOR FINCA 24.514

VALOR DE SUELO	46.683,00 €
VALOR DE VUELO	134.420,65 €
VALOR FINAL	181.103,65 €
VALOR DE SEGURO	117.122,52 €

Lo que se informa en Valencia a fecha 31 de Marzo de 2.011, bajo juramento expreso de decir verdad, habiendo actuado con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes y que conozco las sanciones penales en las que se puede incurrir si se incumpliere mi deber como perito, para que surta a los efectos oportunos allí donde diera lugar.

Fdo.: Juan Castillo Morcillo

Arquitecto Técnico

La presente tasación tiene una validez de 6 meses.

10. OBSERVACIONES

Sin observaciones.

10.1 RELACION DE DOCUMENTOS UTILIZADOS

- Escritura de propiedad
- Documentación catastral

10.2 RELACION DE COMPROBACIONES REALIZADAS

- Identificación del Inmueble mediante inspección ocular
- Comprobación de su descripción registral
- Comprobación de su descripción catastral
- Comprobación de su superficie
- Comprobación de sus servidumbres visibles
- Comprobación de su estado de conservación o construcción
- Comprobación del estado de ocupación del inmueble y uso a que se destine

11. ANEXOS AL INFORME

FOTOGRAFÍAS	5 hojas
PLANOS	3 hojas
DOCUMENTACION CATASTRAL	1 hojas
DOCUMENTACION REGISTRAL	5 hojas

FOTOGRAFIAS:











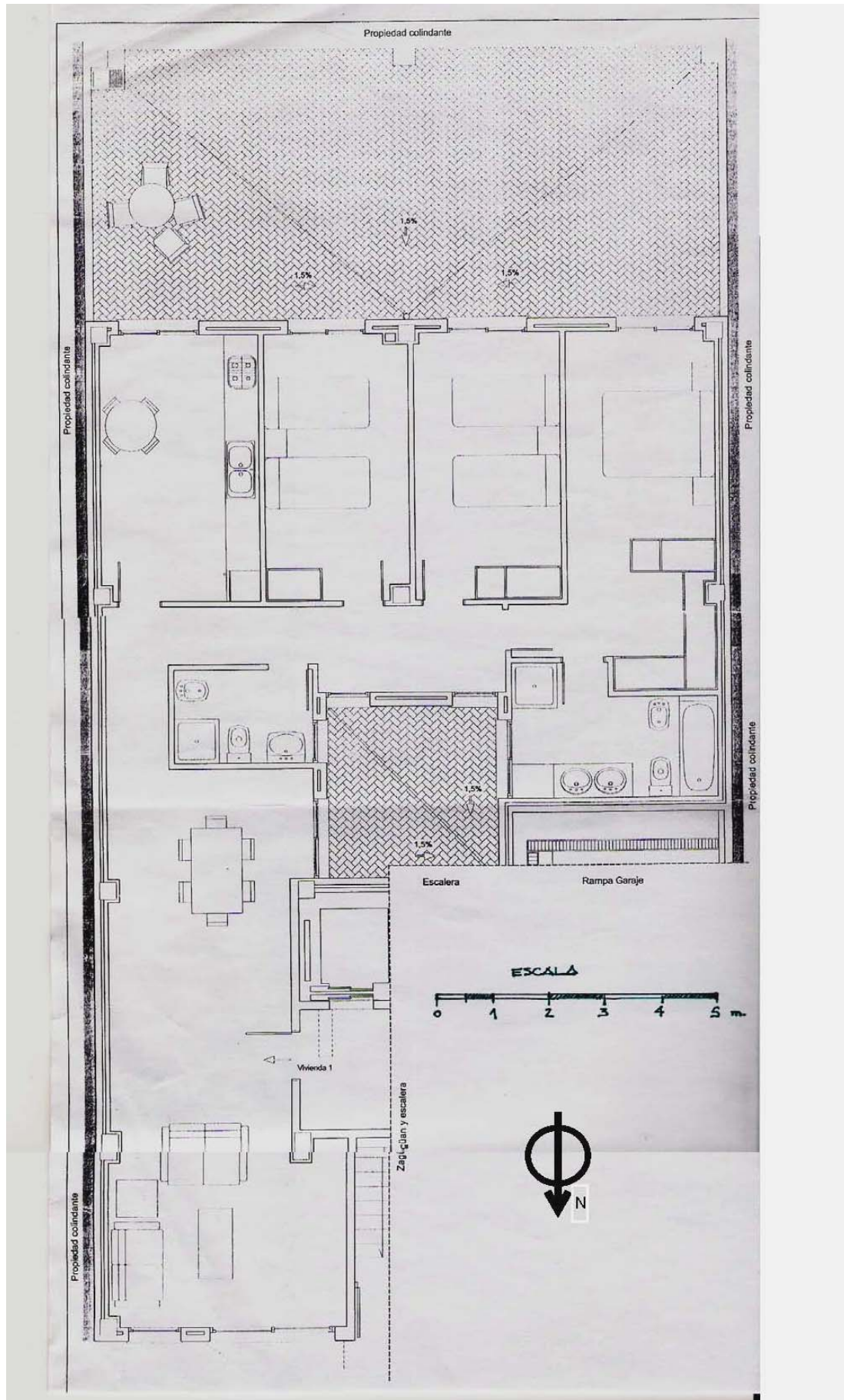
PLANO DE LOCALIZACION:



PLANO DE SITUACION:



PLANO DE DISTRIBUCION:



CATASTRO:

https://www1.sedecatastro.gob.es/OVCFrames.aspx?TIPO=CONSULTA

Sede Electrónica del Catastro

¿Cómo se pueden obtener datos protegidos (titularidad y valor catastral) de los inmuebles y certificados telemáticos de los mismos?

■ Cartografía

[Cartografía Catastro](#)
[Cartografía Internet](#)
[Consulta Descriptiva y Gráfica \(PDF\)](#)
[Ayuda descarga](#)

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral	6697608YJ0569H0008QA Obtener etiqueta Copiar referencia al portapapeles
Localización	CL ENRIC VALOR 3 Es:1 Pl:00 Pt:01 46192 MONTSERRAT (VALENCIA)
Clase	Urbano
Superficie (**)	203 m ²
Coefficiente de participación	21,070000 %
Uso	Residencial
Año construcción local principal	2007

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

Localización	CL ENRIC VALOR 3 MONTSERRAT (VALENCIA)
Superficie construida	1.007 m ²
Superficie suelo	263 m ²
Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)
APARCAMIENTO	1	-1	01	13
ALMACEN	1	-1	02	4
VIVIENDA	1	00	01	132
ELEMENTOS COMUNES				54

[Volver](#)

7B3415059

1/2006

emf

**DECLARACION DE OBRA NUEVA EN CONSTRUCCIÓN Y
CONSTITUCIÓN EN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

=====

NUMERO OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO.-----

En Valencia, a veintiocho de febrero del año /
dos mil seis.-----

Ante mí EDUARDO LLAGARIA VIDAL, Notario del
Ilustre Colegio de Valencia, con residencia en esta ciudad, ---

COMPARECEN

DON AGUSTÍN-LUIS CALLEJAS SÁNCHEZ, mayor
de edad, separado legalmente, vecino de Torrent, calle Maestro
Chapi, 42, 8ª; con NIF 19.444.095-X. -----

Y DOÑA MARIA-SALUD CERVERA MUÑOZ, mayor
de edad, casada, Arquitecto, vecina de Xirivella-46950, calle
Teodoro Llorente, 9, 4ª; con NIF 79.140.906-E.-----

INTERVIENEN: El primero, en su calidad de
Administrador único, en representación de la entidad
"INMOLUSAN, SOCIEDAD ANÓNIMA", domiciliada en Paiporta
(Valencia), Polígono La Mina, sin número; constituída por
tiempo indefinido, con la denominación de "Agustín-Luis
Callejas Sánchez, S.A.", en escritura autorizada por mí, el 10
de Agosto de 1.989; adoptada su actual denominación, en otra
escritura también ante mí, de 12 de Junio de 1.998.-----

Titular de NIF A-4664274. -----

Inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia, al tomo 4380, libro 1692, sección 8ª, folio 186, hoja V-23291, inscripción 6ª. -----

Fue reelegido Administrador único, en Junta Universal, celebrada el día 14 de Mayo de 2.002, elevada a escritura pública en la autorizada por mí, el 2 de Agosto de 2.002, que causó la inscripción 7ª en la Hoja social de la entidad en el Registro Mercantil. -----

Asegura vigente su cargo de Administrador. -----

Y la segunda compareciente, actúa en su calidad de Arquitecto, autor del Proyecto y Director de la edificación, como componente del Estudio de Arquitectura "Ferrero Cervera, Arquitectos Asociados, S.L.". -----

Tienen, a mi juicio, los señores comparecientes, según intervienen, la capacidad legal necesaria para formalizar esta escritura de DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA EN CONSTRUCCIÓN Y DIVISIÓN HORIZONTAL. -----

EXPONEN

I.- Que la entidad representada "Inmolusan, S.A." es titular de la siguiente finca: -----

SOLAR situado en Monserrat, calle Enric Valor número tres, unidad de ejecución nº 7, del suelo urbano residencial, que ocupa una extensión superficial de doscientos sesenta y tres metros trece decímetros cuadrados, lindante: por frente, calle de su situación; derecha entrando, parcela 10; izquierda y fondo, parcela 1. -----

1/2006

Valorado en ciento treinta y dos mil doscientos
veintidós euros. -----

REF. CATASTRAL:6697608YJ0569H0001JR, número
fijo 02705539. -----

TITULO.- El de compra a Doña Emilia Cerveró
Cerveró y Doña Carmen Cerveró Cerveró, en escritura de 1 de
Marzo de 2.005, autorizada por la Notario de Montroy, Doña
Maria-Encarnación Mesa Valiente. -----

INSCRIPCIÓN.- Inscrita en el Registro de la
Propiedad de Carlet, al tomo 2.087, libro 250, folio 55, finca
20 223, inscripción 3ª. -----

II.- OBRA NUEVA.- Que dentro de la parcela
descrita, tras la obtención de la pertinente Licencia Municipal,
la mercantil propietaria está construyendo el siguiente: -----

EDIFICIO situado en Monserrat (Valencia), calle
Enric Valor, número tres, compuesto de siete viviendas en
plantas baja, primera, segunda y de áticos, y garajes y
trasteros vinculados a las viviendas, en planta de semisótano;
ocupa su solar una superficie de doscientos sesenta y tres
metros trece decímetros cuadrados; tiene su acceso por zaguan
desde la calle Enric Valor, de la que le corresponde el número
tres, y desde éste, se accede a las plantas altas por escalera y
ascensor; además, a la planta de semisótano, se accede por
rampa desde la parte derecha mirando a la frontera y por
ascensor general; lindante situándonos en la calle Enrique

OBRA NUEVA
Y C.R.P.H.

2087
250
Monserrat
55
20.223
4ª
extensa

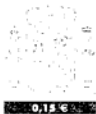
Valor mirando a su fachada: por frente, dicha calle; derecha entrando, parcela 10; izquierda y fondo, parcela 1.-----

Se está construyendo con un presupuesto total de
TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS
DIECIOCHO EUROS.-----

III.- DIVISIÓN HORIZONTAL.- Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 396 del Código Civil, 8º de la Ley Hipotecaria y prescripciones de la Ley de 21 de Julio de 1.960, el primer compareciente, en la representación que ostenta, constituye el edificio cuya obra en construcción se declara, en régimen de propiedad horizontal, solicitando del señor Registrador de la Propiedad, la inscripción de las siete viviendas que lo integran, como fincas independientes y bajo números distintos, conforme a las siguientes descripciones: ---

1.- NUMERO UNO.- VIVIENDA en planta baja, con acceso desde el zaguán general del edificio, ubicada a izquierda-fondo del inmueble, en forma de "L"; distribuida interiormente en los diferentes departamentos necesarios para su uso; ocupa una superficie útil de 112'93 metros cuadrados, y construida de 131'61 metros cuadrados; lindante: por frente, calle de situación, y deslunado y huecos de ascensor y escalera; por derecha entrando, el zaguán y ascensor general, deslunado y el general del edificio; izquierda el general del edificio; y fondo, terraza elemento común de la que se sirve. También se sirve del deslunado interior que es elemento común

REGISTRAR	CARTE
	2443
	303
	Montserrat
	72
	24.514
	15



7B3415057

2006



del inmueble, al que tiene acceso.- Se le asigna una cuota en elementos comunes de 21'07 %.- -----

La terraza posterior de que se sirve tiene una superficie útil de 57'21 metros cuadrados, y la del deslunado interior, 9'30 metros cuadrados también útiles. -----

VINCULACION: Esta vivienda, lleva vinculados como anejo inseparable, los siguientes inmuebles: -----

PLAZA DE APARCAMIENTO número uno, en semisótano, que comprende una superficie total de 13'36 metros cuadrados; lindante: frente, zona de circulación; derecha entrando, plaza de aparcamiento número dos; izquierda y fondo, los generales del inmueble. -----

TRASTERO número DOS en semisótano, sin distribución interior, ocupa una superficie de 2'97 metros cuadrados útiles; lindante: por frente, zona de acceso; derecha entrando, trastero número uno; izquierda, trastero número tres; y fondo, el general del inmueble. -----

2.- NUMERO DOS.- VIVIENDA en primera planta alta, puerta DOS; distribuída interiormente; comprende una superficie total de 76'34 metros cuadrados útiles, y construídos de 90'58 metros cuadrados; lindante mirando desde la calle a la frontera: por frente, calle de situación; por derecha, vivienda puerta tres, hueco de ascensor, rellano y patio de luces; izquierda, el general el inmueble; y fondo, vuelo sobre el descubierto de la planta baja.- Su cuota en elementos comunes es de 14'23 %.- -----

RODRIGO CASTRO
2443
303
Montserrat
75
24.515
15

JUAN CASTILLO MORCILLO

Arquitecto Técnico

C/ Graz Liebenau nº 30, bloque 4, pta.14, 46910 Alfafar, PFC Tasaciones Inmobiliarias

INFORME DE VALORACIÓN DE INMUEBLE

PETICIONARIO	Valoraciones Mediterráneo (VALMESA)
TIPO DE BIEN	Oficina
EMPLAZAMIENTO:	Avda. Blasco Ibáñez nº 24, 1º, pta. 1ª, 46010 Valencia
FECHA:	4 de Abril de 2011

0. ANTECEDENTES	4
1. INFORMACIÓN DEL BIEN	10
1.1 DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES	10
2. FINALIDAD	10
3. LOCALIDAD Y ENTORNO	11
3.1 LOCALIDAD	11
3.2 RASGOS URBANOS DEL ENTORNO	11
3.3 INFRAESTRUCTURAS	11
3.4 EQUIPAMIENTO (EXISTENCIA Y NIVEL)	11
3.5 NIVEL DE RENTA	11
3.6 COMUNICACIONES	11
3.7 TIPIFICACION COMERCIAL	12
3.8 TIPIFICACION ACTIVIDAD TERCIARIA	12
4. TERRENO	12
4.1 INFRAESTRUCTURAS	12
4.2 REPERCUSION DEL SUELO URBANIZADO.	12
5. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO Y/O ELEMENTO DE UN EDIFICIO	12
5.1 TIPIFICACION Y DESCRIPCION	12
5.2 SUPERFICIES ESCRITURADAS	13
5.3 EDIFICIO	13
5.4 VIVIENDA	14
5.5 INMUEBLES TERMINADOS	16
6. SITUACIÓN URBANÍSTICA	16

<u>7.</u>	<u>DOCUMENTACION LEGAL</u>	<u>16</u>
7.1	DESCRIPCION REGISTRAL, DESCRIPCION DE LINDEROS	16
7.2	DESCRIPCION DE SUPERFICIES	16
7.3	PROPIETARIO	16
7.4	OFICINAS ARRENDADAS	17
<u>8.</u>	<u>INFORMACIÓN DE MERCADO</u>	<u>17</u>
8.1	INMUEBLES TESTIGOS	17
8.2	OBSERVACIONES	18
<u>9.</u>	<u>CÁLCULO DE VALORES</u>	<u>18</u>
9.1	METODOS ADOPTADOS	18
9.2	PROCESO VALORATIVO	18
<u>10.</u>	<u>OBSERVACIONES</u>	<u>20</u>
10.1	RELACION DE DOCUMENTOS UTILIZADOS	20
10.2	RELACION DE COMPROBACIONES REALIZADAS	20
<u>11.</u>	<u>ANEXOS AL INFORME</u>	<u>21</u>

0. ANTECEDENTES

El presente informe se realiza a partir del encargo efectuado por la empresa de valoraciones VALMESA, con la cual colabora el estudio donde realizo el presente proyecto final de carrera.

El proceso de valoración comienza mediante el envío por parte del departamento de administración de la empresa de un mensaje de texto (SMS) al teléfono móvil del técnico seleccionado para realizar dicho encargo.

El mensaje de texto contiene la siguiente información:

Nombre de la entidad bancaria solicitante

- Tipo de bien a valorar
- Dirección del bien
- Población donde se ubica
- Nombre del solicitante
- Teléfono de contacto

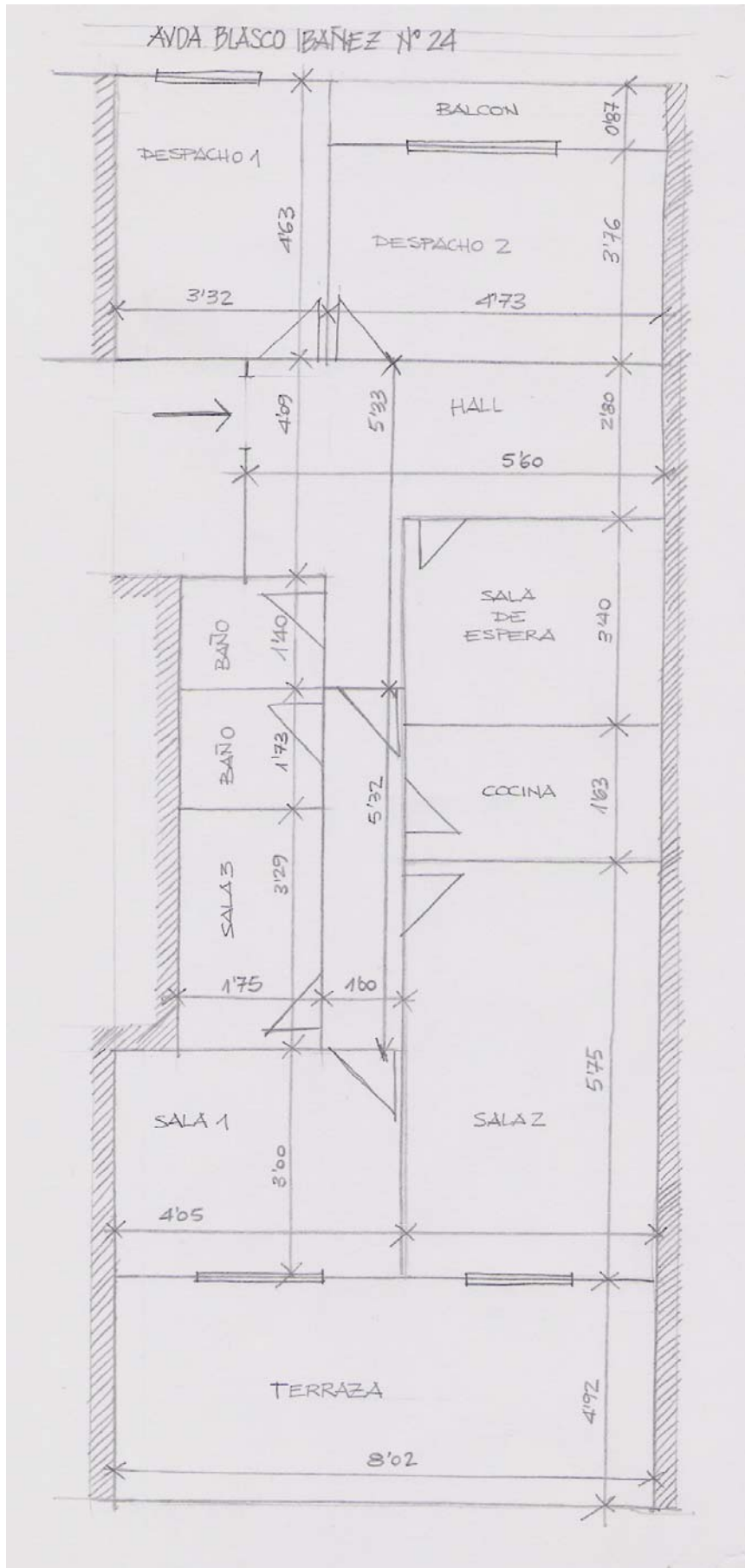
Se procede a contactar con la persona responsable de la entidad bancaria la cual nos citó en la oficina bancaria para recoger las llaves de la oficina, puesto que el inmueble había pasado a ser propiedad del banco por impago de la hipoteca.

El banco nos facilita la documentación registral pero no dispone de los planos, por lo que deberán de hacerse los croquis el día de la visita. También se comprueba la dirección exacta del inmueble en Internet o en los callejeros de los municipios en papel que hay en el despacho. Como el inmueble se ubica en Valencia, y antes hay que pasar por el banco a recoger las llaves salgo con tiempo para evitar problemas que puedan ocasionar retrasos innecesarios. Al día siguiente se recogen las llaves y paso por la oficina a valorar que se encuentra desocupada.

La oficina se encuentra en el entresuelo de un edificio y está desocupada y sin amueblar, por lo que resulta más fácil realizar el croquis. Visito previamente todas las estancias para hacerme una idea del tamaño y forma del inmueble.

Se toman todas las medidas de las distintas estancias, pasillos, armarios y cuartos utilizando para ello el nivel láser y se anotan dichas medidas en el croquis. De esta manera obtenemos la superficie útil del inmueble.

Se adjunta el croquis realizado:



Tras realizar el croquis procedo a rellenar la hoja de toma de datos donde se indican los datos necesarios para completar el informe más tarde.

Se adjunta la hoja de toma de datos.

TASACION DE VIVIENDA

DATOS DE VISITA

Fecha: 4/04/2011 Dirección: Avda. Blasco Ibáñez Nº 24, Entlo, pta 1
Valencia.

Propietario: Joaquín Díaz Andrés y otros

Usuario: Desocupado

Finalidad: Adjudicación en subasta

Edificio

Nº Plantas: ~~Po+VIII~~ Ascensor: Nº: 2 Nº Viviendas: 32

Fachada: Mortero Monocapa Cubierta: Plana transitable

Acabados elementos comunes:

	ESTANCIA	SUELO	PAREDES	TECHOS
Zaguán	Mármol	Mármol		Escayola
Escalera	Mármol	Enlucido		Enlucido

Vivienda

	ESTANCIA	UBICACION	Nº	SUELO	PAREDES	TECHOS
Vestíbulo	—	1	—	Terrazo	Pint. lisa	Escayola
Salón-Comedor						
DESPACHOS	—	2	—	Terrazo	Pintura lisa	Escayola
Cocina						
SALAS TRABAJO	—	3	—	Terrazo	Pint. lisa	Escayola
SALA ESPERA	—	1	—	Terrazo	Pint. lisa	Escayola
Baños	—	2	—	Gres.	Alicatado	Escayola
Aseos						
ALMACEN	—	1	—	Terrazo	Pint. lisa	Escayola
Patio						

Carpintería: Interior: Madera barnizada Puerta blindada SI

Exterior: Aluminio Natural + Vidrio Simple Rejas SI

Instalaciones: Aire acondicionado: Split indiv. Nº / Conductos

Calentador: Eléctrico / Gas / Caldera + radiadores

Hilo musical: Alarma: Caja Fuerte Otros:

Equipamiento comunitario:

Piscina: — Pistas de tenis: — Sauna: — Local social: —

Zona de ocio: — Jardín infantil: —

Más tarde, cuando se realiza el levantamiento de plano a escala en el despacho se da grosor a las paredes para obtener la superficie construida.

La oficina tiene una antigüedad media pero se mantiene en buenas condiciones de uso.

Por último, se procede a tomar fotografías de las estancias más representativas empezando por los baños, así como las estancias y despachos. Estas fotos se incluyen al final del informe y sirven para acreditar lo reflejado en el informe en cuanto a calidades y acabados existentes.

Una vez se ha realizado la visita y se han tomado todos los datos necesarios regreso al despacho para realizar el informe.

Lo primero que hago es el levantamiento del plano a escala para obtener las distintas superficies de la oficina. Es norma habitual el señalar en el plano el norte para denotar la orientación predominante del inmueble.

Comparando con la superficie reflejada en la documentación adjunta se observa:

- La superficie construida que figura en la documentación registral aportada coincide con la superficie útil comprobada y que la superficie construida total de medición es ligeramente inferior a la que consta en la documentación catastral.

Con estos datos se adopta como hipótesis de valoración la superficie comprobada el día de la visita.

Ahora queda la obtención de los valores de mercado del inmueble incluido en el informe de tasación.

VALOR DE MERCADO

Para obtener el **valor de mercado** tenemos que recopilar 6 testigos de venta de inmuebles similares al valorado dentro de la población o poblaciones limítrofes.

A tal efecto se toman los teléfonos de 6 testigos de oficinas de la zona cuyos datos están reflejados detalladamente en el punto nº 8 del informe.

Desde el despacho se llama a los teléfonos recabando la información necesaria para poder homogeneizar los valores.

Tras el proceso de homogeneización se llega a la siguiente conclusión:

Se detectan valores de mercado en el entorno que oscilan entre los 2.009,00 y los 3.200,00 Euros/m² dependiendo de su ubicación, superficie, calidades y antigüedad.

Se han buscado testigos ubicados en la misma población y en el ámbito cercano al inmueble valorado, puesto que este es un factor muy influyente en cuanto a la diferencia de precios que se pueden encontrar, aún siendo inmuebles de idéntica tipología.

Se señala que los testigos nº 4 y nº 5 son los más similares por su estado de conservación, por edad, ubicación y por superficie, por lo que se toman como elementos de referencia dándoles un peso mayor.

En la homogeneización se han aplicado pesos similares a cada uno de los distintos testigos puesto que son muy similares en cuanto a su situación y características.

REDACCION DEL INFORME DE VALORACION

Juan Castillo Morcillo como colaborador de la Arquitecta Técnica Julia Tanco Ballesteros, adscrita con el nº 3.357 al Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Valencia, he sido requerido para la redacción de un informe de valoración de una oficina situada en la Avenida Blasco Ibáñez nº 24, piso 1º puerta 1ª dentro de la población de Valencia.

La siguiente tasación se realiza según lo establecido en la **"ORDEN ECO/805/2.003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras"**, publicado en el BOE nº 85 de fecha 9 de abril de 2.003, siendo necesario su íntegro cumplimiento por ser la finalidad del presente informe la que tienen las tasaciones realizadas en el marco del Mercado Hipotecario.

1. INFORMACIÓN DEL BIEN

TIPO DEL BIEN	Oficina
DIRECCIÓN	Avda. Blasco Ibáñez nº 24, 1º, 1ª
MUNICIPIO	46010 Valencia
PROVINCIA	Valencia

1.1 DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES

OFICINA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Valencia Nº 1
TOMO	2.576
LIBRO	907
SECCION	1º Afueras
FOLIO	191
FINCA	27.343
INSCRIPCION	No consta
OBSERVACIONES	Datos de la oficina de escritura
REFERENCIA CATASTRAL	6933605YJ2763D0003FJ
OBSERVACIONES	Datos catastrales de la oficina

2. FINALIDAD

Tasación realizada a petición de la entidad BANCO CASTILLA LA MANCHA, S.A. para BANCO CASTILLA LA MANCHA, con la finalidad de "adjudicación en subasta".

3. LOCALIDAD Y ENTORNO

3.1 LOCALIDAD

TIPO DE NUCLEO	Capital de Provincia
CENSO	805.304 Habitantes
TENDENCIA DEMOGRÁFICA	Estable
OCUPACION LABORAL	Media nacional

3.2 RASGOS URBANOS DEL ENTORNO

RITMO DE DESARROLLO	Medio
ENTORNO	Residencial-Comercial
CARACTERISTICAS TERRITORIALES	Urbano
USO DOMINANTE	Múltiple

3.3 INFRAESTRUCTURAS

ALUMBRADO	Medio
AGUA	Medio
ALCANTARILLADO	Medio
VIAS PUBLICAS	Medio
TELEFONO	Medio

3.4 EQUIPAMIENTO (Existencia y nivel)

COMERCIAL	Medio-Alto
ESCOLAR	Medio-Alto
RELIGIOSO	Medio
LUDICO	Medio
DEPORTIVO	Medio
ASISTENCIAL	Medio-Alto
APARCAMIENTO	Insuficiente
ZONAS VERDES	Medio-Alto

3.5 NIVEL DE RENTA

CALIDAD DE BARRIO	Medio
CALIDAD DE UBICACION:	Media

3.6 COMUNICACIONES

La oficina está ubicada en la Avda. Blasco Ibáñez, entre las calles Doctor

Severo Ochoa y Doctor Moliner, cerca del viejo cauce del río Túria y de los Jardines de Viveros. Dispone de transportes públicos próximos, como parada de autobús y estación de ferrocarril. Tiene buenas comunicaciones tanto urbanas como interurbanas.

3.7 TIPIFICACION COMERCIAL

GRADO DE CONSOLIDACION	Alto
AREAS CON QUE CONECTA	Centro Urbano
ACTIVIDAD PRINCIPAL	Múltiple

3.8 TIPIFICACION ACTIVIDAD TERCIARIA

GRADO DE CONSOLIDACION	Medio-Alto
TRÁFICO PEATONAL	Si, Alto
TRÁFICO RODADO	Si, Alto
APARCAMIENTOS	Insuficiente
TRANSPORTES PUBLICOS	Suficiente
AREAS CON QUE CONECTA	Centro Urbano

4. TERRENO

4.1 INFRAESTRUCTURAS

EXISTENTES

Dispone de servicios municipales completos (acceso rodado, aceras, suministros de electricidad, agua y saneamiento).

4.2 REPERCUSION DEL SUELO URBANIZADO.

REPERCUSION DE SUELO	1.500,00 m ²
----------------------	-------------------------

5. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO Y/O ELEMENTO DE UN EDIFICIO

5.1 TIPIFICACION Y DESCRIPCION

Local ubicado en el entresuelo de un edificio sito en Valencia, actualmente el local está sin uso y desocupado.

El edificio se compone de planta baja destinada a locales, entresuelo destinado a oficinas y siete plantas destinadas a viviendas con terraza plana visitable.

El local presenta una forma sensiblemente rectangular ubicándose junto a la medianera izquierda del edificio, según se mira la fachada y posee una terraza descubierta al fondo. El local presenta la siguiente distribución: vestíbulo de acceso, sala de espera recayente a la calle de situación, cinco salas de atención, un pequeño almacén, y dos baños, presentando el conjunto unos acabados medios.

Entorno caracterizado por inmuebles de similar tipología y antigüedad.

5.2 SUPERFICIES ESCRITURADAS

Superficie construida	115,00 m2
Superficie catastral	156,00 m2

5.3 EDIFICIO

5.3.1 NUMERO DE PLANTAS

Sobre rasante: 9 1º Uso: Vivienda 2º uso: Comercial

5.3.2 ELEMENTOS FUNDAMENTALES

CIMENTACION	Hormigón Armado
ESTRUCTURA	Hormigón Armado
CUBIERTA	Plana visitable
CERRAMIENTOS EXTERIORES	Ladrillo, cámara y tabique
FACHADAS	Mortero Monocapa
CARPINTERIA EXTERIOR	Aluminio natural, vidrio simple

5.3.3 ACABADOS DE ZONAS COMUNES

Zaguán	Mármol / Mármol / Escayola
Escalera	Mármol / Pintura / Pintura

5.3.4 EQUIPAMIENTO DEL INMUEBLE

ZONA DE SERVICIO	ESTADO CONSERVACION
Accesos	Medio
Escaleras	Medio
Ascensor	Medio

5.4 VIVIENDA

5.4.1 DISTRIBUCION y NIVEL DE CALIDAD

ZONA VIVIENDA	NUMERO
Vestíbulo	1
Baños	2
Despachos	2
Salas de trabajo	3
Sala de espera	1
Almacén	1

OBSERVACIONES: Local sin uso actualmente, dispone de una terraza descubierta del patio de luces.

5.4.2 ACABADOS

ZONA VIVIENDA	SUELO	PAREDES	TECHO	CARP. INTERIOR
Vestíbulo	Terrazo	Pint. Lisa	Escayola	Madera barnizada
Baños	Gres	Alicatado	Escayola	Madera barnizada
Despachos	Terrazo	Pint. Lisa	Escayola	Madera barnizada
Salas de trabajo	Terrazo	Pint. Lisa	Escayola	Madera barnizada
Sala espera	Terrazo	Pint. Lisa	Escayola	Madera barnizada
Almacen	Terrazo	Pint. Lisa	Escayola	Madera barnizada

5.4.3 ORIENTACION PREDOMINANTE LOCAL

Norte

5.4.4 USO ACTUAL DE DEPENDENCIAS

Oficina desocupada

5.4.5 NIVEL DE CALIDAD

Solados	Medio
Fachada	Medio
Carpintería interior	Medio
Baños	Medio

5.4.6 INSTALACIONES

ARMARIOS EMPOTRADOS	No	
ASCENSOR	Si	2, Calidad media
TELEFONO	Si	
GAS CIUDAD	Si	
PORTERO AUTOMATICO	Si	
PORTERO FISICO	Si	
VIDEO PORTERO	No	
AISLAMIENTOS	Si	Tipo: Cámara de Aire
SEGURIDAD	Si	Puerta blindada, rejas
AGUA CALIENTE	Si	Termo eléctrico
CALEFACCION	No	
PREV. INCENDIOS	Si	Extintores
SANITARIOS		Porcelana vitrificada, calidad media
GRIFERIA		Cromada monomando, calidad media

5.4.7 SUPERFICIES MEDIDAS

Superficie construida cerrada	131,84 m ² al 100%	131,84 m ²
Balcón	4,04 m ² al 50%	2,02 m ²
P.P. zonas comunes	16,00 m ² al 100%	16,00 m ²
	Total Sup. Const. Vivienda	149,86 m ²
Otras superficies:		
Terraza descubierta	40,00 m ² al 0 %	0,00 m ²

5.4.8 SUPERFICIES ÚTILES MEDIDAS

Superficie útil oficina	115,00 m ²
-------------------------	-----------------------

5.4.9 VARIOS

Cuota de participación	6,00 %
------------------------	--------

5.4.10 POLIVALENCIA DE ELEMENTOS RECUPERABLES

No se consideran.

5.5 INMUEBLES TERMINADOS

ANTIGÜEDAD	25 Años
VIDA UTIL TOTAL	100 Años
VIDA UTIL RESIDUAL	75 Años

OBSERVACIONES:

La oficina presenta un estado de conservación medio, igual que el edificio donde se ubica, de acuerdo a la antigüedad del mismo.

6. SITUACIÓN URBANÍSTICA

PLAN ORDENACION VIGENTE	P.G.O.U. de Valencia
CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CALIFICACION	Residencial
USOS PERMITIDOS	Residencial y compatible.
USOS PROHIBIDOS	El resto
ADECUACION A NORMATIVA	No se detectan aparentemente
infracciones urbanísticas.	

7. DOCUMENTACION LEGAL

7.1 DESCRIPCION REGISTRAL, DESCRIPCION DE LINDEROS

La descripción y linderos que figuran en la documentación registral aportada coinciden con las comprobadas en la visita.

7.2 DESCRIPCION DE SUPERFICIES

La superficie construida que figura en la documentación registral aportada coincide con la superficie útil comprobada.

La superficie construida de medición es ligeramente inferior a la que consta en la documentación catastral.

A efectos de valoración se ha considerado la superficie de medición con la parte de elementos comunes que consta en la documentación catastral.

7.3 PROPIETARIO

D. Joaquín Díaz Andrés y D^a María Dolores Hernández Calderón son propietarios cada uno de ellos de una cuarta parte indivisa con carácter privativo.

D. Rafael-Ricardo Ridaura Gastaldo y D^a María Yolanda Bermejo Ferrer son

propietarios de las restantes dos cuartas partes indivisas con carácter ganancial.

7.4 OFICINAS ARRENDADAS

ESTA ALQUILADA

No

8. INFORMACIÓN DE MERCADO

8.1 INMUEBLES TESTIGOS

Testigo	Identificador	C.P.	Fuente	Estandas	Baños	Ascensor	Altura Piso	Antigüedad	Superficie	Precio Venta	Coeficiente Homog.	Peso	Valor medio ponderado
									m ²	€/m ²		%	€/m ²
1	Av. Cataluña, 3	46010	Particular	6	1	2	3º	15	157,00	3.121,02	0,90	16	449,43
2	Pz. Legión Española, 5	46010	Particular	1	2	2	ENT	12	205,00	3.200,00	0,90	16	460,80
3	Abejuela, 9	46010	Inmobiliaria	5	2	2	PB	10	83,00	2.891,57	1,00	16	462,65
4	Eduardo Boscá, 23	46010	Particular	5	1	2	3º	16	115,00	2.260,87	1,10	18	447,65
5	Av. Blasco Ibáñez, 24	46010	Particular	6	1	2	ENT	15	125,00	2.232,00	1,10	18	441,94
6	Av. Blasco Ibáñez, 26	46010	Inmobiliaria	9	2	2	ENT	15	498,00	2.008,03	1,10	16	353,41
												100	2.615,88

Detalle de características de la homogeneización:

1.- Se entiende que el testigo no coincide exactamente con el inmueble valorado, por lo que se le adjudica un peso menor en la homogeneización.

2.- Se entiende que el testigo está mejor conservado y tiene mejores instalaciones que el inmueble valorado, por lo que se le adjudica un peso menor en la homogeneización.

3.- Se entiende que el testigo es similar en todo al inmueble valorado, por lo que se le adjudica un peso de 1,00 en la homogeneización.

4.- Se entiende que el testigo coincide exactamente con el inmueble valorado, por lo que se le adjudica un peso mayor en la homogeneización.

5.- Se entiende que el testigo coincide exactamente con el inmueble valorado, por lo que se le adjudica un peso mayor en la homogeneización.

6.- Se entiende que el testigo coincide exactamente con el inmueble valorado, por lo que se le adjudica un peso mayor en la homogeneización.

8.2 OBSERVACIONES

Se detectan valores de mercado en el entorno que oscilan entre los 2.009,00 y los 3.200,00 Euros/m² dependiendo de su ubicación, superficie, calidades y antigüedad.

9. CÁLCULO DE VALORES

9.1 METODOS ADOPTADOS

METODO DE COSTE
REEMPLAZAMIENTO REPOSICIÓN BRUTO
REEMPLAZAMIENTO REPOSICIÓN NETO
METODO DE COMPARACION

9.2 PROCESO VALORATIVO

9.2.1 COSTE DE REPOSICIÓN BRUTO

A. SUPERFICIE COMPUTABLE:	149,86 m ²
B. VALOR UNIARIO DE REPERCUSIÓN:	1.500,00 €/m ²
C. VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN:	600,00 €/ m ²
D. GASTOS SOBRE LA CONSTRUCCIÓN:	22 %
E. VALOR DE REPOSICIÓN:	
$A \times (B+C \times [1+D/100])$	334.487,52 €

9.2.2 COSTE DE REPOSICIÓN NETO

F. COEFICIENTE DE DEPRECIACIÓN	0,25
ANTIGÜEDAD ESTIMADA	25 Años
G. VALOR TERRENO (A x B)	224.790,00 €
H. CONSTRUCCIÓN + GASTOS INDIRECTOS (G-I)	82.273,14 €
I. VALOR DE REPOSICION A NETO.	
$A \times (B+(C \times [(1+D/100) \times (1-F)]))$	307.063,14 €
Precio unitario de reposición	2.049,00 €/m ² .
Precio unitario de mercado	2.615,88 €/m ²

9.2.3 COEFICIENTE DE MERCADO

J. COEFICIENTE DE MERCADO 1,28
(Obtenido del cociente entre el valor unitario de mercado y el unitario de reposición).

9.2.4 VALOR DE COMPARACIÓN

K. TERRENO + EDIFICACIONES (I x J) 392.015,78 €

TOTAL VALOR DE MERCADO: **392.015,78 €**

VALOR FINCA 27.343

VALOR DE SUELO 224.790,00 €

VALOR DE VUELO 167.225,78 €

VALOR FINAL 392.015,78 €

VALOR DE SEGURO 109.697,52 €

Lo que se informa en Valencia a fecha 4 de Abril de 2.011, bajo juramento expreso de decir verdad, habiendo actuado con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes y que conozco las sanciones penales en las que se puede incurrir si se incumpliere mi deber como perito, para que surta a los efectos oportunos allí donde diera lugar.

Fdo.: Juan Castillo Morcillo

Arquitecto Técnico

La presente tasación tiene una validez de 6 meses.

10. OBSERVACIONES

ADVERTENCIAS:

EL COEFICIENTE DE DEPRECIACION APLICADO ES INFERIOR AL TABULADO SEGUN ORDEN

La depreciación por antigüedad aplicada al inmueble es menor que la que le corresponde por su edad inicial, debido a las reformas que ha sufrido en el tiempo y la conservación que presenta en la visita.

NO SE APORTAN ESTATUTOS DE COMUNIDAD O EQUIVALENTE

Deberá comprobarse que en los Estatutos de Comunidad o documento equivalente o certificación del administrador de la misma o de la propia comunidad no existen condicionantes o limitaciones en cuanto al uso del bien que pudiese afectar a su valor.

INFORME ADVERTIDO POR REGISTRO

La superficie construida que figura en la documentación registral aportada coincide con la superficie útil comprobada.

La superficie construida de medición es ligeramente inferior a la que consta en la documentación catastral.

A efectos de valoración se ha considerado la superficie de medición con la parte de elementos comunes que consta en la documentación catastral.

OBSERVACIONES:

NO SE INCLUYEN ELEMENTOS NO POLIVALENTES

En el valor de tasación no se incluye mobiliario, maquinaria, enseres ni decoración no polivalente.

10.1 RELACION DE DOCUMENTOS UTILIZADOS

- Escritura de propiedad
- Documentación Catastral

10.2 RELACION DE COMPROBACIONES REALIZADAS

- Identificación del Inmueble mediante inspección ocular
- Comprobación de su descripción registral
- Comprobación de su descripción catastral
- Comprobación de su superficie
- Comprobación de sus servidumbres visibles
- Comprobación de su estado de conservación o construcción
- Comprobación del estado de ocupación del inmueble y uso a que se destine

11. ANEXOS AL INFORME

FOTOGRAFÍAS	4 hojas
PLANOS	3 hojas
DOCUMENTACION CATASTRAL	1 hojas
DOCUMENTACION REGISTRAL	15 hojas

FOTOGRAFÍAS:

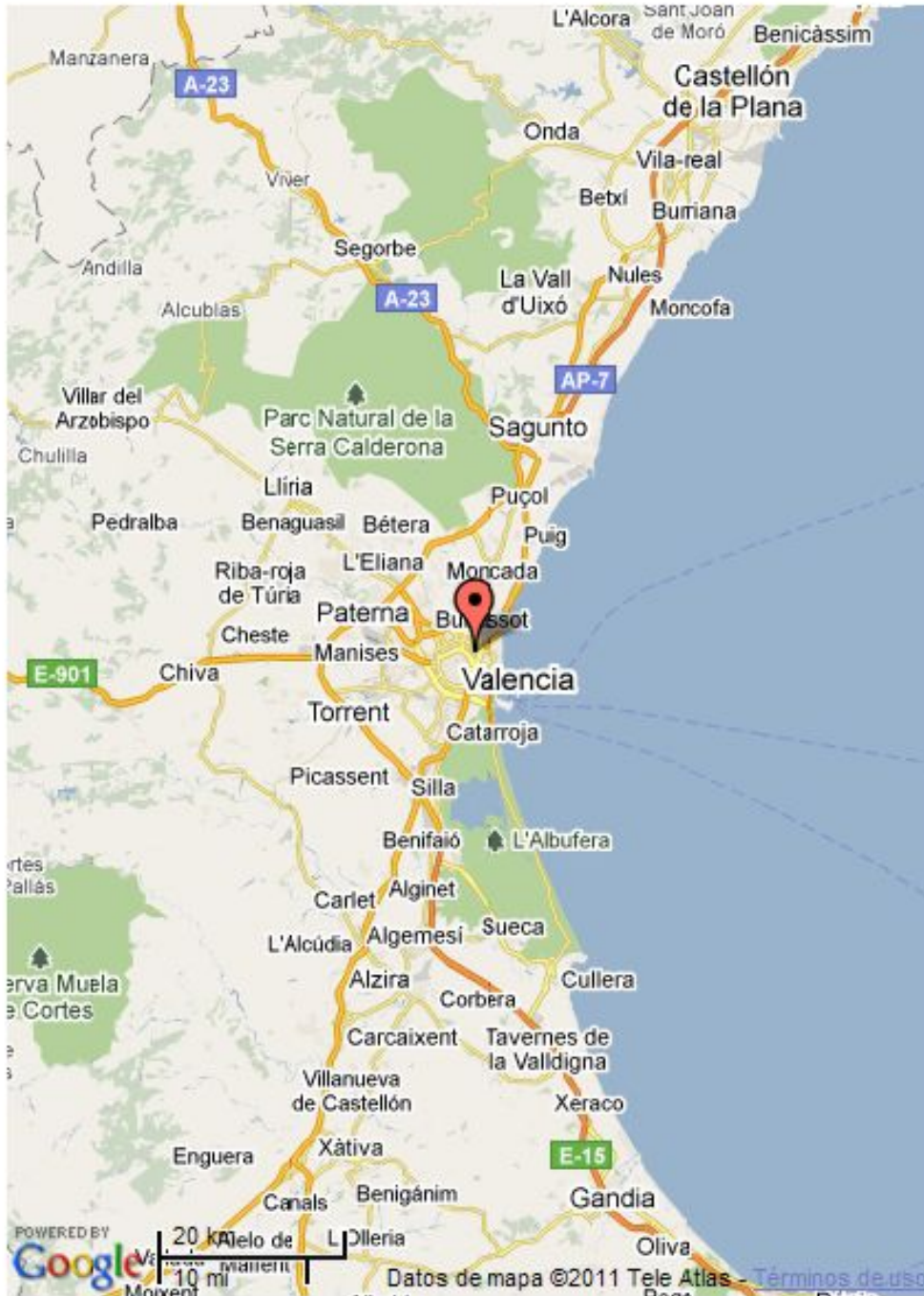








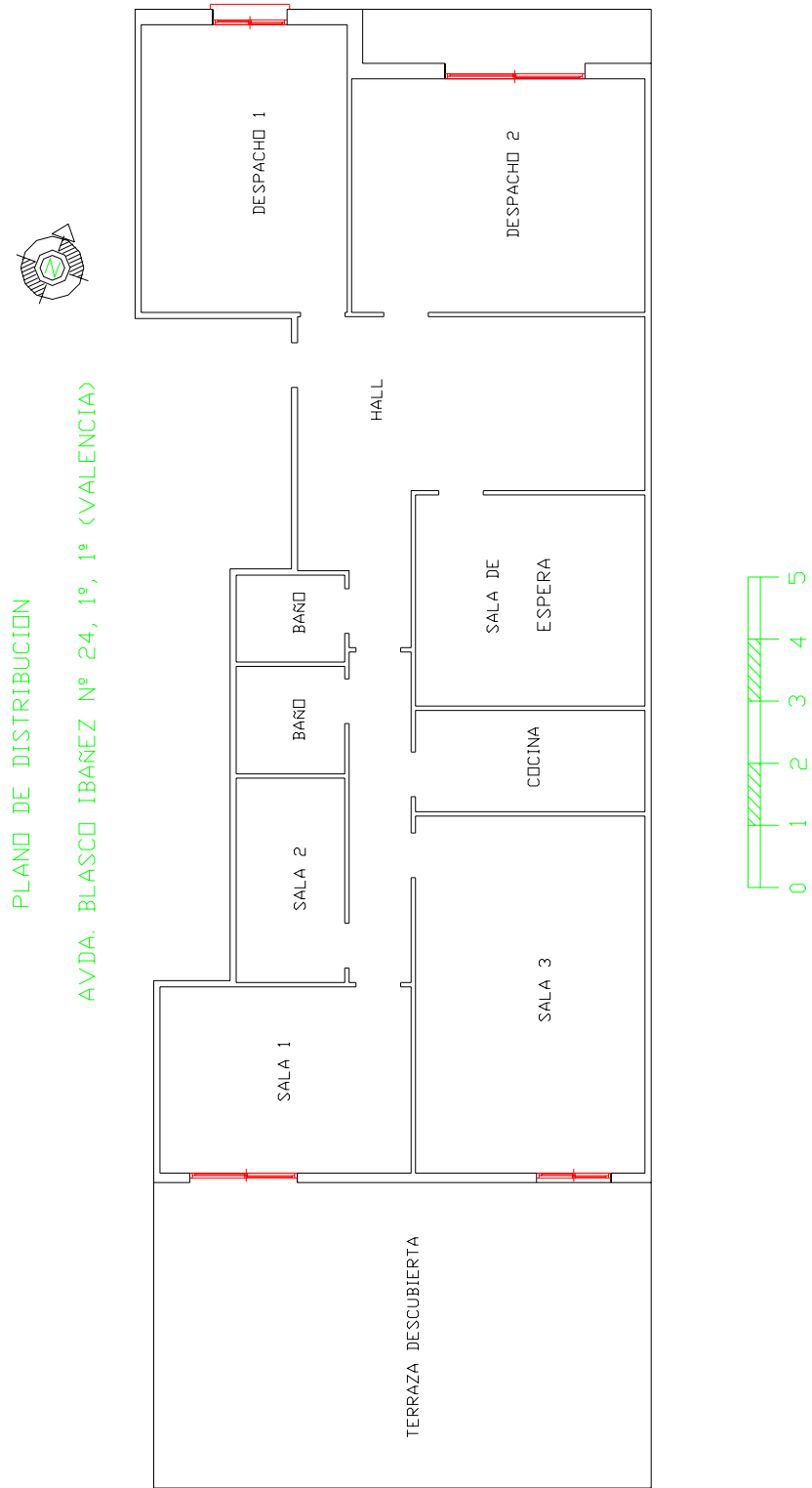
PLANO DE LOCALIZACION:



PLANO DE SITUACION:




PLANO DE DISTRIBUCION:





CATASTRO:

¿Cómo se pueden obtener datos protegidos (titularidad y valor catastral) de los inmuebles y certificados telemáticos de los mismos?

■ Cartografía



[Cartografía Catastro](#)
[Cartografía Internet](#)
[Consulta Descriptiva y Gráfica \(PDF\)](#)
[Ayuda descarga](#)

Datos del Bien Inmueble																
Referencia catastral	6933605Y12763D0003F3  Obtener etiqueta  Copiar referencia al portapapeles															
Localización	AV BLASCO IBAÑEZ 24 Es:1 Pl:01 Pt:01 46010 VALENCIA (VALENCIA)															
Clase	Urbano															
Superficie (**)	156 m ²															
Coefficiente de participación	6,000000 %															
Uso	Oficinas															
Año construcción local principal	1970															
Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble																
Localización	AV BLASCO IBAÑEZ 24 VALENCIA (VALENCIA)															
Superficie construida	2.962 m ²															
Superficie suelo	375 m ²															
Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)															
Elementos Constructivos del Bien Inmueble																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Uso</th> <th>Escalera</th> <th>Planta</th> <th>Puerta</th> <th>Superficie catastral (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>OFICINA</td> <td></td> <td>01</td> <td>01</td> <td>140</td> </tr> <tr> <td>ELEMENTOS COMUNES</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>16</td> </tr> </tbody> </table>	Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)	OFICINA		01	01	140	ELEMENTOS COMUNES				16
Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)												
OFICINA		01	01	140												
ELEMENTOS COMUNES				16												

DOCUMENTACION REGISTRAL:

23/10 2008 12:34 FAX 963522398

C.C.M.-VALENCIA-
PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

003

3K6184941



JOSE ALICARTE DOMINGO
NOTARIO
Colón nº 11, 2º 2ª - 46004 VALENCIA
Tel. (96) 3534055 - Fax. (96) 3940604

NÚMERO TRES MIL CIENTO VEINTIOCHO-----
COMPRAVENTA.- DOÑA INES JUSTE SESE Y DON FAUSTO NA-
VARRO MARTORELL a favor de DON JOAQUIN DIAZ ANDRES,
DOÑA MARIA-DOLORES HERNANDEZ CALDERON, DON RAFAEL-
RICARDO RIDAURA GASTALDO y DOÑA MARIA-YOLANDA BERME-
JO FERRER. -----

En VALENCIA, a veintiocho de julio de dos mil.-
Ante mí, JOSE ALICARTE DOMINGO, Notario de esta
Capital y de su Ilustre Colegio, -----

=== COMPARECEN: ===

De una parte: -----

LOS CONYUGES DOÑA INES JUSTE SESE Y DON FAUSTO
NAVARRO MARTORELL, mayores de edad, casados bajo ré-
gimen de gananciales y vecinos de Madrid, Avenida a
los Madroños, 15, 1º-C; con D.N.I. 2.146.124-V y
ella permiso de conducción 37.798.082, respectiva-
mente. -----

Y de otra parte: -----

LOS CONYUGES DON JOAQUIN DIAZ ANDRES Y DOÑA
MARIA-DOLORES HERNANDEZ CALDERON, mayores de edad,
casados y vecinos de Valencia, calle Doctor Moliner,
13, escalera derecha, 5º-8ª; con D.N.I. 19.887.030-B

1

y 19.893.586-N, respectivamente. -----

Su régimen económico matrimonial es de absoluta separación de bienes pactado en capitulaciones matrimoniales contenidas en escritura pública autorizada el día 8 de Octubre de 1.992 por el Notario de Valencia, Don José-Antonio de Otegui y Tellería, número 2.972 de protocolo, indicadas en el Registro Civil de Valencia, Sección II, tomo 87-AL, página 592, que me exhibe. -----

Y LOS CONYUGES DON RAFAEL-RICARDO RIDAURA GASTALDO Y DOÑA MARIA-YOLANDA BERMEJO FERRER, mayores de edad, casados bajo régimen de gananciales y vecinos de Valencia, Avenida de Aragón, 38, escalera 3, 9º-26ª; con D.N.I. 24.300.553-H y 19.848.474-A, respectivamente. -----

=== INTERVIENEN: ===

Todos en su propio nombre y derecho. -----

=== FE DE CONOCIMIENTO ===

Les identifico por medio de sus documentos de identidad reseñados, que me exhiben. -----

=== JUICIO DE CAPACIDAD ===

Tienen, a mi juicio, la capacidad legal necesari-

3K6184940



ria para otorgar esta escritura de **COMPRAVENTA** y, a tal efecto, -----

=== **DICEN:** ===

PRIMERO.- DOÑA INES JUSTE SESE Y DON FAUSTO NAVARRO MARTORELL que son dueños en pleno dominio de la siguiente finca: -----

URBANA.- LOCAL COMERCIAL de la **IZQUIERDA MIRANDO** a fachada en el **PISO PRIMERO** o **ENTRESUELO**, señalada su puerta en la escalera con el número **UNO**, de la casa en Valencia, **Avenida BLASCO IBÁÑEZ**, número **VEINTICUATRO**. -----

Tiene una superficie una superficie construida aproximada de **CIENTO QUINCE METROS CUADRADOS**. -----

LINDA: derecha, el local señalado con la puerta dos; izquierda y fondo, los generales de la finca de que forma parte. -----

CUOTA DE PARTICIPACION.- 6%. -----

FACULTAD ESPECIAL.- En la escritura de compra-venta previa se hace constar expresamente lo siguiente: -----

"El titular o titulares del sótano, bajo y en-

tresuelos comerciales, sean quienes fueren y el tiempo en que se encontraren, quedan facultados para que, sin que sea necesario el consentimiento de los restantes dueños de departamentos y viviendas del edificio, puedan abrir puertas entre ellos, así como suprimir tabiques de separación e incluso, para de acuerdo con los titulares de las mismas plantas de las fincas colindantes abrirlas a través de las paredes medianeras, sin causar perjuicio a la estructura general del edificio. -----

Asimismo quedan facultados dichos titulares de los departamentos comerciales del sótano, planta baja y entresuelo para dividir y agrupar dichos locales, asignando entre los divididos la cuota en elementos comunes que les corresponda, pudiendo otorgar las escrituras de división o agrupación sin precisar de los restantes dueños del edificio dicho consentimiento, y además podrán rotular, decorar e iluminar la fachada de los citados locales comerciales y sótano, como tenga por conveniente, y así como para realizar las obras que precisen y sean Autori-

3K6184939



zadas por las Ordenanzas Municipales, siempre que no causen perjuicio y sin riesgo de solidez en cuanto pudiera afectar al edificio." -----

INSCRIPCION.- En el Registro de la Propiedad de VALENCIA-1, tomo 1.336, libro 269 de la Sección 1ª, folio 175, finca 27.343, pendiente en cuanto a la adquisición de dos terceras partes indivisas. -----

INTEGRACION.- El departamento descrito forma parte integrante, en régimen de propiedad horizontal, de un edificio sito en Valencia, Avenida BLASCO IBAÑEZ, número VEINTICUATRO de policía. -----

Tiene una superficie su solar de TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE METROS, SESENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS. -----

TITULO.- Adquirida por DOÑA INES JUSTE SESE Y DON FAUSTO NAVARRO MARTORELL, con carácter ganancial: -----

- UNA TERCERA PARTE INDIVISA en NUDA PROPIEDAD por compra a DON RAFAEL-NAPOLEON BELTRAN PEIRATS mediante escritura de fecha 3 de Diciembre de 1.971, autorizada por el Notario de Valencia, Don José-

María Casado Pallares, y el USUFRUCTO por consolidación al fallecimiento de la parte usufructuaria con la nuda propiedad. -----

- Y las restantes DOS TERCERAS PARTES INDIVISAS por compra a DOÑA ROSARIO JUSTE SESE, DON RAFAEL TIJERO GONZALEZ, DON RAFAEL JUSTE SESE Y DOÑA BELEN BELLOSILLO AMUNATEGUI mediante escritura pública autorizada el día 2 de Febrero de 1.982 por el Notario de Madrid, Don Francisco Pastor Moreno, número 200 de protocolo. -----

FACTA PREVIA

CARGAS.- Libre de cargas y gravámenes, según manifiesta la parte vendedora. -----

ARRENDAMIENTOS.- Libre de arrendatarios, según manifiesta la parte vendedora. -----

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.- La parte transmitente declara hallarse al corriente en el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. -----

GASTOS DE COMUNIDAD.- La parte transmitente declara hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios. -----

La parte adquirente expresamente EXONERA a la

3K6184938



transmitente de la obligación de presentar CERTIFICACION acreditativa de dicho extremo, según lo previsto en el último párrafo del artículo 9°.1. punto e) de la Ley 49/1.960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 8/1.999. -----

VALOR Y REFERENCIA CATASTRALES.- 12.669.088 Pesetas y 6933605YJ2763D/0003/FJ, respectivamente, según recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, cuyo testimonio incorporo a esta matriz. -----

INFORMACION REGISTRAL.- La descripción de la finca, su titularidad y estado de cargas consignados en los párrafos anteriores resultan de las manifestaciones de la parte transmitente, de los títulos de propiedad que me exhibe y de la nota simple del Registro de la Propiedad recibida el día 25 de Julio de 2.000. -----

No obstante, la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la Propiedad prevalecerá sobre la información registral antes expresada. -----

SEGUNDO.- DOÑA INES JUSTE SESE Y DON FAUSTO NA-

VARRO MARTORELL VENDEN Y TRANSMITEN a los señores que se expresan y en la proporción que se indica, que COMPAN Y ADQUIEREN: DON JOAQUIN DIAZ ANDRES y DOÑA MARIA-DOLORES HERNANDEZ CALDERON en cuanto a UNA CUARTA PARTE INDIVISA, cada uno de ellos, con carácter PRIVATIVO, y DON RAFAEL-RICARDO RIDAURA GASTALDO y DOÑA MARIA-YOLANDA BERMEJO FERRER las restantes DOS CUARTAS PARTES INDIVISAS con carácter GANANCIAL, todo ello de la finca descrita en el precedente apartado primero de esta escritura, libre de cargas y gravámenes, libre de arrendatarios y ocupantes y al corriente en el pago de contribuciones, impuestos y gastos de comunidad, por lo que todos los gastos, cualquiera que fuere su naturaleza, y en general cualquier carga que pudiera afectar a la finca objeto de esta escritura, devengados con anterioridad al día del presente otorgamiento serán de cuenta de la parte vendedora. -----

TERCERO.- 1.- El PRECIO de esta compraventa es de DIECINUEVE MILLONES (19.000.000) DE PESETAS (114.192,30 EUROS). -----

3K6184937



2.- Dicha suma confiesa la parte vendedora haberla RECIBIDO de la compradora, antes de este acto y en moneda de curso legal, por lo que le formaliza carta de pago. -----

CUARTO.- Cuantos honorarios, gastos e impuestos se deriven de la compraventa formalizada en esta escritura serán satisfechos por las partes contratantes con arreglo a lo dispuesto en la LEY. -----

QUINTO.- De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal, los comparecientes quedan informados y aceptan la incorporación de sus datos a los ficheros informatizados existentes en la notaría, que se conservarán en la misma con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento. -----

=== OTORGAMIENTO ===

Así lo dicen y otorgan ante mí, Notario, después de hacerles las reservas y advertencias legales, especialmente: -----

-- La obligación del propietario de comunicar a

quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el DOMICILIO EN ESPAÑA a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad. -----

-- La obligación del propietario de comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el CAMBIO DE TITULARIDAD de la vivienda o local, con advertencia de que quien incumpliera esta obligación seguirá respondiendo de las deudas con la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio de su derecho a repetir sobre éste. -----

-- Las fiscales, entre ellas la obligación del interesado de presentar este documento a liquidación en la oficina competente dentro del plazo de treinta días hábiles a contar desde el momento en que se produzca el hecho imponible, afección de los bienes al pago del impuesto, responsabilidades y sanciones

3K6184936



en caso de incumplimiento, en los términos prevenidos por el artículo 114.2 y concordantes del Real Decreto 828/1.995, de 29 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. --

-- Las relativas a la Ley 8/1.989, de 13 de Abril, de Tasas y Precios Públicos, en relación con cuya Disposición Adicional Tercera queda reflejada en esta matriz la liquidación de derechos arancelarios correspondiente a la misma. -----

-- Y las relativas al contenido y plazos de liquidación del Impuesto municipal sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, manifestando la parte transmitente que la calificación urbanística del objeto de la presente escritura es la que figura al principio de su descripción. -----

=== AUTORIZACION ===

Leída esta escritura conforme al artículo 193 del Reglamento Notarial, se ratifican en su contenido y firman conmigo, Notario, que doy fe en lo procedente de lo contenido en este instrumento extendi-

do en seis folios de papel del Timbre del Estado, exclusivo para documentos notariales, serie 3K, números 6184946, los cuatro anteriores en orden correlativo y el del presente.-----

Están las firma de los comparecientes. Están el signo, la firma, la rúbrica y el sello de el Notario autorizante.-----

NOTA.- El mismo día remito por telefax al Registro correspondiente la comunicación a que se refiere el artículo 249.2 del Reglamento Notarial. DOY FE.- J.A.- Rubricado.-----

OTRA.- El día 28 de julio de 2.000 recibo la confirmación de la recepción de la comunicación anterior, así como la decisión de practicar el asiento de presentación solicitado.- DOY FE.- J.A.- Rubricado.-----

-----SIGUEN DOCUMENTOS UNIDOS-----

3K6184935



AJUNTAMENT DE VALENCIA
C.I.F. P402000-C

REFERENCIA / REFERENCIA BI 2000 07 04992920 5 01/06/2000 05/06/2000

AVENIMENT VOLUNTARI / FIN PLAZO VOLUNTARIO 02/05/2000
SUBJECTE PASSU / SUJETO PASIVO JUSTE SA

Doc / CF 19112307

ORDEN: 000000128312 ZONA: 3

INGR: IMPTO. BIENES INMUEBLES (URBANA)
IDENTIF. HECHO CONTRIBUT.: AV BLASCO IBAEZ N. 24 E. 1 P. 1 PT. 1
PERIODO IMPOSITIVO : 01/01/00-31/12/00 VALOR CATASTRAL : 12.669.0
NUMERO FIJO CATASTRO: 348040 BASE IMPONIBLE : 12.669.0
REF. CATASTRAL: 6933605YJ2763D / 0003 / FJ BASE LIQUIDABLE : 10.362.7
VALOR DEL SUELO : 6.601.986 TIPO GRAVAMEN : 0,886
CUOTA INTEGRAL : 93.5
BONIFICACION: 0 % FIN BON.:

2000/000140 JUSTE SA
00060053 AV BLASCO IBAEZ N. 24 E. 1 P. 1 PT. 1
1 46010 - VALENCIA
VALENCIA

IMPORTE / MONTE DEL PRINCIPAL	93.586
RECARGOS DE CONSUMENTEMENT / RECARGO DE APREHEND	9.359
INTERESES DE DEMORA / INTERESES DE DEMORA	(
DESPESAS / COSTAS	(
TOTAL	102.945
A INGRESAR	102.945

document no té origen i la forma de la quantitat expressada s'ha de certificar mecànicament o signada amb un dispositiu de seguretat.
documento carece de origen i la forma de la cantidad expresada s'ha de certificar mecánicamente o autorizada con un dispositivo de seguridad.
Entidad no tiene origen i la forma de la cantidad expresada s'ha de certificar mecánicamente o autorizada con un dispositivo de seguridad.

03 JUL 2000
Pagat

CONTROL DE CANJE / CONTROL DE CANJE / LUSAR DE PAGO: CAIXA DE PENSIONS Y AHORROS DE BARCELONA
C/. RAMON ASENSIO N.2
(CAMBIO) 1 EURO = 166,386 PTS. TOTAL EUROS 618,71

JOSE ALICARTE DOMINGO, Notario del Ilustre Colegio de Valencia, con residencia en esta Capital, DOY FE: De que la presente fotocopia ha sido cotejada por mí y es reproducción fiel y exacta de su original.
Y a instancia de parte interesada expido el presente testimonio en Valencia, a de 20 JUL 2000 de



Es PRIMERA COPIA de su original, que obra en el Protocolo corriente de instrumentos públicos del Notario autorizante bajo el número al principio indicado, que expido para LOS COMPRADORES, el treinta y uno de julio de dos mil, en ocho folios de papel de Timbre del Estado exclusivo para documentos notariales, serie 3K, números 6184941 y los siete anteriores en orden correlativo. DOY FE.-

ARANCEL
BASE: 19,000,000
Números 2-4-5-6-7
Honorarios: 63,370 pts



[Handwritten signature]

GENERALITAT VALENCIANA **CONSELLERIA D'ECONOMIA I HISENDA - SERVEIS TERRITORIALS DE VALÈNCIA**

Por autoliquidación del impuesto correspondiente al presente documento, se ha ingresado la cantidad de 1.140.000,00 pesetas, con fecha 31/08/2000. El interesado ha presentado copia del documento, que se conserva en oficina para la comprobación de la autoliquidación y, en su caso, rectificación o práctica de la liquidación o liquidaciones complementarias que procedan.

Per autoliquidació de l'impost corresponent a aquest document, s'ha ingressat la quantitat d 1.140.000,00 pessetes, amb data 31/08/2000. L'interessat ha presentat còpia del document, que es conserva a l'oficina per a la comprovació de l'autoliquidació i, si es el cas, rectificació o pràctica de la liquidació o liquidacions complementaries que procedeixen.

València, a 14 de Septiembre de 2000

Por el Jefe/a de la Sección
Pel cap de la secció



3K6184934



JOSE ALICARTE DOMINGO
NOTARIO - VALENCIA

Folio agregado a la Escritura nº 3128/00 de D. José Alicarte Domingo para la consignación de notas por Registros y Oficinas Públicas.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VALENCIA NUMERO UNO

Previo examen y calificación del precedente documento, he inscrito el dominio a favor de la parte adquirente, en la proporción y con el carácter que en él se dice, en el tomo 2.576 libro 907 de la Sección 1ª de Afueras A, folio 191, inscripción 5ª finca nº 27.343, que queda bajo la salvaguarda de los Tribunales de Justicia, de acuerdo con lo que establece el Artº 1-3 de la Ley Hipotecaria. Se ha extendido al margen de dicha inscripción una nota de afección fiscal por plazo de cinco años. Se ha expedido nota simple conforme a lo dispuesto en el artº 253-2 de la Ley Hipotecaria. Los derechos inscritos contenidos en el documento notarial, que produce efectos entre las partes contratantes y los derivados del artículo 1.218 del Código Civil, adquieren eficacia "erga omnes" o frente a terceros como consecuencia de su acceso al Registro de la Propiedad y su principios esenciales de prioridad, tracto sucesivo, inoponibilidad, inatacabilidad; presunción de exactitud, de legitimación y posesoría que determinan los artículos: 1, 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria, quedando los asientos practicados bajo la salvaguarda de los Tribunales, produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la citada Ley.
Valencia, 25 de Enero de 2.001.
El Registrador.



Declarada Fiscal Nº 2-22 inciso D. Ad. 3ª Ley 8/1989
RE ARANCEL.....1, 2, 3 Y 4.....MINUTA nº 218./01/... Serie A
HONORARIOS DEVENGADOS,-44.751-.... Ptas. -268'96 euros- .-IVA EXCLUIDO-

INFORME DE VALORACIÓN DE INMUEBLE

PETICIONARIO	Valoraciones Mediterráneo (VALMESA)
TIPO DE BIEN	Casa unifamiliar entre medianeras
EMPLAZAMIENTO:	C/ Gómez Ferrer nº 8, 46910 Lloc Nou de la Corona
FECHA:	12 de Abril de 2011

0. ANTECEDENTES	4
1. INFORMACIÓN DEL BIEN	11
1.1 DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES	11
2. FINALIDAD	11
3. LOCALIDAD Y ENTORNO	12
3.1 LOCALIDAD	12
3.2 RASGOS URBANOS DEL ENTORNO	12
3.3 INFRAESTRUCTURAS	12
3.4 EQUIPAMIENTO (EXISTENCIA Y NIVEL)	12
3.5 NIVEL DE RENTA	12
3.6 COMUNICACIONES	13
3.7 NIVEL EDIFICATORIO DEL ENTORNO	13
4. TERRENO	13
4.1 INFRAESTRUCTURAS	13
4.2 SUPERFICIES DE PARCELA	13
4.3 REPERCUSION DEL SUELO URBANIZADO.	13
5. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO Y/O ELEMENTO DE UN EDIFICIO	14
5.1 TIPIFICACION Y DESCRIPCION	14
5.2 SUPERFICIES REGISTRALES Y CATASTRALES	14
5.3 EDIFICIO	14
5.4 VIVIENDA	15
5.5 INMUEBLES TERMINADOS	16
6. SITUACIÓN URBANÍSTICA	16

<u>7.</u>	<u>DOCUMENTACION LEGAL</u>	<u>17</u>
7.1	DESCRIPCION REGISTRAL, DESCRIPCION DE LINDEROS	17
7.2	DESCRIPCION DE SUPERFICIES	17
7.3	TIPO DE VIVIENDA	17
7.4	PROPIETARIO	17
7.5	ARRENDADAMIENTOS	17
<u>8.</u>	<u>INFORMACIÓN DE MERCADO</u>	<u>17</u>
8.1	INMUEBLES TESTIGOS	17
8.2	OBSERVACIONES	18
<u>9.</u>	<u>CÁLCULO DE VALORES</u>	<u>22</u>
9.1	METODOS ADOPTADOS	22
9.2	PROCESO VALORATIVO	22
<u>10.</u>	<u>OBSERVACIONES</u>	<u>24</u>
10.1	RELACION DE DOCUMENTOS UTILIZADOS	24
10.2	RELACION DE COMPROBACIONES REALIZADAS	24
<u>11.</u>	<u>ANEXOS AL INFORME</u>	<u>25</u>

0. ANTECEDENTES

El presente informe se realiza a partir del encargo efectuado por la empresa de valoraciones VALMESA, con la cual colabora el estudio donde realizo el presente proyecto final de carrera.

El proceso de valoración comienza mediante el envío por parte del departamento de administración de la empresa de un mensaje de texto (SMS) al teléfono móvil del técnico seleccionado para realizar dicho encargo.

Como norma general el mensaje de texto consiste en un aviso breve que contiene la siguiente información:

Nombre de la entidad bancaria solicitante

- Tipo de bien a valorar
- Dirección del bien
- Población donde se ubica
- Nombre del solicitante
- Teléfono de contacto

Se procede a contactar con el cliente y se pone al teléfono él mismo. Lo primero que hago es identificarme como tasador del banco solicitante y le comento que hay que hacer una visita a la casa que se debe valorar. No hay problema en concertar la visita al día siguiente por la mañana.

A continuación cotejo los datos de los inmuebles que se tienen que tasar y la dirección exacta de los mismos (población, calle y número de policía y puerta) para evitar equívocos innecesarios.

Lo siguiente que se le pregunta es si dispone de documentación registral y planos a escala del inmueble que se tiene que tasar para adelantar al máximo la realización del informe. Contesta que tiene una copia de la escritura y que la aportará en el momento de la visita pero que no dispone de planos, por lo que habrá de hacerse durante la visita.

A la mañana del día siguiente, reviso en el despacho la cartera de trabajo que llevo a las tasaciones. Compruebo que haya una carpeta con folios en blanco para realizar el croquis del inmueble, copias de la hoja de toma de datos, un lápiz y un bolígrafo, se comprueba que el medidor láser tenga pilas y que la cámara de fotos digital tenga batería.

También se comprueba la dirección exacta del inmueble bien en alguna de las páginas que existen en Internet o en los callejeros de los municipios en papel que hay en el despacho.

Como el inmueble se ubica en la población de Lloc Nou de la Corona, que se encuentra a unos 10 minutos en coche desde el despacho, salgo media hora antes de la hora concertada para evitar problemas que puedan retrasarme.

Es buena práctica llegar unos minutos antes al lugar de la tasación puesto que te da tiempo a comprobar la existencia de inmuebles en venta en el entorno próximo para emplear como testigos, así como a hacerte una idea más real del entorno en cuanto a la existencia de aparcamientos y servicios y de la antigüedad media del barrio.

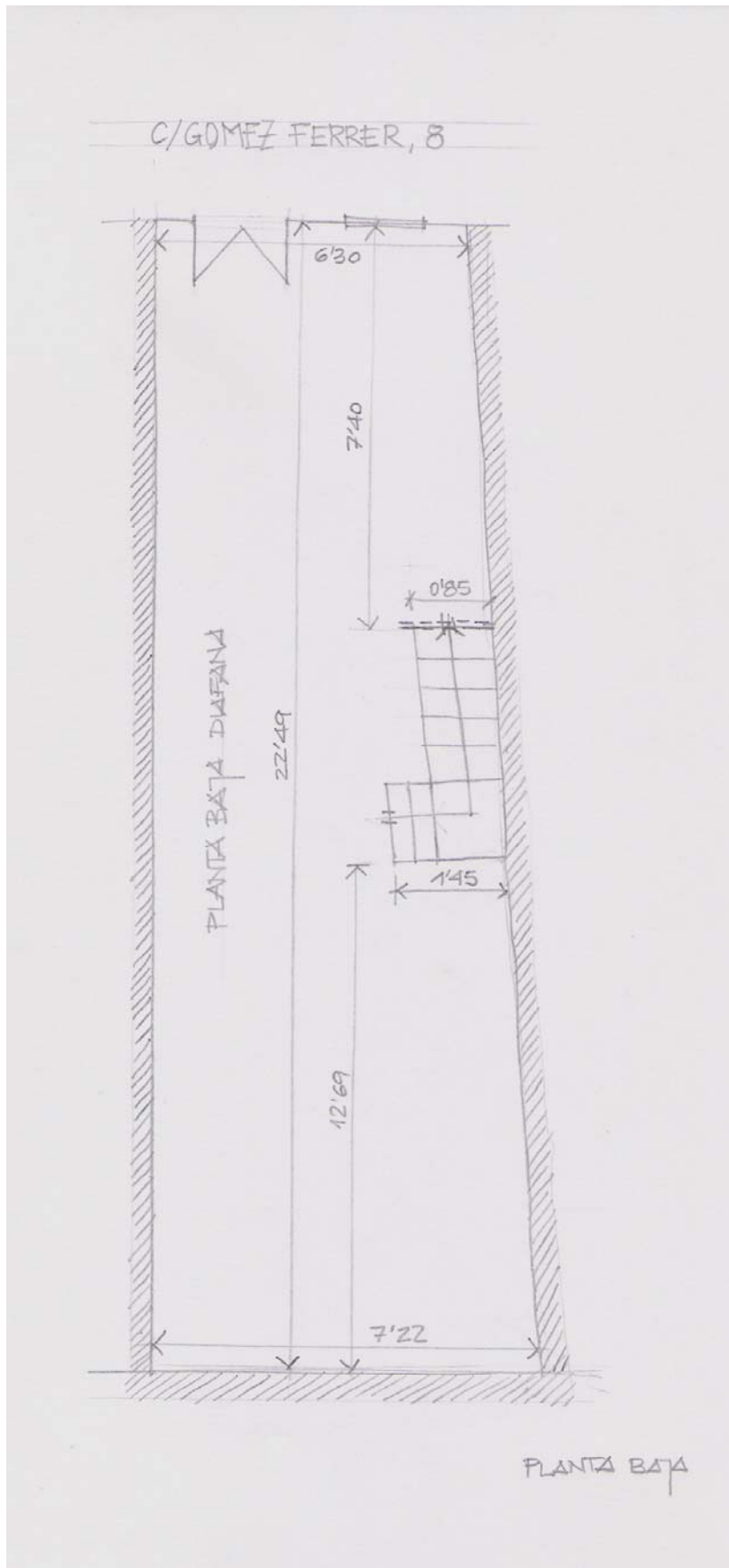
Cuando llego a la casa en cuestión el solicitante está esperando en la casa a la hora concertada. Entramos al inmueble y observo que se trata de una vivienda antigua completamente diáfana y que presenta un estado de conservación bajo. Me aporta la copia de la escritura del inmueble que se tiene que tasar.

Lo primero que hago es una visita de todas las estancias para hacerme una idea del tamaño y forma de la casa. Es una planta baja y una primera planta que dispone de una terraza descubierta posterior. El inmueble es sensiblemente rectangular y presenta una distribución prácticamente diáfana.

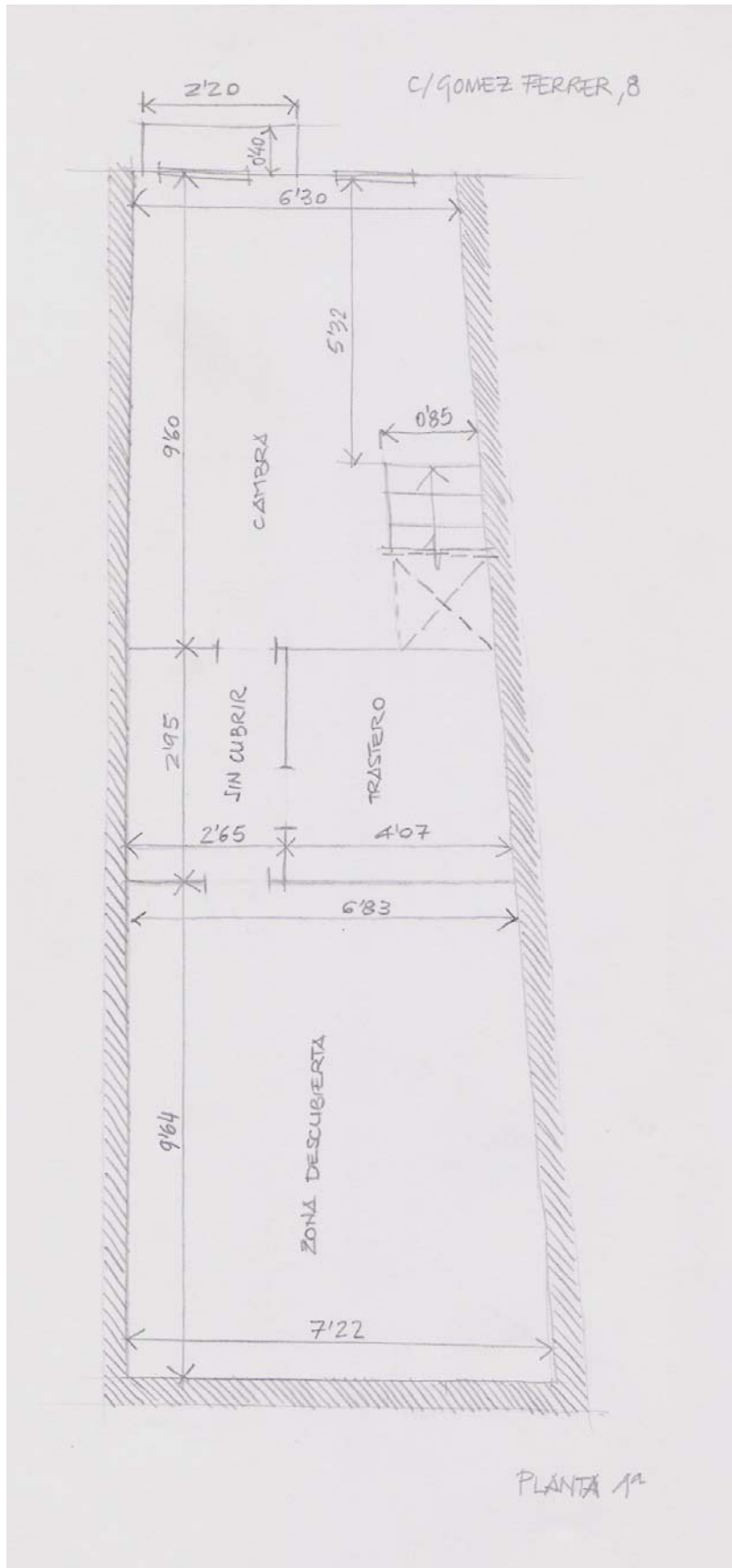
Se realiza el croquis para comprobar posteriormente la coincidencia o no de las superficies reales del inmueble (útil y construida) con las registrales y las reflejadas en el catastro a fin de emplear la adecuada como hipótesis de valoración.

A continuación se aportan los croquis de las dos plantas del inmueble:

Croquis de la planta baja:



Croquis de la planta alta



A continuación procedo a rellenar la hoja de toma de datos donde se indican los datos necesarios para completar el informe más tarde.

Se adjunta la hoja de toma de datos.

TASACION DE VIVIENDA

DATOS DE VISITA

Fecha: 12/04/2011 Dirección: C/ Gómez Ferrer nº 8.
 Loc Nou de la Corona.

Propietario. Genovera y Amparo Baixauli Arce
 Usuario. Desocupada
 Finalidad. Hipotecaria

Edificio

Nº Plantas: PB+1 Ascensor: Nº: — Nº Viviendas: 1
 Fachada: Enfoscado Cubierta: Inclinada de teja
 Acabados elementos comunes:

	ESTANCIA	SUELO	PAREDES	TECHOS
Zaguán	—	—	—	
Escalera	—	—	—	

Vivienda

	ESTANCIA	UBICACION	Nº	SUELO	PAREDES	TECHOS
Planta Baja	Diáfana	1	Hormigón	Enlucido		Entretejado
Planta Primera	Diáfana	1	Hormigón	Enlucido		Entretejado
Trastero		1	Hormigón	Tadrillo		Entretejado
Cocina						
Dormitorios						
Estudio						
Baños						
Ascós						
Terraza						
Patio						

Carpintería: Interior: No tiene Puerta blindada —
 Exterior: Madera + vidrio simple Rejas Si

Instalaciones: Aire acondicionado: Split indiv. Nº / Conductos
 Calentador: Eléctrico / Gas / Caldera + radiadores
 Hilo musical: Alarma: Caja Fuerte Otros:

Equipamiento comunitario:

Piscina: — Pistas de tenis: — Sauna: — Local social: —
 Zona de ocio: — Jardín infantil: —

Por último se procede a tomar fotografías de las estancias del inmueble. Estas fotos se incluyen al final del informe y sirven para acreditar lo reflejado en el informe en cuanto a calidades y acabados existentes.

Una vez se ha realizado la visita y se han tomado todos los datos necesarios regreso al despacho para realizar el informe. Lo primero que hago es realizar el plano a escala para obtener las distintas superficies de la vivienda.

Una vez que está hecho se obtiene que la superficie que aparece en la documentación registral aportada es coincidente con la superficie comprobada del solar y con la construida medida y catastral en planta baja. La superficie construida en planta alta comprobada es inferior a la superficie catastral, desconociendo los motivos, por lo que a efectos de valoración se adopta la superficie construida comprobada.

VALOR DE MERCADO

Para obtener el **valor del inmueble** tenemos que recopilar 6 testigos de venta de inmuebles similares al valorado dentro de la población o poblaciones limítrofes.

Debido que no se han encontrado suficientes sondeos de mercado comparables al inmueble a tasar en el entorno próximo y al escaso movimiento inmobiliario de la zona, es por lo que procedemos al cálculo de valor por el Método de Reposición a Neto.

El valor de la tasación quedará determinado por el valor del solar más el coste de construcción del inmueble y para calcular el valor del solar partimos de la hipótesis de una promoción de vivienda de nueva construcción. Para este fin se necesita la información urbanística de la población, por lo que se procede a llamar al Ayuntamiento de Lloc Nou de la Corona y se solicita dicha documentación. El funcionario que me atiende me manda por correo electrónico la normativa municipal para comprobar los datos urbanísticos.

Al efecto de deducir el valor del solar se toman los teléfonos de 6 testigos de casas de reciente construcción de la zona cuyos datos están reflejados detalladamente en el informe.

Desde el despacho se llama a los teléfonos recabando la información necesaria para poder homogeneizar los valores

El valor de mercado total será la suma del valor del suelo hallado por el método residual y de la construcción por reposición a neto, explicado en el punto 8 del presente informe.

REDACCION DEL INFORME DE VALORACION

Juan Castillo Morcillo como colaborador de la Arquitecta Técnica Julia Tanco Ballesteros, adscrita con el nº 3.357 al Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Valencia, he sido requerido para la redacción de un informe de valoración de una vivienda unifamiliar entre medianeras situada en la calle Gómez Ferrer nº 8, dentro de la población de Lloc Nou de la Corona, Valencia.

La siguiente tasación se realiza según lo establecido en la **"ORDEN ECO/805/2.003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras"**, publicado en el BOE nº 85 de fecha 9 de abril de 2.003, siendo necesario su integro cumplimiento por ser la finalidad del presente informe la que tienen las tasaciones realizadas en el marco del Mercado Hipotecario.

1. INFORMACIÓN DEL BIEN

TIPO DEL BIEN	Unifamiliar entre medianeras
DIRECCIÓN	C/ Gómez Ferre nº 8
MUNICIPIO	46910 Montserrat
PROVINCIA	Valencia

1.1 DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES

VIVIENDA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Torrente Nº 2
TOMO	2.188
LIBRO	3
SECCION	L.N. de la Corona
FOLIO	108
FINCA	58
INSCRIPCION	5ª
OBSERVACIONES	Datos de la vivienda de la Escritura
REFERENCIA CATASTRAL	5569804YJ2656N0001RO
OBSERVACIONES	CL DOCTOR GOMEZ FERRER 8

2. FINALIDAD

Tasación realizada a petición de la entidad CAJAMAR CAJA RURAL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO para PRIETO TRIVIÑO, JUAN LUIS, con la finalidad de "servir de garantía hipotecaria de préstamos".

3. LOCALIDAD Y ENTORNO

3.1 LOCALIDAD

TIPO DE NUCLEO	Autónomo
CENSO	20.322 Habitantes
TENDENCIA DEMOGRÁFICA	Estable
OCUPACION LABORAL	Media nacional

3.2 RASGOS URBANOS DEL ENTORNO

RITMO DE DESARROLLO	Medio
ENTORNO	Residencial
CARACTERISTICAS TERRITORIALES	Urbano
USO DOMINANTE	Residencial

3.3 INFRAESTRUCTURAS

ALUMBRADO	Medio
AGUA	Medio
ALCANTARILLADO	Medio
VIAS PUBLICAS	Medio
TELEFONO	Medio

3.4 EQUIPAMIENTO (Existencia y nivel)

COMERCIAL	Medio
ESCOLAR	Medio
RELIGIOSO	Medio
LUDICO	Medio
DEPORTIVO	Medio
ASISTENCIAL	Medio
APARCAMIENTO	Insuficiente
ZONAS VERDES	Medio

3.5 NIVEL DE RENTA

CALIDAD DE BARRIO	Medio
CALIDAD DE UBICACION:	Media

3.6 COMUNICACIONES

Se accede al inmueble desde la C/ Doctor Gómez Ferrer, que es perpendicular a la calle Alcalde José Puertes y se encuentra próxima a la Avda. de la Albufera, dentro del casco urbano de la localidad y próximo a la Plaza Mayor de la población.

Cuenta con paradas de autobús urbano y taxi en las proximidades. La población dispone además de Estación de autobús interurbano, FF.CC. en las proximidades.

3.7 NIVEL EDIFICATORIO DEL ENTORNO

GRADO DE CONSOLIDACION	Medio-Alto
OCUPACION	Medio-Alta
POTENCIAL	Medio
ANTIGÜEDAD CARACTERISTICA	Alta
RENOVACION RECIENTE	Medio

4. TERRENO

4.1 INFRAESTRUCTURAS

EXISTENTES

Dispone de servicios municipales completos (acceso rodado, aceras, suministros de electricidad, agua y saneamiento).

4.2 SUPERFICIES DE PARCELA

SUPERFICIE REAL	162,15 m ²
SUPERFICIE REGISTRAL	162,15 m ²
SUPERFICIE ADOPTADA	162,15 m ²

Superficie consumida por la edificación	162,15 m ²
Resto de parcela	0,00 m ²

4.3 REPERCUSION DEL SUELO URBANIZADO.

SUPERFICIE CONSTRUIDA	245,67 m ²
VALOR UNITARIO DEL TERRENO	422,24 €/m ²
REPERCUSION DEL SUELO	278,69 €/m ²

5. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO Y/O ELEMENTO DE UN EDIFICIO

5.1 TIPIFICACION Y DESCRIPCION

Vivienda unifamiliar entre medianeras, compuesta de planta baja diáfana y cambra diáfana en planta primera a la que se accede a través de una escalera interior ubicada junto a la medianera derecha. En la planta primera y en la parte de atrás de la cambra existe un trastero y una estancia cerrada lateralmente, pero sin techo que da acceso a la parte posterior descubierta.

La casa se encuentra situada en suelo urbano y sin uso actualmente. Carece de distribución interior.

Entorno residencial urbano caracterizado por edificaciones unifamiliares de dos alturas y en su mayoría rehabilitadas o de nueva planta.

5.2 SUPERFICIES REGISTRALES Y CATASTRALES

5.2.1 REGISTRALES

Superficie 162,15 m²

5.2.2 CATASTRALES

Superficie terreno 163,00 m²

Superficie construida 278,00 m²

5.3 EDIFICIO

5.3.1 NUMERO DE PLANTAS

Sobre rasante: 2 1º Uso: Almacén

5.3.2 ELEMENTOS FUNDAMENTALES

CIMENTACION	Se desconoce
ESTRUCTURA	Muros de carga
CUBIERTA	Inclinada de teja
CERRAMIENTOS EXTERIORES	Muros de carga de ladrillo
FACHADAS	Ladrillo caravista.
CARPINTERIA EXTERIOR	Madera barnizada, vidrio simple

5.4 VIVIENDA

5.4.1 DISTRIBUCION y NIVEL DE CALIDAD

ZONA VIVIENDA	NUMERO
Planta baja diáfana	1
Planta alta cambra	1
Trastero	1

5.4.2 ACABADOS

ZONA VIVIENDA	SUELO	PAREDES	TECHO	CARP. INTERIOR
Planta baja diáfana	Hormigón	Enlucido yeso	Entrevigado	No hay
Planta alta cambra	Hormigón	Enlucido yeso	Entrevigado	No hay
Trastero	Hormigón	Tabique ladrillo	Entrevigado	No hay

La casa presenta una distribución diáfana, carece de instalaciones.

5.4.3 ORIENTACION PREDOMINANTE VIVIENDA

Oeste

5.4.4 USO ACTUAL DE DEPENDENCIAS

Desocupada

5.4.5 NIVEL DE CALIDAD

Solados	Bajo
Fachada	Media
Cocina	No existe
Carpintería interior	No existe
Baños	No existe

5.4.6 INSTALACIONES

ARMARIOS EMPOTRADOS	No
ASCENSOR	No
TELEFONO	No
PORTERO AUTOMATICO	No
PORTERO FISICO	No
VIDEO PORTERO	No
AISLAMIENTOS	No
SEGURIDAD	Si, rejas en planta baja
AGUA CALIENTE	No
CALEFACCION	No
PREV. INCENDIOS	No
SANITARIOS	No
GRIFERIA	No

5.4.7 SUPERFICIES MEDIDAS

Superficie construida P.B	162,15 al 100%	162,15 m ²
Superficie construida P.1 ^a	83,52 al 100%	83,52 m ²
Total Sup. Const. Vivienda		245,67 m²

5.4.8 SUPERFICIES ÚTILES MEDIDAS

Superficie útil vivienda	221,10 m ²
--------------------------	-----------------------

5.4.9 VARIOS

Cuota de participación	100,00 %
Superficie de parcela	162,15 m ²

5.5 INMUEBLES TERMINADOS

AÑO EDIFICACION ORIGINAL	1945
ANTIGÜEDAD	66 Años
VIDA UTIL TOTAL	100 Años
VIDA UTIL RESIDUAL	34 Años
OBSERVACIONES:	La vivienda presenta un estado de conservación bajo.

6. SITUACIÓN URBANÍSTICA

PLAN ORDENACION VIGENTE	NN.SS. de Lloc Nou de la Corona
CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CALIFICACION	Residencial núcleo urbano
ORDENANZAS DESTACABLES	
Parcela mínima edificable:	70 m ²
Frente mínimo:	6 m.
Edificabilidad:	2,00 m ² /m ²
Altura máxima:	3 plantas ó 9,50 m.
Ocupación máxima:	100 % de la superficie de la parcela
Retranqueos:	Mantener alineación a fachada
USOS PERMITIDOS	Residencial y compatible.
USOS PROHIBIDOS	El resto
ADECUACION A NORMATIVA	La edificación cumple con la normativa urbanística actual.

7. DOCUMENTACION LEGAL

7.1 DESCRIPCION REGISTRAL, DESCRIPCION DE LINDEROS

La descripción que figura en la documentación registral aportada coincide con la comprobación realizada, salvo los linderos nominales que no se han podido corroborar, comprobando el lindero a vial existente.

7.2 DESCRIPCION DE SUPERFICIES

La superficie reflejada en la documentación registral aportada es coincidente con la superficie comprobada del solar y con la construida medida y catastral en planta baja.

La superficie construida en planta alta comprobada es inferior a la superficie catastral, desconociendo los motivos.

A efectos de valoración se adopta la superficie construida comprobada.

7.3 TIPO DE VIVIENDA

RENTA Libre

7.4 PROPIETARIO

Se aporta Escritura de Ratificación y Protocolización de Cuaderno Particional de Herencia incompleta, donde constan como herederas por partes iguales Genoveva y Amparo Baixauli Arce.

7.5 ARRENDADAMIENTOS

ESTA ALQUILADA No

8. INFORMACIÓN DE MERCADO

8.1 INMUEBLES TESTIGOS

Debido a no haber detectado suficientes sondeos de mercado comparables en el entorno próximo y al escaso movimiento inmobiliario de la zona, es por lo que procedemos al cálculo de valor por el Método de Reposición a Neto.

El valor de la tasación quedará determinado por el valor del solar más el coste de construcción del inmueble.

8.2 OBSERVACIONES

Datos para el cálculo del Valor

Superficie de parcela = 162,15 m²

Para calcular el valor del solar partimos de la hipótesis de una promoción de vivienda de nueva construcción.

TESTIGOS PARA EL CALCULO DEL SOLAR

1. Gómez Ferrer, s/n. Alfafar. 2 años de antigüedad, Casa de 2 plantas, cuatro dormitorios y dos baños, nueva con calidades medias. Parcela 100m². Teléfono 676745695

Superficie: 200m² Precio venta: 302.000 euros.

2. Reyes Católicos, s/n. Alfafar. 3 años, 2 plantas, a.a, calefacción, hilo musical, suelos de parquet y gres.

Parcela de 120m², Teléfono 695167581.

Superficie: 239m² Precio venta: 385.000 euros.

3. Constitución, s/n. Alfafar. 4 años antigüedad. 2 plantas, a.a. conductos, radiadores, parquet, jacuzzi, barbacoa. Parcela de 130m².

Teléfono 618527873

Superficie: 280m² Precio venta: 333.000 euros.

4. Xuquer, s/n. Alfafar. 2 años antigüedad, nueva, 3 plantas, cuatro dormitorios y tres baños. Gres y calefacción central. Terrazas techadas de madera. Parcela de 70m². Teléfono 699667651

Superficie: 200m² Precio venta: 300.000 euros.

5. García Sanchis, s/n. Sedaví. 5 años antigüedad, 2 plantas, a.a, climalit, suelos de gres rustico, puertas de haya. Parcela 160m². Teléfono 616956395.

Superficie: 360m² Precio venta: 390.000 euros.

6. Palleter, s/n. Massanassa, 5 años antigüedad, 4 plantas, cinco dormitorios y dos baños. Suelos de terrazo, calefacción. Parcela 70m² y teléfono 690885669

Superficie: 250m² Precio venta: 336.000euros.

Los valores de mercado de viviendas en el entorno oscilan entre los 1.083,00 y los 1.610,00 Euros/m² dependiendo de su ubicación y superficie:

Homogeneización:

Coef. Homog.	Peso (%)	Valor medio ponderado
1- 0,90	15%	203,85 euros/m ²
2- 0,80	10%	128,87 euros/m ²
3- 1,00	20%	237,86 euros/m ²
4- 0,80	15%	180,00 euros/m ²
5- 1,00	25%	270,83 euros/m ²
6- 1,00	15%	201,60 euros/m ²

Del sondeo de mercado realizado se deduce un valor de venta de 1.223,01 euros/m².

Viviendas 324,30 m²

Considerando unas calidades de construcción medias, tomaremos como valores de construcción los siguientes:

Viviendas 650,00 Euros/m²

Los costes de construcción utilizados en el presente informe provienen de un estudio interno de la sociedad en los distintos mercados locales a partir de la información directa de distintos participantes en el mercado de la construcción junto a datos de publicaciones sectoriales, generando unos rangos de costes unitarios de construcción adecuados a la tipología constructiva y entorno donde se ubican los inmuebles.

JUSTIFICACION VALOR UNITARIO CONSTRUCCION

TIPOLOGIA A NIVEL CONSTRUCTIVO : Viviendas Unifamiliares

CALIDAD A NIVEL CONSTRUCTIVO : Media

ZONA : Provincia de VALENCIA

RANGO MINIMO : 650 Euros/m²

RANGO MAXIMO : 900 Euros/m²

El coste unitario de construcción considerado en el presente informe está dentro del rango medio utilizado para la tipología constructiva valorada en el entorno donde se ubica, debido a que la edificación considerada presenta unas técnicas constructivas tradicionales y unas calidades en sus componentes constructivos y de acabados dentro de la media utilizada en la zona para este tipo de inmueble.

De la investigación realizado en el sondeo de mercado en unidades construidas, creemos posible aplicar un valor medio de ventas de:

Viviendas 1.223,01 Euros/m²

Cálculo del valor del suelo.

Procederemos a calcular, el valor del suelo por el mencionado método del VALOR RESIDUAL.

Valor previsible de mercado = Vm.@04

Aplicaremos los valores unitarios considerados sobre las superficies computables.

Valor mercado viviendas Vm1 = 396.622,14 Eur

Vm1 = 324,30 m² x 1.223,01 Eur/m²

Total Vm = 396.622,14 Eur

=====

Valor de construcción = Vc

Aplicaremos los valores de construcción referidos a continuación:

Valor construcción viviendas Vc1 = 210.795,00 Eur

Vc1 = 324,30 m² x 650,00 Eur/m²

Total Vc = 210.795,00 Eur

=====

Coefficiente de gastos = G.@04

En este apartado, es donde se consideran los gastos indirectos propios de la promoción (honorarios técnicos, dirección de obra, costes de licencias y tasas, primas de seguro y honorarios de organismos de control así como otros estudios necesarios) incluyendo también gastos de comercialización. Los estimaremos en un 11,59 %, sobre el Vm.

G = 11,59 %

Coefficiente de beneficios = i.@04

Dicho coeficiente nos indica el porcentaje de beneficio de la promoción, considerándose un 18,00 %

i = 18,00 %

Margen de beneficio del promotor en tanto por uno = b.

b = i / 100

CALCULO VALOR DEL SUELO POR MÉTODO DE VALORES ACTUALES

Valor del suelo = F@04

F = (Vm x (1-b)) - sumatorio(Ci)

donde Ci es Coste y Gastos necesarios considerados,

$$F = (V_m \times (1-b)) - (V_m \times (G/100) + V_c)$$

$$F = 68.465,63 \text{ Eur}$$

siendo el valor unitario del suelo de:

$$F \text{ unitario} = F / \text{Superficie Parcela}$$

$$F \text{ unitario} = 422,24 \text{ Eur/m}^2$$

NIVEL I - Valor de Mercado (Calificados y urbanizados)@04

Valor de mercado : 422,24 Euros/m²

9. CÁLCULO DE VALORES

9.1 METODOS ADOPTADOS

METODO DE COSTE
REEMPLAZAMIENTO REPOSICIÓN BRUTO
REEMPLAZAMIENTO REPOSICIÓN NETO

9.2 PROCESO VALORATIVO

9.2.1 COSTE DE REPOSICIÓN BRUTO

A. SUPERFICIE COMPUTABLE:	245,67 m ²
B. VALOR UNIARIO DE REPERCUSIÓN:	278,69 €/ m ²
C. VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN:	520,00 €/ m ²
D. GASTOS SOBRE LA CONSTRUCCIÓN:	19 %
E. VALOR DE REPOSICIÓN:	
A x (B+C x [1+D/100])	220.486,37 €

9.2.2 COSTE DE REPOSICIÓN NETO

F. COEFICIENTE DE DEPRECIACIÓN	0,66
ANTIGÜEDAD ESTIMADA	66 Años
G. VALOR TERRENO (A x B)	68.465,77 €
H. CONSTRUCCIÓN + GASTOS INDIRECTOS (G-I)	51.687,00 €
I. VALOR DE REPOSICION A NETO.	
A x (B+(C x [(1+D/100) x (1-F)]))	120.152,77 €

Precio unitario de reposición 489,08 €/m2.

TOTAL VALOR DE TASACION: **120.152,77 €**

VALOR FINCA 58

VALOR DE SUELO	68.465,77 €
VALOR DE VUELO	51.686,51 €
VALOR FINAL	120.152,28 €
VALOR DE SEGURO	51.686,51 €

Lo que se informa en Valencia a fecha 12 de Abril de 2.011, bajo juramento expreso de decir verdad, habiendo actuado con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes y que conozco las sanciones penales en las que se puede incurrir si se incumpliere mi deber como perito, para que surta a los efectos oportunos allí donde diera lugar.

Fdo.: Juan Castillo Morcillo

Arquitecto Técnico

La presente tasación tiene una validez de 6 meses.

10. OBSERVACIONES

ADVERTENCIAS:

LA DESCRIPCION REGISTRAL DEL BIEN NO ESTA CLARA

Será conveniente describir el bien tasado según su situación real y superficie total considerada en el informe, ya que en la documentación registral aportada figura de forma imprecisa.

INMUEBLE TASADO CON ANTIGUEDAD ELEVADA

El inmueble tasado, por su antigüedad, puede padecer de vicios ocultos en la construcción que se escapan a simple vista, recomendando se solicite de los Servicios Técnicos Municipales certificación de que el inmueble no está incurso en expediente de ruina alguno, ya que nuestra Sociedad no se puede responsabilizar del estado estructural ni de su falta de mantenimiento.

10.1 RELACION DE DOCUMENTOS UTILIZADOS

- Escritura de propiedad
- Documentación catastral
- Acreditación del aprovechamiento urbanístico

10.2 RELACION DE COMPROBACIONES REALIZADAS

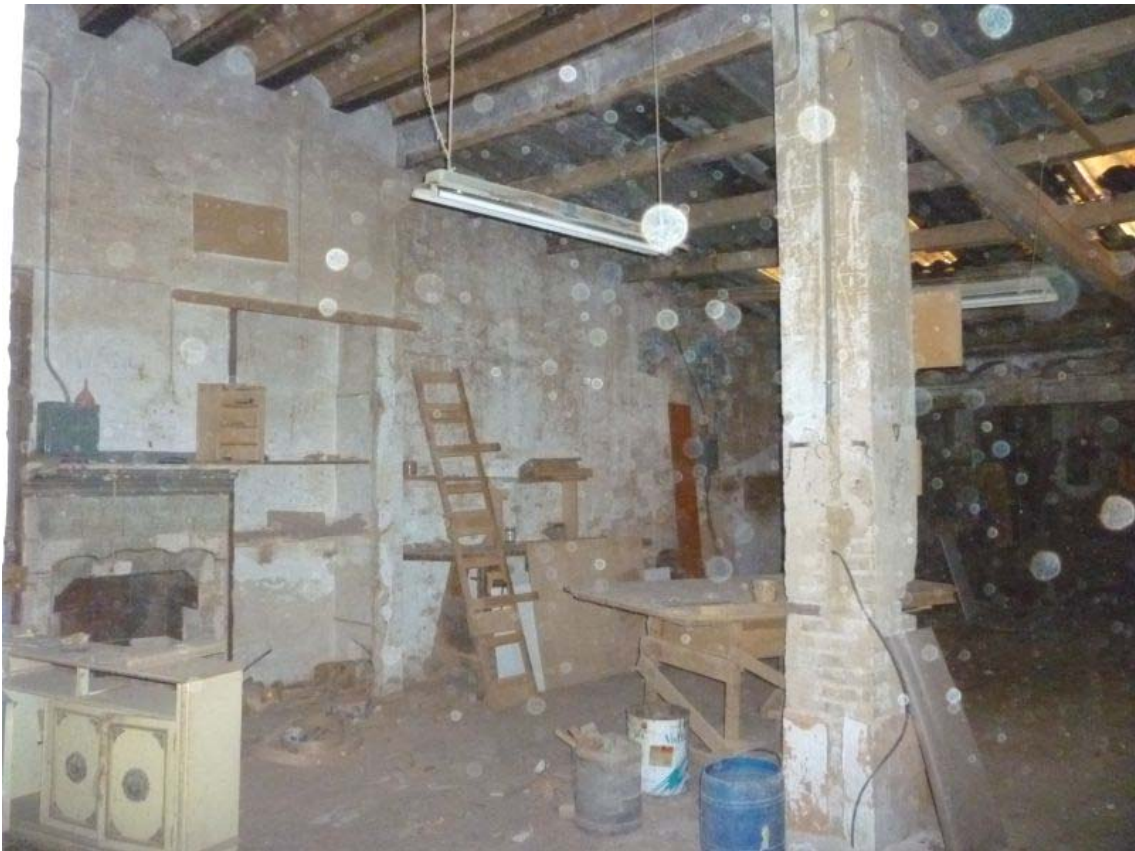
- Identificación del Inmueble mediante inspección ocular
- Comprobación de su descripción registral
- Comprobación de su descripción catastral
- Comprobación de su superficie
- Comprobación de sus servidumbres visibles
- Comprobación de su estado de conservación o construcción
- Comprobación del estado de ocupación del inmueble y uso a que se destine
- Comprobación de la adecuación al planeamiento y aprovechamiento urbanístico

11. ANEXOS AL INFORME

FOTOGRAFÍAS	3 hojas
PLANOS	3 hojas
DOCUMENTACION CATASTRAL	1 hoja
DOCUMENTACION REGISTRAL	5 hojas
NORMATIVA URBANISTICA	10 hojas

FOTOGRAFÍAS:



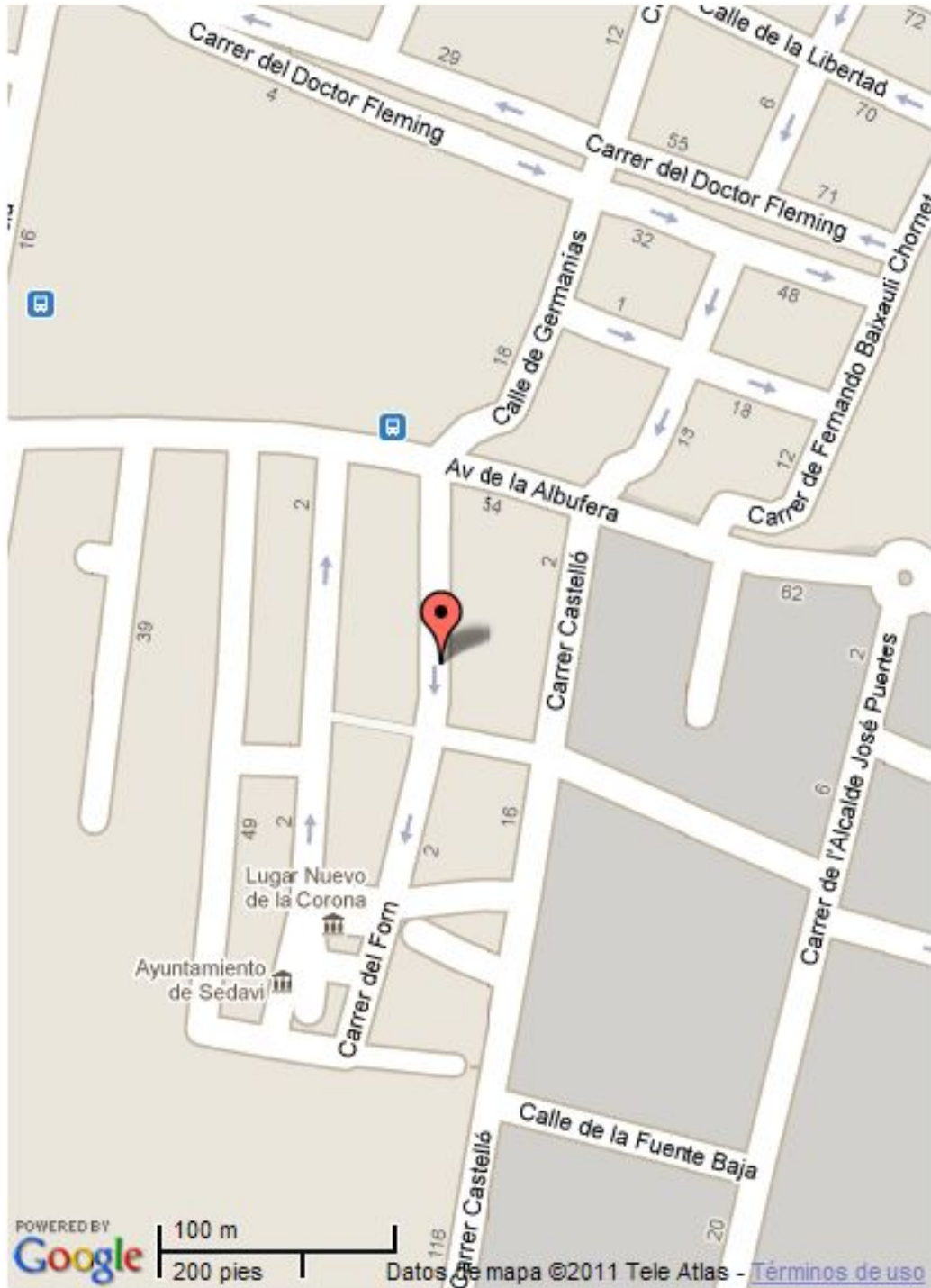




PLANO DE LOCALIZACION:



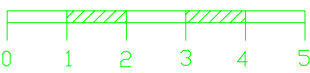
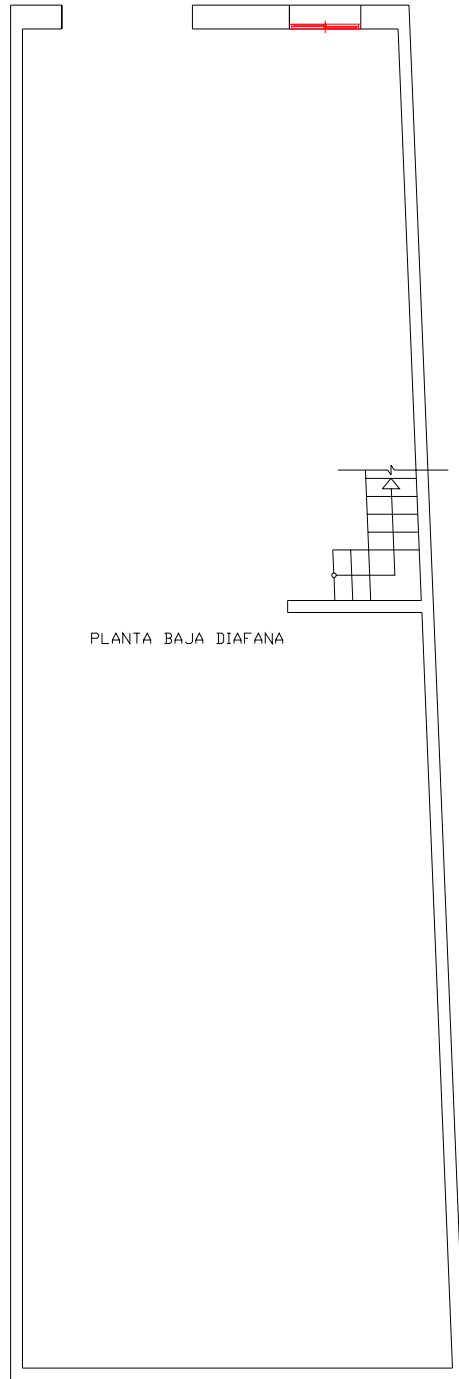
PLANO DE SITUACION:



PLANO DE DISTRIBUCION:

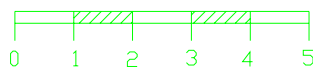
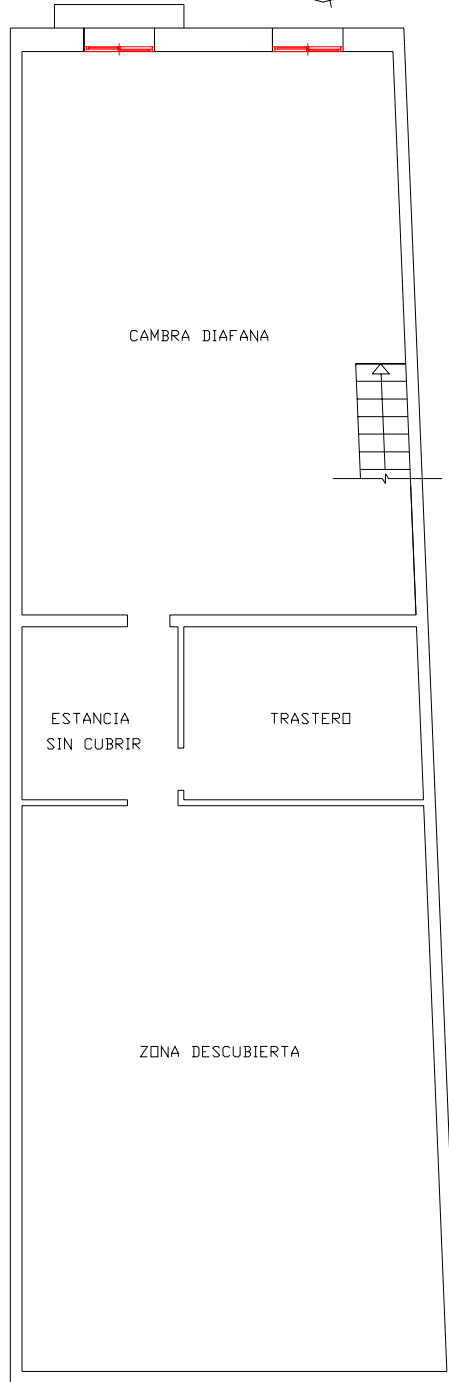
PLANO DE DISTRIBUCION

PLANTA BAJA



PLANO DE DISTRIBUCION

PLANTA PRIMERA




CATASTRO:

https://www1.sedecatastro.gob.es/OVCFrames.aspx?TIPO=CONSULTA

Sede Electrónica del Catastro

¿Cómo se pueden obtener datos protegidos (titularidad y valor catastral) de los inmuebles y certificados telemáticos de los mismos?

Cartografía



[Cartografía Catastro](#)
[Cartografía Internet](#)
[Consulta Descriptiva y Gráfica \(PDF\)](#)
[Ayuda descarga](#)

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral	5569804YJ2656N0001RO	Obtener etiqueta Copiar referencia al portapapeles
Localización	CL DOCTOR GOMEZ FERRER 8 46910 LLOCNOU DE LA CORONA (VALENCIA)	
Clase	Urbano	
Superficie (**)	278 m ²	
Coefficiente de participación	100,000000 %	
Uso	Industrial	
Año construcción local principal	1945	

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

Localización	CL DOCTOR GOMEZ FERRER 8 LLOCNOU DE LA CORONA (VALENCIA)	
Superficie construida	278 m ²	
Superficie suelo	163 m ²	
Tipo Finca	Parcela con un unico inmueble	

Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)
	1	00	01	163
ALMACEN	1	01	01	115

[Volver](#)

Avda Comar-Ferraz N° 8

1/2002



4U6496751

884/29 03-6/23
12:30 02-07-03

NUMERO MIL DOSCIENTOS DOS. -----
RATIFICACION Y PROTOCOLIZACION DE CUADERNO PAR-
TICIONAL DE HERENCIA. -----

==/==/==

EN ALFAFAR, a ocho de mayo de dos mil
tres. -----

Ante mí, JOSE-LUIS MICO ARGILES, Notario
de Alfafar y del distrito e Ilustre Colegio de
Valencia, -----

-----COMPARECEN: -----

DOÑA GENOVENA BAIXAULI ARCE, mayor de
edad, soltera, vecina de Alfafar, Avenida Albu-
fera, 20-13ª; con D.N.I. 19.531.401-P. -----

DOÑA AMPARO BAIXAULI ARCE, mayor de edad,
soltera, vecina de Alfafar, Avenida Albufera
20-13ª; con D.N.I. 19.531.402-D -----

Y DON VICENTE RUIZ MONRABAL, mayor de
edad, abogado, casado, vecino de Sedavi, Plaza
Jaime I. el Conquistador, 10; con D.N.I. número
19.271.053-C. -----

Me acreditan su identidad con sus expre-

CUADERNO PARTICIONAL

Que redacta el Letrado del Ilustre Colegio de Abogados de Valencia, DON VICENTE RUIZ MONRABAL, como contador partidor testamentario y de conformidad con la voluntad de los interesados, en la herencia de que se trata, y con arreglo a sus instrucciones, sentando para la mejor inteligencia las siguientes

B A S E S

PRIMERA.- Sobre el fallecimiento y testamento de la causante Doña Asunción Baixauli Arce- Esta causante con D.N.I. 19.531.400-F, falleció circunstancialmente en Valencia aunque era vecina de Alfafar, el día quince de diciembre de dos mil dos, en estado de soltera, habiendo otorgado testamento ante el Notario de Alfafar, Don Francisco Martínez Gascó, el día once de abril de mil novecientos ochenta y cuatro, el que copiado en sus principales cláusulas dice así: "PRIMERA.- Declara hallarse en estado de soltera y carecer de descendientes, y habiéndole premuerto sus ascendientes, no tiene herederos forzosos. SEGUNDA.- Instituye herederas de su universal herencia, en pleno dominio y libre disposición, por partes iguales y con derecho de acrecer entre ellas, a sus dos hermanas Amparo y Genoveva Baixauli Arce. TERCERA.- En defecto y sustitución de sus hermanas Amparo y Genoveva Baixauli Arce, instituye herederos por partes iguales, en pleno dominio y libre disposición de su universal herencia, a sus cinco sobrinos, María-Luisa, Carmen, Vicente y Concepción Baixauli Valero (hijos del hermano de la testadora, Vicente Baixauli Arce), y Ramón Baixauli Ferrer (hijo del hermano de la

testi
per
acre
fact
Leti
pro
falle
vol

resu
Vol
acor
Cua

inte
can
test

pár
Est

nov
de



4U6496747

ia, DON
io y de
ra, y con

testadora (Ramón Baixauli Arce), con derecho de sustitución en caso de premoriencia a favor de sus respectivos descendientes, y en su defecto acrecimiento. CUARTA.- Nombra Comisario Contador Partidor, con todas las facultades encomendadas al cargo por Ley, jurisprudencia, costumbre y uso al Letrado del Ilustre Colegio de Abogados de Valencia, Don Vicente Ruiz Monrabal prorrogándole el plazo para el ejercicio de su cargo, hasta dos años después del fallecimiento de la testadora. QUINTA.- Revoca cualquier otro acto de última voluntad, otorgado con anterioridad al presente".

El relacionado testamento es el último que ha otorgado el causante, según resulta de la certificación expedida por el Registro General de Actos de Última Voluntad, que con el certificado de defunción y la copia del aludido testamento, se acompañará a la primera copia de la escritura de protocolización del presente Cuaderno.

te Doña
falleció
ince de
ante el
de mil
lice así:
entes, y
NDA.-
osición.
nparo y
ruanas
pleno
María-
de la
o de la

SEGUNDA.- Interesados en estas operaciones particionales.- Resultan interesados en las presentes operaciones particionales, las dos hermanas de la causante, Doña Genoveva y Doña Amparo Baixauli Arce, instituidas herederas testamentarias a partes iguales.

TERCERA.- Fisco y exenciones.- Las herederas manifiestan que el patrimonio de cada una de ellas, valorado con arreglo a las Normas del Impuesto Extraordinario sobre el Patrimonio de las Personas Físicas, es inferior a trescientos noventa mil seiscientos cincuenta y siete euros con ochenta y siete céntimos.

Se solicita, de conformidad con la legislación vigente sobre el Impuesto de Sucesiones, la reducción pertinente en la base imponible del correspondiente

82

porcentaje de su valor referente a la vivienda habitual de la persona fallecida, ya que tiene dicho carácter el bien inventariado al número UNO del Cuerpo General de Bienes, y además porque las causahabientes son hermanas de aquella y se comprometen a mantener la adquisición durante los diez años siguientes al fallecimiento de la causante.

desde c
edificio
escalas
común
desde
planta

CUARTA. Inventario y avalúo.- Las interesadas han procedido al inventario y avalúo de los bienes relictos en la herencia de que se trata, formando el siguiente

CUERPO GENERAL DE BIENES

1º.- UNA TERCERA PARTE INDIVISA de: APARTAMENTO NUMERO DIEZ Y SIETE DE ORDEN. VIVIENDA EN QUINTA PLANTA O PISO ALTO, TIPO A, con fachada total a Avenida de la Albufera, bloque de la izquierda mirando al edificio desde calle Ramón y Cajal, izquierda mirando a dicho bloque desde Avenida de la Albufera, del edificio sito en Alfafar, con frontera principal recayente a calle Ramón y Cajal, señalado con los números uno y tres de policía y a Avenida de la Albufera, señalado con el número veinticuatro de policía a donde también tiene frontera y acceso. Tiene su acceso por el patio o zaguán, escalera y ascensor ubicado y recayente a avenida de la Albufera, número veinticuatro de policía. Le ampara la puerta trece. Tiene una superficie construida de ciento nueve metros trece decímetros cuadrados y útil de ochenta y siete metros cuarenta decímetros cuadrados. Se compone de vestíbulo, comedor-estar, cocina, aseo, cuatro dormitorios y solana. Linda: frente, a donde tiene su vista, Avenida de la Albufera; izquierda mirando a su fachada de Emilio Ruiz Puentes; espaldas, terraza superior sobre la tercera planta alta del bloque centro del edificio mirando

2641
277
1148
11.607
43
1/3

BURO
comp
del 15
Regis
Tribu
CONT
del 1
comer
del
med
del

REPUBLICA ESPAÑOLA DE ESPAÑA



4U6496746



ya que
ral de
y se
tes al

do al
ndo el

desde calle Ramón y Cajal en su proyección vertical, y patio de luces posterior del edificio; y derecha, apartamento número dieciocho de orden, rellano y hueco de escalera de acceso a los pisos altos y patio de luces interior. Tiene derecho al uso en común con las demás viviendas del bloque de la izquierda del edificio mirando desde calle Ramón y Cajal, a la terraza superior pisable, ubicada sobre la quinta planta o piso alto de dicho bloque.

Cuota de participación: Dos enteros seicenta y seis centésimas por ciento.

Valorada dicha tercera parte indivisa en catorce mil euros (14.000 euros).

Referencia catastral: 5071602YJ2657S0016WM, y número fijo catastro 02096624, según resulta del documento que queda unido al Acta de protocolización.

Título e inscripción.- Adquirió la causante dicha tercera parte indivisa por compra a Don Miguel San Cirilo Juan, según escritura otorgada el día 15 de enero de 1975, ante el Notario de Silla Don Francisco Martínez Gascó. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Torrente, al tomo 1494, libro 126 de Alfafar, folio 239, finca 11.609, inscripción 3ª.

TABAR ↓

2ª.- UNA CASA compuesta de planta baja con distribución, cocina y corral con una porchada al fondo del mismo y piso alto destinado a granero, situada en Lugar Nuevo de la Corona, calle de Gomez Ferrer, número ocho de policía, sin constar el de la manzana, con una superficie de ciento sesenta y dos metros quince decímetros cuadrados, igual a tres mil ciento sesenta palmos y medio valencianos cuadrados, lindante por la derecha o Norte, por donde mide veintitrés metros cincuenta centímetros, con Carmen Baixauli, por el izquierdo o Sur, Don Francisco

LIBRO	3
FOLIO	108
PÁGINA	58
INSCRIPCIÓN	53

EXT

INTO
FA O
de la
dicho
ntera
es de
icia a
guán.
mero
la de
etros
cina.
a de
ldas,
trido



AJUNTAMENT DE LLOCNOU DE LA CORONA (VALÈNCIA)

Plaça Major, 5 - Tel. i Fax: 96-375 19 08 - CIF P-4615400-A - CP 46910 LLOCNOU DE LA CORONA

PROYECTO DE DELIMITACION SUELO URBANO

NORMAS URBANISTICAS

1. DISPOSICIONES GENERALES.

1.1. NATURALEZA Y AMBITO DE APLICACIÓN

1.1.1. Objeto y ambito de aplicación

El objeto de las presentes ordenanzas es regular los usos del suelo y la actividad edificatoria que se realiza en todo el término municipal de Lugar Nuevo de la Corona. Los particulares, al igual que la Administración, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en las presentes Ordenanzas.

1.1.2. Entrada en vigor

Estas ordenanzas entrarán en vigor el día siguiente de publicarse el anuncio de su aprobación definitiva en el boletín oficial de la provincia.

1.2. VIGENCIA

1.2.1. Vigencia.

El periodo de vigencia de las presentes ordenanzas será indefinido. Motivarán su revisión:

- a) La aprobación de un plan de ámbito superior al Municipal que obligara a readaptar alguna de sus terminaciones.
- b) La adopción por parte de la Corporación Municipal de Nuevos criterios de ocupación de Suelo Urbano, ya sea por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan fundamentalmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad de las mismas.

1.3. DESARROLLO DEL PROYECTO DE DELIMITACION DE SUELO URBANO

1.3.1. Estudio de detalle

Se podrán formular cuantos estudios de detalle sean necesarios para completar, adaptar, o interpretar el señalamiento de alineaciones y rasantes o la ordenación de volúmenes establecidos en estas Ordenanzas.

En ningún caso podrá aumentarse el volumen ni superar la altura máxima establecidas en éstas.

1.4. SOLARES Y EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

1.4.1. Solares

Para que un terreno sea edificable deberá tener la consideración de solar. Tendrán calificación de solar las superficies urbanizadas con arreglo a las normas establecidas o que además de contar con los servicios de acceso rodado y energía, la vía a la que de frente la parcela tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras y que tenga señaladas alineaciones y rasantes.



1.4.2. Edificios fuera de ordenación

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Proyecto de Delimitación de Suelo que resultaren disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación.

No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volúmen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiere la higiene y conservación del inmueble.

En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlos.

1.5. TRAMITACION DE LICENCIAS

1.5.1. Actos sujetos a licencia

Estarán sujetos a previa licencia los actos señalados en el Art. 178 del texto refundido de la Ley del Suelo de Abril de 1.976 y el Art. 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Para mejor claridad se transcribe íntegramente el citado artículo 1º del Reglamento de Disciplina: "Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de la autorizaciones que fuesen procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable los siguientes actos:

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.
4. Las de modificación del aspectos exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
5. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios cualquiera que sea su uso.
6. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del art. 58 del texto Refundido de la Ley del Suelo, en adelante Ley del Suelo.
7. Las obras de instalación de servicios públicos.
8. Las parcelaciones urbanísticas.
9. Los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén desallados y programados como obra a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
10. La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general.
11. Los usos de carácter profesional a que se refiere el apartado 2 del Art. 58 de la Ley del Suelo.
12. El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
13. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
14. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
15. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
16. La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.
17. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
18. Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.



AJUNTAMENT DE LLOCNOU DE LA CORONA (VALÈNCIA)

Plaça Major, 5 - Tel. i Fax: 96-375 19 08 - CIF P-4615400-A - CP 46910 LLOCNOU DE LA CORONA

A los efectos del último apartado del artículo transcrito no se prevé en estas ordenanzas ningún otro acto específico sujeto a licencia. Sin perjuicio de la regulación especial sobre licencia de apertura de establecimientos industriales y mercantiles en relación con las licencias de obras a que se refiere el art. 22 del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales y sin perjuicio asimismo de las licencias específicas a que se refiere el art. 85, 1, 2 por el procedimiento del art. 43.3 de la vigente Ley del Suelo.

1.5.1. Concesión de licencias

La tramitación y condiciones de otorgamiento de las licencias, se realizarán de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (Arts. 8, 9, 12 a 16 y 21), Reglamento de Gestión Urbanística y demás disposiciones legales aplicables.

En consecuencia, para toda obra particular que pretenda realizarse, habrá de obtenerse previamente la preceptiva licencia municipal, considerándose clandestinas las que se ejecuten sin licencia o las edificaciones que no se ajusten estrictamente a las líneas oficiales reseñadas y a las alturas, volúmenes, usos y demás condiciones de estas Ordenanzas, debiendo demolerse a cargo del propietario infractor y estableciéndose además las responsabilidades a que se refiere el capítulo segundo del título VII de la Ley del Suelo de 9 de Abril de 1.976 y, capítulo I, Título II, del Reglamento de Disciplina Urbanística de 23 de Junio de 1.978.

La solicitud de Licencia se presentará ante el registro de entrada de la corporación y los plazos que se detallan más adelante surtirán efectos a partir de la fecha de entrada en el citado registro.

Toda petición de licencia será informada por el técnico municipal o cualquier otro organismo competente por la naturaleza del proyecto caso de remitirse a ellos para la emisión de informes.

Cuando en el proyecto presentado se observasen deficiencias subsanables, se dará cuenta al interesado para que proceda a subsanarlas en el plazo de 15 días.

La corporación una vez completada la documentación acordará otorgar o denegar licencia. En virtud de lo dispuesto en el artículo 3º, apartado nº2 del Reglamento de Disciplina, toda denegación de licencia deberá ir acompañada de los motivos que la causan, así como plazos y autorizaciones antes los que cabe presentar recurso contra la resolución administrativa.

Los plazos para el otorgamiento o denegación de licencia serán los siguientes:

1. Un mes para obras e instalaciones menores y apertura de pequeños establecimientos.
2. Dos meses para todos los demás actos sujetos a licencia.
3. Habrá un plazo adicional de 15 días para el caso de deficiencias contemplado en las presentes Ordenanzas.

El solicitante de licencias de obras, transcurrido el plazo reglamentario de dos meses sin resolución expresa, deberá acudir a la Comisión Provincial de Urbanismo y si ésta, en el Plazo de un mes, no emitiera resolución administrativa, se entenderá concedida la licencia por silencio administrativo.

Los técnicos o agentes municipales podrán exigir la exhibición de la licencia a cualquier obra que se llevase a cabo dentro del término municipal y dar parte de cualquier anomalía que se registrara en relación con los mismos.

Para solicitar la licencia de obras, estas se clasifican en:



AJUNTAMENT DE LLOCNOU DE LA CORONA (VALÈNCIA)

Plaça Major, 5 - Tel. i Fax: 96-375 19 08 - CIF P-4615400-A - CP 46910 LLOCNOU DE LA CORONA

OBRAS MENORES

TIPO I. Obras de reforma que no afecten a estructura ni a división de tabiques, ni a cerramientos exteriores laterales o superiores (ej. cambio de pavimento, cambio de piezas sanitarias, cambio de carpintería, modificar huecos, etc.) sin limitación de presupuesto.

Documentos

* Instancia que incluirá:

1. Nombre, apellidos y domicilio del solicitante, nº del D.N.I. del solicitante si este es persona física y denominación, razón social y domicilio, caso de ser persona jurídica.
2. Emplazamiento de las obras.
3. Descripción de las obras a realizar.
4. Firma del interesado y constructor que la realice.
5. Presupuesto de las obras, indicando: Estado de mediciones de las diferentes partidas a realizar y valoración de cada una de estas.
A este efecto los precios consignados se deberán ajustar a los reales. Se tomarán como mínimo los fijados por el Ayuntamiento a efectos de liquidación de obras.
6. Nombre de la empresa constructora y nº de carnet de responsabilidad.

TIPO II. Obras de reforma que aún afectando a elementos estructurales, tabiquería interior o cerramientos exteriores no afectan a una superficie de forma continua, superior a 30 m2.

Documentos

* Instancia de solicitud, firmada por el promotor, constructor y técnico encargado de la obra.

* Memoria descriptiva de las obras, firmada por el técnico encargado de la obra:

1. Nombre, apellidos y domicilio del solicitante, nº del D.N.I. del solicitante si éste es persona física y denominación, razón social y domicilio caso de ser persona pública.
2. Emplazamiento de las obras.
3. Descripción de las obras a realizar.
4. Planos suscritos por el técnico encargado de las obras:
 - De emplazamiento, en relación a las edificaciones existentes y al planeamiento vigente.
 - De planta, sección y alzado y cuantos detalles se consideren necesarios.
5. Presupuesto indicando:
 - Estado de mediciones de las diferentes partidas a realizar y valoración de cada una de éstas. A este efecto los precios consignados se deberán ajustar a los reales. Se tomarán como mínimo los fijados por el Ayuntamiento a efectos de liquidación de licencias de obras.
6. Nombre de la empresa constructora y nº de carnet de responsabilidad.
7. Copia de la escritura de propiedad de la parcela en caso de solicitud de edificación de casas de aperos en suelo no urbanizable.
8. Certificado de la Cámara Local Agraria que acredite la superficie y clase de cultivo.



AJUNTAMENT DE LLOCNOU DE LA CORONA (VALÈNCIA)

Plaça Major, 5 - Tel. i Fax: 96-375 19 08 - CIF P-4615400-A - CP 46910 LLOCNOU DE LA CORONA

OBRAS MAYORES.

Las no incluidas en los apartados anteriores.

Documentos:

Para solicitar licencia de obra de nueva planta, se dirigirá instancia al Sr. Alcalde en la que se hará constar:

1. Nombre, apellidos y domicilio del solicitante, nº del D.N.I. del solicitante si éste es persona física y denominación, razón social y domicilio caso de ser persona jurídica.
2. Emplazamiento de las obras.
3. Descripción de las obras a realizar.
4. Nombres y apellidos de los técnicos encargados de la obra.
5. Proyecto por triplicado visado por el Colegio Oficial correspondiente que constará de los siguientes documentos:
 - 5.1. Memoria
 - 5.2. Plano de situación a escala mínima 1:1.000
 - 5.3. Planos de plantas, alzados y secciones.
 - 5.4. Presupuesto de ejecución material actualizado a los precios oficiales vigentes en el momento de presentar petición de licencia.
 - 5.5. Pliegos de estadística según modelo 1P del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
 - 5.6. Ficha Urbanística.
6. Si el proyecto se refiere a viviendas de Protección Oficial, se adjuntará copia de la Calificación provisional o de la solicitud de expedición ante el M.O.P.U., debidamente sellados por éste departamento.
7. Nombre de la Empresa constructora y nº de carnet de responsabilidad.
8. Fecha de la solicitud y firma del peticionario.

DERRIBOS.

Documentos:

1. Instancia firmada por el promotor, constructor y técnico director de la ejecución de la demolición, haciéndose constar donde se encuentran las llaves del inmueble para su inspección si procediera.
2. Fotografías de todas las fachadas (9x13 o 13x18).
3. Solicitud del vallado del solar o parcela resultante con arreglo a la normativa de obra menor en el plazo máximo de un mes.

1.5.3. Caducidad de licencias

Las licencias de parcelación, reparcelación y edificación, así como las de reforma, ampliación o consolidación y las de derribo, quedarán sin efecto por incumplimiento de las condiciones a que se hubieren subordinado o por alteración del proyecto aprobado.

Las licencias determinarán el plazo en el que deben concluirse las obras. Dicho plazo será el propuesto por el solicitante si la administración municipal no lo considera excesivo, en cuyo caso señalará el que estime suficiente según la importancia y naturaleza de la obra que debe ejecutarse, aplicando criterios de racionalidad en función de los plazos normales y ordinarios de edificación. En todo caso, a solicitud del interesado, podrá prorrogar el plazo fijado, en el supuesto de que las obras se demorasen o paralizasen por causas de fuerza mayor u otra circunstancia imprevista o inevitable, la cual, a tal efecto, deberá ser puesta en conocimiento de la administración

Delimitación del Suelo Urbano, pág. 5



AJUNTAMENT DE LLOCNOU DE LA CORONA (VALÈNCIA)

Plaça Major, 5 - Tel. i Fax: 96-375 19 08 - CIF P-4615400-A - CP 46910 **LLOCNOU DE LA CORONA**

municipal, con anterioridad al vencimiento del término establecido en la licencia. En ningún caso podrá contravenirse lo dispuesto en Planes, Normas y demás instrumentos de planeamiento en orden a los plazos de edificación.

La licencia de obras caducará:

1. Al año de su concesión, si dentro del mismo no se empezaran a ejercer las actividades que la misma autoriza.
2. Si, una vez iniciadas las obras a que se refiere, se interrumpiesen por causas imputables al titular de la licencia durante el plazo de 6 meses.
3. Si no se terminasen las obras dentro del plazo fijado o de las prorrogas concedidas por el Ayuntamiento, conforme al apartado anterior.

2. REGIMEN DEL SUELO

2.1. CLASIFICACION DEL SUELO

2.1.1. Suelo urbano

Constituyen el suelo urbano, todos los terrenos del término municipal de Lugar Nuevo de la Corona, ya que cuentan con acceso rodado y suministro de energía eléctrica a parte de estar consolidado por la edificación en más de la mitad de su superficie.

2.1.2. Suelo no urbanizable

Puesto que el Suelo Urbano ocupa la totalidad del término municipal, en Lugar Nuevo de la Corona no existe suelo calificado como no Urbanizable.

3. SUELO URBANO

3.1. CONDICIONES DE USO

3.1.1. Usos previstos

Se permitirán los siguientes usos:

Viviendas, garajes, comercios, salas de reunión, espectáculos, hostelería (bares, fondas, hoteles, etc.), oficinas, religiosos, culturales, deportivos representativos, talleres domésticos e industrias artesanas que situadas en la planta baja tendrán una limitación de 15 C.V. y de 50 dB. en potencia y sonido. El Ayuntamiento puede limitar estos usos, siempre que lo crea aconsejable.

3.1.2. Usos tolerados

- Explotaciones agropecuarias con tenencia de animales en número reducido para el uso familiar siempre que no signifiquen molestias de olores o peligro higiénico-sanitario para los vecinos o viandantes.
- Industriales que sean compatible con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales.
- Almacenamiento siempre que no se trate de materias calificadas como nocivas, insalubres o peligrosas.

Delimitación del Suelo Urbano, pág. 6



3.1.3. Usos prohibidos

Los no incluidos en los anteriores apartados.

Las instalaciones ganaderas que tengan finalidad de carácter industrial.

Los usos que supongan emisiones de sonido de 50 dB.

Las actividades clasificadas como peligrosas a tenor de lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

3.2. CONDICIONES DE VOLUMEN

3.2.1. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones exteriores quedan grafiadas en los planos. Las manzanas de clase cerrada podrán tener toda su superficie edificable como se grafió en los planos y según el coeficiente de edificabilidad que les corresponda.

La edificación queda constituida como manzanas circundadas por vías de tráfico rodado.

Se considera como rasante la de la acera correspondiente a la alineación oficial a que recaiga la fachada principal.

Al no existir desniveles importantes, se tomará como rasante la del punto medio de la línea de fachada principal del edificio.

3.2.2. Parcelas

La unidad mínima de actuación es la parcela.

La superficie mínima de la parcela edificable será de 70 m² y la longitud mínima de fachada 6 m.

En los solares en los que se proceda al derribo del edificio existente y por hallarse entre medianeras no pueda cumplir la condiciones anteriores, se permitirá la edificación si la parcela edificable resultante no ofrece problemas sanitarios para su destino a viviendas.

Las parcelas serán edificables en toda su profundidad y el coeficiente de edificabilidad será de 2 m² de techo por m² de suelo.

3.2.3. Solares

Para que un terreno sea edificable deberá tener la consideración de solar. Tendrán calificación de solar las superficies urbanizadas con arreglo a las normas establecidas o que además de contar con los servicios de acceso rodado y energía, la vía a la que de frente la parcela tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras y que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

3.2.4. Patios exteriores

No podrán construirse patios abiertos a fachada ni se permitirán retranqueos en ésta con respecto a la alineación de la calle.

En los solares que linden con dos calles confluyentes se permitirá la apertura de patio a una de ellas. En este caso deberán construirse tapias, verjas o setos siguiendo la alineación de la calle.

En ningún caso la altura de este cerramiento excederá los 3 m. y en ellos podrá abrirse puertas de penetración a patio.

3.2.5. Alturas

El número máximo de plantas edificables será de tres, contabilizándose entre ellas la planta baja.

Se incluirán también en el conjunto de alturas todas las plantas como los áticos y semisótanos que sobresalgan más de un metro por encima del último forjado o en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 9,5 m. medidos desde la rasante contados de la acera y la parte inferior del último forjado.



3.2.6. Vuelos sobre espacios publicos

No se permiten cuerpos volados cerrados sobre el terreno público. Los vuelos abiertos deberán estar a una altura superior a 3,5 m. medidos desde el nivel de la rasante de la calle. El máximo de vuelo permitido será de 60 cm. y deberá estar separado de la medianera al menos 60 cm. Asimismo no se permitirán elementos accesorios, toldos, marquesinas, etc.

3.3. CONDICIONES ESTETICAS

3.3.1. Obras de nueva planta

Las nuevas construcciones deberán adaptarse al entorno formal del núcleo urbano existente, debiendo armonizar totalmente con éste intentando conservar la actual estructura del conjunto urbano-rural.

3.3.2. Obras sobre edificios demolidos

En aquellas obras de nueva planta que supongan la demolición de un edificio anterior, se mantendrá en lo posible su carácter, conservándose los elementos arquitectónicos de cierto valor y se cuidará la composición de fachada de forma armónica con el entorno.

La nueva construcción se realizará con expreso sometimiento a la normativa presente.

3.3.3. Obras de reforma, ampliacion o consolidación

Se consideran obras de reforma las que no afecten sustancialmente a la fachada ni a la tipología del edificio y tiendan a sustituir alguno de los elementos constructivos, su rectificación o reparación y la instalación de servicios higiénicos siempre que el valor total de la obra no supere en más del 50% el valor del inmueble. No se incluye en dicho valor el terreno sobre el que se asienta.

Se prohíben las reformas aisladas en la porción de fachada correspondiente a cada piso y bajo ningún concepto se autorizará si no responde a un plan conjunto de fachada, exceptuándose únicamente en planta baja a efectos comerciales.

Toda obra de reforma que se autorice en el interior de una vivienda deberá ajustarse a los términos comprendidos en la memoria, proyecto o declaración que se presentó al solicitar la licencia. En obras de reforma de edificios antiguos cuyos patios no cumplan los mínimos fijados en las presentes Ordenanzas, podrán autorizarse obras de reforma sin que en ningún caso puedan reducirse las dimensiones del patio existente.

En ningún caso se autorizarán obras de reforma que supongan:

- a) La alteración del exterior del edificio cambiando la ubicación y el tamaño de los huecos.
- b) La instalación de marquesinas o voladizos por debajo de los 3,50 m.
- c) El chapado o aplacado unilateral de los bajos con un material distinto al resto de la fachada o que no esté en armonía con los materiales predominantes en el entorno.

3.3.4. Pinturas

Las pinturas sobre revocos se harán únicamente en los tonos similares a los existentes, que mejor se adapten al color predominante del entorno. Se recomiendan los tonos blancos u ocre.

3.3.5. Medianerías

Las paredes medianeras que hayan de quedar vistas tendrán igual tratamiento que las fachadas.



AJUNTAMENT DE LLOCNOU DE LA CORONA (VALÈNCIA)

Plaça Major, 5 - Tel. i Fax: 96-375 19 08 - CIF P-4615400-A - CP 46910 **LLOCNOU DE LA CORONA**

3.3.6. Huecos

Se cuidará de que la forma y dimensiones de los huecos de puertas y ventanas armonicen con los tradicionales existentes.

Se recomienda la composición vertical de éstos.

3.3.7. Conservación y limpieza

El Ayuntamiento podrá ordenar a los propietarios de los edificios públicos o privados que mantengan en buen estado de conservación y limpieza las fachadas de los mismos, mediante la realización de las obras adecuadas.

No se permitirá a los propietarios de los distintos pisos de un edificio pintar o remozar individualmente la parte de fachada que les corresponda, sino conjuntamente con los demás propietarios y previa autorización del Ayuntamiento.

3.3.8. Anuncios y rótulos

Las decoraciones comerciales respetaran al carácter y materiales de la propia fachada del edificio.

Para la instalación de anuncios o rótulos en las fachadas se deberá presentar en el Ayuntamiento una solicitud, acompañando dibujos y memoria descriptiva de las características del mismo.

3.4. CONDICIONES HIGIENICAS

3.4.1. Condición de exterior en viviendas

Queda expresamente prohibida la ubicación de viviendas en sótanos y semisótanos situados por debajo de la rasante de la calle.

Asimismo tampoco se autorizarán viviendas situadas en el interior del patio de manzana que no den frente a una calle o espacio público.

3.4.2. Programa mínimo

Toda vivienda se compondrá como mínimo de:

- Cocina-comedor compuesta por fregadero doble, aparato de cocina y lavadero.
- Dormitorio doble de 10 m².
- Un aseo compuesto por lavabo, W.C. y ducha.
- Estar de 15 m².

3.4.3. Dimensiones mínimas

Las distintas dependencias que forman parte de la vivienda cumplirán como mínimo las siguientes dimensiones:

Comedor.....	10,00 m ²
Estar	6,00 m ²
Comedor-Estar	16,00 m ²
Comedor-Estar-Cocina	20,00 m ²
Cocina sin lavadero	4,50 m ²
Aseos.....	1,50 m ²
Dormitorio de una cama	6,00 m ²
Dormitorio de dos camas.....	10,00 m ²



3.4.4. Chimeneas de ventilación

Se permitirá para cuartos de baño y aseos, locales de calefacción y acondicionamiento de aire, basuras, despensas y garaje cualquier sistema de ventilación directa o forzada mediante chimenea, debidamente homologada.

3.4.5. Patios interiores

Deberá tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un tercio de la altura del parámetro más alto que lo encuadre, con un mínimo de tres metros de diámetro.

3.4.6. Locales destinados a comercio o industria

Los locales destinados a comercio o industria deberán tener como mínimo una superficie de 6 m² / puesto de trabajo y un volumen de 15 m³ / puesto de trabajo. Asimismo deberán estar dotados de al menos un aseo.

3.4.7. Locales destinados a alojamiento de ganado

Se permitirán locales destinados al alojamiento de animales en número reducido, para uso familiar siempre que no signifiquen molestias de olores o peligro higiénico-sanitario para los vecinos o viandantes.

Serán exigibles las siguientes medidas correctoras:

- a) El local deberá estar en perfectas condiciones de limpieza que se efectuará diariamente.
- b) El local deberá tener: zócalos impermeables, dimensiones adecuadas, ventanas orientadas de tal forma que los olores no molesten a los vecinos y puerta de acceso no comunicada directamente con la vivienda.
- c) El estiércol será transportado de tal manera que se eviten derrames en vía pública.
- d) El local se desinfectará y desodorizará con frecuencia para que el olor no constituya notable molestia para los vecinos.

Cuando por el informe de los técnicos sanitarios municipales sea evidente que no se cumplen estos requisitos o no reúnen las condiciones higiénico sanitarias suficientes, se decretará por el Alcalde la clausura inmediata del local.

JUAN CASTILLO MORCILLO

Arquitecto Técnico

C/ Graz Liebenau nº 30, bloque 4, pta.14, 46910 Alfajar, PFC Tasaciones Inmobiliarias

INFORME DE VALORACIÓN DE INMUEBLE

PETICIONARIO D. Juan Garrido

TIPO DE BIEN Local Comercial en Alquiler

EMPLAZAMIENTO: C/ Doctor Juan Peset nº 2, Bajo, 46100 Burjassot

FECHA: 21 de Abril de 2011

0. ANTECEDENTES	5
1. INFORMACIÓN DEL BIEN	15
1.1 DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES	15
2. FINALIDAD	16
3. LOCALIDAD Y ENTORNO	16
3.1 LOCALIDAD	16
3.2 ENTORNO	16
3.3 INFRAESTRUCTURAS	16
3.4 EQUIPAMIENTO (EXISTENCIA Y NIVEL)	16
3.5 NIVEL DE RENTA	17
3.6 COMUNICACIONES	17
3.7 TIPIFICACION COMERCIAL	17
4. TERRENO	17
4.1 INFRAESTRUCTURAS	17
4.2 REPERCUSION DEL SUELO URBANIZADO	17
5. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO Y/O ELEMENTO DE UN EDIFICIO	18
5.1 TIPIFICACION Y DESCRIPCION	18
5.2 SUPERFICIES CATASTRALES	18
5.3 EDIFICIO	18
5.3.1 NUMERO DE PLANTAS	18
5.3.2 ELEMENTOS FUNDAMENTALES	18
5.4 LOCAL	19
5.4.1 DISTRIBUCION Y NIVEL DE CALIDAD	19

5.4.2 ORIENTACION PREDOMINANTE	19
5.4.3 USO ACTUAL	19
5.4.4 CALIDADES	19
5.4.5 INSTALACIONES	19
5.4.6 SUPERFICIES COMPROBADAS	19
5.4.7 COEFICIENTE TABLA FONDO	20
5.4.8 SUPERFICIES UTILES	20
5.4.9 VARIOS	20
5.4.10 MATERIAL DETERIORABLE O DESMONTABLE	20
5.4.11 CONDICIONANTES PARA USOS ALTERNATIVOS	20
5.5 INMUEBLES TERMINADOS	20
<u>6. SITUACIÓN URBANÍSTICA</u>	<u>20</u>
6.1 INFORMACION URBANISTICA	20
6.2 ADECUACION A NORMATIVA	21
<u>7. DOCUMENTACION LEGAL</u>	<u>21</u>
7.1 DESCRIPCION REGISTRAL, DESCRIPCION DE LINDEROS	21
7.2 DESCRIPCION DE SUPERFICIES	21
7.3 PROPIETARIO	21
7.4 ARRENDAMIENTOS	21
<u>8. INFORMACIÓN DE MERCADO</u>	<u>22</u>
8.1 INMUEBLES TESTIGOS	22
8.2 OBSERVACIONES	23
<u>9. CÁLCULO DE VALORES</u>	<u>23</u>
9.1 METODOS ADOPTADOS	23

9.2 PROCESO VALORATIVO	23
9.2.1 COSTE DE REPOSICIÓN BRUTO	23
9.2.2 COSTE DE REPOSICIÓN NETO	23
9.2.3 COEFICIENTE DE MERCADO	24
9.2.4 VALOR DE COMPARACIÓN	24
9.2.5 VALOR DE ACTUALIZACION DE RENTAS	24
COMENTARIOS RESPECTO DE LA VALORACIÓN OBTENIDA.	26
<u>10. OBSERVACIONES</u>	<u>27</u>
10.1 RELACION DE DOCUMENTOS UTILIZADOS	27
10.2 RELACION DE COMPROBACIONES REALIZADAS	27
<u>11. ANEXOS AL INFORME</u>	<u>28</u>

0. ANTECEDENTES

El presente informe se realiza a partir del encargo efectuado por un particular que llama al despacho donde estoy realizando el presente proyecto final de carrera.

El proceso de valoración comienza cuando el cliente solicita la valoración de un local comercial en planta baja que se encuentra en situación de alquiler dentro de la población de Burjassot.

En la reunión con el cliente se toman los siguientes datos:

- Tipo de bien a valorar
- Dirección del bien
- Población donde se ubica
- Nombre del solicitante
- Teléfono de contacto

Se le pide la documentación registral del mismo y el plano del inmueble. Contesta que el local está alquilado y no dispone de plano de distribución actualizado. En cuanto a la posibilidad de realizar el croquis y la medición del inmueble nos comenta que esta opción no es posible puesto que el local es actualmente una comisaría de policía nacional y no es posible el acceso.

En cuanto a la escritura del inmueble nos comenta que la documentación es antigua y no describe el local correctamente, por lo que no se aporta la documentación registral del mismo. El cliente especifica que la finalidad de la tasación es saber el valor del inmueble por el reparto de la herencia del valor del local con su hermano por lo que atendiendo a dicha finalidad no es estrictamente necesaria esta documentación ni la visita interior puesto que los condicionantes que se generan no invalidan el valor de tasación para dicha finalidad. El cliente señala que el local que se va a valorar ocupa la totalidad de la planta baja descontando el zaguán de acceso a las plantas altas del inmueble y un garaje en planta baja con acceso directo desde la calle de situación que pertenece a los hermanos Garrido y que queda al margen de la presente valoración puesto que los usuarios son los mismos propietarios. Con este dato queda claro que hay que medir la superficie de este garaje y deducirla (junto a la superficie del zaguán) de la superficie total de la planta del solar reflejada en el catastro.

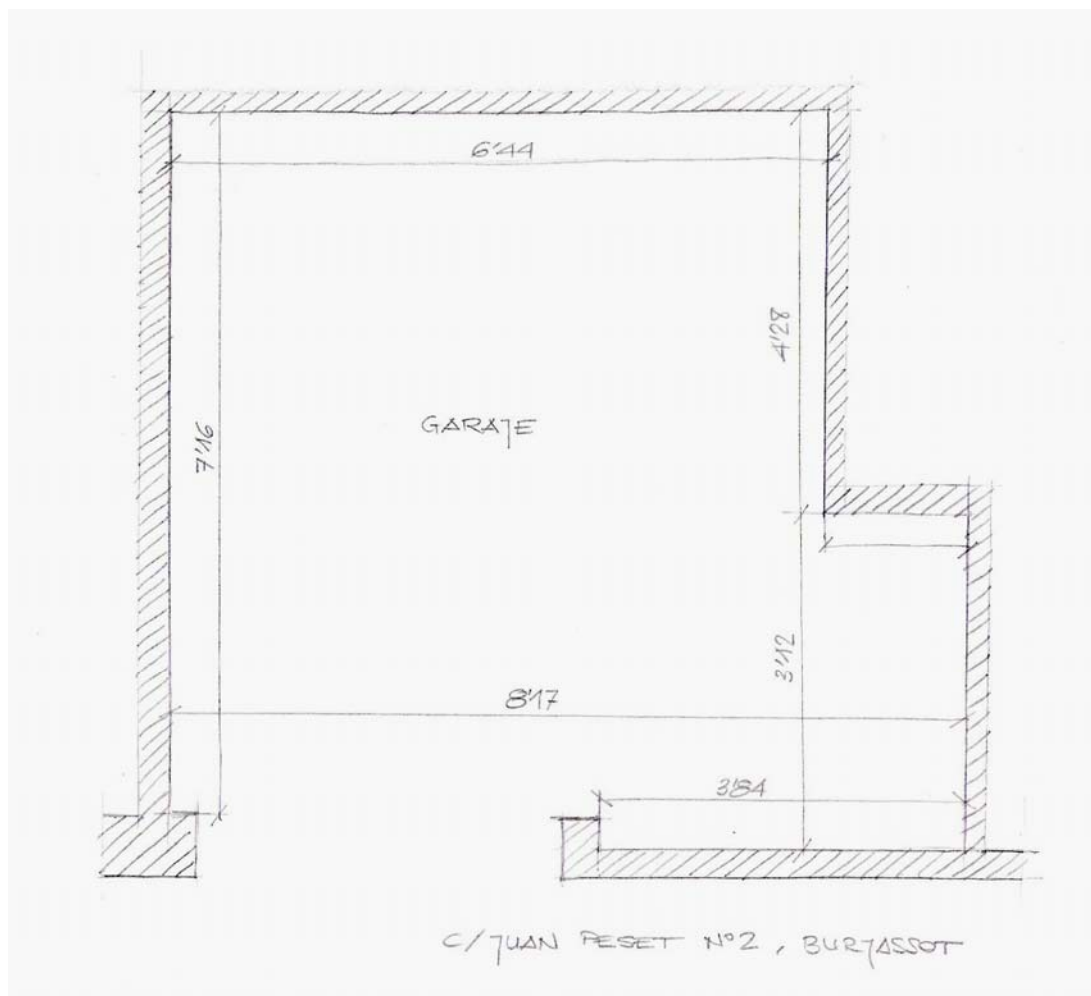
Como el local está alquilado y no se dispone de documentación registral se solicita que el día de la visita aporte el recibo del IBI (para comprobar los datos catastrales) y documentación que justifique el alquiler del inmueble, contrato de alquiler y/o justificantes de pago.

Se concierta la visita con el cliente para el día siguiente por la mañana. Antes de salir compruebo que llevo los útiles necesarios (folios en blanco, copias de la hoja de toma de datos, un lápiz y un bolígrafo, se comprueba que el medidor láser tenga pilas y que la cámara de fotos digital tenga batería).

Puesto que el cliente vive en el mismo edificio nos vemos en el portal y se comprueban los datos del inmueble que se tiene que tasar y la dirección exacta del mismo (población, calle y número de policía). En ese momento me hace entrega del recibo del IBI donde consta la referencia catastral del inmueble:

El primer paso es la visita al garaje que ocupa parte de la planta baja del inmueble para la realización del croquis y la medición del mismo.

Se adjunta el croquis del garaje:



A continuación se realizan las fotografías del interior del garaje y las exteriores del inmueble.

En este punto de la visita aparece un problema. Al realizar las fotografías desde la calle se persona un policía nacional y nos indica que por motivos de seguridad no se puede fotografiar el local donde se ubica la comisaría. Se le comenta el motivo por el cual se toman las fotos pero no permite hacer más que las que ha dado tiempo a realizar que son las incluidas en la documentación anexa al final del informe.

Tras realizar el croquis y las fotografías procedo a rellenar la hoja de toma de datos donde se indican los datos necesarios para completar el informe más tarde.

Se adjunta la hoja de toma de datos.

TASACION DE VIVIENDA

DATOS DE VISITA

Fecha: 21/04/2011 Dirección: C/DR. JUAN PESET Nº2, BAJO. BURJASSOT

Lindes:

Propietario. D. JUAN GARRIDO Y HERMANO

Usuario. COMISARIA POLICIA NACIONAL

Finalidad. OTRAS FINALIDADES

Edificio

Nº Plantas: Pbt 4 Ascensor: Nº: 1 Nº Viviendas: —

Fachada: CARAVISTA + ENFASCADO Cubierta: PLANA TRANSITABLE

Acabados elementos comunes:

	ESTANCIA	SUELO	PAREDES	TECHOS
Zaguán	} SIN RELEVANCIA.			
Escalera				

Vivienda

ESTANCIA	UBICACION	Nº	SUELO	PAREDES	TECHOS
Vestíbulo	} SE DESCONOCE LA DISTRIBUCION Y LOS ACABADOS. SIN ACCESO.				
Salón-Comedor					
Salón-Cocina					
Cocina					
Dormitorios					
Estudio					
Baños					
Aseos					
Terraza					
Patio					

Carpintería: Interior:

Puerta blindada

Exterior:

Rejas

Instalaciones: Aire acondicionado: Split indiv. Nº / Conductos

Calentador: Eléctrico / Gas / Caldera + radiadores

Hilo musical: Alarma: Caja Fuerte Otros:

Equipamiento comunitario:

Piscina: Pistas de tenis: Sauna: Local social:

Zona de ocio: Jardín infantil:

Una vez que se ha visto el local desde fuera y se ha hecho la visita del garaje se da por concluida la visita del inmueble y me traslado al despacho para realizar el informe.

En el despacho se procede a obtener la ficha catastral del inmueble a valorar para poder comprobar los datos reflejados en ella:

Adeudo por domiciliaciones

Fecha 07-07-10	Oficina 0108 - BURJASSOT-LOS SILOS	Número de recibo 22615324	Referencia 00000063346
Entidad emisora AJUNTAMENT DE BURJASSOT		NIF/CIF Emisora P4608000H-001	Titular del recibo ISABEL GARCIA SOUCASE HEREDEROS DE
CARGO: IBIU 2010 NUMERO DE RECIBO: 963902			
DIRECCION TRIBUTARIA: CARRE DOCTOR JUAN PESET, 2 BL A ESC 1 01			
EJERCICIO: 2010 NUMERO FIJO: 00917213 REF. CATASTRAL: 2768901YJ2726N0001DW			
VALOR CATASTRAL: 119137,77 TIPO 0,9260 USO: Y			
V. CAT. SUELO: 40330,12 BASE IMPONIBLE: 119137,77			
V. CAT. CONSTR.: 78807,65 BASE LIQUIDABLE: 119137,77			
V. CAT. TOTAL: 119137,77 CUOTA: 1103,22 FIN BONIF.: 0			
BONIFICACION: 0,00 X BONIF.: 0,00 CUOTA LIQUIDA: 1103,22			
Entidad presentadora 0093 - 0392	Soporte 03192100	Fecha valor 07-07-10	Importe (EUR) 1.070,12

Para cualquier aclaración dirigirse con esta nota de adeudo a la entidad emisora la cual ha facilitado esta información.

Adeudamos en su cuenta el apunte detallado.

Titulares GIL CARRIDO GARCIA		Código Cuenta Cliente (C.C.C.)	
Entidad 2077	Sucursal 0108	D.C. 80	Núm. Cuenta 11****0629

ANZ F006 01 2077012 01 022159 01 5 100713

La referencia catastral del local completo es **2768901YJ2726N0001DW**. Con esta referencia se saca la ficha catastral en la página del catastro.

Oficina Virtual del Catastro Página 1 de 2

Consulta del Ciudadano por Localización

¿Cómo se pueden obtener datos protegidos (titularidad y valor catastral) de los inmuebles y certificados telemáticos de los mismos?
 - Cartografía

Cartografía Catastro
 Cartografía Internet
 Consulta Descriptiva y Gráfica (PDF)

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral: 2768901YJ2726N0001DW Obtener etiqueta Copiar referencia al portapapeles

Localización: CL DOCTOR JUAN PESET 2 BI:A Es:1 PI:00 Pt:01 BURJASSOT 46100-VALENCIA

Clase: Urbano

Superficie(m²): 428 m²

Coefficiente de participación: 18,720000 %

Uso: Sanidad y Beneficencia

Año construcción local principal: 1975

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

Localización: CL DOCTOR JUAN PESET 2 BURJASSOT (VALENCIA)

Superficie construida: 2.244 m²

Superficie suelo: 436 m²

Tipo Finca: Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

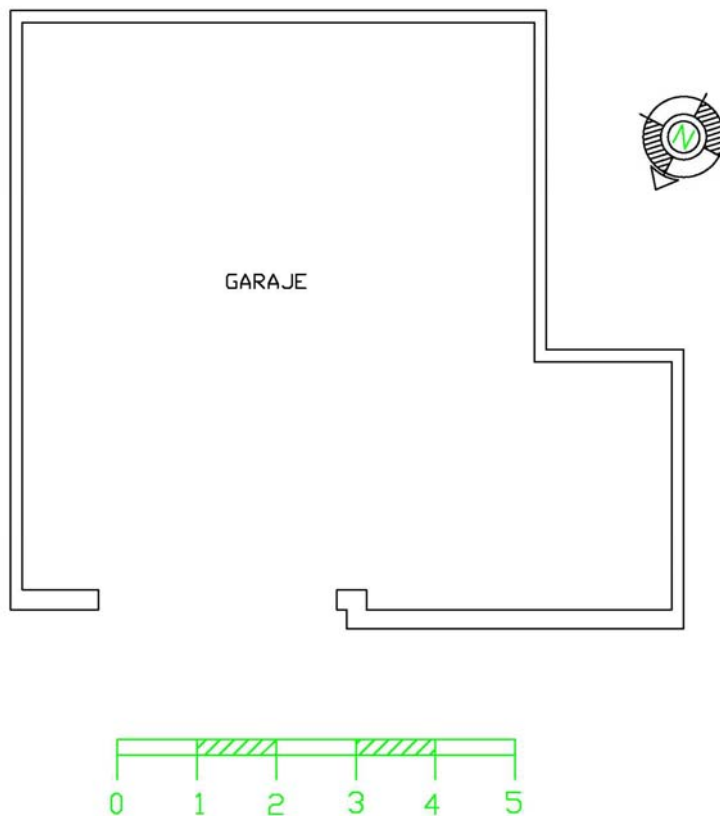
Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escalaera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m²)
PUBLICO	1	00	01	382
APARCAMIENTO	1	00	01	46

OBSERVACIONES: En la ficha catastral se refleja que el solar tiene 436,00 m² desglosada entre los 8,00 m² elementos comunes y los 428,00 m² de la planta baja (donde el local tiene 382,00 m² y el garaje tiene 46,00 m²).

Más tarde, cuando se realiza el levantamiento de plano a escala del garaje que se ha podido medir en el despacho, se comprueba que dicho garaje tiene realmente una superficie construida de 57,64 m², por lo que a los 428,00 m² totales le deducimos los 57,64 m² del garaje y quedan 370,36 m² construidos de local. Esta superficie construida se toma como hipótesis de valoración. Se señala en el plano el norte para denotar la orientación predominante del inmueble.

PLANO DE DISTRIBUCION E: 1/100



Aclarado este punto de la coincidencia o no de las superficies comprobadas del inmueble con las reflejadas en el catastro a fin de emplear la adecuada como hipótesis de valoración, se debe explicar que en los locales comerciales con entrada directa desde la calle no se añade ningún porcentaje en concepto de elementos comunes del inmueble.

Como la valoración se va a realizar por el "Método de Capitalización de las Rentas Actuales" es necesaria la obtención de una serie de datos económicos que influyen en el cálculo del valor. Estos datos son:

- El IPC del mes en curso
- La Tasa de Capitalización
- La Deuda Pública del mes en curso
- La Plusvalía para el terreno
- Evolución prevista del coste de construcción

Estos datos se extraen de una página de ATASA (la Asociación Profesional de Sociedades de Valoración) que se aporta a continuación.



TASAS Y MARGENES DE LA O.M. ECO/805

ABRIL 2011

TASAS ACTUALIZACIONES RENTAS

HIPOTECARIO	1ª RESIDENCIA			2ª RESIDENCIA			OFICINA			LOCAL			INDUSTRIAL			PARKING			HOTEL			RESIDENCIA EDAD			OTRO USO			RUSTICA		
	C.P.	M.P.	L.P.	C.P.	M.P.	L.P.	C.P.	M.P.	L.P.	C.P.	M.P.	L.P.	C.P.	M.P.	L.P.	C.P.	M.P.	L.P.	C.P.	M.P.	L.P.	C.P.	M.P.	L.P.	C.P.	M.P.	L.P.	C.P.	M.P.	L.P.
TASA REAL (IPC = 0,00%)	5,04%	3,48%	3,20%	6,14%	4,58%	4,30%	6,56%	4,98%	4,70%	7,24%	5,66%	5,40%	8,64%	7,06%	6,80%	6,24%	4,66%	4,40%	4,40%	2,82%	2,56%	6,78%	5,20%	4,94%	8,64%	7,06%	6,80%	6,64%	5,06%	4,80%
TASA NOMINAL	6,08%	4,11%	3,11%	9,21%	7,23%	6,95%	7,59%	5,61%	5,33%	8,30%	6,32%	6,04%	9,70%	7,72%	7,44%	8,24%	6,26%	5,98%	6,44%	4,46%	4,18%	7,34%	5,36%	5,08%	9,20%	7,22%	6,94%	7,14%	5,16%	4,88%
IPC	0,97%	2,54%	2,83%	0,97%	2,54%	2,83%	0,97%	2,54%	2,83%	0,97%	2,54%	2,83%	0,97%	2,54%	2,83%	0,97%	2,54%	2,83%	0,97%	2,54%	2,83%	0,97%	2,54%	2,83%	0,97%	2,54%	2,83%	0,97%	2,54%	2,83%

TASAS RESIDUAL DINAMICO

HIPOTECARIO	1ª RESIDENCIA		2ª RESIDENCIA		OFICINA		LOCAL		INDUSTRIAL		PARKING		HOTEL		RESIDENCIA EDAD		OTRO USO	
	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.
TASA REAL (Evol. c./p = 0,00%)	9,38%	9,10%	13,38%	13,10%	11,38%	11,10%	13,38%	13,10%	15,38%	15,10%	10,38%	10,10%	12,38%	12,10%	13,38%	13,10%	13,38%	13,10%
TASA NOMINAL	12,14%	12,18%	16,24%	16,29%	14,21%	14,24%	16,24%	16,29%	18,31%	18,35%	13,18%	13,21%	15,23%	15,27%	16,24%	16,29%	16,24%	16,29%
Evolución precios (*)	1,54%	2,83%	0,79%	1,83%	1,54%	2,83%	1,54%	2,83%	1,54%	2,83%	1,54%	2,83%	1,54%	2,83%	1,54%	2,83%	1,54%	2,83%
Evolución costes (*)	2,04%	2,83%	2,04%	2,83%	2,04%	2,83%	2,04%	2,83%	2,04%	2,83%	2,04%	2,83%	2,04%	2,83%	2,04%	2,83%	2,04%	2,83%

MARGEN RESIDUAL ESTATICO

Margen mínimo promotor	1ª RESIDENCIA	2ª RESIDENCIA	OFICINA	LOCAL	INDUSTRIAL	PARKING	HOTEL	RESIDENCIA EDAD	OTRO USO
	18%	24%	21%	24%	27%	20%	22%	24%	24%

TASAS INFLACION PREVISIONALES

Tasa Inflation - IPC general interanual	may-09	abr-09	may-09	jun-09	jul-09	ago-09	sep-09	oct-09	nov-09	dic-09	ene-10	feb-10	mar-10	abr-10	may-10	jun-10	jul-10	ago-10	sep-10	oct-10	nov-10	dic-10	ene-11	feb-11	Medio IPC
A corto plazo (Medio 24 últimos meses)	-0,10%	-0,20%	-0,90%	-1,00%	-1,40%	-0,80%	-1,00%	-0,70%	0,30%	0,80%	1,00%	0,80%	1,40%	1,50%	1,80%	1,50%	1,90%	1,80%	2,10%	2,30%	2,30%	3,00%	3,30%	3,60%	2,54%
Tasa Inflation - IPC general interanual	1,9%	1,9%	1,9%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,83%
A medio plazo (Medio 5 últimos años)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,54%
A largo plazo (Medio 15 últimos años)	3,00%	2,00%	1,40%	2,90%	4,00%	2,70%	4,00%	2,60%	3,20%	3,70%	2,70%	4,20%	1,40%	0,80%	3,60%	2,83%									

El dato asumido para el último año considerado en la media es el publicado a la fecha.

TIPOS DE INTERES Y PRIMAS DE RIESGO

HIPOTECARIO	septiembre-2010		octubre-2010		noviembre-2010		diciembre-2010		enero-2011		febrero-2011		Medio DP							
	C.P.	M.P.	C.P.	M.P.	C.P.	M.P.	C.P.	M.P.	C.P.	M.P.	C.P.	M.P.								
Interés D.P. Mdo.2º vto. 5 años (Mercado de deuda en anotaciones en cuenta)	3,120%	3,040%	3,950%	4,640%	4,610%	4,370%	3,950%						3,950%							
Inflación - IPC INEbase	0,97%	2,54%	2,83%										2,83%							
Interés D.P. Mdo.2º vto. 5 años "real"	2,9%	1,38%	1,10%										1,10%							
RESIDUAL DINAMICO	septiembre-2010		octubre-2010		noviembre-2010		diciembre-2010		enero-2011		febrero-2011		Medio DP							
Interés D.P. Mdo.2º vto. 2-6 años (Legal oficial de referencia del mercado hipotecario)	C.P.	M.P.	C.P.	M.P.	C.P.	M.P.	C.P.	M.P.	C.P.	M.P.	C.P.	M.P.								
	2,850%	2,850%	3,009%	3,122%	3,304%	3,510%	3,113%						3,113%							
Inflación - IPC general - INEbase	0,97%	2,54%	2,83%										2,83%							
Interés D.P. Mdo.2º vto. 2-6 años "real"	2,12%	0,56%	0,28%										0,28%							
PRIMAS DE RIESGO	1ª RESIDENCIA		2ª RESIDENCIA		OFICINA		LOCAL		INDUSTRIAL		PARKING		HOTEL		RESIDENCIA EDAD		OTRO USO		RUSTICA	
ACTUALIZACION	2,10%	5,20%	3,40%	4,30%	5,70%	3,30%	5,40%	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%	5,70%
RESIDUAL DINAMICO min.	8,00%	12,00%	10,00%	12,00%	14,00%	9,00%	11,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%

NOTAS
 CP = Corto plazo (1 a 2 años)
 MP = Medio plazo (3 a 8 años)
 LP = Largo plazo (9 o más años)
 (*) Evolución de costes y/o precios máximos.
 Considera región topología y situación concreta.

El propietario hizo entrega en el momento de la visita de un cuadro donde figuran los importes anuales percibidos en concepto de renta por el alquiler del local, que se presenta a continuación:

	<u>M2.</u>	<u>COBRO M2.</u>	<u>€</u>	<u>€/M2</u>
TOTAL	428,00			
GIL	214,00	214,00	11.642,62	54,40
JUAN R.	214,00	168,00	9.140,00	54,40
TOTAL AÑO			20.782,62	

De este cuadro se extrae que la **renta bruta** es de 20.782,62 euros anuales. Esta renta bruta se debe convertir a **renta neta** deduciendo un porcentaje del total en concepto de gastos asumidos por pago de IBI, posibles reparaciones, gastos de comunidad.

Normalmente se deduce de un 6 % a un 8 % de la renta bruta en concepto de estos gastos. Se estima un 8 % en este caso al tratarse de un local, por lo que la renta neta de cálculo sería de 19.120,01 Euros.

VALOR DE CAPITALIZACION

El método de valoración por actualización o capitalización de rentas se realiza mediante:

- 1º La estimación de los flujos de caja, respecto las condiciones de arrendamiento expresadas en el capítulo del informe
- 2º El cálculo del valor de reversión
- 3º La elección del tipo de actualización
- 4º La aplicación de cálculos financieros

En base al análisis económico financiero de los rendimientos del inmueble (condiciones económicas de arrendamiento según los datos aportados) se realiza una estimación de las cuantías de la explotación, proyecciones de flujos de caja, que corresponderían al ciclo de tiempo establecido por las condiciones del contrato o período de arrendamiento supuesto (en este caso se estiman 70 períodos puesto que la antigüedad es de 30 años y la vida útil es de 100 años).

Según los datos del arrendamiento aportado se entiende que la comisaría de policía puede agotar la vida útil estimada del inmueble de 70 años. Los períodos restantes serían 70 períodos de 1 año.

La renta neta mensual actual después de deducir un 8 % de gastos es de 1.593,330 euros, actualizable según IPC.

Los citados flujos de caja se estiman teniendo en cuenta el régimen y uso del inmueble objeto de valoración, utilizando las hipótesis más probables para determinar sus cuantías y las fechas en que se realizarán los cobros y pagos.

Relación de los diferentes Flujos de Caja por períodos

19.120 Euros a partir del período 1 durante 70 períodos

El tipo de actualización se obtiene a partir del tipo de interés nominal, corregido del efecto inflacionista mediante la aplicación del pertinente índice de evolución de precios, y de un diferencial o "prima de riesgo" adecuado a la explotación económica del inmueble.

La tasa de actualización utilizada, de acuerdo con la norma ECO/805, es la siguiente:

- Tasa de actualización nominal:	6,11%
- Tipo interés nominal deuda publica vto. a 5 años:	3,96%
- Tasa interanual media variación inflación:	2,54%

VALOR INMUEBLE POR ACTUALIZACION DE RENTAS: **548.094,25 Euros**

VALOR DE MERCADO

Para obtener el valor de mercado tenemos que recopilar 6 testigos de venta de inmuebles similares al valorado dentro de la población o poblaciones limítrofes.

A tal efecto se toman los teléfonos de 6 testigos de locales de la zona cuyos datos están reflejados detalladamente en el punto nº 8 del informe.

Desde el despacho se llama a los teléfonos recabando la información necesaria para poder homogeneizar los valores

Tras el proceso de homogeneización se llega a la siguiente conclusión: el precio medio de mercado de la 1º crujía en el entorno que oscilan entre los 1.282,00 y los 1.842,00 Euros/m² dependiendo de su ubicación, superficie, calidades y antigüedad.

Se estima un coeficiente tabla-fondo de 1,00 puesto que el local presenta fachada a 3 calles y es rectangular.

Valor medio del local..... $1.568,38 \times 1,00 = 1.568.38 \text{ €/m}^2$

El valor medio de mercado del local sería el resultado de multiplicar la superficie construida por $1.568,38 \times 1,00 = 1.568.38 \text{ €/m}^2$

Se han obtenido dos valores, Valor de Mercado y Capitalización de rentas, si se tratase de una tasación para mercado hipotecario, se tomaría el menor de los dos anteriores; como en este caso la finalidad de la tasación es la obtención de un valor de mercado del inmueble, se estima que el Valor de Tasación corresponde al Valor de Mercado

La parte del local que se ha descontado del total de 428m², destinada a garaje particular, que mide 57,64 m², y cuyo coeficiente tabla-fondo también es 1,00, se estima que tiene un valor por metro cuadrado de 1.568,38 €, por tanto y a nivel meramente informativo, el valor de mercado de dicha porción de local sería de 90.401,42 €.

REDACCION DEL INFORME DE VALORACION

Juan Castillo Morcillo como colaborador de la Arquitecta Técnica Julia Tanco Ballesteros, adscrita con el nº 3.357 al Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Valencia, he sido requerido para la redacción de un informe de valoración de un local comercial en planta baja sito en C/ Dr. Juan Peset, nº 2 de Burjassot.

La siguiente tasación se realiza según lo establecido en la **"ORDEN ECO/805/2.003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras"**, publicado en el BOE nº 85 de fecha 9 de abril de 2.003, no siendo necesario su integro cumplimiento por ser la finalidad del presente informe distinta de la que tienen las tasaciones realizadas en el marco del Mercado Hipotecario.

1. INFORMACIÓN DEL BIEN

TIPO DE INMUEBLE	Local parte de un edificio
DIRECCIÓN	C/ Dr. Juan Peset, nº 2 de Burjassot
C.P. MUNICIPIO	46.100
PROVINCIA	Valencia

1.1 DATOS REGISTRALES y CATASTRALES

REGISTRO DE LA PROPIEDAD	-----
TOMO	-----
LIBRO	-----
SECCION	-----
FOLIO	-----
FINCA	-----
INSCRIPCION	-----
OBSERVACIONES	Se desconocen los datos registrales. No se aporta documentación registral del inmueble

REFERENCIA CATASTRAL	2768901YJ2726N0001DW
OBSERVACIONES	Datos catastrales del local de 428 m2. C/ Dr Juan Peset 2; Bl:A Es:1 Pl:00 Pt:01

2. FINALIDAD

Tasación realizada a petición del Sr. Juan Garrido con la finalidad de "determinación del valor de mercado".

3. LOCALIDAD Y ENTORNO

3.1 LOCALIDAD

TIPO DE NUCLEO	Núcleo urbano
CENSO	37.394 Habitantes
TENDENCIA DEMOGRÁFICA	Estable
OCUPACION LABORAL	Media nacional

3.2 ENTORNO

CONSOLIDACION	Media
RITMO DE DESARROLLO	Medio
ENTORNO	Urbano
CARACTERISTICAS TERRITORIALES	Urbano
USO DOMINANTE	Residencial-Comercial

3.3 INFRAESTRUCTURAS

ALUMBRADO	Si, medio
AGUA	Si, medio
ALCANTARILLADO	Si, medio
VIAS PÚBLICAS	Si, medio
TELEFONO	Si, medio

3.4 EQUIPAMIENTO (*Existencia y nivel*)

COMERCIAL	Si, bueno
ESCOLAR	Si, bueno
RELIGIOSO	Si, bueno
LUDICO	Si, bueno
DEPORTIVO	Si, bueno
ASISTENCIAL	Si, bueno
APARCAMIENTO	Si, bajo
ZONAS VERDES	Si, bueno

3.5 NIVEL DE RENTA

CALIDAD DE BARRIO	Medio
CALIDAD DE UBICACION:	Media

3.6 COMUNICACIONES

El inmueble valorado se emplaza dentro del casco urbano de la población. Se accede al inmueble desde la Cl. Juan Peset muy próxima a la Plaza de la Constitución y cerca del ayuntamiento de la localidad. Cuenta con paradas de autobús urbano y taxi en las proximidades. La población dispone además de varias estaciones de metro.

3.7 TIPIFICACION COMERCIAL

GRADO DE OCUPACION	Media
EXISTE TRÁFICO DE VEHICULOS	Medio
EXISTE TRÁFICO PEATONAL	Medio
EXISTENCIA DE APARCAMIENTOS	Medio
TRANSPORTES PUBLICOS	Medio

4. TERRENO

4.1 INFRAESTRUCTURAS

EXISTENTES: La calle donde se ubica el inmueble que alberga el bien objeto de valoración dispone de los servicios municipales completos.

4.2 REPERCUSION DEL SUELO URBANIZADO

REPERCUSION DE SUELO	950,00 euros/m2
----------------------	-----------------

5. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO Y/O ELEMENTO DE UN EDIFICIO

5.1 TIPIFICACION Y DESCRIPCION

Local comercial ubicado en la planta baja de un edificio plurifamiliar sito en Burjassot, c/ Dr. Juan Peset, nº 2. El edificio se compone de planta baja destinada a local y zaguán de accesos a 4 plantas altas destinadas a viviendas con terraza plana visitable.

El local presenta una forma sensiblemente rectangular, con superficie según catastro de 428 m², desconociendo su programa de distribución ya que no se ha tenido acceso al interior por encontrarse alquilado a una comisaría de policía.

Se estiman unos acabados de tipo medio y nivel de conservación bueno.

Para su valoración procedemos a descontar la superficie ocupada por el local del sr. Juan Garrido de superficie 57,64 m² construidos y 52,05m² útiles, actualmente dedicado a aparcamiento privado.

5.2 SUPERFICIES CATASTRALES

Superficie Local 428,00 m²

5.3 EDIFICIO

5.3.1 NUMERO DE PLANTAS

Sobre rasante:	5	1º Uso: Vivienda y Locales
Bajo rasante:	0	

5.3.2 ELEMENTOS FUNDAMENTALES

CIMENTACION	Hormigón Armado
ESTRUCTURA	Hormigón Armado
CUBIERTA	Plana transitable
CERRAMIENTOS EXTERIORES	Ladrillo, cámara, tabique
FACHADAS	Caravista y enfoscado pintado.
CARPINTERIA EXTERIOR	Aluminio y vidrio

5.4 LOCAL

5.4.1 DISTRIBUCION y NIVEL DE CALIDAD

Se desconoce la distribución interior y el nivel de acabados, al no haber tenido acceso a su interior.

5.4.2 ORIENTACION PREDOMINANTE

Noroeste

5.4.3 USO ACTUAL

Alquilado a dependencias de Policía Nacional.

5.4.4 CALIDADES

CARPINTERIA INTERIOR	Se desconoce
SUELOS	Se desconoce
BAÑOS	Se desconoce
FACHADAS	Medio

5.4.5 INSTALACIONES

AISLAMIENTOS	Medio
AIRE ACONDICIONADO	Se desconoce
SEGURIDAD	Alta, cámaras de seguridad
CALEFACCION	Se desconoce
TELEFONO	Medio
SISTEMAS DE EXTINCION	Se desconoce
APARATOS SANITARIOS	Se desconoce
GRIFERIA	Se desconoce

5.4.6 SUPERFICIES COMPROBADAS

	SOBRE RASANTE		COMPUTABLE
Sup. construida	428,00 m2	100%	428,00 m2
Sup. a descontar	- 57,64 m2	100%	- 57,64 m2
		TOTAL	370,36 m2
SUPERFICIE CATASTRAL		428,00 m2	

5.4.7 COEFICIENTE TABLA FONDO

SOBRE RASANTE 1

5.4.8 SUPERFICIES UTILES

SOBRE RASANTE Se desconoce

5.4.9 VARIOS

CUOTA DE PARTICIPACION 18,72%

5.4.10 MATERIAL DETERIORABLE O DESMONTABLE

No se consideran elementos significativos.

5.4.11 CONDICIONANTES PARA USOS ALTERNATIVOS

No existen, excepto los que limiten las ordenanzas municipales y los estatutos de la comunidad de propietarios

5.5 INMUEBLES TERMINADOS

AÑO DE EDIFICACION	1975
ANTIGÜEDAD	36 Años
VIDA UTIL TOTAL	100 Años
VIDA UTIL RESIDUAL	64 Años

OBSERVACIONES: El local comercial objeto de valoración se estima que presenta un estado de conservación bueno puesto que actualmente es una comisaría de la policía nacional.

6. SITUACIÓN URBANÍSTICA

6.1 INFORMACION URBANISTICA

PLAN ORDENACION VIGENTE	P.G.O.U. de Burjassot
CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CALIFICACION	Residencial
USOS PERMITIDOS	Residencial y compatibles
USOS PROHIBIDOS	El resto

6.2 ADECUACION A NORMATIVA

No se detectan incumplimientos de normativa urbanística.

7. DOCUMENTACION LEGAL

7.1 DESCRIPCION REGISTRAL, DESCRIPCION DE LINDEROS

No se ha aportado documentación registral donde cotejar los linderos observados, aunque el inmueble queda identificado por la referencia catastral y por la calle de situación y número de policía como C/ Dr. Juan Peset nº 2 bajo de Burjassot.

7.2 DESCRIPCION DE SUPERFICIES

No se ha aportado información registral donde figure la superficie del local, por tanto se adopta la superficie catastral a efectos de cálculo.

A petición del interesado se ha medido el local que actualmente se destina a garaje privado y se ha descontado del total de la superficie catastral para obtener una valoración ajustada.

Se adopta a efectos de tasación la superficie catastral reflejada en la documentación adjunta menos la medida del garaje el día de la visita.

7.3 PROPIETARIO

Según nos informan el día de la visita los propietarios son los hermanos Juan y Gil Garrido.

7.4 ARRENDAMIENTOS

ESTA ALQUILADO	Si
RENTA BRUTA ANUAL	20.782,62 €
RENTA NETA ANUAL	19.120,01 €

8. INFORMACIÓN DE MERCADO

8.1 INMUEBLES TESTIGOS

Nº Testigo	Descripción				Localización	Codigo Postal	Fuente (7) - (8)	Superficie	Precio	Valor Unitario (€/m ²)	Coeficiente Tabla-Fondo Testigos	Valor 1ª Cujilla	HOMOGENEIZACION			VALOR MEDIO		
	Estancias	Baños	Nº Puertas	Antigüedad									Homogeneización	Peso (%)	Valor Medio Ponderado 1ª Cujilla	Coeficiente Tabla-Fondo Local	Valor medio del local (€/m ²)	
1	3	1	1	10	Plaza Segura, 19	46100	Particular	130,00	150.000	1.153,85	0,90	1.282,05	1,10	15	211,54			
2	1	0	2	2	Bétera, 3	46100	Particular	450,00	500.000	1.111,11	0,70	1.587,30	1,00	15	238,10			
3	5	2	1	10	Isabel la Católica, 19	46100	Particular	170,00	200.000	1.176,47	0,90	1.307,19	1,10	15	215,69			
4	2	1	2	30	Actor Rambal, 16	46100	Particular	71,00	110.000	1.549,30	0,95	1.630,84	1,00	15	244,63			
5	1	0	4	0	Hernán Cortés, 4	46100	Particular	100,00	145.000	1.450,00	1,00	1.450,00	1,00	20	290,00			
6	1	0	3	3	Avda. Blasco Ibáñez, 54	46100	Particular	190,00	350.000	1.842,11	1,00	1.842,11	1,00	20	368,42			
											1.516,58		100					
Media Ponderada														1.568,38	1,00	1.568,38		

Testigo 1: Plaza Sequera, nº 19, se trata de un local destinado a zapatería, reformado de unos 10 años de antigüedad, con una puerta a la calle de 6m, con 50m² de tienda y 80m² de almacén, total 130 m² construidos y 123 m² útiles, por tanto su coeficiente tabla-fondo es de 0,90. La altura libre del local es de 4m. Se vende por 150.000€. El teléfono de contacto es 609320963.

Testigo 2: Isabel La Católica, nº 19, local reformado de unos 10 años de antigüedad, con fachada a la calle de 10m con una puerta con escaparate blindado, distribuido en un despacho y dos aseos, con un total 170 m² construidos y 155 m² útiles, por tanto su coeficiente tabla-fondo es de 0,90. La altura libre del local es de 4m. Se vende por 200.000€. El teléfono de contacto es 620879176.

Testigo 3: Bétera, nº 3, es un local con acabados en bruto, antigüedad estimada de 2 años, 300m² de superficie construida en planta baja y 150m² en planta altillo, y longitud de fachada 9,50m por tanto coeficiente tabla-fondo de 0,70, altura libre de 4m. Se vende por 500.000€. El teléfono de contacto es 620939565.

Testigo 4: Actor Rambla, nº 16, local reformado de unos 30 años de antigüedad, con fachada a la calle de 8m con dos puertas, distribuido en dos despachos y un aseo, con un total 71 m² construidos y 64 m² útiles, por tanto su coeficiente tabla-fondo es de 0,95. La altura libre del local es de 4m. Se vende por 110.000€. El teléfono de contacto es 647701211.

Testigo 5: Herman Cortés, nº 4, local nuevo, diáfano, con fachada a la calle de 20m en esquina con dos puertas por calle, suelo de gres, con un total 100 m² construidos y 90 m² útiles, por tanto su coeficiente tabla-fondo es de 1. La altura libre del local es de 4m. Se vende por 145.000€. El teléfono de contacto es 619394400.

Testigo 6: Blasco Ibáñez, nº 54, local nuevo, diáfano, con fachada a la calle de 15m en esquina con tres puertas, suelo de gres, con un total 190 m2 construidos y 170 m2 útiles, por tanto su coeficiente tabla-fondo es de 1. La altura libre del local es de 4m. Se vende por 350.000€. El teléfono de contacto es 606343880.

8.2 OBSERVACIONES

Se detectan valores de mercado de la 1º crujía en el entorno que oscilan entre los 1.282,00 y los 1.842,00 Euros/m² dependiendo de su ubicación, superficie, calidades y antigüedad.

Valor medio del local..... 1.568,38 x 1,00 = 1.568.38 €/m²

9. CÁLCULO DE VALORES

9.1 METODOS ADOPTADOS

METODO DE COSTE
REEMPLAZAMIENTO REPOSICIÓN BRUTO
REEMPLAZAMIENTO REPOSICIÓN NETO
METODO DE COMPARACION

METODO DE ACTUALIZACION DE RENTAS ACTUALES

9.2 PROCESO VALORATIVO

9.2.1 COSTE DE REPOSICIÓN BRUTO

A. SUPERFICIE COMPUTABLE:	370,36 m ²
B. VALOR UNIARIO DE REPECUSIÓN:	950,00 €/m ²
C. VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN:	420,00 €/ m ²
D. GASTOS SOBRE LA CONSTRUCCIÓN:	24 %
E. VALOR DE REPOSICIÓN:	544.725,49 €

9.2.2 COSTE DE REPOSICIÓN NETO

F. COEFICIENTE DE DEPRECIACIÓN	0,30
ANTIGÜEDAD ESTIMADA	30 Años,
(Por buena conservación y mantenimiento reducimos a 30años)	
G. VALOR TERRENO (A x B)	351.842,00 €
H. CONSTRUCCIÓN + GASTOS INDIRECTOS (G-I)	135.018,44 €
I. VALOR DE REPOSICION A NETO.	486.860,44 €

Precio unitario de reposición	1.314,56 €/m ² .
Precio unitario de mercado	1.568,38 €/m ²

9.2.3 COEFICIENTE DE MERCADO

J. COEFICIENTE DE MERCADO	1,19
(Obtenido del cociente entre el valor unitario de mercado y el unitario de reposición).	

9.2.4 VALOR DE COMPARACIÓN

K. TERRENOS + EDIFICACIONES (I x J)	580.865,22 €
TOTAL VALOR DE MERCADO:	580.865,22 €

9.2.5 VALOR DE ACTUALIZACION DE RENTAS

El método de valoración por actualización de rentas se realiza mediante:

- 1º La estimación de los flujos de caja, respecto las condiciones de arrendamiento expresadas en el capítulo del informe
- 2º El cálculo del valor de reversión
- 3º La elección del tipo de actualización
- 4º La aplicación de cálculos financieros

En base al análisis económico financiero de los rendimientos del inmueble se realiza una estimación de las cuantías de la explotación, proyecciones de flujos de caja, que corresponderían al ciclo de tiempo establecido por las condiciones del contrato o período de arrendamiento supuesto (70 período/s).

Se estima que el local esté alquilado el resto de su vida útil, 70 años, con los ingresos brutos estimados de 20.782.62 €/anuales, a los que descontaremos un 8% en concepto de gastos, por lo que la renta neta anual se estima en 19.120€.

Los citados flujos de caja se estiman teniendo en cuenta el régimen y uso del inmueble objeto de valoración, utilizando las hipótesis más probables para determinar sus cuantías y las fechas en que se realizarán los cobros y pagos.

Relación de los diferentes Flujos de Caja por periodos:

19.120 Euros a partir del periodo 1 durante 70 periodos

El tipo de actualización se obtiene a partir del tipo de interés nominal, corregido del efecto inflacionista mediante la aplicación del pertinente índice de evolución de precios, y de un diferencial o "prima de riesgo" adecuado a la explotación económica del inmueble.

La tasa de actualización utilizada, de acuerdo con la norma ECO/805, es la siguiente:

-	Tasa de actualización nominal:	6,11%
-	Tipo interés nominal deuda publica vto. 5 años:	3,96%
-	Tasa interanual media variación inflación:	2,54%

VALOR INMUEBLE POR ACTUALIZACION DE RENTAS: 548.094,25 €.

El desglose del valor de mercado sería el siguiente:

VALOR LOCAL	
VALOR DE SUELO	351.842,00 €
VALOR DE VUELO	229.023,22 €
VALOR FINAL	580.865,22 €
VALOR DE SEGURO	192.883,49 €

COMENTARIOS RESPECTO DE LA VALORACIÓN OBTENIDA.

Se han obtenido dos valores, Valor de Mercado y Capitalización de rentas, si se tratase de una tasación para mercado hipotecario, se tomaría el menor de los dos anteriores; como en este caso la finalidad de la tasación es la obtención de un valor de mercado del inmueble, se estima que el Valor de Tasación corresponde al Valor de Mercado, estimado en 580.865,22 €.

La parte del local que se ha descontado del total de 428m², destinada a garaje particular, que mide 57,64 m², y cuyo coeficiente tabla-fondo también es 1, se estima que tiene un valor por metro cuadrado de 1.568,38 €, por tanto y a nivel meramente informativo, el valor de mercado de dicha porción de local sería de 90.401,42 €.

Lo que informo en Valencia a fecha 21 de Abril de 2.011, bajo juramento expreso de decir verdad, habiendo actuado con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes y que conozco las sanciones penales en las que se puede incurrir si se incumpliere mi deber como perito, para que surta a los efectos oportunos allí donde diera lugar.

Fdo.: Juan Castillo Morcillo

Arquitecto Técnico

La presente tasación tiene una validez de 6 meses.

10. OBSERVACIONES

ADVERTENCIAS;

NO SE HA TENIDO ACCESO A SU INTERIOR

En el día de la visita al bien a tasar, no se pudo acceder al interior del mismo por lo que no se pudo comprobar su estado físico, considerando a efectos del cálculo de valor unas calidades de tipo medio, una conservación relativa a su antigüedad y la superficie que figura en la documentación registral aportada. El valor adoptado en el presente informe queda condicionado a la concordancia entre los datos reflejados en el mismo y la realidad física del inmueble, así como a la inexistencia de arrendamientos vigentes y derechos reales distintos de los descritos.

No se ha dispuesto de documentación registral actualizada.

OBSERVACIONES:

NO SE INCLUYEN ELEMENTOS NO POLIVALENTES

En el valor de tasación no se incluye mobiliario, maquinaria, enseres ni decoración no polivalente.

10.1 RELACION DE DOCUMENTOS UTILIZADOS

- Escritura de propiedad
- Última certificación de obra expedida por la Dirección Facultativa
- Documentación Catastral

10.2 RELACION DE COMPROBACIONES REALIZADAS

- Identificación del Inmueble mediante inspección ocular
- Comprobación de su descripción registral
- Comprobación de su descripción catastral
- Comprobación de su superficie
- Comprobación de sus servidumbres visibles
- Comprobación de su estado de conservación o construcción
- Comprobación del estado de ocupación del inmueble y uso a que se destine

11. ANEXOS AL INFORME

FOTOGRAFÍAS	3 hojas
PLANOS	1 hoja
DOCUMENTACION CATASTRAL	1 hoja
TASAS Y MARGENES ORDEN ECO	1 hoja

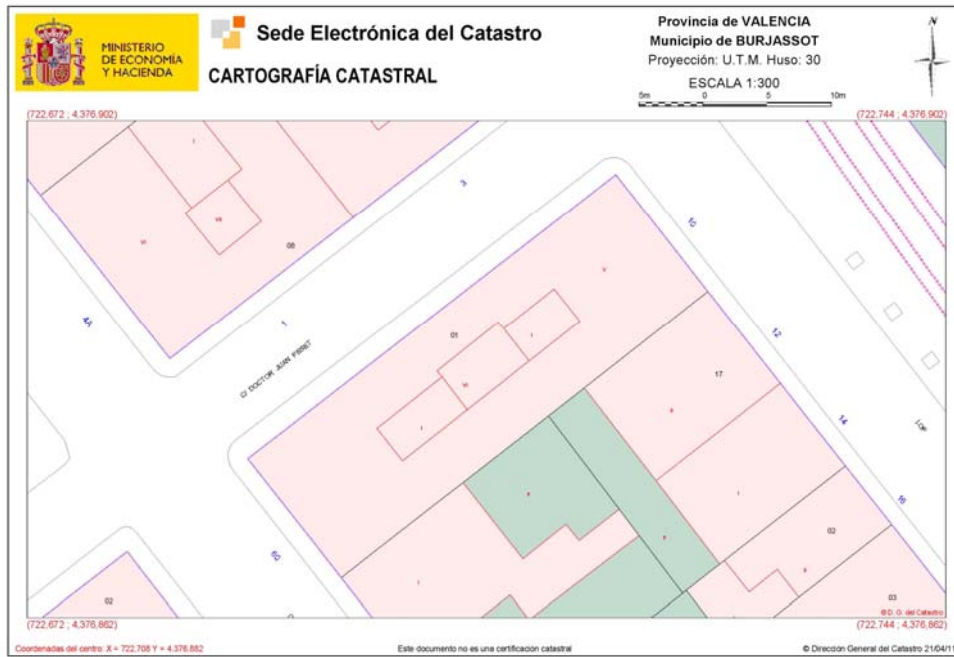
FOTOGRAFÍAS:



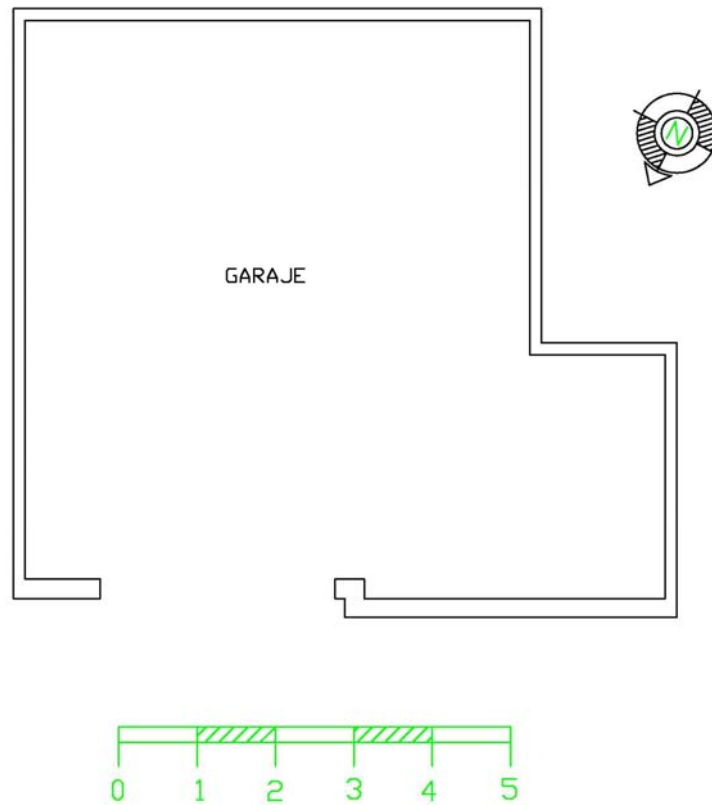




PLANOS:



PLANO DE DISTRIBUCION E: 1/100



CATASTRO:

¿Cómo se pueden obtener datos protegidos (titularidad y valor catastral) de los inmuebles y certificados telemáticos de los mismos?

■ Cartografía

[Cartografía Catastro](#)
[Cartografía Internet](#)
[Consulta Descriptiva y Gráfica \(PDF\)](#)
[Ayuda descarga](#)

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral	2768901Y2726N0001DW		Obrtener etiqueta		Copiar referencia al portapapeles
Localización	CL DOCTOR JUAN PESET 2 BI:A Es:1 Pl:00 Pt:01 46100 BURJASSOT (VALENCIA)				
Clase	Urbano				
Superficie (**)	428 m ²				
Coefficiente de participación	18,720000 %				
Uso	Sanidad y Beneficencia				
Año construcción local principal	1975				

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

Localización	CL DOCTOR JUAN PESET 2 BURJASSOT (VALENCIA)				
Superficie construida	2.244 m ²				
Superficie suelo	436 m ²				
Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)				

Elementos Construidos del Bien Inmueble

	Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)
	PUBLICO	1	00	01	382
	APARCAMIENTO	1	00	01	46

[Volver](#)

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS · SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO · Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de BURJASSOT Provincia de VALENCIA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2768901Y2726N0001DW

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL DOCTOR JUAN PESET 2 BI:A Es:1 Pl:00 Pt:01
46100 BURJASSOT [VALENCIA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Sanidad y Beneficencia AÑO CONSTRUCCIÓN: 1975

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 18,720000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 428

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN: CL DOCTOR JUAN PESET 2
BURJASSOT [VALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 2.244 SUPERFICIE SUELO (m²): 436 TIPO DE FINCA: [division horizontal]

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
PUBLICO	1	00	01	382
APARCAMIENTO	1	00	01	46

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

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

Jueves, 21 de Abril de 2011

722.720 · Coordenadas UTM, en metros.
 Límite de Marzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

ABRIL 2011

TASAS Y MARGENES DE LA O.M. ECO/805



TASAS ACTUALIZACIONES RENTAS

HIPOTECARIO	1ª RESIDENCIA		2ª RESIDENCIA		OFICINA		LOCAL		INDUSTRIAL		PARKING		HOTEL		RESIDENCIA EDAD		OTRO USO		RUSTICA		
	C.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	
TASA REAL (IPC = 0,00%)	5,04%	3,48%	3,20%	8,16%	6,58%	4,98%	4,70%	7,26%	5,40%	8,66%	7,06%	6,80%	6,26%	4,68%	8,24%	6,76%	6,50%	8,66%	7,06%	6,80%	6,50%
TASA NOMINAL	6,08%	6,11%	6,11%	9,21%	9,21%	7,97%	7,65%	8,30%	8,36%	8,36%	8,36%	7,34%	7,41%	9,49%	9,71%	9,80%	9,82%	9,71%	9,80%	9,82%	8,08%
IPC	0,97%	2,54%	2,83%	0,97%	2,54%	2,83%	0,97%	2,54%	2,83%	0,97%	2,54%	2,83%	0,97%	2,54%	2,83%	0,97%	2,54%	2,83%	0,97%	2,54%	2,83%

RESTO FINALIDADES	1ª RESIDENCIA		2ª RESIDENCIA		OFICINA		LOCAL		INDUSTRIAL		PARKING		HOTEL		RESIDENCIA EDAD		OTRO USO		RUSTICA		
	C.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	
TASA REAL (IPC = 0,00%)	4,20%	2,48%	7,32%	5,74%	5,48%	5,72%	4,16%	3,88%	6,42%	4,84%	4,58%	5,42%	3,88%	3,50%	7,52%	5,94%	5,68%	6,26%	4,24%	5,98%	6,22%
TASA NOMINAL	5,23%	5,27%	8,36%	8,44%	8,44%	8,44%	8,44%	8,44%	8,44%	8,44%	8,44%	7,42%	7,49%	8,67%	8,87%	8,87%	8,87%	8,87%	8,87%	8,87%	8,87%
IPC	0,97%	2,54%	2,83%	0,97%	2,54%	2,83%	0,97%	2,54%	2,83%	0,97%	2,54%	2,83%	0,97%	2,54%	2,83%	0,97%	2,54%	2,83%	0,97%	2,54%	2,83%

TASAS RESIDUAL DINAMICO

HIPOTECARIO	1ª RESIDENCIA		2ª RESIDENCIA		OFICINA		LOCAL		INDUSTRIAL		PARKING		HOTEL		RESIDENCIA EDAD		OTRO USO		RUSTICA		
	C.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	
TASA REAL (Evol. C/P = 0,00%)	9,38%	9,10%	13,38%	13,10%	11,10%	11,38%	13,10%	13,38%	15,10%	15,38%	10,10%	10,38%	12,10%	12,38%	13,10%	13,38%	13,10%	13,38%	13,10%	13,38%	13,10%
TASA NOMINAL	12,16%	12,18%	16,27%	16,27%	14,21%	14,21%	14,21%	14,21%	16,27%	16,27%	1,54%	1,54%	2,83%	2,83%	2,04%	2,04%	2,83%	2,83%	2,04%	2,83%	2,83%
Evolución precios (*)	1,54%	2,83%	0,79%	1,83%	1,54%	2,83%	1,54%	2,83%	2,04%	2,83%	2,04%	2,83%	2,04%	2,83%	2,04%	2,83%	2,04%	2,83%	2,04%	2,83%	2,83%
Evolución costes (*)	2,04%	2,83%	2,04%	2,83%	2,04%	2,83%	2,04%	2,83%	2,04%	2,83%	2,04%	2,83%	2,04%	2,83%	2,04%	2,83%	2,04%	2,83%	2,04%	2,83%	2,83%

MARGEN RESIDUAL ESTATICO

Margen mínimo promotor	1ª RESIDENCIA		2ª RESIDENCIA		OFICINA		LOCAL		INDUSTRIAL		PARKING		HOTEL		RESIDENCIA EDAD		OTRO USO		RUSTICA	
	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.
18%	18%	24%	24%	21%	21%	24%	24%	27%	27%	20%	20%	22%	22%	24%	24%	24%	24%	24%	24%	24%

TASAS INFLACION PREVISIONALES

Tasa Inflation - IPC general Interanual	may-09	abr-09	may-09	jun-09	jul-09	ago-09	sep-09	oct-09	nov-09	dic-09	ene-10	feb-10	mar-10	abr-10	may-10	jun-10	jul-10	ago-10	sep-10	oct-10	nov-10	dic-10	ene-11	feb-11
A corto plazo (Media 24 últimos meses)	-0,10%	-0,20%	-0,90%	-1,00%	-1,00%	-1,00%	-1,00%	-1,00%	-0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	1,40%	1,50%	1,80%	1,50%	1,80%	1,90%	1,80%	2,10%	2,30%	2,90%	3,00%	3,40%
Tasa Inflation - IPC general Interanual	1,9%	1,97%	1,98%	1,99%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,04%	2,04%	2,04%	2,04%	2,08%	2,08%	2,08%	2,08%	2,08%	2,08%	2,08%	2,08%	2,08%	2,08%	2,08%
A medio plazo (Media 5 últimos años)	3,20%	2,00%	1,40%	2,90%	4,00%	2,70%	4,00%	2,70%	4,00%	3,20%	3,20%	3,70%	2,70%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%
A largo plazo (Media 15 últimos años)	3,20%	2,00%	1,40%	2,90%	4,00%	2,70%	4,00%	2,70%	4,00%	3,20%	3,20%	3,70%	2,70%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%

El dato asumido para el último año considerado en la media es el publicado a la fecha.

TIPOS DE INTERES Y PRIMAS DE RIESGO

HIPOTECARIO	enero-20	febrero-20	marzo-20	abril-20	mayo-20	junio-20	julio-20	agosto-20	septiembre-20	octubre-20	noviembre-20	diciembre-20	enero-21	febrero-21	Media DP
Ingresos D.P. Medio 2º vto. 5 años (Mercado de depósitos en cuentas)	3,100%	3,100%	3,100%	3,100%	3,100%	3,100%	3,100%	3,100%	3,100%	3,100%	3,100%	3,100%	3,100%	3,100%	3,955%
Inflación - IPC INEbase	0,97%	0,97%	0,97%	0,97%	0,97%	0,97%	0,97%	0,97%	0,97%	0,97%	0,97%	0,97%	0,97%	0,97%	2,83%
Ingresos D.P. Medio 2º vto. 5 años "real"	2,12%	2,12%	2,12%	2,12%	2,12%	2,12%	2,12%	2,12%	2,12%	2,12%	2,12%	2,12%	2,12%	2,12%	3,113%
Ingresos D.P. Medio 2º vto. 2-6 años	2,850%	2,850%	2,850%	2,850%	2,850%	2,850%	2,850%	2,850%	2,850%	2,850%	2,850%	2,850%	2,850%	2,850%	3,510%
Inflación - IPC general - INEbase	0,97%	0,97%	0,97%	0,97%	0,97%	0,97%	0,97%	0,97%	0,97%	0,97%	0,97%	0,97%	0,97%	0,97%	2,83%
Ingresos D.P. Medio 2º vto. 2-6 años "real"	1,88%	1,88%	1,88%	1,88%	1,88%	1,88%	1,88%	1,88%	1,88%	1,88%	1,88%	1,88%	1,88%	1,88%	2,83%
PRIMAS DE RIESGO	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%
ACTUALIZACION	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
RESIDUAL DINAMICO mn.	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%

NOTAS
 CP = Corto plazo (1 a 2 años)
 MP = Medio plazo (3 a 6 años)
 LP = Largo plazo (7 o más años)
 (*) Evolución de coste y/o precio mínimos:
 Considera región Iloggia y ubicación conciliar.

INFORME DE VALORACIÓN DE INMUEBLE

PETICIONARIO: Juzgado de 1ª Instancia n° 1 de Valencia

TIPO DE BIEN: Solar Industrial

EMPLAZAMIENTO: C/ 9 de Maig n°4, Parcela 11-C, Unidad de Ejecución G-1, Polígono Industrial “Els Mollons”, Alaquàs.

FECHA: 26 de Abril de 2011

0.	<u>ANTECEDENTES</u>	4
1.	<u>INFORMACIÓN DEL BIEN</u>	15
1.1	DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES	15
2.	<u>FINALIDAD</u>	15
3.	<u>LOCALIDAD Y ENTORNO</u>	15
3.1	LOCALIDAD	15
3.2	RASGOS URBANOS DEL ENTORNO	16
3.3	INFRAESTRUCTURAS	16
3.4	EQUIPAMIENTO (EXISTENCIA Y NIVEL)	16
3.5	NIVEL DE RENTA	16
3.6	COMUNICACIONES	16
4.	<u>TERRENO</u>	17
4.1	INFRAESTRUCTURAS	17
4.2	SUPERFICIES	17
4.3	TIPIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN	17
4.4	PARTICULARIDADES QUE PUEDEN AFECTAR AL VALOR	17
5.	<u>SITUACIÓN URBANÍSTICA</u>	18
5.1	CLASIFICACION URBANA	18
5.2	ESTADO DE PLANEAMIENTO	18
5.3	GESTION URBANISTICA	18
5.4	CALIFICACION URBANISTICA Y EDIFICABILIDAD	18
6.	<u>DOCUMENTACIÓN LEGAL</u>	19
6.1	DESCRIPCIÓN REGISTRAL Y DE LINDEROS	19

6.2	DESCRIPCIÓN DE SUPERFICIES	19
6.3	TITULO O SITUACIÓN DE SU OCUPACIÓN Y OBSERVACIONES	20
6.4	SERVIDUMBRES	20
6.5	PROPIETARIO	20
6.6	TERRENOS ARRENDADOS	21
7.	<u>INFORMACIÓN DE MERCADO</u>	21
7.1	INMUEBLES TESTIGOS	21
7.2	TERRENOS DE OTRAS AREAS DE CARACTERISTICAS SIMILARES	22
8.	<u>CALCULO DE VALORES</u>	23
8.1	NIVELES A EFECTOS DE TASACIÓN	23
8.2	METODOS ADOPTADOS	23
9.	<u>CALCULO DE VALORES</u>	24
9.1	CALCULO DE VALORES	24
10.	<u>ANEXOS AL INFORME</u>	27
10.1	RELACION DE DOCUMENTOS UTILIZADOS	28
10.2	RELACION DE COMPROBACIONES REALIZADAS	28
11.	<u>ANEXOS AL INFORME</u>	28

0. ANTECEDENTES

El presente informe se realiza a partir del encargo efectuado por el juzgado de 1ª instancia de Valencia que se pone en contacto con el despacho donde estoy realizando el presente proyecto final de carrera.

El proceso de valoración comienza cuando el juzgado de 1ª instancia de Valencia solicita la valoración de un solar industrial ubicado en la calle 9 de Maig nº 4, Parcela 11-C, Unidad de Ejecución G-1, dentro del Polígono Industrial "Els Mollons" de Alaquàs. El motivo de realizar la valoración a instancias del juzgado viene dado porque se ha iniciado un trámite de embargo y se requiere saber el valor actual del inmueble para la subasta judicial del mismo.

En principio la secretaria del juzgado nos emplaza a ir a las dependencias judiciales para ver el expediente y aceptar el cargo. En la visita al juzgado se revisa la documentación para conocer de primera mano la temática que trata con exactitud.

Una vez revisada la documentación se comunica a la secretaria que se acepta el trabajo y se firma el cargo.

En el juzgado no entregan copia de la documentación y el día de la visita no había folios en la fotocopidora pública del juzgado por lo que se opta por fotografiar la documentación disponible a fin de no tener que desplazarme otro día a las dependencias judiciales.

Para poder realizar la tasación principalmente se necesita la documentación registral que describe el bien a valorar por lo que se busca dentro del auto judicial de embargo la nota simple del bien embargado.

En la siguiente página se muestra la hoja de la nota simple donde se reflejan los datos anteriormente citados:

En este caso en la nota simple de fecha 16 de Abril de 2010 se hace referencia a un solar identificado como PARCELA 11-C, en Alaquas, dentro de la UNIDAD DE EJECUCION G-1 con una superficie de 224,31 m2.

R

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALDAIA
VICENTE CARBONELL SERRANO - NIF 22.522.789.Q

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 acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria

Fecha dieciséis de abril del año dos mil diez.
FINCA DE ALAQUAS N°: 20399. IDUFIR: 46035000214517

DESCRIPCIÓN

URBANA: Solar. PARCELA 11-C
En ALAQUAS, OTROS UNIDAD EJECUCION G-1,

SUPERFICIE terreno doscientos veinticuatro metros, treinta y un decímetros cuadrados,

Linderos: Norte, PARCELA 10 PROPIEDAD DE JUAN-RAMON RIPOLL SOLDEVILA
Sur, PARCELA 19-B PROPIEDAD DE FRANCISCA BESO TARREGA Y JESUS LLACER BESO
Este, PARCELA 19-B PROPIEDAD DE FRANCISCA BESO TARREGA Y JESUS LLACER BESO Y PARCELA 19-A
Oeste, PARCELA 11-B PROPIEDAD DE MARIA LUISA SUAREZ

TITULARIDAD

Los cónyuges DON MIGUEL ZAMORA ESTEBAN y DOÑA ASCENSION CUESTA BERLANGA, con D.N.I. número 19.414.317-V y 73.738.084-S, respectivamente, mayores de edad casados, en régimen de gananciales, son titulares para su sociedad de gananciales, del pleno dominio de una mitad indivisa de esta finca, por título de Reparcelación. Inscripción 1ª, de fecha 9 de Enero de 2.004. En virtud del documento administrativo de Reparcelación expedido en Alacuas, por el Secretario Del Ayuntamiento, el 26 de Noviembre de 2.003. .
TOMO: 2.850 LIBRO: 416 FOLIO: 221

DON MIGUEL REAL TORRES, con D.N.I. 19.989.520-J, mayor de edad, casado con DOÑA EMILIA ESTEGO ZALVE, con D.N.I. 05.104.704-S, en régimen de separación de bienes, es titular con carácter privativo, del pleno dominio de una mitad indivisa de esta finca, por título de Compraventa. Inscripción 3ª, de fecha 26 de Julio de 2.006. En escritura otorgada en Aldaya/aldaia, el 20 de Junio de 2.006, ante Don Manuel González-Iliberós Casanova.
TOMO: 2.850 LIBRO: 416 FOLIO: 221

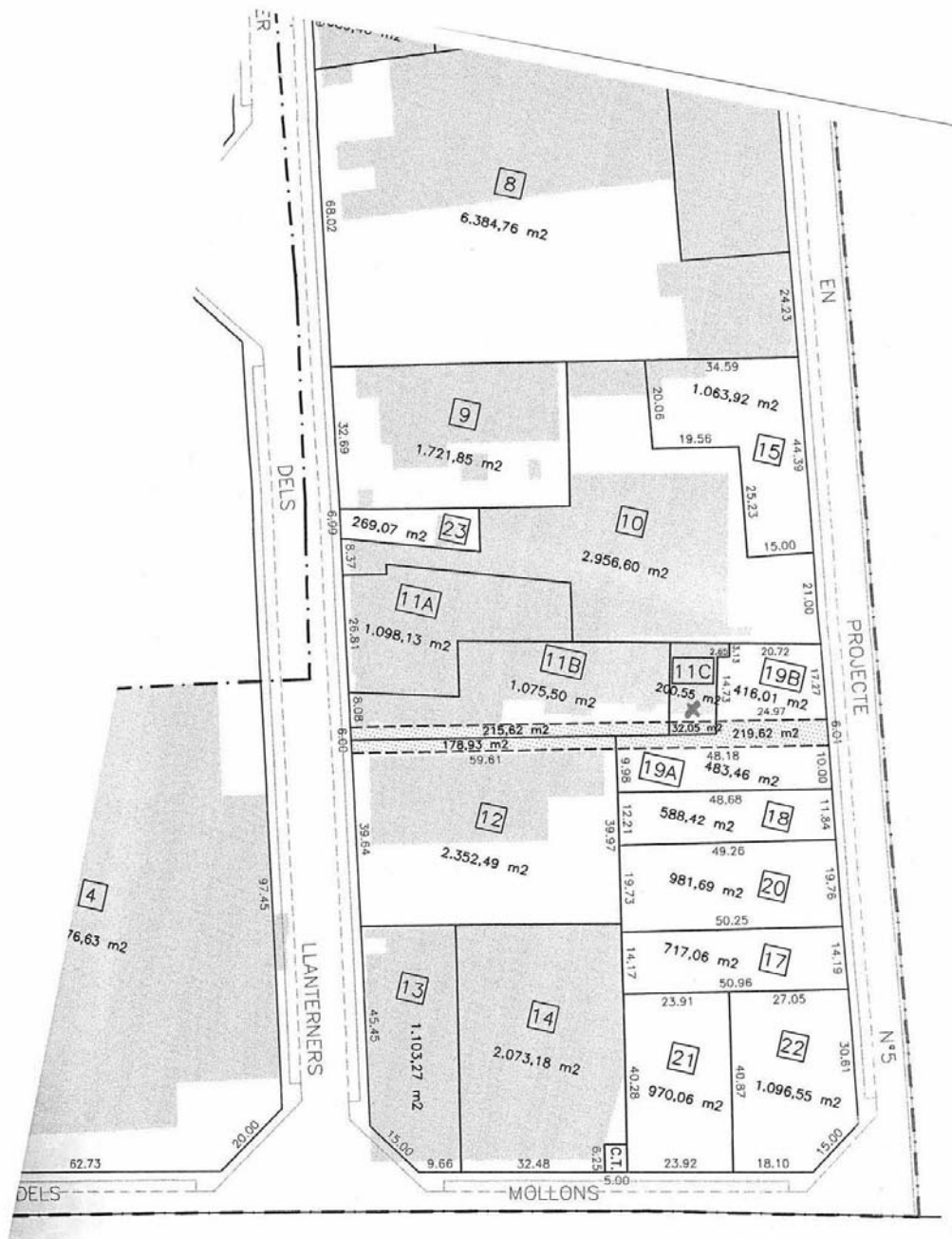
CARGAS VIGENTES

Por la finca de este número: AFECCION URBANIST.
A FAVOR DE AYUNTAMIENTO DE ALAQUAS.
AL CARGO DE 23.274'43 EUROS EN GARANTIA DEL PAGO DE LAS CUOTAS DE URBANIZACION Y A TODAS LAS OBLIGACIONES INHERENTES AL PAI.

AUTORIZANTE: SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, ALACUAS
ESCRITURA DE FECHA: 26/11/03
INSCRIPCIÓN: 1ª TOMO: 2.850 LIBRO: 416 FOLIO: 221 FECHA: 09/01/04

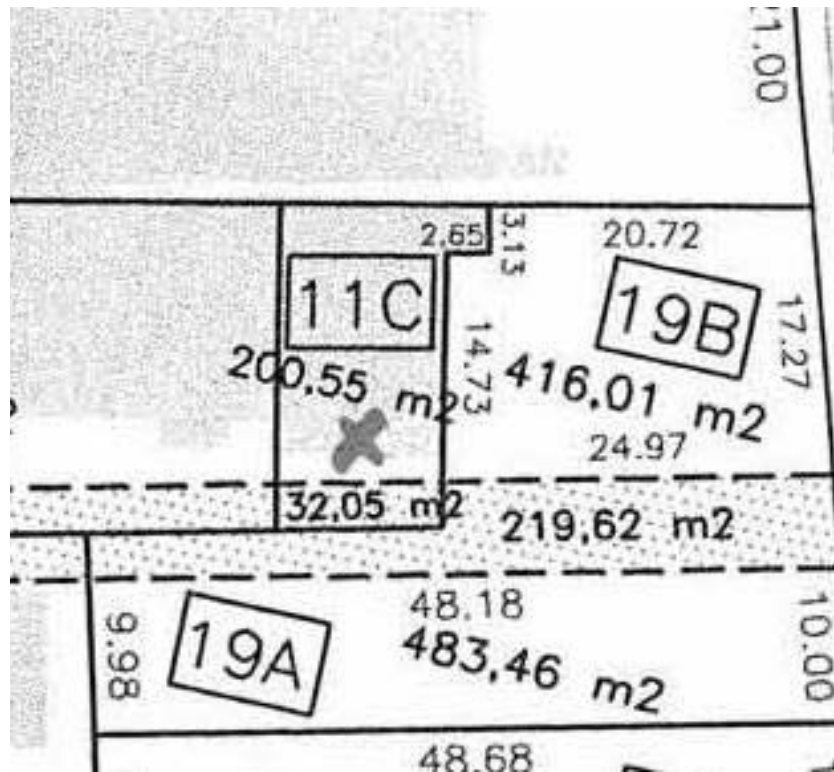
El principal problema que presenta este tipo de valoraciones es poder realizar una correcta identificación del bien puesto que en este caso no hay ninguna persona de contacto que nos indique donde se encuentra el solar, así que el siguiente paso es ir al Ayuntamiento de Alaquas para hablar con los servicios técnicos a fin de resolver este tema. Al día siguiente me persono en el Ayuntamiento de alaquas. En la segunda planta están los servicios técnicos municipales. Pido hablar con un técnico exponiendo el tema para resolver y me atienden en el mismo momento.

Con la identificación del solar denominado Parcela 11-C dentro de la unidad de ejecución G-1 queda perfectamente identificado en el plano de la unidad. Le pido al técnico municipal que me facilite copia de dicho plano donde se ubica el solar.



En este plano queda identificado el solar y quedan definidos los linderos del mismo así como la superficie que se encuentra grafiada en el plano.

Se aorta a continuación una ampliación donde se aprecian las superficies.



Se puede leer que el solar 11-C tiene una superficie de 200,55 m² más una superficie situada en una franja delantera con una superficie de 32,05 m². A priori no queda claro el motivo de esta separación del solar por lo que hay que ir a identificar el solar sobre el terreno. En el Ayuntamiento nos dan la identificación de la parcela con el callejero municipal, por lo que la parcela queda identificada como C/ 9 de Maig nº 4 en el polígono "Els Mollons".

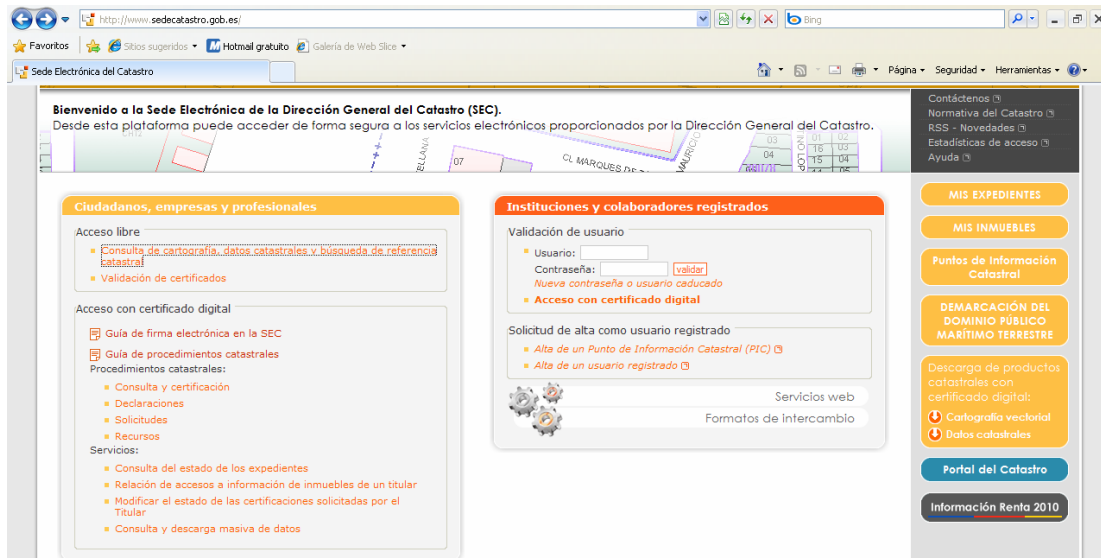
Una vez en el despacho se procede a buscar en la página del catastro la localización del solar aportando la dirección y el municipio donde se ubica.

Para una mejor comprensión del proceso se pone a continuación la secuencia de los pasos a través de las páginas de consulta online del catastro.

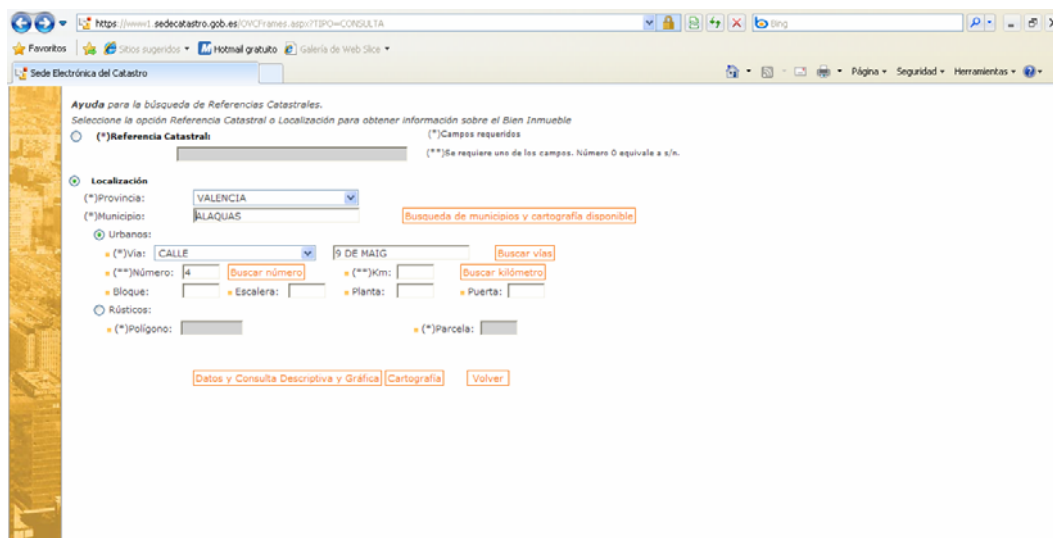
El proceso se inicia a través del siguiente link de Internet:

<http://www.sedecatastro.gob.es/>

La página que se muestra es la siguiente y se pincha en la línea denominada "página de cartografía, datos catastrales y búsqueda de referencia catastral"



Ahora se procede a rellenar los datos de la dirección en "Localización":



Obtenemos primero la ficha catastral con los datos del solar.

¿Cómo se pueden obtener datos protegidos (titularidad y valor catastral) de los inmuebles y certificados telemáticos de los mismos?

Cartografía

[VER PARCELA](#)

[Cartografía Catastro](#)
[Cartografía Internet](#)
[Consulta Descriptiva y Gráfica \(PDF\)](#)
[Ayuda descarga](#)

Datos del Bien Inmueble	
Referencia catastral	6695322YJ1669N0001ZY Obtener etiqueta Copiar referencia al portapapeles
Localización	CL 9 DE MAIG 4 ALAQUAS (VALENCIA)
Clase	Urbano
Superficie (**)	196 m ²
Coefficiente de participación	100,000000 %
Uso	Industrial
Año construcción local principal	2004

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble	
Localización	CL 9 DE MAIG 4 ALAQUAS (VALENCIA)
Superficie construida	196 m ²
Superficie suelo	228 m ²
Tipo Finca	Parcela con un unico inmueble

[Volver](#)

(**) Definición de superficie

Por último se obtiene el plano de situación a través de la cartografía catastral.

Mapa de situación catastral. El plano muestra una parcela (22.4) rodeada por otras parcelas numeradas (14, 15, 16, 17, 18, 24, 25, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50). Las parcelas están coloreadas en verde (suelo) y rosa (construido). Se muestran las calles CL. DEL 9 DE MAIG y CL. DEL 9 DE MAIG. El sistema de referencia espacial es UTM 30 ED50. Se incluye una escala de 0 a 20 metros y el copyright © D. G. del Catastro.

El siguiente paso es ir al polígono industrial de "Els Mollons" a identificar la parcela. En esta visita se conocerá el estado actual del inmueble y se interará averiguar el estado de ocupación del mismo.

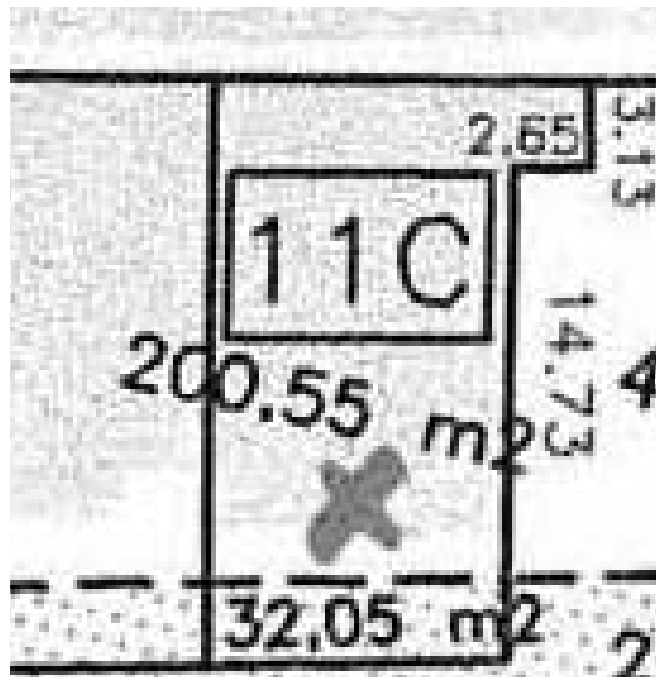
Cuando se llega al lugar se observa que la calle donde se ubica el solar es un callejón de paso entre dos calles más importantes y el solar se encuentra cerrado por una valla metálica que impide ver que hay en el interior, aunque se aprecia que no existe ninguna nave construida en la parte del solar, únicamente tiene un silo.



Una vez identificado el solar me desplazo nuevamente al Ayuntamiento de Alaquas para hablar con los servicios técnicos. Le pido al técnico municipal que me facilite la normativa municipal del Polígono para poder calcular el aprovechamiento lucrativo del solar y de paso resolver el tema de la franja de terreno que se aprecia en el plano aportado.

También se observa que se refleja una porción adosada al fondo de la medianera derecha tanto en el plano parcelario y el plano catastral.

Ampliación de la forma de la parcela.



Se observa una porción cuadrada de 2,65 metros por 3,13 m² que suponen 8,29 m² de superficie.

Puesto que en la visita al solar se comprueba que la medianera derecha está ocupada por una nave que ocupa toda la medianera hasta el fondo no parece que esta porción del fondo exista en la realidad. Al no tener acceso al interior del solar no se ha podido comprobar la forma exacta del solar.

En la consulta con el técnico municipal y el abogado del Ayuntamiento nos responden a los distintos casos pendientes:

- El técnico municipal me informa que la franja de 32,05 m² es una servidumbre de paso a favor del Ayuntamiento para conformar el callejón. Está constituida de forma indefinida por lo que, aunque la propiedad la mantiene el dueño del solar, el uso es el de paso público. De esta forma, los 32,05 m² no tienen aprovechamiento lucrativo a la hora de calcular el valor del solar.
- El técnico municipal y el abogado del Ayuntamiento me comentan que tienen constancia de la segregación de la porción de parcela del fondo de 8,29 m² de superficie y la posterior agregación a la parcela de la derecha para la ejecución de la nave colindante. Este hecho queda de manifiesto al hacer una pequeña comprobación con las superficies: Si a la superficie total del solar del plano 232,60 m² le restamos los 8,29 m² de la porción quedan 224,31 m², coincidentes con la superficie del solar de la nota simple.

- Señalar que el solar valorado no alcanza los 250 m² de parcela mínima señalados en la normativa municipal, si bien tras consulta a los servicios técnicos del Ayuntamiento de Alaquas nos confirman que al tratarse de un solar entre medianeras consolidado se concedería licencia de obra para edificar respetando el resto de parámetros establecidos en la normativa existente.
- En la nota simple se refleja una carga de 23.274,43 euros a favor del Ayuntamiento de Alaquas en concepto de garantía de pago de las cuotas de urbanización del PAI de la zona. Se consulta con la oficina de recaudación del Ayuntamiento ubicadas en el primer piso y nos informan que esta carga ya se encuentra liquidada, por lo que no procede deducirla del valor de tasación del inmueble.

Con estos datos se procede a calcular la edificabilidad del solar para el cálculo de valores.

Sabemos que la superficie real del solar es de 224,31 m² a los que hay que deducirle 32,05 m² de servidumbre de paso, luego quedan 192,26 m² de parcela edificable.

Aplicando la normativa municipal que explica lo siguiente:

Calificación	Suelo urbano
Edificabilidad neta	Definida por nº de alturas y ocupación
Alturas permitidas	PB + 1 Alturas
Ocupación	100%
Retranqueos	Mantener alineación oficial
Altura de cornisa	8,00 m
Parcela mínima	250 m ²
Profundidad edificable	50 m
Fachada mínima	10 m

La superficie real edificable es la superficie de planta de 192,26 m² por las dos alturas permitidas, lo que supone un total de 384,52 m² sobre rasante.

Con estos datos ya se puede empezar a redactar el informe de tasación.

Como la valoración se va a realizar por el “Método Residual de Valores Actuales” es necesaria la obtención de un dato económico que influye en el cálculo del valor. Este dato es el margen mínimo de beneficio del promotor en el residual estático para inmuebles industriales.

Estos datos se extraen de una página de ATASA (la Asociación Profesional de Sociedades de Valoración) que se aporta a continuación.

El valor del margen mínimo de beneficio del promotor en el residual estático para inmuebles industriales está estipulado en el 27%.

MARGEN RESIDUAL ESTÁTICO						
	1º RESIDENCIA	2º RESIDENCIA	OFICINA	LOCAL	INDUSTRIAL	PARKING
Margen mínimo promotor	18%	24%	21%	24%	27%	20%

INDUSTRIAL

27%

Para obtener el valor de mercado del solar se emplean testigos de naves del entorno, explicados de forma completa en el punto 7 del informe de valoración.

REDACCION DEL INFORME DE VALORACION

Juan Castillo Morcillo como colaborador de la Arquitecta Técnica Julia Tanco Ballesteros, adscrita con el nº 3.357 al Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Valencia, he sido requerido para la redacción de un informe de valoración de un solar industrial sito en la calle 9 de Maig nº 4 en el Polígono Industrial "Els Mollons" de Alaquas, Valencia.

La siguiente tasación se realiza según lo establecido en la "**ORDEN ECO/805/2.003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras**", publicado en el BOE nº 85 de fecha 9 de abril de 2.003, no siendo necesario su integro cumplimiento por ser la finalidad del presente informe distinta de la que tienen las tasaciones realizadas en el marco del Mercado Hipotecario.

1. INFORMACIÓN DEL BIEN

1.1 DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES

Datos tomados de Nota Simple de fecha 16/04/2010

REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Aldaya
NUMERO DE FINCA	20.399
SECCION	Alaquas
TOMO	2.850
LIBRO	416
FOLIO	221
INSCRIPCION	3ª
OBSERVACIONES	Refleja una superficie de solar de 224,31m2. Referencia catastral 6695322YJ1669N0001ZY

2. FINALIDAD

El presente informe se redacta con la finalidad de "determinación de valor de mercado" para ejecución hipotecaria del inmueble objeto de la tasación.

3. LOCALIDAD Y ENTORNO

3.1 LOCALIDAD

TIPO DE NUCLEO	Autónomo
CENSO	30.300 Habitantes
EVOLUCION POBLACION	Estable

OCUPACION LABORAL Media nacional

3.2 RASGOS URBANOS DEL ENTORNO

CONSOLIDACION	Media-Alta
RITMO DESARROLLO	Medio-Bajo
ENTORNO	Industrial
CARACT. TERRITORIALES	Urbano
USOS DOMINANTES	Industrial

3.3 INFRAESTRUCTURAS

ALUMBRADO	Si, Medio
AGUA	Si, Medio
ALCANTARILLADO	Si, Medio
VIAS PUBLICAS	Si, Medio
TELEFONO	Si, Medio

3.4 EQUIPAMIENTO (Existencia y Nivel)

COMERCIAL	En Población
ESCOLAR	En Población
RELIGIOSO	En Población
LUDICO	En Población
DEPORTIVO	En Población
ASISTENCIAL	En Población
APARCAMIENTO	Bueno
ZONAS VERDES	Medio

3.5 NIVEL DE RENTA

CALIDAD DE BARRIO	Medio
CALIDAD DE UBICACION:	Media

3.6 COMUNICACIONES

La población de Alaquas se sitúa a 6 km. de Valencia capital perteneciendo a la comarca de L`Horta Sud. Los accesos a la misma se realizan mediante la trama viaria existente compuesta por autovías de circunvalación, disponiendo como transporte público de línea regular de autobús y estación de ferrocarril de RENFE.

El polígono industrial de "Els Mollons" posee buenas comunicaciones urbanas e interurbanas, con conexión cercana a la autovía de Torrent.

4. TERRENO

4.1 INFRAESTRUCTURAS

La zona donde se ubica el inmueble se encuentra totalmente consolidada en zona industrial, contando el entorno con todas las infraestructuras necesarias. El acceso a la parcela se realiza desde una calle constituida como servidumbre de paso, asfaltada y sin encintado de aceras.

4.2 SUPERFICIES

SUPERFICIE REAL	-----
SUPERFICIE REGISTRAL	224,31 m ²
SUPERFICIE CATASTRAL	228,00 m ²
SUPERFICIE ADOPTADA	224,31 m ²

4.3 TIPIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN

La parcela se encuentra en la calle 9 de Maig del polígono industrial "els Mollons", en el sector de "La Figuera". El día de la visita, la parcela se encontraba vallada y sin posibilidad de acceso para realizar la comprobación de superficies por lo que se ha realizado dicha comprobación sobre el plano catastral y sobre plano facilitado por los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Alaquas.

Se trata de un solar entre medianeras de forma sensiblemente rectangular. Cuenta con una fachada recayente a la calle 9 de Maig de unos 10,69 m, presentando en la medianera derecha con el inmueble 19-B de la misma calle una línea de unos 17,86 m y en la medianera izquierda con el inmueble 11-B de la misma calle de unos 18,00 m aproximadamente.

La topografía del solar aparentemente es plana y en la actualidad se encuentra vallada.

4.4 PARTICULARIDADES QUE PUEDEN AFECTAR AL VALOR

Se trata de un solar que ha quedado dentro del plan de reordenación de la zona industrial y la calle donde se ubica es una servidumbre de paso creada a efecto de dar acceso a zonas interiores. Por este motivo el frente de la parcela, de 10,69 metros, se retranquea 3,00 metros (la mitad del ancho de la calle existente), por lo que a efectos del cálculo de la edificabilidad permitida se deducen 32,05 m² a la superficie de la parcela adoptada por la servidumbre de paso creada.

Señalar que en la nota simple registral aportada se señala un cargo de 23.274,43 euros a favor del Ayuntamiento de Alaquas en garantía del pago de las cuotas de urbanización y a todas las obligaciones inherentes al P.A.I. Tras consulta con los servicios económicos del Ayuntamiento de Alaquas, nos

confirman que actualmente no se debe cantidad alguna por el concepto anteriormente señalado, por lo que no procede la deducción de importe alguno en concepto de los gastos derivados de la gestión y urbanización del P.A.I.

5. SITUACIÓN URBANÍSTICA

5.1 CLASIFICACION URBANA

Superficie de subparcela	224,31 m ²
Clasificación Urbana	Suelo Urbano

5.2 ESTADO DE PLANEAMIENTO

Estado de planeamiento	Plan General de Ordenación Urbana de Alaquas. Homologación modificativa y Plan parcial del Sector III, "La Figuera"
------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Fase de aprobación	BOP 15/03/2002
--------------------	----------------

5.3 GESTION URBANISTICA

Sujeto	Público
Modalidad de gestión	Directa
Sistema de actuación	Reparcelación Forzosa
Fase de desarrollo	Terminado
Estado de las obras	Obras de Urbanización acabadas
Inversiones acabado	Ya efectuadas

5.4 CALIFICACION URBANISTICA Y EDIFICABILIDAD

Calificación	Suelo urbano
Edificabilidad neta	Definida por nº de alturas y ocupación
Alturas permitidas	PB + 1 Alturas
Ocupación	100%
Retranqueos	Mantener alineación oficial
Altura de cornisa	8,00 m
Parcela mínima	250 m ²
Profundidad edificable	50 m
Fachada mínima	10 m

Superficie real edificable	384,52 m ² sobre rasante
----------------------------	-------------------------------------

Usos permitidos	Industria normal, bares, restaurantes y edificios de oficinas o administrativos, los recreativos o deportivos y los almacenes no comerciales, talleres de reparación de automóviles y maquinaria, lavado de vehículos, garajes y aparcamientos.
Usos prohibidos	Residencial, el uso sanitario, el uso docente, el uso pecuario y los mataderos de cualquier tipo, así como las industrias calificadas como insalubres o nocivas.

Señalar que la parcela valorada no alcanza los 250 m² de parcela mínima señalados en la normativa municipal, si bien tras consulta a los servicios técnicos del Ayuntamiento de Alaquas nos confirman que al tratarse de un solar entre medianeras consolidado se concedería licencia de obra para edificar respetando el resto de parámetros establecidos en la normativa existente.

6. DOCUMENTACIÓN LEGAL

6.1 DESCRIPCIÓN REGISTRAL Y DE LINDEROS

La descripción de los linderos definidos en la documentación aportada no ha podido comprobarse al no tener acceso al interior de la parcela, quedando el inmueble localizado por el nombre de la calle y el número de policía.

Los linderos comprobados el día de la visita son los siguientes: Frente, calle 9 de Maig; Derecha, inmueble de la calle María Zambrano nº 38; Izquierda, inmueble de la calle 9 de Maig sin número; Fondo, inmueble de la calle María Zambrano nº 38.

A nivel de la presente tasación, el inmueble se identifica como C/ 9 de Maig nº 4 de la población de Alaquas.

La referencia catastral del inmueble es 6695322YJ1669N0001ZY

6.2 DESCRIPCIÓN DE SUPERFICIES

La superficie reflejada en la certificación registral aportada de 224,31 m² es ligeramente inferior a la superficie catastral reflejada en la documentación catastral adjunta de 228,00 m² y a la superficie reflejada en el plano aportado por los servicios técnicos municipales de 232,60 m².

Por lo tanto, la superficie adoptada del solar a efectos de cálculo del valor corresponde a la definida en la documentación registral aportada de 224,31 m², al ser la menor de las tres, puesto que no se ha podido comprobar "in situ" al no tener acceso al interior de la parcela.

6.3 TITULO O SITUACIÓN DE SU OCUPACIÓN Y OBSERVACIONES

Durante la visita al inmueble se observa que la parcela se encuentra vallada y cubierta bajo techado, existiendo incluso un silo en el lateral derecho de la fachada. No se ha podido acceder al inmueble, por lo que se desconoce la existencia de alguna actividad en el interior de la parcela ni el contenido bajo techado.

6.4 SERVIDUMBRES

En la documentación registral se declara que el inmueble se encuentra afecto por una servidumbre de paso que se materializa en la cesión de 32,05 m² para el vial de acceso denominado calle 9 de Maig, según se deduce del plano aportado tras la consulta efectuada a los servicios técnicos del Ayuntamiento de Alaquas.

Este apartado se tendrá en cuenta a la hora de generar la hipótesis del aprovechamiento lucrativo de la parcela tasada en el desarrollo de la presente valoración.

6.5 PROPIETARIO

Propietarios	D. Miguel Zamora Esteban, D ^a . Ascensión Cuesta Berlanga y D. Miguel Real Torres
Usuario	Se desconoce
Limitaciones al dominio	D. Miguel Zamora Esteban, D ^a . Ascensión Cuesta Berlanga son dueños en pleno dominio de una mitad indivisa de esta finca en gananciales. D. Miguel Real Torres es dueño en pleno dominio de una mitad indivisa de esta finca por compraventa.
Observaciones	En la documentación aportada figura una afección urbanística a favor del ayuntamiento de 23.274,43 euros.

6.6 TERRENOS ARRENDADOS

En la documentación aportada no figura referencia alguna del posible arrendamiento del inmueble, por lo que a efectos de la valoración se contempla el inmueble libre de arrendamientos e inquilinos.

7. INFORMACIÓN DE MERCADO

7.1 INMUEBLES TESTIGOS

Testigo	Identificador	C.P.	Fuente	Nave	Baños	Despachos	Alfille (m ²)	Antigüedad	Superficie	Precio Venta	Coeficiente Homog.	Peso	Valor medio ponderado
									m ²	€/m ²		%	€/m ²
1	Camino Mas de Moret, 25	46970	Particular	1	2	2	80	1	320,00	921,88	1,00	15	138,28
2	Llanterners, 50	46970	Inmobiliaria	1	1	2	x	3	263,00	950,57	1,00	10	95,06
3	Rosa de Luxemburgo, 8	46970	Inmobiliaria	1	x	x	x	5	370,00	810,81	1,00	15	121,62
4	Flora Tristán, 16-18	46970	Particular	1	3	3	100	7	450,00	777,78	1,00	20	155,56
5	Emilia Pardo Bazán, 19	46970	Inmobiliaria	1	2	2	40	7	554,00	631,77	1,00	20	126,35
6	Coheters, 50	46970	Inmobiliaria	1	2	2	50	9	472,00	593,22	1,00	20	118,64
												100	755,51

Detalle de características de la homogeneización:

Los testigos empleados están localizados en el mismo polígono industrial, por lo que se igualan todos los coeficientes de homogeneización a "1,00".

1.- Nave en Polígono Industrial "La Garrofera". Nave nueva de tamaño medio con núcleo de oficinas, se estima un peso del 15%.

Teléfono de contacto 619117138

2.- Nave en Polígono Industrial "Els Mollons" con 1 puerta peatonal, 1 puerta basculante. Nave casi nueva de tamaño pequeño con núcleo de oficinas en esquina, se estima un peso del 10%.

Teléfono de contacto 961504588

3.- Nave en Polígono Industrial "Els Mollons" diáfana con 1 puerta peatonal, 1 puerta basculante y rejas en ventanas. Nave de tamaño medio sin núcleo de oficinas, se estima un peso del 15%.

Teléfono de contacto 659654183

4.- Nave en Polígono Industrial "La Garrofera". Nave seminueva de tamaño medio con núcleo de oficinas, se estima un peso del 20%.

Teléfono de contacto 659654183

5.- Nave en Polígono Industrial "La Garrofera". Nave seminueva de tamaño medio con núcleo de oficinas, se estima un peso del 20%.

Teléfono de contacto 961556618

6.- Nave en Polígono Industrial "Els Mollons". Nave seminueva de tamaño medio con núcleo de oficinas, se estima un peso del 20%.
Teléfono de contacto 961556618

Valores medios ponderados o unitario medio

NAVES..... 755,51 Euros/m2

Los inmuebles utilizados como testigos son naves industriales que se emplazan dentro del entorno del polígono "Els Mollons" de la población de Alaques, próximos al inmueble valorado.

7.2 TERRENOS DE OTRAS AREAS DE CARACTERISTICAS SIMILARES

No se han obtenido ofertas de suelo por el entorno de características similares a la valorada, descartando en la valoración la utilización del Método de Comparación.

7.3 CARACTERISTICAS DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Se considera que actualmente existe más oferta que demanda de este tipo de inmuebles debido al actual momento de crisis, lo que se deduce además por el elevado número de naves industriales en venta detectadas en el estudio de mercado.

7.4 PRECIOS ACTUALES DE VENTAS AL CONTADO

Los especificados en el estudio de mercado en cuanto a unidades construidas.

7.5 EXPECTATIVAS DE MERCADO

Se estima que siga existiendo un desequilibrio entre la oferta y la demanda por tratarse de un inmueble ubicado en una calle secundaria y con una amplia oferta de naves que abarcan desde los 262 m2 a los 800 m2.

La actividad inmobiliaria es media en este entorno, acorde con la demanda y necesidades actuales del mercado inmobiliario.

7.6 PRECIO UNITARIO MEDIO A ADOPTAR Y OTRAS OBSERVACIONES

En cuanto a la unidad constructiva de naves industriales se adopta como precio unitario en torno a los 755,51 euros/ m2.

Señalar que según la normativa aplicable se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 150 m2 construidos que se

resolverá dentro de la construcción a realizar, por lo que se prevé aprovechar el 100% de la ocupación para el cálculo de la edificabilidad.

8. CALCULO DE VALORES

8.1 NIVELES A EFECTOS DE TASACIÓN

Niveles urbanísticos del terreno. A efectos de su tasación los terrenos se clasificarán en los siguientes niveles:

Nivel I. Incluirá todos los terrenos que no pertenezcan a nivel II.

Nivel II. Incluirá los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permita edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente. También se incluirán los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que estándolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.

Nivel en el que se encuentran los terrenos a valorar: Nivel I.

8.2 METODOS ADOPTADOS

ZONA 1 Método Residual por valores actuales

* El método del Valor Residual se basa en la capacidad de producir beneficios, derivado de una hipotética promoción realizada sobre el supuesto que éste sería su mayor y mejor uso. Para aplicar este método, se calcularán primero los datos precisos para dicha hipotética promoción.

Los sondeos de mercado reflejan unidades terminadas a efectos de proceder al cálculo por el Método Residual que se desarrollará en el capítulo 9.

9. CALCULO DE VALORES

9.1 CALCULO DE VALORES

Datos para el cálculo del Valor:

Superficie de parcela = 224,31 m²

Dadas las características del solar, estimaremos la construcción de una nave industrial entre medianeras. Según la normativa urbanística vigente la construcción previsible será una edificación compuesta de planta baja y una planta alta.

La edificabilidad permitida es del 100% de la superficie en planta por 2 alturas, lo que equivale a 2,00 m² techo/m² suelo. A la superficie adoptada del solar de 224,31 m² le deducimos los 32,05 m² de la servidumbre de paso y quedan 192,26 m² en planta.

La edificabilidad resultante sería 2,00 m² t/m² s x 192,26 m² = 384,52 m².

Señalar que según la normativa aplicable se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 150 m² construidos que se resolverá dentro de la construcción a realizar, por lo que se prevé aprovechar el 100% de la ocupación para el cálculo de la edificabilidad.

Resumen de las superficies construidas cerradas.

Naves	384,52 m ²
-------	-----------------------

Considerando unas calidades de construcción medias, tomaremos como

valores de construcción los siguientes:

Naves	275,00 Euros/m ²
-------	-----------------------------

Los costes de construcción utilizados en el presente informe provienen de un estudio realizado en los distintos mercados locales a partir de la información directa de distintos participantes en el mercado de la construcción junto a datos de publicaciones sectoriales, generando unos rangos de costes unitarios de construcción adecuados a la tipología constructiva y entorno donde se ubican los inmuebles.

El coste unitario de construcción considerado en el presente informe está dentro del rango medio utilizado para la tipología constructiva valorada en el

entorno donde se ubica, debido a que la edificación considerada presenta unas técnicas constructivas tradicionales y unas calidades en sus componentes constructivos y de acabados dentro de la media utilizada en la zona para este tipo de inmueble.

De la investigación realizada en el sondeo de mercado en unidades construidas, creo posible aplicar un valor medio de ventas de:

Naves 755,51 Euros/m²

Cálculo del valor del suelo:

Se procede a calcular, el valor del suelo por el mencionado método del VALOR RESIDUAL.

Valor previsible de mercado = Vm

Aplicamos los valores unitarios considerados sobre las superficies computables.

Valor mercado naves Vm = 384,52 m² x 755,51 Euros/m²

Total Vm = 290.508,71 Euros

Valor de construcción = Vc

Aplicamos los valores de construcción referidos a continuación:

Valor construcción naves Vc = 384,52 m² x 275,00 Euros/m²

Total Vc = 105.743,00 Euros

Coefficiente de gastos = (G)

En este apartado consideramos los gastos indirectos propios de la promoción (honorarios técnicos, dirección de obra, costes de licencias y tasas, primas de seguro y honorarios de organismos de control y otros estudios necesarios) incluyendo también gastos de comercialización. Se estima (G) = 8,01 %, sobre el Vm.

Coefficiente de beneficios = (i)

Dicho coeficiente nos indica el porcentaje de beneficio de la promoción, considerándose un (i) = 27,00 %

Margen de beneficio del promotor en tanto por uno = (b).

$b = i / 100$

CÁLCULO VALOR DEL SUELO POR MÉTODO DE VALORES ACTUALES

Valor del suelo = F

$$F = (Vm \times (1-b)) - \text{sumatorio}(Ci)$$

donde Ci es Coste y Gastos necesarios considerados,

$$F = (Vm \times (1-b)) - (Vm \times (G/100) + Vc)$$

NIVEL I - Valor de Mercado (Calificados y urbanizados)

Valor de mercado: **F = 83.058,61 Euros**

El valor unitario del suelo sería: F unitario = F / Superficie Parcela

$$F \text{ unitario} = 370,28 \text{ Euros/m}^2$$

Lo que informo en Valencia a fecha 26 de Abril de 2.011, bajo juramento expreso de decir verdad, habiendo actuado con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes y que conozco las sanciones penales en las que se puede incurrir si se incumpliere mi deber como perito, para que surta a los efectos oportunos allí donde diera lugar.

Fdo.: Juan Castillo Morcillo

Arquitecto Técnico

La presente tasación tiene una validez de 6 meses.

10. ANEXOS AL INFORME

CONDICIONANTES:

NO SE PUEDE ACCEDER AL BIEN TASADO

En el día de la visita al bien a tasar, no se pudo acceder al interior del mismo por lo que no se pudo comprobar su estado físico, considerando a efectos del cálculo de valor la superficie que figura en la documentación registral aportada.

El valor adoptado en el presente informe queda condicionado a la concordancia entre los datos reflejados en el mismo y la realidad física del inmueble, así como a la inexistencia de arrendamientos vigentes y derechos reales distintos de los descritos.

Se desconoce su estado de ocupación No se ha dispuesto de documentación registral actualizada.

NO SE APORTA DOCUMENTACION REGISTRAL VALIDA A EFECTOS DE LA O.M.

La presente tasación queda condicionada a la aportación de la documentación registral tal y como exige la Orden Ministerial:

Certificación Registral acreditativa de titularidad y cargas del inmueble, así como su descripción completa, expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de valoración o equivalentes legales en soportes alternativos.

Dicha certificación se podrá sustituir por copia de Nota Simple registral, que contenga al menos titularidad y descripción completa del inmueble incluidos, en su caso, los derechos reales limitativos del dominio con expedición máxima en los tres meses anteriores a la fecha de valoración; o por copia del Libro de Registro de la Propiedad ("Nota simple extensa") o por copia de Escritura de propiedad.

Debiendo concordar obligatoriamente con las hipótesis de valoración.

ADVERTENCIAS:

INFORME ADVERTIDO POR SUPERFICIE

La superficie reflejada en la certificación registral aportada de 224,31 m² es ligeramente inferior a la superficie catastral reflejada en la documentación catastral adjunta de 228,00 m² y a la superficie reflejada en el plano aportado por los servicios técnicos municipales de 232,60 m².

Por lo tanto, la superficie adoptada del solar a efectos de cálculo del valor corresponde a la definida en la documentación registral aportada de 224,31 m², al ser la menor de las tres, puesto que no se ha podido comprobar "in situ" al no tener acceso al interior de la parcela.

10.1 RELACION DE DOCUMENTOS UTILIZADOS

- Nota simple registral
- Escritura de propiedad
- Cédula de calificación
- Documentación catastral

10.2 RELACION DE COMPROBACIONES REALIZADAS

- Identificación del Inmueble mediante inspección ocular
- Comprobación de sus servidumbres visibles
- Comprobación de su estado de conservación o construcción

11. ANEXOS AL INFORME

FOTOGRAFÍAS	3 hojas
PLANOS	2 hojas
DOCUMENTACION CATASTRAL	1 hoja
DOCUMENTACION REGISTRAL	3 hojas
NORMATIVA URBANISTICA	6 hojas
PLANO DE ALTURAS	1 hoja
TASAS Y MARGENES	1 hoja

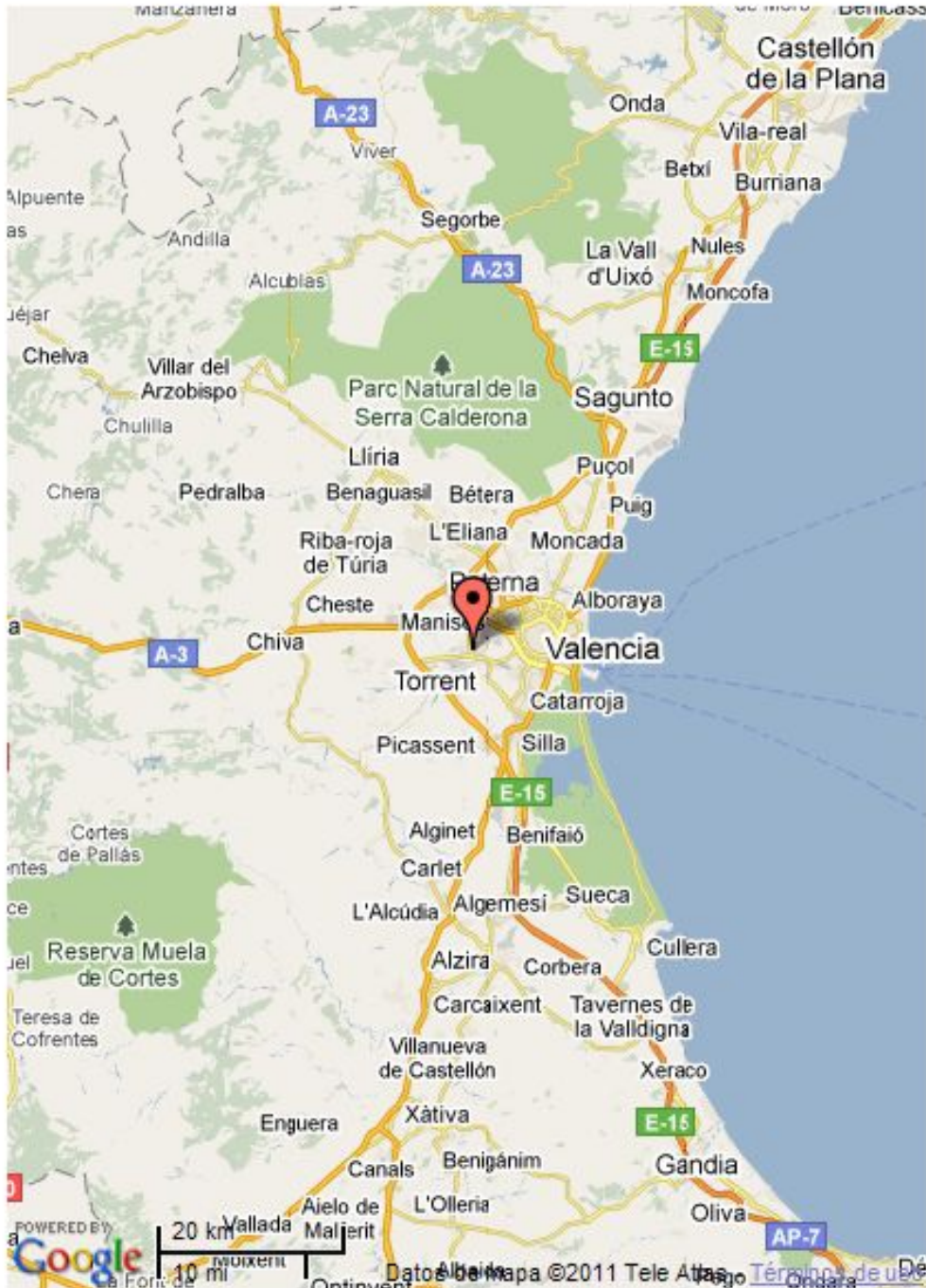
FOTOGRAFIAS



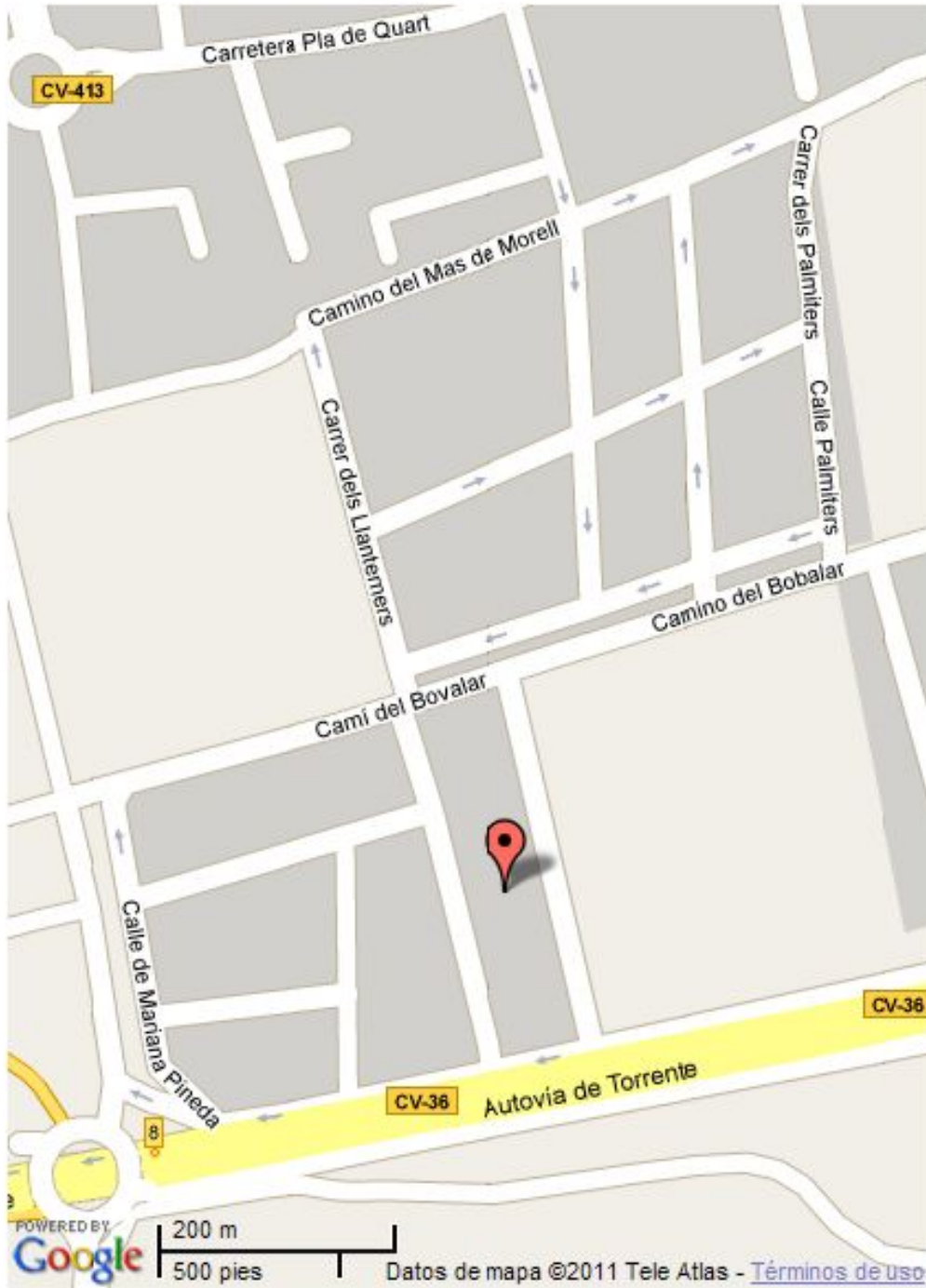




PLANO DE LOCALIZACION



PLANO DE SITUACION



DOCUMENTACION CATASTRAL

https://www1.sedecatastro.gob.es/OVCFrames.aspx?TIPO=CONSULTA

Sede Electrónica del Catastro

¿Cómo se pueden obtener datos protegidos (titularidad y valor catastral) de los inmuebles y certificados telemáticos de los mismos?

Cartografía

VER PARCELA

Cartografía Catastro
Cartografía Internet
Consulta Descriptiva y Gráfica (PDF)
Ayuda descarga

Datos del Bien Inmueble	
Referencia catastral	6695322YJ1669N0001ZY Obtener etiqueta Copiar referencia al portapapeles
Localización	CL 9 DE MAIG 4 ALAQAS (VALENCIA)
Clase	Urbano
Superficie (**)	196 m ²
Coefficiente de participación	100,000000 %
Uso	Industrial
Año construcción local principal	2004
Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble	
Localización	CL 9 DE MAIG 4 ALAQAS (VALENCIA)
Superficie construida	196 m ²
Superficie suelo	228 m ²
Tipo Finca	Parcela con un unico inmueble

Volver

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ALAQAS Provincia de VALENCIA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6695322YJ1669N0001ZY

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL 9 DE MAIG 4
ALAQAS [VALENCIA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Industrial AÑO CONSTRUCCIÓN: 2004

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 196

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CL 9 DE MAIG 4
ALAQAS [VALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 196 SUPERFICIE SUELO (m²): 228 TIPO DE FINCA: Parcela con un unico Inmueble

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

Martes , 26 de Abril de 2011

716,690 Coordenadas UTM, en metros.
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

DOCUMENTACION REGISTRAL

Información Registral

R

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALDAIA
VICENTE CARBONELL SERRANO - NIF 22.522.789-Q

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 acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria

Fecha dieciséis de abril del año dos mil diez.
FINCA DE ALAQUAS N°: 20399. IDUFIR: 46035000214517

DESCRIPCIÓN

URBANA: Solar. PARCELA 11-C
En ALAQUAS, OTROS UNIDAD EJECUCION Q-1,

SUPERFICIE terreno doscientos veinticuatro metros, treinta y un decímetros cuadrados.

Linderos: Norte, PARCELA 10 PROPIEDAD DE JUAN-RAMON RIPOLL SOLDEVILA
Sur, PARCELA 19-B PROPIEDAD DE FRANCISCA BESO TARREGA Y JESUS LLACER BESO
Este, PARCELA 19-B PROPIEDAD DE FRANCISCA BESO TARREGA Y JESUS LLACER BESO Y PARCELA 19-A
Oeste, PARCELA 11-B PROPIEDAD DE MARIA LUISA SUAREZ

TITULARIDAD

Los cónyuges DON MIGUEL ZAMORA ESTEBAN y DOÑA ASCENSION CUESTA BERLANGA, con D.N.I. número 19.414.317-V y 73.738.084-S, respectivamente, mayores de edad casados, en régimen de gananciales, son titulares para su sociedad de gananciales, del pleno dominio de una mitad indivisa de esta finca, por título de Reparcelacion. Inscripción 1ª, de fecha 9 de Enero de 2.004. En virtud del documento administrativo de Reparcelacion expedido en Alacuas, por el Secretario Del Ayuntamiento, el 26 de Noviembre de 2.003. .
TOMO: 2.850 LIBRO: 416 FOLIO: 221

DON MIGUEL REAL TORRES, con D.N.I. 19.989.520-J, mayor de edad, casado con DOÑA EMILIA ESTESO ZALVE, con D.N.I. 05.104.704-S, en régimen de separación de bienes, es titular con carácter privativo, del pleno dominio de una mitad indivisa de esta finca, por título de Compraventa. Inscripción 1ª, de fecha 26 de Julio de 2.006. En escritura otorgada en Aldaya/aldaia, el 20 de Junio de 2.006, ante Don Manuel González-Iliberós Casanova.
TOMO: 2.850 LIBRO: 416 FOLIO: 221

CARGAS VIGENTES

- Por la finca de este número: APECCION URBANIST.
A FAVOR DE AYUNTAMIENTO DE ALAQUAS.
AL CARGO DE 23.274'43 EUROS EN GARANTIA DEL PAGO DE LAS CUOTAS DE URBANIZACION Y A TODAS LAS OBLIGACIONES INHERENTES AL PAI.

AUTORIZANTE: SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, ALACUAS
ESCRITURA DE FECHA: 26/11/03
INSCRIPCION: 1ª TOMO: 2.850 LIBRO: 416 FOLIO: 221 FECHA: 09/01/04

[109-2]

- Por la finca de este número: SERVIDUMBRE.
DE PASO

AUTORIZANTE: SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, ALACUAS
ESCRITURA DE FECHA: 26/11/03
INSCRIPCIÓN: 1º TOMO: 2.850 LIBRO: 416 FOLIO: 221 FECHA: 09/01/04

- Por la finca de este número: SERVIDUMBRE.
DE PASO

AUTORIZANTE: SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, ALACUAS
ESCRITURA DE FECHA: 26/11/03
INSCRIPCIÓN: 1º TOMO: 2.850 LIBRO: 416 FOLIO: 221 FECHA: 09/01/04

- Por la finca de este número: SERVIDUMBRE.
DE PASO

AUTORIZANTE: SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, ALACUAS
ESCRITURA DE FECHA: 26/11/03
INSCRIPCIÓN: 1º TOMO: 2.850 LIBRO: 416 FOLIO: 221 FECHA: 09/01/04

- Por la finca de este número: SERVIDUMBRE.
DE PASO

AUTORIZANTE: SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, ALACUAS
ESCRITURA DE FECHA: 26/11/03
INSCRIPCIÓN: 1º TOMO: 2.850 LIBRO: 416 FOLIO: 221 FECHA: 09/01/04

- Por la finca de este número:
Al margen del asiento que posteriormente se indica, aparece extendida nota, según la cual queda afectada a la posible revisión por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, quedando liberada por la cantidad de 2.240 euros.

Nota número 1 al margen de la insc./anot: 3, de fecha veintiséis de Julio del año dos mil seis.

SIN MAS CARGAS

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

--- FIN DE LA NOTA SIMPLE ---

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo su escrito a la dirección del Registro

ADVERTENCIAS

- 1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- 2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).
- 3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

NORMATIVA URBANISTICA:

ORDENANZAS
SECTOR III
“LA FIGUERA”

Finca Núm.	Titular	Afección		Catastro		Naturaleza	Citación		
		L.M.L.	O.T. m²	Polígono	Parcela		Día	Mes	Hora
Término municipal: Xeresa									
V-XS-1	Hdos. de Joaquín Pérez Pérez	134,00	0,00	1	44	Monte alto	22	Mayo	10'30
V-XS-22	Hdos. de Joaquín Pérez Pérez	22,00	0,00	1	795	Naranjos	22	Mayo	10'30
V-XS-27	Desconocido	77,00	0,00	1	901	Naranjos	22	Mayo	11'30
V-XS-33	Hdos. de Joaquín Pérez Pérez	36,00	0,00	1	437	Naranjos	22	Mayo	10'30
V-XS-75	Enrique Bou Sastre	34,00	0,00	1	638	Frutales	22	Mayo	11'30
V-XS-107 B	Salvador Pérez Roselló	10,00	0,00	1	189	Erial	22	Mayo	11'30
V-XS-108 A	Salvador Pérez Roselló	5,00	0,00	1	187	Naranjos	22	Mayo	11'30

8021

Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes
Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial
Servicio Territorial de Urbanismo y Ordenación Territorial
Sección de Planeamiento

Anuncio de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes sobre expediente de la Homologación Modificativa y Plan Parcial del Sector denominado La Figuera del Plan General de Ordenación Urbana de Alaquàs.

ANUNCIO

Expediente: 2001.0719 JP/gn

Acuerdo

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 15 de marzo de 2002, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Alaquàs, referido a la Homologación Modificativa y Plan Parcial del Sector denominado La Figuera del Plan General de Ordenación Urbana de Alaquàs, y de conformidad con los siguientes:

Antecedentes de hecho

Primero.—El proyecto se expuso al público por acuerdo del pleno municipal de fecha 22 de febrero de 2001, mediante edicto municipal, anuncio en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de fecha 13 de marzo de 2001 y publicación en el diario «Levante» de fecha 1 de marzo de 2001.

Tras el pertinente período de exposición pública, en el que se presentaron cinco alegaciones, en pleno municipal de fecha 24 de mayo de 2001 se aprobó provisionalmente la homologación y el plan parcial enviándose a la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia para su aprobación definitiva.

Segundo.—El proyecto consta de homologación —que incluye memoria y planos—, de plan parcial —que incluye memoria informativa, memoria justificativa, ordenanzas y planos de información y de ordenación— y de estudio de impacto ambiental. Se adjuntan anexos de datos catastrales de propietarios y expediente administrativo.

Tercero.—El objeto del proyecto es la Homologación y la Ordenación Pormenorizada del Sector III de Suelo Urbanizable programado industrial junto a la Unidad de Ejecución G, ambos delimitados en el FGOU de Alaquàs.

Cuarto.—Durante la tramitación del expediente se ha solicitado informe a la Dirección General Obras Públicas (División de Carreteras) de la COPUT, recibiendo en fecha 9 de julio de 2001 informe favorable por este organismo.

Asimismo se ha remitido por parte municipal el expediente administrativo y la documentación correspondiente a la Conselleria de Medio Ambiente para que emita la correspondiente declaración de impacto ambiental respecto del estudio de impacto ambiental que se incluye, toda vez que se incluye la reclasificación de suelo no urbanizable.

Quinto.—Alaquàs cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión celebrada el 27 de julio de 1990.

Sexto.—La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 8 de noviembre de 2001, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, acordando no elevar el expediente al pleno de la Comisión Territorial debido a la falta de la declaración de impacto ambiental.

Fundamentos de derecho

Primero.—La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 52, en relación con la disposición transitoria primera, apartado 2, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, y en el punto III de la Instrucción de Planeamiento 1/1996, sobre Homologación de Planes de Urbanismo a la citada ley.

Segundo.—La documentación está completa a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en los artículos 27 y 28 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y en la Instrucción de Planeamiento 1/1996, sobre Homologación de Planes de Urbanismo a la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Tercero.—En concreto se trata de una homologación modificativa, ya que procede a introducir modificaciones respecto de las previsiones del planeamiento general. Estas modificaciones son las siguientes:

1. Redelimitación del ámbito del sector III, incluyendo una franja de suelo no urbanizable ubicada en el lindes este, calificada en el plan general actual parte como reserva viaria —10.680 m²— y parte como suelo no urbanizable común —7.006,80 m²—.

Con ello se pretende, a partir de un camino rural existente en dicho lindes este, crear un vial de carácter estructural que resuelva la conexión del polígono con las vías de carácter supramunicipal que transcurren por el término.

Asimismo se adapta la delimitación al trazado de la rotonda de enlace perteneciente al ramal del distribuidor comarcal que se encuentra en el vértice sudoeste del sector y que ha sido ejecutada con anterioridad.

Además la delimitación incluye el ámbito de la Unidad de Ejecución G, que en el plan general estaba clasificada como suelo urbano.

2. Modificación de la ordenación pormenorizada en todo el ámbito mejorando la ordenación propuesta por el plan general al eludir viales con quiebros innecesarios y respetando en lo posible las edificaciones industriales preexistentes.

Los parámetros fundamentales que se modifican aparecen en el siguiente cuadro:

Alaquàs-La Figuera	Planeam. Modif.		Diferencia
	vigente	prevista	
Clasificación	Urb. Program./ Urb.	Industrial programado	
Uso global	urbano	Industrial	
Superficie total (m²)	110.700,00	135.343,87	24.643,87
Edificab. bruta (m²/m²)	0,49 / 0,74	0,74	
Techo edificable total (m²t)	71.243,00	100.437,03	29.194,03

Cuarto.—Con esta homologación se debe comprobar el cumplimiento de los actuales estándares mínimos establecidos en el Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, que aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Aun cuando del documento resulta difícil obtener el resumen numérico de las determinaciones del sector, en el siguiente cuadro se realiza esta comprobación:

Parámetros	Proyecto	RPCV	Diferencia	Cumple
Superficie computable (m²)	135.343,87			
Edificabilidad total (m²t)	100.437,03			
Coef. edificabilidad bruta (m²/m²s)	0,74	0,75		

Parámetros	Proyecto	RPCV	Diferencia	Cumple
Zona verde (ZV)				
(10 % s/ST) (m ² s)	8.638,00	13.534,39	- 4.896,39	No
Equipamientos (EQ)	3.215,00			
Red viaria (RV+AV)	41.033,00			
Suelo dotacional público				
(40 % s/ST) (m ² s)	52.886,00	54.137,55	- 1.251,55	No
Plazas aparcamiento en vial público (1 PL/300 m ²)	483,00	335,00	- 148,00	Sí

A la vista del cuadro anterior se comprueba la falta de acreditación del cumplimiento de los estándares aplicables al sector.

Quinto.—En el presente ámbito se incluye como elemento de la red primaria de dotaciones estructural el vial que corre por el lado oeste del sector y que permitirá el enlace del corredor comarcal con el by pass que transcurre por el linde sur del sector.

Sexto.—La Comisión Informativa de Urbanismo, de fecha 24 de julio de 2001, acordó no elevar al pleno de la Comisión Territorial el expediente por deficiencias técnicas así como por la falta de la preceptiva Declaración de Impacto Ambiental.

En fecha 13 de septiembre de 2001 se recibe documentación complementaria justificativa donde se establece claramente que el sector del plan parcial incluye una unidad de ejecución clasificada en la actualidad como suelo urbano (U.E. G-1) así como otra unidad de ejecución de suelo urbanizable (U.E. G-2).

Por lo tanto el cumplimiento de estándares se realizará únicamente sobre el suelo urbanizable con lo que se obtienen los datos siguientes:

Parámetros	U.E. G-2	RPCV	Diferencia
Superficie computable	60.386,81 m ²		
Coef. edificabilidad			
bruta	0,48 m ² /m ² s		
Zona verde	8.518,20 m ²	6.038,68 m ²	+2.479,52 m ²
Red viaria	22.371,63 m ²		
Suelo dotacional público	30.889,83 m ²	24.154,72 m ²	+6.735,11 m ²
Plazas aparcamiento ...	350	97	+253

Así pues, se entiende comprobado el cumplimiento de los estándares urbanísticos del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Séptimo.—En fecha 21 de febrero de 2002 tiene entrada en este Servicio Territorial la Declaración de Impacto Ambiental remitida por la Conselleria de Medio Ambiente, que estima aceptable el proyecto, y que incluye una serie de condicionantes que deberán cumplirse en los posteriores documentos de gestión y ejecución de la actuación integrada a realizar en el sector y entre los que destacan los siguientes:

— Se requiere informe favorable de la entidad gestora de la estación depuradora de aguas residuales que vaya a dar servicio al sector, que asegure la capacidad de depuración en cuanto a caudales de vertido y composición de las aguas residuales.

En el caso de que no se admita los efluentes previstos en el sector en la Estación Depuradora de Xirivella, se deberá construir una depuradora propia para la actuación. En este caso, se remitirá a esta Dirección General un informe emitido por la entidad gestora, en el que se especifique las características de la nueva depuradora, copia de la autorización de vertido por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar y localización del vertido, todo ello previo al desarrollo de la actuación.

— Se incluirá la obligación de la construcción de arquetas de registro en la conexión de cada industria con la red de saneamiento general del polígono.

— Se deberá justificar la disponibilidad y calidad del agua potable para satisfacer las necesidades hídricas previstas en el sector.

Séptimo.—La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo y Ordenación Territorial, es el órgano competente para emitir dictamen resolutorio sobre la aprobación definitiva de las homologaciones y planes parciales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria primera, punto 3, y el artículo 54.2.B de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 10.A, por remisión del artículo 9.1, del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los

Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana y el artículo 10 del Decreto 32/1998, de 31 de marzo, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico y Funcional de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 15 de marzo de 2002, acuerda: Aprobar definitivamente la Homologación y Plan Parcial del Sector La Figuera del Plan General de Ordenación Urbana de Alaquàs.

Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada ante el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente de su publicación.

Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, José Manuel Palau Navarro.

Ordenanzas

1. Disposiciones generales.

1.1. Significado y ámbito de aplicación.

El presente plan parcial se redacta para desarrollar parte del suelo urbanizable programado de uso industrial clasificado por la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Alaquàs, y reordenar parte de suelo urbano incluido dentro de la denominada Unidad de Ejecución G, por dicho plan.

El ámbito del plan parcial se refiere al sector IV del suelo urbanizable programado clasificado por el plan general, clasificado para uso industrial y que aparece grafiado como tal en los planos correspondientes al mencionado plan general; y la Unidad de Ejecución G. A través del mismo, se pretende modificar la ordenación pormenorizada fijada por el plan para esta última unidad de ejecución; se fija en el ámbito del sector III; así como se redelimita la totalidad del perímetro que ocupará la actuación de forma que se amplía el ámbito del sector de forma que pueda crearse un vial de servicio paralelo al Mas de Moret.

1.2. Objeto.

El objeto del plan parcial es la ordenación urbanística detallada y completa del ámbito señalado en el artículo anterior, así como la delimitación de dos unidades de ejecución.

1.3. Vigencia.

Este plan parcial entrará en vigor cuando hayan transcurrido 15 días hábiles desde la publicación de sus ordenanzas en el «Boletín Oficial» de la provincia. Su vigencia es indefinida y vincula tanto a los particulares como a la Administración. Su contenido podrá alterarse a través de las modificaciones del mismo con las formalidades previstas en la legislación aplicable.

1.4. De la documentación.

Son documentos integrantes del plan parcial:

- La memoria justificativa de la ordenación.
- Los planos de ordenación en los que se graffan las alineaciones, usos pormenorizados y los esquemas de las redes de infraestructura.
- El plan de etapas.
- Las presentes ordenanzas.

El resto de documentación del plan, integrada por memoria informativa y planos de información, tiene un carácter meramente informativo y de documentos complementarios.

2. Terminología y definiciones.

2.1. Línea de fachada.

Es la alineación geométrica que marca la separación entre el suelo privado y la vía pública. Viene dada en los planos de alineaciones y rasantes.

2.2. Línea de rasante.

Son líneas de rasante las que definen el perfil del viario público en su acera.

2.3. Línea de linde.

Es la línea de linde la que separa dos parcelas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.

2.4. Distancia al linde.

Se entiende por distancia al linde la que separa un plano de fachada, o en su caso un saliente, de la línea de linde a la que se refiere, medida sobre una recta perpendicular a la línea de linde.

2.5. Retranqueo.

Es la distancia entre la línea de fachada y la línea de edificación permitida, medida sobre una recta perpendicular a la línea de fachada.

2.6. Coeficiente de ocupación máximo de parcela

Se entiende por coeficiente de ocupación máximo de parcela la relación entre la superficie ocupable por edificación y la superficie total de la parcela de uso privativo. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima.

La proyección sobre el terreno de la parcela de los cuerpos salientes computará en su totalidad, a los efectos de la ocupación máxima de parcela.

2.7. Superficie libre de parcela.

Es la superficie de la parcela en la que no se puede edificar sobre rasante como consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación.

2.8. Superficie construida por planta.

Se entiende por superficie construida por planta la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas.

2.9. Superficie construida total.

Se entiende por superficie construida total la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen el edificio, computando a efectos de edificabilidad, la ocupada en planta, independientemente de las alturas consolidadas dentro del máximo establecido en las presentes normas.

2.10. Superficie útil.

Se entiende por superficie útil de una pieza o de un local, la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos; Con el exterior, con otras piezas o locales del edificio, o con otros edificios. Es superficie útil de una planta o de un edificio, la suma de las superficies útiles de las piezas o locales que integran una planta o la totalidad del edificio.

2.11. Altura libre de planta.

Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre dos forjados o entre forjado y plano interior de cubierta.

En el supuesto en que uno de los forjados o la cubierta estuviese inclinada, la altura libre se medirá sobre una recta perpendicular al forjado horizontal, hasta el punto más bajo del inclinado, tomando como mínimo 1,5 m.

2.12. Altura de cornisa.

Es la distancia vertical que se mide desde un plano horizontal situado en la línea de rasante, en el punto medio de la alineación exterior en cada parcela, hasta la intersección que forma la cara inferior del último forjado o el plano de cubierta con el plano de fachada.

2.13. Altura de coronación.

Es el valor límite de la altura de la edificación, por encima de ella únicamente se permitirán elementos ligeros no habitables, vinculados a las instalaciones de los edificios o chimeneas de ventilación o de humos.

2.14. Número de plantas.

Es el número de plantas por encima de la rasante incluida la baja.

2.15. Planta de sótano.

Es aquella en la que su altura libre se encuentra en su totalidad por debajo de la línea de rasante.

2.16. Cuerpo saliente

Se entiende por cuerpo saliente aquellas partes de la edificación que, sobresaliendo de la línea de edificación, están situadas en plantas distintas a la baja y son de utilización directa por las personas.

3. Régimen urbanístico del suelo.

3.1. Calificación del suelo.

De acuerdo con las determinaciones del plan general, el área objeto de planeamiento tiene la calificación de industrial.

Dadas las características de homogeneidad del sector, no se proponen subcalificaciones dentro del ámbito de este suelo, pasando directamente a la asignación pormenorizada de usos contenida en los planos y en estas ordenanzas.

3.2. Cargas.

Los adjudicatarios del aprovechamiento de este plan deberán ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento u órgano urbanístico actuante:

- Los terrenos calificados como viales por este plan.
- Las parcelas calificadas como espacios libres de uso público.
- Las parcelas calificadas como servicios de interés público y social.
- Los sistemas generales adscritos al mismo.
- El 10 por ciento de la edificabilidad que permite el plan. Igualmente, los adjudicatarios del aprovechamiento del plan deberán sufragar el coste de las obras de urbanización que se deduzcan del proyecto correspondiente, en los documentos de este plan y, además, los que se incluyan a tenor de lo dispuesto en los artículos 25.4 y 5 de las normas urbanísticas del plan general, correspondientes al Sistema General de Comunicaciones.

3.3. Estudios de detalle.

Será obligatoria la aprobación de un estudio de detalle, previo a la obtención de la licencia de edificación, cuando se pretenda agrupar edificabilidad como consecuencia de la agrupación de varias de las parcelas resultantes de la reparcelación.

En todo caso se dará cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 17 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

3.4. Proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización son proyectos de obra cuya finalidad es materializar la ejecución de cada una de las dos unidades de ejecución delimitadas.

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras.
- Redes de distribución de agua potable, de riego o hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para la evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.
- Obras especiales.

Se establece como obligatoria la tramitación y aprobación de un proyecto de urbanización que abarque la totalidad del ámbito del plan parcial o alguna de las unidades de ejecución delimitadas por el mismo y los sistemas generales de comunicación que obliga el plan general, el cual contendrá los documentos establecidos en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento.

Los proyectos de urbanización cumplirán las condiciones especificadas en el capítulo X de las Normas Urbanísticas del Plan General y las señaladas en la memoria de ordenación de este plan parcial.

3.5. Parcelación.

3.5.1. Configuración y características.

Las parcelas que resulten del procedimiento reparcelatorio necesario para la ejecución del plan deberán cumplir la siguiente condición: Las líneas de linde laterales deberán ser perpendiculares a los lindes posteriores.

Quedan excluidas del cumplimiento de esta condición las parcelas ocupadas en el momento de la aprobación de este plan, por edificaciones industriales.

3.5.2. Dimensiones mínimas.

Se establece una superficie mínima de 250 m² y una fachada mínima de 10 metros.

3.5.3. Agrupación y segregación de parcelas.

Una vez establecida la parcelación como consecuencia del procedimiento reparcelatorio, se podrán agrupar o segregar estas, de manera que las resultantes superen las condiciones mínimas establecidas.

Si con motivo de la segregación de parcelas fuera preciso realizar obras de infraestructura, éstas se ejecutarán con cargo al titular de la parcela originaria.

Las agrupaciones o segregaciones de parcelas estarán sometidas a la obtención de la licencia municipal correspondiente.

3.4. Delimitación de unidades de ejecución. Sistema de gestión.

El presente plan parcial delimita dos unidades de ejecución, la G-1 y G-2. Dichas unidades de ejecución podrán ser desarrolladas, bien mediante un único programa que desarrolle las mismas, bien mediante dos programas que desarrollen cada una de las unidades de ejecución de conformidad con el artículo 29.2 de la LRAU. En todo caso, se establece como sistema de gestión de dichas unidades el directo a través del procedimiento de reparcelación forzosa y pago de los costes de urbanización mediante cuotas urbanísticas.

4. Parámetros de la edificación.

4.1. Línea de fachada:

Queda regulada en los planos de ordenación.

4.2. Fachada mínima:

10 metros.

4.3. Parcela mínima:

250 m².

4.4. Profundidad edificable:

No se permitirán construcciones cuya profundidad sea superior a 50 m, salvo que se prevea la evacuación de la misma a través de espacios libres de edificación recayentes a fachada, o cuya dimensión sea al menos superior al 30 por ciento de la superficie ocupada por edificación; o pasillos en dominio privado libres de edificación con salida a vía pública, siempre y cuando la distancia más lejana del punto o salida de evacuación no exceda de 50 m de dichos elementos de evacuación.

4.5. Coeficiente de ocupación de parcela neta:

El coeficiente de ocupación máximo para las parcelas de todas las manzanas es del ciento por ciento.

Las intensidades y usos permitidos en las zonas verdes serán las definidas en el artículo 39 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alaquàs.

4.6. Sótanos:

Permitidos.

4.7. Altura de cornisa:

La altura máxima de cornisa de las edificaciones privadas será de 8 metros.

La altura máxima de cornisa de las edificaciones de interés público y social será de 9 metros.

Por encima de la altura de cornisa podrán existir faldones de cubierta hasta la altura de coronación, que será como máximo de 14 metros.

4.8. Altura de coronación:

14 metros.

4.9. Número máximo de plantas sobre rasante:

El número máximo de plantas sobre rasante será de 2.

El número de plantas máximo para los edificios de interés público y social será de 3.

4.10. Altura libre de plantas:

La altura libre mínima en plantas bajas será de 4 m, a excepción de los cuerpos de oficinas y servicios en los que se admitirán alturas de 2,50 m.

4.11. Voladizos:

No se permiten voladizos en la línea de fachada.

4.12. Medianerías:

Se tratarán como si se tratara de fachadas vistas, de acuerdo con el artículo 86 apartado 19 de las normas urbanísticas del PGOU.

4.13. Vallado de parcelas.

En aquellas parcelas en que la línea de edificación quede retranqueada con respecto a la línea de fachada, las parcelas se vallarán con una cerca de las siguientes características:

- Altura máxima total: 2 metros.
- Altura opaca máxima: 1 metro.

5. Usos.

5.1. Usos permitidos

Industria normal: Comprende aquellas actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación y distribución de productos que, aún estando calificadas como molestas o peligrosas por el Reglamento de 30 de noviembre de 1961, dispongan de la aplicación de las medidas correctoras pertinentes en las condiciones que sean consideradas por el Ayuntamiento y por la Comisión de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana, como de suficiente garantía.

También se permitirán los usos de bares, restaurantes y edificios de oficinas o administrativos relacionados, o no, con los procesos productivos, los recreativos o deportivos y los almacenes no comerciales.

Se permiten igualmente los talleres de reparación de automóviles y maquinaria, lavado de vehículos, garajes y aparcamientos.

Las estaciones de servicio serán permitidas si se cumplen las garantías de seguridad marcadas por la ley y si se considera conveniente por el Ayuntamiento, previo informe favorable de la Conselleria de OPUT.

Para todos estos usos se deberá garantizar el cumplimiento de las condiciones de seguridad, higiene, salubridad y habitabilidad aplicables a cada caso, de acuerdo con la legislación vigente y estas ordenanzas.

5.2. Usos prohibidos.

Residencial, a excepción de las viviendas de conserje o guarda de la instalación, la cual no podrá superar los 140 m² construidos y deberá ubicarse necesariamente en planta alta.

También queda prohibido el uso sanitario a excepción de los botiquines o salas de urgencias que las instalaciones puedan legalmente requerir.

Se prohíbe el uso docente, excepto aquel destinado al aprendizaje o instrucción del personal o de investigación, relacionado con los procesos productivos allí implantados, o cualesquier otro proceso productivo.

Se prohíbe el uso pecuario y los mataderos de cualquier tipo, así como las industrias calificadas como insalubres o nocivas por posibilidad de emisión de radiaciones ionizantes y las calificadas como insalubres o nocivas con grado superior a 2 por contaminación del ambiente atmosférico o por vertidos, todo ello de acuerdo al Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, no afectando dicha prohibición a las industrias ya instaladas, cuyo mantenimiento, reforma y ampliación quedará permitida dentro del ámbito de sus actuales propiedades.

5.3. Asignación de usos.

El suelo comprendido en las superficies susceptibles de apropiación privada se les permite los usos señalados en el artículo 5.1.

A la parcela ZV, se le asigna el uso de espacio libre público.

5.4. Reservas de aparcamiento.

Las parcelas de aprovechamiento privado deberán prever una reserva de superficie para aparcamientos en interior de parcela equivalente a una plaza por cada 150 m² construidos o fracción.

6. Condiciones funcionales de la edificación.

6.1. Condiciones de salubridad.

Las edificaciones se construirán de tal forma que se cumplan las condiciones de ventilación e iluminación establecidas en la Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo, y cuantas disposiciones legales vigentes sean de aplicación o se dicten por la Administración en la materia.

6.2. Patios de ventilación.

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos se fija con la condición de que en la planta se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan y éstas tengan huecos destinados a locales de trabajo.

En caso de que no existan huecos o estos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, los patios pueden componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la más alta de las edificaciones. En cualquier caso, el diámetro mínimo del círculo inscrito no será nunca inferior a 4 metros.

6.3. Afecciones a la urbanización.

En ningún caso la apertura de las puertas de acceso de vehículos o peatones podrá barrer espacio de vía pública.

No se permitirá la alteración de la rasante de la acera o calzada de la vía pública con motivo de posibilitar el acuerdo de la rasante de los accesos de vehículos.

7. Condiciones higiénicas.

7.1. Residuos gaseosos.

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico y su reglamento, aprobado por Decreto 833/1975, de 6 de febrero, y posteriores modificaciones.

7.2. Aguas residuales.

Para el control de los vertidos de aguas residuales, la conexión de la red de evacuación con el alcantarillado dispondrá de una arqueta de registro.

Las características de dicha arqueta, así como las condiciones de vertido de aguas residuales, deberán ajustarse a lo establecido en la Ordenanza Reguladora de los Vertidos, vigente en el momento del establecimiento de la actividad.

7.3. Ruidos y vibraciones.

La limitación de ruidos y vibraciones será la indicada en la Ordenanza Municipal Reguladora de la Protección Ambiental contra la Contaminación Acústica.

8. Seguridad y prevención de incendios.

La estabilidad al fuego, expresada en minutos, de la estructura así como la resistencia al fuego de los cerramientos, de las edificaciones, será como mínimo la cuarta parte de la carga térmica ponderada, calculada de acuerdo con lo indicado en el Reglamento de Procedimiento de Solicitud y de Concesión de Licencias para Instalación y Funcionamiento de Actividades Calificadas (artículo 2.11.4).

Será de aplicación con carácter general la Norma Básica de la Edificación C.P.I.-96 y cuantas disposiciones legales vigentes sean de aplicación o se dicten por la Administración en la materia.

Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Índice de planos

Información

PG-1. Clasificación del suelo según PGOU vigente (1:2.000)

PG-2. Gestión del suelo según PGOU vigente (1:2.000)

1. Estructura orgánica del territorio. Emplazamiento (1:10.000)

2. Parcelación (1:1.000)

3. Topografía del terreno (1:1.000)

4. Usos, aprovechamientos, vegetación y edificaciones existentes (1:1.000)

5. Estructura orgánica del territorio. Sistema general de comunicaciones (1:10.000)

6. Estructura orgánica del territorio. Red básica de alcantarillado (1:10.000)

7. Estructura orgánica del territorio. Red básica de aguas potables (1:10.000)

Ordenación

8. Calificación, asignación de usos y ordenación (1:1.000)

9. Alineaciones y rasantes (1:1.000)

10. Reservas de suelo dotacional público (1:1.000)

11. Delimitación de unidades de ejecución (1:1.000)

12. Plano de ordenación pormenorizada y sus inmediaciones (1:1.000)

13. Plano de ordenación de la red primaria o estructural contigua (1:1.000).

7956

Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes
Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial
Servicio Territorial de Urbanismo y Ordenación Territorial
Sección de Planeamiento

Anuncio de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes sobre expediente del Plan Especial de la Zona Educativo Cultural prevista en el plan general.

ANUNCIO

Expediente: 20011405. FP/gn

Acuerdo

La Comisión Territorial de urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 1 de febrero de 2002, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Bétera referido al Plan Especial de la Zona Educativo Cultural prevista en el plan general, y de conformidad con los siguientes,

Antecedentes de hecho

Primero.—El proyecto se sometió a información pública mediante acuerdo del pleno del Ayuntamiento de fecha 2 de julio de 2001. Tras el pertinente período de exposición pública, en el que no se presentaron alegaciones, se aprobó por el mismo órgano en sesión de 7 de noviembre de 2001.

Segundo.—El proyecto consta de memoria informativa y justificativa, planos de información y ordenación y normas urbanísticas.

Tercero.—El objeto del plan especial es definir las condiciones de ordenación de los suelos dotacionales identificados en el planeamiento con las claves ED-10.1 y ED-10.2—para viabilizar en último caso, la construcción de un centro de educación infantil y primaria por la Administración competente en materia de educación—, que cuentan con una superficie de 24.6000 m² y están ubicados al sur del casco urbano, lindando al norte con la Av. País Valencia; al este, por el sector R-3; al oeste, por la urbanización San Carlos, y al sur, por la futura Ronda Sur.

Los terrenos están clasificados como suelo urbanizable y adscritos a las áreas de reparto que el plan delimita en esta clase de suelo.

La ordenación propuesta establece dos parcelas edificables con un vial perimetral y concreta sus condiciones de aprovechamiento, en sintonía con las necesidades de la futura dotación pública.

Cuarto.—Bétera cuenta con plan general aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo, en fecha 29 de marzo de 2000.

Quinto.—La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 24 de enero de 2002, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el artículo 11 del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Fundamentos de derecho

Primero.—La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38, de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) y el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RPCV).

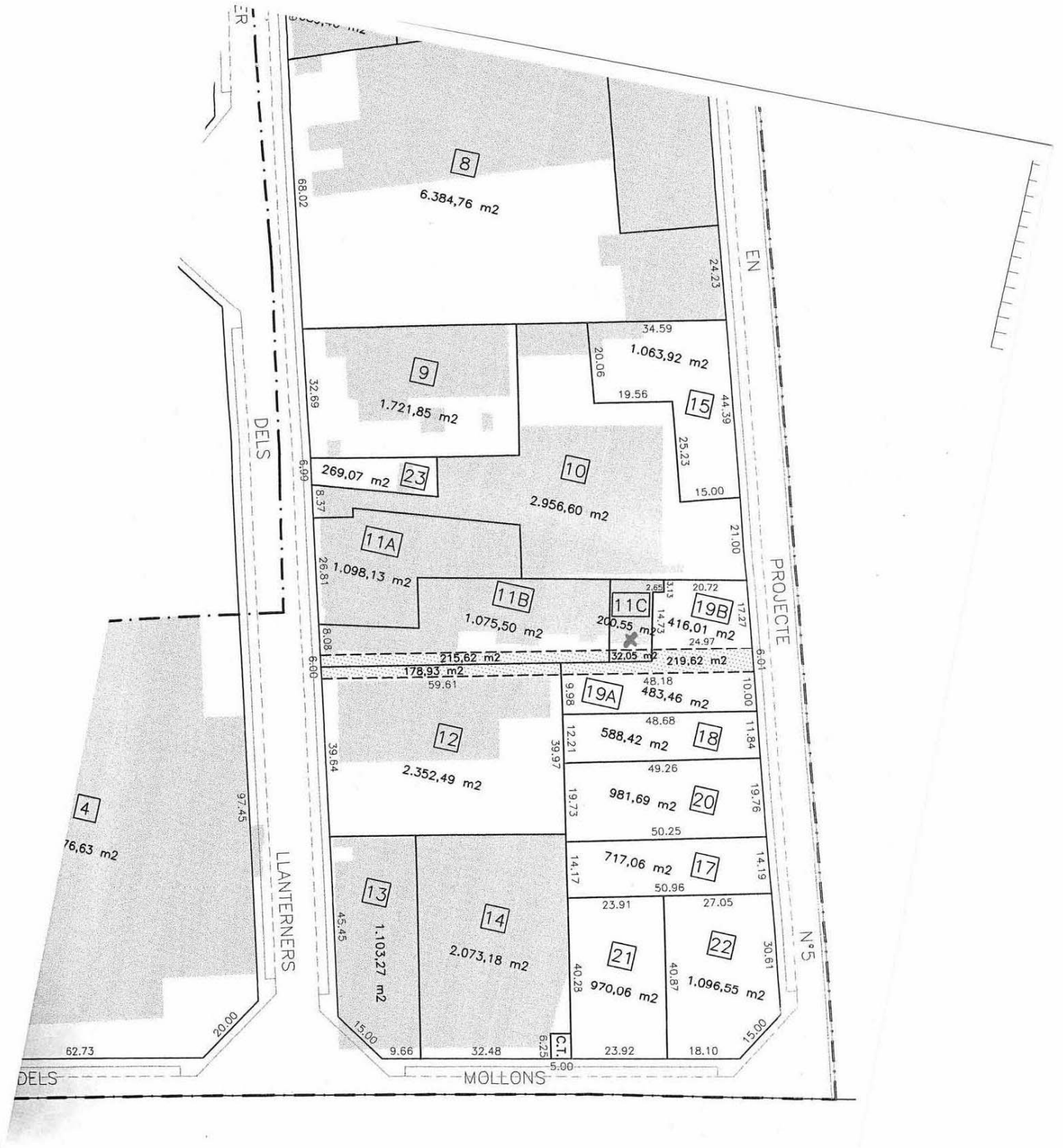
Segundo.—La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 27 de la LRAU y en el artículo 91 del RPCV.

Tercero.—Consta en el expediente instruido por el Ayuntamiento, informe de carácter favorable emitido por la D.G. de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura y Educación, en fecha 4 de septiembre de 2001.

Cuarto.—Las determinaciones contenidas en el proyecto se consideran correctas de forma general, desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat, tal y como se recoge en el artículo 40 de la LRAU.

Quinto.—La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo y Ordenación Territorial, es el órgano competente para la emisión de dictámenes resolutorios sobre la aprobación definitiva de planes especiales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 38 y 39 de la LRAU, en relación con los artículos 9.1 y 10.a del

PLANO DE ALTURAS



ABRIL 2011

TASAS Y MARGENES DE LA O.M. ECO/805



TASAS ACTUALIZACIONES RENTAS

HIPOTECARIO	1ª RESIDENCIA		2ª RESIDENCIA		OFICINA		LOCAL		INDUSTRIAL		PARKING		HOTEL		RESIDENCIA EDAD		OTRO USO		RUSTICA								
	C.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.							
TASA REAL (IPC = 0,00%)	5,04%	3,48%	3,20%	8,16%	6,58%	4,98%	4,70%	7,26%	5,40%	8,66%	7,06%	6,80%	6,26%	4,68%	4,40%	8,24%	6,76%	6,50%	8,66%	7,06%	6,80%	6,80%	5,04%	3,48%	3,00%		
TASA NOMINAL	6,08%	6,11%	6,11%	9,21%	9,29%	9,30%	7,65%	8,30%	8,36%	8,36%	8,36%	7,34%	7,34%	9,41%	9,41%	9,71%	9,80%	9,82%	9,71%	9,80%	9,82%	9,71%	9,80%	6,08%	6,11%	6,11%	
IPC	0,97%	2,54%	2,83%	0,97%	2,54%	2,83%	0,97%	2,54%	2,83%	0,97%	2,54%	2,83%	0,97%	2,54%	2,83%	0,97%	2,54%	2,83%	0,97%	2,54%	2,83%	0,97%	2,54%	2,83%	0,97%	2,54%	2,83%

TASAS RESIDUAL DINAMICO

HIPOTECARIO	1ª RESIDENCIA		2ª RESIDENCIA		OFICINA		LOCAL		INDUSTRIAL		PARKING		HOTEL		RESIDENCIA EDAD		OTRO USO		RUSTICA									
	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.	M.P.	L.P.								
TASA REAL (Evol. C/P = 0,00%)	9,38%	9,10%	13,38%	13,10%	11,38%	11,10%	13,38%	13,10%	15,38%	15,10%	10,38%	10,10%	12,38%	12,10%	10,38%	10,10%	13,38%	13,10%	13,38%	13,10%	13,38%	13,10%	13,38%	13,10%	13,38%	13,10%	13,38%	13,10%
TASA NOMINAL	12,16%	12,18%	16,26%	16,27%	14,21%	14,21%	16,26%	16,27%	18,31%	18,31%	13,18%	13,21%	15,23%	15,27%	13,18%	13,21%	16,26%	16,27%	16,26%	16,27%	16,26%	16,27%	16,26%	16,27%	16,26%	16,27%	16,26%	16,27%
Evolución precios (*)	1,54%	2,83%	0,79%	1,83%	1,54%	2,83%	1,54%	2,83%	1,54%	2,83%	1,54%	2,83%	1,54%	2,83%	1,54%	2,83%	1,54%	2,83%	1,54%	2,83%	1,54%	2,83%	1,54%	2,83%	1,54%	2,83%	1,54%	2,83%
Evolución costes (*)	2,04%	2,83%	2,04%	2,83%	2,04%	2,83%	2,04%	2,83%	2,04%	2,83%	2,04%	2,83%	2,04%	2,83%	2,04%	2,83%	2,04%	2,83%	2,04%	2,83%	2,04%	2,83%	2,04%	2,83%	2,04%	2,83%	2,04%	2,83%

MARGEN RESIDUAL ESTATICO

Margen mínimo promotor	1ª RESIDENCIA		2ª RESIDENCIA		OFICINA		LOCAL		INDUSTRIAL		PARKING		HOTEL		RESIDENCIA EDAD		OTRO USO		RUSTICA	
	18%	24%	24%	21%	24%	27%	20%	22%	24%	24%	24%	24%	24%	24%	24%	24%	24%	24%	24%	24%

TASAS INFLACION PREVISIONALES

Tasa Inflación - IPC general Interanual	may-09	abr-09	may-09	jun-09	jul-09	ago-09	sep-09	oct-09	nov-09	dic-09	ene-10	feb-10	mar-10	abr-10	may-10	jun-10	jul-10	ago-10	sep-10	oct-10	nov-10	dic-10	ene-11	feb-11
A corto plazo (Media 24 últimos meses)	-0,10%	-0,20%	-0,90%	-1,00%	-1,40%	-0,80%	-1,00%	-0,70%	0,30%	0,80%	1,00%	0,80%	1,4%	1,5%	1,8%	1,5%	1,8%	1,9%	1,8%	2,10%	2,30%	2,90%	3,00%	3,40%
Tasa Inflación - IPC general Interanual	1,9%	1,97%	1,98%	1,99%	2,00%	2,01%	2,02%	2,03%	2,04%	2,05%	2,06%	2,07%	2,08%	2,09%	2,10%	2,11%	2,12%	2,13%	2,14%	2,15%	2,16%	2,17%	2,18%	2,19%
A medio plazo (Media 5 últimos años)	3,20%	2,00%	1,40%	2,90%	4,00%	2,70%	4,00%	2,60%	3,20%	3,70%	2,70%	4,20%	1,40%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%
A largo plazo (Media 15 últimos años)	3,20%	2,00%	1,40%	2,90%	4,00%	2,70%	4,00%	2,60%	3,20%	3,70%	2,70%	4,20%	1,40%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%

El dato asumido para el último año considerado en la media es el publicado a la fecha.

TIPOS DE INTERES Y PRIMAS DE RIESGO

HIPOTECARIO	septiembre-2010		octubre-2010		noviembre-2010		diciembre-2010		enero-2011		febrero-2011	
	C.P.	M.P.	C.P.	M.P.	C.P.	M.P.	C.P.	M.P.	C.P.	M.P.	C.P.	M.P.
Intrínsecos D.P. Medio 2º vto. 5 años (Mercado de depósitos a plazos en cuenta)	0,97%	2,54%	0,97%	2,54%	0,97%	2,54%	0,97%	2,54%	0,97%	2,54%	0,97%	2,54%
Inflación - IPC INEbase	0,97%	2,54%	0,97%	2,54%	0,97%	2,54%	0,97%	2,54%	0,97%	2,54%	0,97%	2,54%
Intrínsecos D.P. Medio 2º vto. 5 años "real"	2,96%	1,58%	2,96%	1,58%	2,96%	1,58%	2,96%	1,58%	2,96%	1,58%	2,96%	1,58%
Intrínsecos D.P. Medio 2º vto. 2-6 años	0,97%	2,54%	0,97%	2,54%	0,97%	2,54%	0,97%	2,54%	0,97%	2,54%	0,97%	2,54%
Intrínsecos D.P. Medio 2º vto. 2-6 años "real"	2,12%	0,56%	2,12%	0,56%	2,12%	0,56%	2,12%	0,56%	2,12%	0,56%	2,12%	0,56%

NOTAS
 CP = Corto plazo (1 a 6 años)
 MP = Medio plazo (3 a 6 años)
 LP = Largo plazo (7 o más años)
 (*) Evolución de costes y/o precios mínimos:
 Considera región Ilogología y ubicación conciliar.

JUAN CASTILLO MORCILLO

Arquitecto Técnico

C/ Graz Liebenau nº 30, bloque 4, pta.14, 46910 Alfafar, PFC Tasaciones Inmobiliarias

INFORME DE VALORACIÓN DE INMUEBLE

PETICIONARIO Valoraciones Mediterráneo (VALMESA)

TIPO DE BIEN Nave Industrial adosada

EMPLAZAMIENTO: C/ Ana de Portugal, 7 46430 Sollana

FECHA: 12 de Abril de 2011

1. INFORMACIÓN DEL BIEN **9**

1.01 DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

2. FINALIDAD ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

3. LOCALIDAD Y ENTORNO ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

3.01 LOCALIDAD ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

3.02 RASGOS URBANOS DEL ENTORNO ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

3.03 INFRAESTRUCTURAS ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

3.04 EQUIPAMIENTO (EXISTENCIA Y NIVEL) ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

3.05 NIVEL DE RENTA ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

3.06 COMUNICACIONES ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

4. TERRENO ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

4.01 INFRAESTRUCTURAS ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

4.02 REPERCUSION DEL SUELO URBANIZADO. ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

5. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO Y/O ELEMENTO DE UN EDIFICIO ¡ERROR!
MARCADOR NO DEFINIDO.

5.01 TIPIFICACION Y DESCRIPCION ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

5.02 SUPERFICIES ESCRITURADAS ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

5.03 EDIFICIO ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

5.04 VIVIENDA ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

5.05 INMUEBLES TERMINADOS ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

6. SITUACIÓN URBANÍSTICA ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

7. DOCUMENTACION LEGAL ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

7.01 DESCRIPCION REGISTRAL, DESCRIPCION DE LINDEROS ¡ERROR! MARCADOR NO
DEFINIDO.

7.02 DESCRIPCION DE SUPERFICIES	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
7.03 TIPO DE VIVIENDA	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
7.04 PROPIETARIO	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
7.05 ARRENDADAMIENTOS	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
8. <u>INFORMACIÓN DE MERCADO</u>	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
8.01 INMUEBLES TESTIGOS	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
8.02 OBSERVACIONES	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
9. <u>CÁLCULO DE VALORES</u>	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
9.01 METODOS ADOPTADOS	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
9.02 PROCESO VALORATIVO	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
10. <u>OBSERVACIONES</u>	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
11. <u>ANEXOS AL INFORME</u>	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

0. ANTECEDENTES

El presente informe se realiza a partir del encargo efectuado por la empresa de valoraciones VALMESA, con la cual colabora el estudio donde realizo el presente proyecto final de carrera.

El proceso de valoración comienza mediante el envío por parte del departamento de administración de la empresa de un mensaje de texto (SMS) al teléfono móvil del técnico seleccionado para realizar dicho encargo.

Como norma general el mensaje de texto consiste en un aviso breve que contiene la siguiente información:

Nombre de la entidad bancaria solicitante

- Tipo de bien a valorar
- Dirección del bien
- Población donde se ubica
- Nombre del solicitante
- Teléfono de contacto

Se procede a contactar con el cliente y se pone al teléfono el mismo. Lo primero que hago es identificarme como tasador del banco solicitante y le comento que hay que hacer una visita a la nave que se debe valorar. No hay problema en concertar la visita al día siguiente por la mañana. A continuación cotejo los datos del inmueble que se tiene que tasar y la dirección exacta del mismo (población, calle y número de policía y puerta) para evitar equívocos innecesarios. Como se trata de una nave que se encuentra en una zona fácil de identificar quedo con el cliente a la hora estipulada en la propia nave. El cliente me entrega una copia de la documentación registral y un plano a escala del inmueble, por lo que no se deberá hacer un croquis en el momento de la visita.

Antes de salir reviso en el despacho la cartera de trabajo que llevo a las tasaciones. Compruebo que haya una carpeta con folios en blanco para realizar el croquis del inmueble, copias de la hoja de toma de datos, un lápiz y un bolígrafo, se comprueba que el medidor láser tenga pilas y que la cámara de fotos digital tenga batería. Como el inmueble se ubica en la población de

Sollana, que se encuentra a unos 30 minutos en coche desde el despacho, salgo una hora antes de la visita concertada para evitar problemas que puedan retrasarme.

Una vez en la nave visito la nave para hacerme una idea del tamaño y forma que tiene y a continuación se toman algunas medidas del largo y ancho para, de esta manera, obtener la escala real del plano aportado.

Se rellena la hoja de toma de datos donde se indican los datos necesarios para completar el informe más tarde.

TASACION DE VIVIENDA

DATOS DE VISITA

Fecha: 9/6/2011 Dirección: C/Ana de Portugal 107. Sollana

Propietario: Francisco Ciges Ferrer y Amparo Benedito Martí
 Usuario: La propiedad
 Finalidad: Hipotecario

Edificio

Nº Plantas: 1 Ascensor: Nº: — Nº Viviendas: —

Fachada: Muros de mampolen Cubierta: Inclinada de chapa

Acabados elementos comunes:

	ESTANCIA	SUELO	PAREDES	TECHOS
Zaguán	—	—	—	—
Escalera	—	—	—	—

Vivienda

	ESTANCIA	UBICACION	Nº	SUELO	PAREDES	TECHOS
CAMARAS	— 5	horuigón		Panel aislante	Panel aislante	Panel aislante
OBRADORES	— 3	horuigón		Panel aislante	Panel aislante	Panel aislante
Salón-Cocina						
ALMACEN	— 1	horuigón		Enfoscado Pintado	chapa lacada	
Dormitorios						
OFICINA	— 1	gres		Alicatado	Falso techo	
Baños						
Aseos	— 2	gres		Alicatado	Escayola	
Terraza						
Patio						

Carpintería: Interior: Madera barnizada Puerta blindada —
 Exterior: Meta Liza Rejas Si

Instalaciones: Aire acondicionado: Split indiv. Nº /Conductos

Calentador: Eléctrico / Gas / Caldera + radiadores

Hilo musical: Alarma: Caja Fuerte Otros:

Equipamiento comunitario:

Piscina: — Pistas de tenis: — Sauna: — Local social: —

Zona de ocio: — Jardín infantil: —

La nave tiene una antigüedad baja y se mantiene en buen estado de conservación.

Por último se procede a tomar fotografías del inmueble y que se aprecie el estado general del inmueble. Estas fotos se incluyen al final del informe y sirven para acreditar lo reflejado en el informe en cuanto a calidades y acabados existentes.

Una vez tomados todos los datos se procede a fotografiar el exterior del edificio. Estas fotos se incorporan al final del informe.

Una vez se ha realizado la visita y se han tomado todos los datos necesarios vuelvo al despacho y lo primero que hago es cotejar las medidas tomadas para sacar la escala del y obtener las distintas superficies del inmueble. Es norma habitual el señalar en el plano el norte para denotar la orientación predominante del inmueble.

Una vez que está hecho se obtiene que la superficie construida de la nave y de los patios delantero y trasero reflejada en la documentación registral aportada coinciden sensiblemente con las superficies comprobadas el día de la visita.

No obstante, no se refleja la obra interior ejecutada, describiendo la nave como diáfana, ni la construcción del altillo, por lo que se adopta la superficie registral aportada, señalando que la superficie catastral coincide sensiblemente con la construida registral.

Ahora queda la obtención de los valores de mercado del inmueble incluido en el informe de tasación.

VALOR DE MERCADO

Para obtener el **valor de mercado** tenemos que recopilar 6 testigos de venta de inmuebles similares al valorado dentro de la población o poblaciones limítrofes.

A tal efecto se toman los teléfonos de 6 testigos de pisos de la zona cuyos datos están reflejados detalladamente en el punto nº 8 del informe.

Desde el despacho se llama a los teléfonos recabando la información necesaria para poder homogeneizar los valores

Tras el proceso de homogeneización se llega a la siguiente conclusión:

Se detectan valores de mercado en el entorno que oscilan entre los 560,00 y los 1.014,00 Euros/m² dependiendo de su ubicación, superficie, calidades y antigüedad.

En la homogenización se ha realizado teniendo principalmente en cuenta tanto la situación como que los testigos localizados se encuentran dentro de polígonos totalmente urbanizados mientras que la nave valorada está dentro de un polígono que no dispone de todos los servicios urbanísticos

REDACCION DEL INFORME DE VALORACION

Juan Castillo Morcillo como colaborador de la Arquitecta Técnica Julia Tanco Ballesteros, adscrita con el nº 3.357 al Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Valencia, he sido requerido para la redacción de un informe de valoración de una nave industrial sita en la calle Ana de Portugal, 7 de la población de Sollana, Valencia.

La siguiente tasación se realiza según lo establecido en la **“ORDEN ECO/805/2.003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras”**, publicado en el BOE nº 85 de fecha 9 de abril de 2.003, siendo necesario su integro cumplimiento por ser la finalidad del presente informe la que tienen las tasaciones realizadas en el marco del Mercado Hipotecario.

1. INFORMACIÓN DEL BIEN

TIPO DE INMUEBLE	Nave Industrial Adosada
DIRECCIÓN	C/ Ana de Portugal, 7
C.P. MUNICIPIO	46430 Sollana
PROVINCIA	Valencia

1.01 DATOS REGISTRALES y CATASTRALES

REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Sueca
TOMO	2.683
LIBRO	263
SECCION	Sollana
FOLIO	46
FINCA	17.665
INSCRIPCION	4ª
OBSERVACIONES	Datos registrales tomados de escritura
REFERENCIA CATASTRAL	6314004YJ2561S0002OQ
OBSERVACIONES	Datos de la nave

2. FINALIDAD

Tasación realizada a petición de Salazones Francisco Ciges S.L., con la finalidad de "servir de garantía hipotecaria de préstamos".

3. LOCALIDAD Y ENTORNO

3.01 LOCALIDAD

TIPO DE NUCLEO	Autónomo
CENSO	4.567 Habitantes
TENDENCIA DEMOGRÁFICA	Estable
ACTIVIDAD DOMINANTE	Múltiple
OBSERVACIONES	Población situada a 37 km. de Valencia capital, perteneciente a la comarca de La Ribera Baixa.

3.02 RASGOS URBANOS DEL ENTORNO

TIPO DE ENTORNO	Industrial
POLIGONO INDUSTRIAL	Si
GRADO EDIFICACION INDUSTRIAL	Medio
RITMO DE DESARROLLO	Medio

3.03 TIPIFICACION DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL

INDUSTRIA ADMITIDA	Según Normativa
DENSIDAD DE NAVES	Media
OCUPACION DE NAVES	Media
TIPIFICACION	No
BENEFICIOS FISCALES	No
INDUSTRIA DOMINANTE	Múltiple
FACILIDAD DE ACCESO	Media

3.04 EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS

RED VIAL	Media
SANEAMIENTOS	Si
ELECTRIFICACION	Si
ABASTECIMIENTO DE AGUA	Si
EQUIPAMIENTO/SERVICIOS	Medio
INFRAESTRUCTURAS	Medio

3.05 NIVEL DE RENTA

CALIDAD DE BARRIO	Medio
CALIDAD DE UBICACION:	Media

3.06 COMUNICACIONES

Los accesos al polígono se realizan a través de la carretera de acceso al cementerio de la población de Sollana, emplazándose el mismo en el margen izquierdo de la línea férrea de acceso a la población de Sollana en sentido Alicante.

4. TERRENO

4.01 INFRAESTRUCTURAS

EXISTENTES: La calle donde se ubica el inmueble que alberga el bien objeto de valoración dispone de los servicios municipales completos.

4.02 REPERCUSION DEL SUELO URBANIZADO

REPERCUSION DEL SUELO NAVE	350,00 €/m ²
----------------------------	-------------------------

5. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO Y/O ELEMENTO DE UN EDIFICIO

5.01 TIPIFICACION Y DESCRIPCION

Edificación de nave industrial adosada, compuesta de nave con forma sensiblemente rectangular y distribuida con una fachada aproximada de 14,90 m. Posee un patio delantero recayente a la calle de situación donde se ubica la puerta de entrada a la nave y otro patio posterior con acceso al mismo por una puerta metálica.

El inmueble se compone de planta baja y altillo. La planta baja está distribuida en tres obradores, tres cámaras refrigeradas y dos túneles de secado. Además de dos aseos y la escalera de acceso al altillo.

En el altillo ubicado en la parte derecha de la fachada, está compartimentado en almacén de envases y una oficina.

Forma parte de un conjunto de naves de características similares.

5.02 SUPERFICIES REGISTRALES Y CATASTRALES

Superficie construida	549,75 m2
Superficie útil	533,21 m2
Zona de rodamiento	118,40 m2
Superficie catastral construida	550,00 m2

5.03 EDIFICIO

5.03.01 NUMERO DE PLANTAS

Sobre rasante: 1 1º Uso: Industrial; 2º Uso: Oficina

5.03.02 ELEMENTOS FUNDAMENTALES

CIMENTACION	Hormigón Armado
ESTRUCTURA	Estructura metálica
CUBIERTA	Inclinada de chapa prelacada
CERRAMIENTOS EXTERIORES	Paneles de hormigón prefabricado
FACHADAS	Mortero Monocapa-Revoco
CARPINTERIA EXTERIOR	Metálica

5.03.03 SERVICIOS COMUNES AL INMUEBLE

Accesos	Asfaltados
Patio	Solera hormigón

5.04 NAVE

5.04.01 DISTRIBUCION y NIVEL DE CALIDAD

ZONA NAVE	NUMERO
Aseos	2
Cámaras	5
Obradores	3

ZONA ALTILLO	NUMERO
Almacén	1
Oficina	1

5.04.02 ACABADOS

ZONA NAVE	SUELO	PAREDES	TECHO	CARP. INTERIOR
Aseos	Gres	Alicatado	Escayola	Madera barnizada
Cámaras	Hormigón	Panel aislante	Panel aislante	Metálica
Obradores	Hormigón	Panel aislante	Panel aislante	Metálica
Almacén	Hormigón	Pint. Lisa	Chapa prelacada	Metálica
Oficina	Gres	Pint. Lisa	Falso techo	Madera barnizada

5.04.03 USO ACTUAL

Ocupado por el propietario

5.04.04 CALIDADES

SOLADOS	Medio
FACHADAS	Medio
CARPINTERIA INTERIOR	Medio
BAÑOS	Medio

5.04.05 INSTALACIONES

ARMARIOS EMPOTRADOS	No
ASCENSORES	No
TELEFONO	Si
GAS CIUDAD	No
PORTERO AUTOMATICO	No
VIDEO-PORTERO	No
AISLAMIENTOS	Si, aislante térmico en cubierta
SEGURIDAD	Si, Alarma
CALEFACCION	Si, termo eléctrico
SISTEMAS DE EXTINCION	Si, extintores
APARATOS SANITARIOS	Si, porcelana vitrificada
GRIFERIA	Si, cromada monomando

5.04.06 SUPERFICIES MEDIDAS

NAVE	SOBRE RASANTE	COMPUTABLE
Construida nave P. B.	534,00 m ² al 100%	534,00 m ²
	TOTAL	534,00 m ²

ANEXOS	SOBRE RASANTE	COMPUTABLE
Aseos en P. B.	15,75 m ² al 100%	15,75 m ²
Altillo en P. 1 ^a	89,50 m ² al 0,00%	0,00m ²
	TOTAL	549,75 m ²
OTROS	SOBRE RASANTE	COMPUTABLE
Patio delantero	76,75 m ² al 100%	76,75 m ²
Patio posterior	42,90 m ² al 100%	42,90 m ²
	TOTAL	119,65 m ²

5.04.07 SUPERFICIES UTILES

Superficie útil nave P.B.	489,85 m ²
Superficie útil altillo P.1 ^a	86,20 m ²

5.04.8 VARIOS

Cuota de participación	20,59 %
------------------------	---------

5.04.11 MATERIAL DETERIORABLE O DESMONTABLE

No se consideran.

5.04.12 CONDICIONANTES PARA USOS ALTERNATIVOS

No existen, salvo los que limiten las Ordenanzas Municipales y los Estatutos de la Comunidad de Propietarios.

5.05 INMUEBLES TERMINADOS

AÑO DE EDIFICACION	1997
ANTIGÜEDAD	6 Años
VIDA UTIL TOTAL	35 Años
VIDA UTIL RESIDUAL	29 Años

OBSERVACIONES: Nave industrial en buen estado, equipada con materiales de buena calidad. Aseos en planta baja y almacén y despacho en planta alta con buenos acabados.

6. 6- SITUACIÓN URBANÍSTICA

6.01 INFORMACION URBANISTICA

PLAN ORDENACION VIGENTE	P.G.O.U. de Sollana
CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CALIFICACION	Industrial
USOS PERMITIDOS	Industrial y compatibles
USOS PROHIBIDOS	El resto

6.02 ADECUACION A NORMATIVA

No se detectan incumplimientos de la normativa.

7. DOCUMENTACION LEGAL

7.01 DESCRIPCION REGISTRAL, DESCRIPCION DE LINDEROS

Los linderos que aparecen en la documentación aportada se refieren a la nomenclatura interna de la promoción de naves donde se encuentra la nave valorada. La calle de acceso se identifica en la documentación aportada como C/ En proyecto, nave 2 Partida Brazal Nou, y en la actualidad se denomina C/ Ana de Portugal, Número 7, Sollana, identificándose perfectamente en esta dirección.

7.02 DESCRIPCION DE SUPERFICIES

La superficie construida de la nave y de los patios delantero y trasero reflejada en la documentación registral aportada coincide sensiblemente con las superficies comprobadas el día de la visita. No obstante no se refleja la obra interior ejecutada, describiendo la nave como diáfana, ni la construcción del altillo.

A nivel de la presente tasación se adopta la superficie registral, por lo que se deberá aportar documentación registral actualizada coincidente con las medidas.

La superficie catastral coincide sensiblemente con la construida registral.

7.03 PROPIETARIO

D. FRANCISCO CIGES FERRER Y D^a AMPARO BENEDITO MARTI son propietarios del inmueble valorado en pleno dominio con carácter ganancial.

7.04 ARRENDAMIENTOS

ESTA ALQUILADO

No

7.05 ESTATUTOS DE COMUNIDAD: DETERMINANTES E INFLUYENTES

No se aportan.

8. INFORMACIÓN DE MERCADO

8.01 INMUEBLES TESTIGOS

Testigo	Identificador	C.P.	Fuente	Nave	Baños	Despachos	Antigüedad	Superficie	Precio Venta	Precio Venta	Coeficiente Homog.	Peso	Valor medio ponderado
								m ²	€	€/m ²		%	€/m ²
1	Ronda Nueva, s/n	46430	Inmobiliaria	1	1	2	0	600,00	425.000,00	708,33	1,00	19	134,58
2	Ronda Nueva, s/n	46430	Inmobiliaria	1	1	2	0	411,30	360.000,00	875,27	0,88	17	130,94
3	Ronda Nueva, s/n	46430	Inmobiliaria	1	2	4	0	830,00	841.000,00	1.013,25	0,70	15	106,39
4	Bernat Alinyo, 10	46410	Particular	1	2	3	4	382,00	350.000,00	916,23	0,80	17	124,61
5	Teular, 1	46410	Particular	1	0	0	4	750,00	420.708,00	560,94	1,20	15	100,97
6	Av. De la Foia, 33	46440	Particular	1	3	5	8	1500,00	1.352.277,00	901,52	0,80	17	122,61
												100	720,10

Detalle de características de la homogeneización:

- 1.- Se entiende que el testigo coincide sensiblemente con el inmueble valorado, por lo que se le adjudica un coeficiente de homogeneización de 1,00.
- 2.- Se entiende que el testigo tiene mejores instalaciones y está mejor ubicado que el inmueble valorado, por lo que se le adjudica un coeficiente de homogeneización menor de 1,00.
- 3.- Se entiende que el testigo tiene mejores instalaciones y está mejor ubicado que el inmueble valorado, por lo que se le adjudica un coeficiente de homogeneización menor de 1,00.
- 4.- Se entiende que el testigo tiene mejores instalaciones y está mejor ubicado que el inmueble valorado, por lo que se le adjudica un coeficiente de homogeneización menor de 1,00.
- 5.- Se entiende que el testigo tiene peores instalaciones y está peor ubicado que el inmueble valorado, por lo que se le adjudica un coeficiente de homogeneización mayor de 1,00.
- 6.- Se entiende que el testigo tiene mejores instalaciones y está mejor ubicado que el inmueble valorado, por lo que se le adjudica un coeficiente de homogeneización menor de 1,00.

Valores medios ponderados o unitario medio

NAVES..... 720,10 Euros/m²

Los inmuebles utilizados como testigos son naves industriales que se emplazan en polígonos dentro del entorno del inmueble valorado.

8.02 OBSERVACIONES

Se detectan valores de mercado en el entorno que oscilan entre los 560,00 y los 1.014,00 Euros/m² dependiendo de su ubicación, superficie, calidades y antigüedad.

9. CÁLCULO DE VALORES

9.01 METODOS ADOPTADOS

METODO DE COSTE
REEMPLAZAMIENTO REPOSICIÓN BRUTO
REEMPLAZAMIENTO REPOSICIÓN NETO
METODO DE COMPARACION

METODO DE ACTUALIZACION DE RENTAS ACTUALES

9.02 PROCESO VALORATIVO

9.02.01 COSTE DE REPOSICIÓN BRUTO

A. SUPERFICIE COMPUTABLE:	1.200,00 m ²
B. VALOR UNIARIO DE REPERCUSIÓN:	195,86 €/m ²
C. VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN:	215,00 €/ m ²
D. GASTOS SOBRE LA CONSTRUCCIÓN:	21 %
E. VALOR DE REPOSICIÓN:	547.212,00 €

9.02.02 COSTE DE REPOSICIÓN NETO

F. COEFICIENTE DE DEPRECIACIÓN 0,06
ANTIGÜEDAD ESTIMADA 2 Años,
La depreciación se considera 6 años porque la edad útil del edificio es de 35 años, y 2 años es aproximadamente un 6% de 35.

G. VALOR TERRENO (A x B)	235.032,50 €
H. CONSTRUCCIÓN + GASTOS INDIRECTOS (G-I)	293.449,20 €

I. VALOR DE REPOSICION A NETO.	528.481,20 €
Precio unitario de reposición	440,40 €/m2.
Precio unitario de mercado	500,83 €/m2

9.02.03 COEFICIENTE DE MERCADO

J. COEFICIENTE DE MERCADO	1,14
(Obtenido del cociente entre el valor unitario de mercado y el unitario de reposición).	

9.02.04 VALOR DE COMPARACIÓN

K. TERRENOS + EDIFICACIONES (I x J)	600.996,00 €
TOTAL VALOR DE MERCADO:	600.996,00 €

VALOR FINCA 93

VALOR DE SUELO	235.032,00 €
VALOR DE VUELO	365.964,00 €
VALOR FINAL	600.996,00 €
VALOR DE SEGURO	312.180,00 €

Lo que informo en Valencia a fecha 12 de Abril de 2.011, bajo juramento expreso de decir verdad, habiendo actuado con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes y que conozco las sanciones penales en las que se puede incurrir si se incumpliere mi deber como perito, para que surta a los efectos oportunos allí donde diera lugar.

Fdo.: Juan Castillo Morcillo

Arquitecto Técnico

La presente tasación tiene una validez de 6 meses.

10. OBSERVACIONES

ADVERTENCIAS:

INFORME ADVERTIDO POR SUPERFICIE

La superficie construida de la nave y de los patios delantero y trasero reflejada en la documentación registral aportada coincide sensiblemente con las superficies comprobadas el día de la visita. No obstante no se refleja la obra interior ejecutada, describiendo la nave como diáfana, ni la construcción del altillo.

A nivel de la presente tasación se adopta la superficie registral, por lo que se deberá aportar documentación registral actualizada coincidente con las medidas.

La superficie catastral coincide sensiblemente con la construida registral.

EL COEFICIENTE DE DEPRECIACION APLICADO ES INFERIOR AL TABULADO SEGUN ORDEN

La depreciación por antigüedad aplicada al inmueble es menor que la que le corresponde por su edad inicial, debido a las reformas que ha sufrido en el tiempo y la conservación que presenta en la visita.

TIENE LICENCIA DE APERTURA Y NO SE APORTA

Aunque en el día de la visita se comprobó que el bien tasado disponía de Licencia de Apertura para la actividad que desarrolla, deberá adjuntarse dicho documento como anexo al presente informe.

INFORME ADVERTIDO LEVE POR IDENTIFICACION

Los linderos que aparecen en la documentación aportada se refieren a la nomenclatura interna de la promoción de naves donde se encuentra la nave valorada. La calle de acceso se identifica en la documentación aportada como C/ En proyecto, nave 2 Partida Brazal Nou, y en la actualidad se denomina C/ Ana de Portugal, Número 7, Sollana, identificándose perfectamente en esta dirección.

La referencia catastral que figura en la documentación registral de 6314005YJ2561S0001JM es incorrecta siendo la correcta 6314004YJ2561S0002OQ.

OBSERVACIONES:

NO SE INCLUYEN ELEMENTOS NO POLIVALENTES

En el valor de tasación no se incluye mobiliario, maquinaria, enseres ni decoración no polivalente.

10.01 RELACION DE DOCUMENTOS UTILIZADOS

- Escritura de propiedad
- Documentación Catastral

10.02 RELACION DE COMPROBACIONES REALIZADAS

- Identificación del Inmueble mediante inspección ocular
- Comprobación de su descripción registral
- Comprobación de su descripción catastral
- Comprobación de su superficie
- Comprobación de sus servidumbres visibles
- Comprobación de su estado de conservación o construcción
- Comprobación del estado de ocupación del inmueble y uso a que se destine
- Comprobación del estado de ocupación del inmueble y uso a que se destine
- Comprobación de la adecuación al planeamiento y aprovechamiento urbanístico

11. ANEXOS AL INFORME

FOTOGRAFÍAS	4 hojas
PLANOS	3 hojas
DOCUMENTACION CATASTRAL	1 hoja
DOCUMENTACION REGISTRAL	6 hojas

FOTOGRAFIAS:





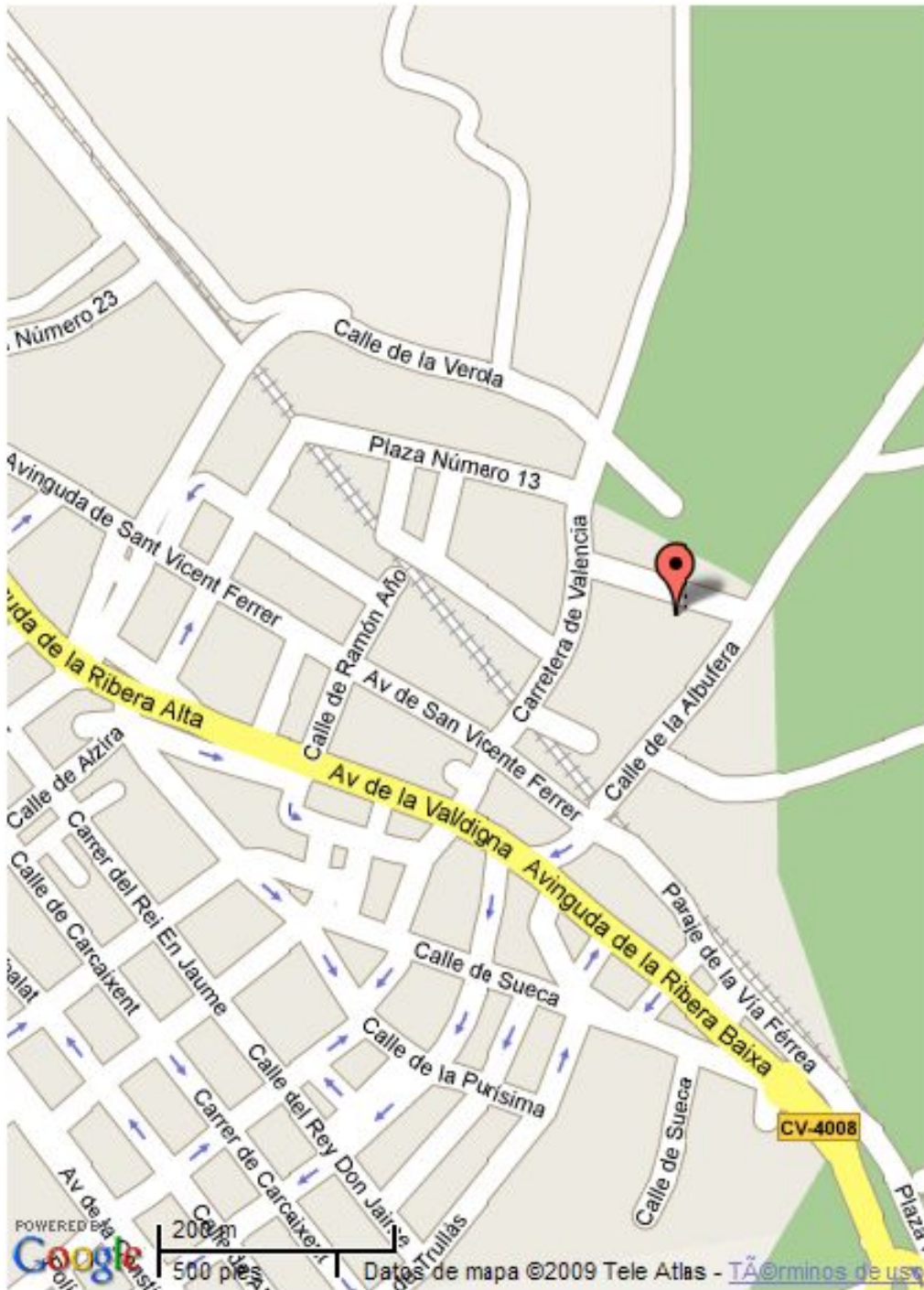




PLANO DE LOCALIZACION:



PLANO DE SITUACION:



CATASTRO:

¿Cómo se pueden obtener datos protegidos (titularidad y valor catastral) de los inmuebles y certificados telemáticos de los mismos?

■ Cartografía

[Cartografía Catastro](#)
[Cartografía Internet](#)
[Consulta Descriptiva y Gráfica \(PDF\)](#)
[Ayuda descarga](#)

Datos del Bien Inmueble	
Referencia catastral	6314004YJ2561S0002OQ Obtener etiqueta Copiar referencia al portapapeles
Localización	CL ALBUFERA 7 Es:2 Pl:00 Pt:02 46430 SOLLANA (VALENCIA)
Clase	Urbano
Superficie (**)	550 m ²
Coefficiente de participación	20,590000 %
Uso	Industrial
Año construcción local principal	1997

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble	
Localización	CL ALBUFERA 11 SOLLANA (VALENCIA)
Superficie construida	2.678 m ²
Superficie suelo	3.831 m ²
Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

[Volver](#)

DOCUMENTACION REGISTRAL:

2J6073797



=====
PRIMERO.- Que los conyuges Don Antonio Soria-
Boix y Doña Concepción Momo Faura son dueños, con
carácter ganancial de su matrimonio, de la si-----
guiente finca:- - - - -

NUMERO DOS.- Nave número DOS, destinada a al-
macén, sin distribución interior, con cerramientos
de hormigón, estructura metálica y cubierta de ---
plancha de chapa galvanizada, sita en término de -
Sollana, partida del Brazal Nou, calle en Proyec--
to, sin número.- - - - -

Tiene una total superficie construida de qui-
nientos cuarenta y nueve metros y setenta y cinco-
decímetros cuadrados, siendo la útil de quinientos
treinta y tres metros y veintiun decímetros cua---
drados. Linda, por frente y fondo, con zona de ro-
damiento del complejo de su uso exclusivo; derecha
entrando, con la nave número tres e izquierda, con
la nave número uno.- - - - -

Esta nave tiene como anejo de uso exclusivo -
las zonas de rodamiento situadas a sus lindes del-
frente y fondo, que ocupa una superficie de ciento
dieciocho metros y cuarenta decímetros cuadrados.-

=====9

=====
Cuota, veinte centésimas y cincuenta y nueve-
centésimas de otra por ciento.- - - - -

La nave cuenta con las correspondientes aco-
metidas de alcanterillado y agua potable, toma de
fuerza electrica con 25 kv., encintado de aceras y
pavimentación de la calle.- - - - -

INSCRIPCION.- Tomo 2.683, libro 263 de Solla-
na, folio 43, finca 17.665, inscripción 2ª.- - - - -

TITULO.- La adquirieron por compra a la enti-
dad mercantil "Naves Sollana, S.L.", según escri-
tura de 22 de Abril de 1.997, autorizada por mi, -
el infrascrito Notario.- - - - -

ARRENDAMIENTOS.- Aseguran que se halla libre-
de ellos.- - - - -

REFERENCIA CATASTRAL.- Número 63140050256150001M,-
, según resulta del recibo del Impuesto Sobre Bie-
nes Inmuebles (I.B.I.) del ejercicio del año 1.997,
, el cual, yo, el Notario, tengo a la vista y ob-
tengo fotocopia del mismo, dejandolo unido a la --
presente escritura de la que pasa a formar parte -
integrante.- - - - -

CARGAS.- Aseguran que la finca descrita solo-

=====
10



=====

se halla gravada con una hipoteca a favor de la --
 CAJA RURAL VALENCIA, S. COOP. DE CREDITO, en vir-
 tud de escritura de 22 de Abril de 1.997, autori-
 zada por mi, el infrascrito Notario, número 548 de
 protocolo, para responder de un préstamo de trece-
 millones quinientas mil pesetas de principal, cuya
 devolución se debía de realizar dentro del plazo -
 de ciento veinte meses, a contar de los siete días
 naturales siguientes a la fecha de la escritura y-
 al interes anual del cinco por ciento, variable.-

En la citada escritura de préstamo hipoteca--
 rio la finca descrita quedó hipotecada y responde-
 de trece millones quinientas mil pesetas por el --
 principal del préstamo, un máximo equivalente a un
 año de intereses al tipo inicialmente pactado del-
 cinco por ciento ascendente a seiscientos setenta-
 y cinco mil pesetas y hasta un máximo equivlaente-
 a otros tres años más al tipo y en la forma pacta-
 da, para cobertura, en su caso, de posibles inte-
 reses de demora, ascendentes a diez millones cien-
 to veinticinco mil pesetas, al calcularse tanto
 los intereses moratorios como los remuneratorios,-

=====11



=====
con anterioridad a la presentación en el Registro-
de la copia de esta escritura.- - - - -

SEGUNDO.- La finca descrita en el precedente-
apartado forma parte integrante de un complejo in-
dustrial sito en término de Sollana, partida del -
Brazal Nou, calle de la Albufera, formando esquina
con la calle en Proyecto, sin número de policía.-

El solar tiene una total superficie de cuatro
mil ciento cincuenta y siete metros cuadrados de -
los cuales se destinarán, en su día, a viales qui-
nientos cuarenta y seis metros y ochenta decime---
tros cuadrados y los restantes tres mil seiscien--
tos diez metros y ochenta decímetros cuadrados es-
tán ocupados por el complejo industrial, propia---
mente dicho.- - - - -

Toda la construcción forma un conjunto archi-
téctonico distribuido en cinco naves adosadas en--
tre si y destinadas a almacén, sin distribución --
interior, salvo la separación entre ellas, que en-
total tienen una superficie construida de dos mil-
seiscientos setenta y ocho metros y cincuenta y --
seis decímetros cuadrados, siendo la útil de dos -

=====13



=====
pluviales en dichas cubiertas, situadas en el punto de unión de las mismas, las cuales son comunes para las naves con que respectivamente lindan.- -

b) Que las paredes de separación de las naves son medianeras de aquellas con que respectivamente lindan, o sea unas en su totalidad y otras solamente en parte determinada.- - - - -

c) Los gastos de mantenimiento y reparación de los citados desagües y medianeras serán satisfechos por los propietarios de las naves con que respectivamente lindan y en su debida proporción.-

d) La zona destinada a accesos rodados y aparcamiento de vehiculos, es de uso exclusivo, en porciones determinadas, de las naves con que respectivamente lindan y cuya superficie se ha expresado al realizar la descripción de cada una de ellas.- - - - -

TERCERO.- Los conyuges Don Antonio Soria Boix y Doña Concepción Momo Faura venden a los conyuges Don Francisco Ciges Ferrer y Doña Amparo Benedito Martí, la finca de su propiedad descrita en el precedente apartado primero, que --

=====15

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SUECA.

INSCRITO el precedente documento en el tomo 2.683,
libro 263 de Sollana, folio 46, finca número 17.665,
inscripción 42.

ES CONFORME el estado de CARGAS que se manifiesta en el
mismo, con el que obra en el Registro.

Sueca, a 2 de Marzo de 1.998

EL REGISTRADOR.-



BASE: Declarada Fiscal Nº 222 - Inciso 2º B, Nº 31477. E. 1998

INSCRIPCIÓN	Nº FINCA 17.665	Nº PARCELA 2.1 - 2.2a	1965
#	17.665	#	

CIENT

14.01.9

JUAN CASTILLO MORCILLO

Arquitecto Técnico

C/ Graz Liebenau nº 30, bloque 4, pta.14, 46910 Alfajar, PFC Tasaciones Inmobiliarias

INFORME DE VALORACIÓN DE INMUEBLE

PETICIONARIO	Valoraciones Mediterráneo (VALMESA)
TIPO DE BIEN	Piso procedente de recuperación
EMPLAZAMIENTO:	C/ Cuenca nº 8, 4º, pta. 10ª, 46470 Catarroja
FECHA:	26 de Mayo de 2011

0. ANTECEDENTES	4
1. INFORMACIÓN DEL BIEN	11
1.1 DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES	11
2. FINALIDAD	12
3. LOCALIDAD Y ENTORNO	12
3.1 LOCALIDAD	12
3.2 RASGOS URBANOS DEL ENTORNO	12
3.3 INFRAESTRUCTURAS	12
3.4 EQUIPAMIENTO (EXISTENCIA Y NIVEL)	12
3.5 NIVEL DE RENTA	13
3.6 COMUNICACIONES	13
4. TERRENO	13
4.1 INFRAESTRUCTURAS	13
4.2 REPERCUSION DEL SUELO URBANIZADO.	13
5. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO Y/O ELEMENTO DE UN EDIFICIO	13
5.1 TIPIFICACION Y DESCRIPCION	13
5.2 SUPERFICIES ESCRITURADAS	14
5.3 EDIFICIO	14
5.4 VIVIENDA	14
5.5 INMUEBLES TERMINADOS	16
6. SITUACIÓN URBANÍSTICA	17
7. DOCUMENTACION LEGAL	17
7.1 DESCRIPCION REGISTRAL, DESCRIPCION DE LINDEROS	17

7.2 DESCRIPCION DE SUPERFICIES	17
7.3 TIPO DE VIVIENDA	17
7.4 PROPIETARIO	17
7.5 ARRENDADAMIENTOS	18
<u>8. INFORMACIÓN DE MERCADO</u>	<u>18</u>
8.1 INMUEBLES TESTIGOS	18
8.2 OBSERVACIONES	19
<u>9. CÁLCULO DE VALORES</u>	<u>19</u>
9.01 METODOS ADOPTADOS	19
9.2 PROCESO VALORATIVO	20
<u>10. OBSERVACIONES</u>	<u>21</u>
10.1 RELACION DE DOCUMENTOS UTILIZADOS	22
10.2 RELACION DE COMPROBACIONES REALIZADAS	22
<u>11. ANEXOS AL INFORME</u>	<u>22</u>

0. ANTECEDENTES

El presente informe se realiza a partir del encargo efectuado por la empresa de valoraciones VALMESA, con la cual colabora el estudio donde realizo el presente proyecto final de carrera.

El proceso de valoración comienza mediante el envío por parte del departamento de administración de la empresa de un mensaje de texto (SMS) al teléfono móvil del técnico seleccionado para realizar dicho encargo.

El mensaje de texto contiene la siguiente información:

Nombre de la entidad bancaria solicitante

- Tipo de bien a valorar
- Dirección del bien
- Población donde se ubica
- Nombre del solicitante
- Teléfono de contacto

Se procede a contactar con el cliente y se pone al teléfono el mismo. Lo primero que hago es identificarme como tasador del banco solicitante y le comento que hay que hacer una visita al piso que se debe valorar. Se concierta la visita al día siguiente por la mañana. A continuación cotejo los datos del inmueble que se tiene que tasar y la dirección exacta del mismo (población, calle y número de policía y puerta) para evitar equívocos.

No hace falta que pida la documentación registral puesto que se trata de una tasación solicitada por el banco tras la recuperación del inmueble a través de una subasta y la propia entidad envía la documentación procedente del juzgado y que se incluía dentro del informe de tasación realizado previamente por otra empresa de tasaciones.

En la documentación aportada no figura el plano de distribución acotado por lo que se deberá hacer en el momento de la visita.

A la mañana del día siguiente, reviso en el despacho la cartera de trabajo que llevo a las tasaciones. Compruebo que haya una carpeta con folios en blanco para realizar el croquis del inmueble, copias de la hoja de toma de datos, un

lápiz y un bolígrafo, se comprueba que el medidor láser tenga pilas y que la cámara de fotos digital tenga batería.

También se comprueba la dirección exacta del inmueble en Internet o en los callejeros de los municipios en papel que hay en el despacho.

Como el inmueble se ubica en la población de Catarroja, que se encuentra a unos 10 minutos en coche desde el despacho, salgo media hora antes de la hora concertada para evitar problemas que puedan ocasionar retrasos innecesarios.

Cuando llego al piso en cuestión la persona de contacto está esperándome en el portal y subimos juntos al inmueble. Se trata de un cuarto piso sin ascensor en una finca sin sótano y no tiene ningún anejo más para tasar aparte de la vivienda (plaza de garaje o trastero).

Aclarado este punto ya se que hay que valorar el piso únicamente. Ahora toca realizar el croquis de la vivienda para el posterior levantamiento del plano de la vivienda a escala y comprobar la coincidencia o no de las superficies reales del inmueble (útil y construida) con las registrales y las reflejadas en el catastro a fin de emplear la adecuada como hipótesis de valoración.

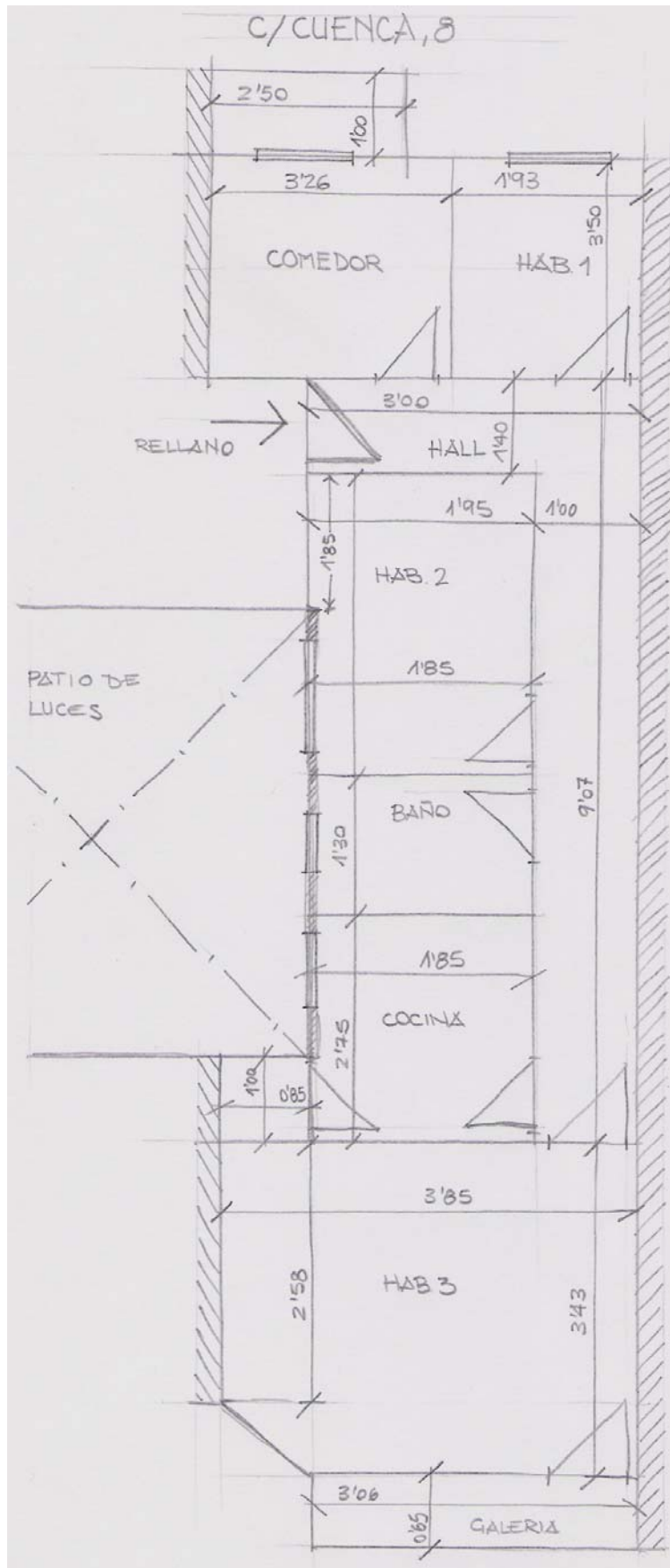
Visito previamente todas las estancias para hacerme una idea del tamaño y forma del piso. Es el último piso y dispone de un balcón recayente a la calle de situación.

Después realizo el croquis de manera esquemática, sin remarcar los grosores de los tabiques para ir más rápido. Se señala la ubicación de los huecos de ventanas, puertas de paso con el sentido de apertura, se identifican las estancias, los armarios empotrados y los elementos que rodean el piso y con los que linda para que quede clara su identificación.

Señalo en el croquis además el nombre de la calle a la que recae el inmueble como calle de acceso principal.

Se toman todas las medidas de las distintas estancias, pasillos, armarios y cuartos utilizando para ello el nivel láser y se anotan dichas medidas en el croquis. De esta manera obtenemos la superficie útil del inmueble.

Se adjunta el croquis realizado:



Tras realizar el croquis procedo a rellenar la hoja de toma de datos donde se indican los datos necesarios para completar el informe más tarde.

Se adjunta la hoja de toma de datos.

TASACION DE VIVIENDA

DATOS DE VISITA

Fecha: 26/05/2011 Dirección: C/Cuenca N° 8, 4º, 10ª. Catarroja

Propietario. *Intermonay Titulización Soc. gestora*
 Usuario. *Desocupado*
 Finalidad. *determinación de valor de mercado*

Edificio

Nº Plantas: *P0+IV* Ascensor: Nº: — Nº Viviendas: *10*
 Fachada: *Enfoscado Pintado* Cubierta: *Plana visible*
 Acabados elementos comunes:

	ESTANCIA	SUELO	PAREDES	TECHOS
Zaguán		<i>gres</i>	<i>gotele'</i>	<i>Escayola</i>
Escalera				
	<i>Terrazo</i>	<i>gotele'</i>		<i>Pintura lisa</i>

Vivienda

	ESTANCIA	UBICACION Nº	SUELO	PAREDES	TECHOS
Vestíbulo	—	<i>1</i>	<i>Baldosa hidraulica</i>	<i>gotele'</i>	<i>Pintura</i>
Salón-Comedor	—	<i>1</i>	<i>Baldosa hidr.</i>	<i>gotele'</i>	<i>Escayola</i>
Salón-Cocina					
Cocina	—	<i>1</i>	<i>Baldosa hidr.</i>	<i>Alicatado</i>	<i>Escayola</i>
Dormitorios	—	<i>3</i>	<i>Baldosa hidr.</i>	<i>gotele'</i>	<i>Pintura</i>
Estudio					
Baños	—	<i>1</i>	<i>gres</i>	<i>Alicatado</i>	<i>Escayola</i>
Aseos					
Terraza					
Patio					

Carpintería: Interior: *Madera barnizada* Puerta blindada —
 Exterior: *Madera + vidrio simple* Rejas —

Instalaciones: Aire acondicionado: Split indiv. Nº / Conductos
 Calentador: Eléctrico / Gas / Caldera + radiadores
 Hilo musical: Alarma: Caja Fuerte Otros:

Equipamiento comunitario:

Piscina: — Pistas de tenis: — Sauna: — Local social: —
 Zona de ocio: — Jardín infantil: —

Más tarde, cuando se realiza el levantamiento de plano a escala en el despacho se da grosor a las paredes para obtener la superficie construida y se aplica un porcentaje de la misma para estimar los elementos comunes del inmueble. La superficie construida comprobada es de 65,20 m² y se estima un 10% de elementos comunes con lo que obtenemos una superficie construida total sensiblemente similar a la catastral y registral.

El piso tiene una antigüedad media alta pero tiene como característica remarcable que procede de un desahucio y los anteriores inquilinos, antes de ser desalojados, han arrancado la grifería, los enchufes y los mecanismos de la luz. También han quitado el calentador y la campana extractora de la cocina y han dejado el piso en unas condiciones de inhabilitabilidad evidentes.

Es evidente que no solo no se ha mantenido el inmueble en condiciones de uso sino que se ha empeorado su estado ostensiblemente, lo que se reflejará en el valor de tasación aumentando su antigüedad y homogeneizando los testigos a la baja.

Por último, se procede a tomar fotografías de las estancias más representativas empezando por cocina y baños, así como dormitorio principal, salón comedor y habitaciones para que se aprecie el mal estado general del inmueble. Estas fotos se incluyen al final del informe y sirven para acreditar lo reflejado en el informe en cuanto a calidades y acabados existentes.

Una vez tomados todos los datos se procede a fotografiar los elementos comunes del inmueble: el zaguán de acceso y la fachada del inmueble. Estas fotos se incorporan al final del informe.

Una vez se ha realizado la visita y se han tomado todos los datos necesarios regreso al despacho para realizar el informe.

Lo primero que hago es el levantamiento del plano a escala para obtener las distintas superficies de la vivienda. Es norma habitual el señalar en el plano el norte para denotar la orientación predominante del inmueble.

Una vez que está hecho se obtiene una superficie útil de 56,12 m², una superficie construida de 65,90 m² y estimando un 10% de ee.cc. (6,50 m²) una superficie construida con ee.cc. de 72,40 m².

Comparando con la superficie reflejada en el auto judicial adjunto se observa:

- La superficie señalada como útil en la documentación registral adjunta de 63,29 m² es sensiblemente similar a la superficie construida comprobada de 65,90 m².
- La superficie señalada como construida en la documentación registral adjunta de 72,40 m² es idéntica a la superficie construida con ee.cc. comprobada.

La conclusión de esta comprobación es que la correlación de las superficies reflejadas en la documentación está equivocada y los 63,29 m² están referidos a la superficie construida y los 72,40 m² se refieren a la superficie construida con la parte proporcional de ee.cc.

Además, la superficie construida reflejada en la ficha catastral es de 75,00 m² construidos sensiblemente similar a la anteriormente comprobada.

Con estos datos se adopta como hipótesis de valoración la superficie registral de 72,40 m² al ser menor que la catastral.

Ahora queda la obtención de los valores de mercado del inmueble incluido en el informe de tasación.

VALOR DE MERCADO

Para obtener el **valor de mercado** tenemos que recopilar 6 testigos de venta de inmuebles similares al valorado dentro de la población o poblaciones limítrofes.

A tal efecto se toman los teléfonos de 6 testigos de pisos de la zona cuyos datos están reflejados detalladamente en el punto nº 8 del informe.

Desde el despacho se llama a los teléfonos recabando la información necesaria para poder homogeneizar los valores

Tras el proceso de homogeneización se llega a la siguiente conclusión:

Se detectan valores de mercado en el entorno que oscilan entre los 625,00 y los 796,00 Euros/m² dependiendo de su ubicación, superficie, calidades y antigüedad.

Se han buscado testigos que no dispongan de ascensor y que tengan una antigüedad media alta, para que la homogeneización sea lo más uniforme posible. Se señala que los testigos nº 2 y nº 6 son los más similares por su estado de conservación, por edad y por superficie, por lo que se toman como elementos de referencia dándoles un peso mayor.

Se ha practicado una homogeneización a la baja debido al pésimo estado de conservación que presenta la vivienda.

REDACCION DEL INFORME DE VALORACION

Juan Castillo Morcillo como colaborador de la Arquitecta Técnica Julia Tanco Ballesteros, adscrita con el nº 3.357 al Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Valencia, he sido requerido para la redacción de un informe de valoración de una vivienda situada en la calle Cuenca nº 8, 4º, puerta 10 dentro de la población de Catarroja, Valencia.

La siguiente tasación se realiza según lo establecido en la **“ORDEN ECO/805/2.003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras”**, publicado en el BOE nº 85 de fecha 9 de abril de 2.003, siendo necesario su integro cumplimiento por ser la finalidad del presente informe la que tienen las tasaciones realizadas en el marco del Mercado Hipotecario.

1. INFORMACIÓN DEL BIEN

TIPO DEL BIEN	Piso
DIRECCIÓN	C/ Cuenca nº 8, 4º, 10ª
MUNICIPIO	46470 Catarroja
PROVINCIA	Valencia

1.1 DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES

VIVIENDA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Torrente Nº 2
TOMO	1.347
LIBRO	117
SECCION	Catarroja
FOLIO	238
FINCA	10.221
INSCRIPCION	No consta
OBSERVACIONES	Datos de la vivienda extraídos del Auto Judicial

REFERENCIA CATASTRAL	3351103YJ2635S0080YQ
OBSERVACIONES	Datos catastrales de la vivienda

2. FINALIDAD

Tasación realizada a petición de la entidad BARCLAYS BANK, con la finalidad de "determinación del valor de mercado".

3. LOCALIDAD Y ENTORNO

3.1 LOCALIDAD

TIPO DE NUCLEO	Autónomo
CENSO	24.916 Habitantes
TENDENCIA DEMOGRÁFICA	Estable
OCUPACION LABORAL	Media nacional

3.2 RASGOS URBANOS DEL ENTORNO

CONSOLIDACION	Media
RITMO DE DESARROLLO ENTORNO	Medio
RITMO DE DESARROLLO USO DOMINANTE	Urbano
	Medio
	Residencial

3.3 INFRAESTRUCTURAS

ALUMBRADO	Si
AGUA	Si
ALCANTARILLADO	Si
VIAS PUBLICAS	Si
TELEFONO	Si

3.4 EQUIPAMIENTO (*Existencia y nivel*)

COMERCIAL	Si, bueno
ESCOLAR	Si, bueno
RELIGIOSO	Si, bueno
LUDICO	Si, bueno
DEPORTIVO	Si, bueno
ASISTENCIAL	Si, bueno
APARCAMIENTO	Si, medio
ZONAS VERDES	Si, bueno

3.5 NIVEL DE RENTA

CALIDAD DE BARRIO	Medio
CALIDAD DE UBICACION:	Media

3.6 COMUNICACIONES

Se accede al inmueble desde la Cl. Cuenca en el tramo comprendido entre las calles Monforte y Castellón dentro del casco urbano de la localidad. Cuenta con paradas de autobús urbano y taxi en las proximidades. La población dispone además de Estación de autobús interurbano, y estación de ferrocarril.

4. TERRENO

4.1 INFRAESTRUCTURAS

EXISTENTES

Dispone de servicios municipales completos (acceso rodado, aceras, suministros de electricidad, agua y saneamiento).

4.2 REPERCUSION DEL SUELO URBANIZADO.

REPERCUSION DE SUELO 300,00 m2

5. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO Y/O ELEMENTO DE UN EDIFICIO

5.1 TIPIFICACION Y DESCRIPCION

Edificio plurifamiliar en esquina, compuesto de planta baja destinada a portal y locales comerciales con cuatro plantas altas para uso de viviendas con terraza plana visitable.

La vivienda objeto del presente informe se sitúa en la parte izquierda de la cuarta planta alta dentro de la fachada principal y su programa consta de vestíbulo, cocina con una pequeña despensa, baño, salón comedor con un balcón recayente a la calle de situación y tres dormitorios.

El inmueble visitado presenta un estado de conservación bajo y no tiene calentador de agua ni grifería.

Entorno residencial periférico caracterizado por edificaciones de similar tipología.

5.2 SUPERFICIES ESCRITURADAS

Superficie útil vivienda (auto judicial)	63,29 m ²
Superficie construida vivienda (auto judicial)	72,40 m ²
Superficie construida (catastro)	75,00 m ²

5.3 EDIFICIO

5.3.1 NUMERO DE PLANTAS

Sobre rasante: 5 1º Uso: Vivienda, 2º uso: Comercial

5.3.2 ELEMENTOS FUNDAMENTALES

CIMENTACION	Hormigón Armado
ESTRUCTURA	Vigas y pilares de hormigón armado
CUBIERTA	Plana visitable
CERRAMIENTOS EXTERIORES	Ladrillo, cámara y tabique
FACHADAS	Enfoscado pintado
CARPINTERIA EXTERIOR	Madera barnizada con vidrio simple

5.3.3 ACABADOS DE ZONAS COMUNES

Zaguán	Gres / Gotelé
Escalera	Terrazo / Gotelé

5.4 VIVIENDA

5.4.1 DISTRIBUCION y NIVEL DE CALIDAD

ZONA VIVIENDA	NUMERO
Vestíbulo	1
Salón-Comedor	1
Dormitorios	3
Cocina	1
Baños	1
Balcón	1

5.4.2 ACABADOS

ZONA VIVIENDA	SUELO	PAREDES	TECHO	CARP. INTERIOR
Vestíbulo	Baldosa hidráulica	Gotelé	Pint. Plast.	Madera barnizada
Salón-Comedor	Baldosa hidráulica	Gotelé	Escayola	Madera barnizada
Dormitorios	Baldosa hidráulica	Gotelé	Pint. Plast.	Madera barnizada
Cocina	Baldosa hidráulica	Alicatado	Escayola	Madera barnizada
Baño	Gres	Alicatado	Escayola	Madera barnizada

5.4.3 ORIENTACION PREDOMINANTE VIVIENDA

Sur

5.4.4 USO ACTUAL DE DEPENDENCIAS

Vivienda desocupada.

5.04.05 NIVEL DE CALIDAD

Solados	Medio-bajo
Fachada	Medio-bajo
Cocina	Bajo
Carpintería interior	Bajo
Baños	Bajo

5.4.6 INSTALACIONES

ARMARIOS EMPOTRADOS	No	
ASCENSOR	No	
TELEFONO	No	
PORTERO AUTOMATICO	Si	
PORTERO FISICO	No	
VIDEO PORTERO	No	
AISLAMIENTOS	Si	Tipo: Cámara de Aire
SEGURIDAD	No	
AGUA CALIENTE	No	

CALEFACCION	No
PREV. INCENDIOS	No
SANITARIOS	Porcelana vitrificada, calidad Baja
GRIFERIA	No hay
OBSERVACIONES:	La vivienda presenta un estado muy bajo de conservación. El día de la visita se constata que no hay grifería, mecanismos de la luz ni cableado eléctrico y en la cocina faltan los equipamientos de extracción de humos y calentador de agua.

5.4.7 SUPERFICIES MEDIDAS

Superficie construida cerrada	65,20 al 100%	65,20 m2
Galería	1,40 al 50%	0,70 m2
P.P. zonas comunes	6,50 al 100%	6,50 m2
	Total Sup. Const. Vivienda	72,40 m2
Otras superficies:		
Balcón descubierto	2,50 al 0 %	0,00 m2
		0,00 m2

5.4.8 SUPERFICIES ÚTILES MEDIDAS

Superficie útil vivienda	56,12 m2
--------------------------	----------

5.4.9 VARIOS

Cuota de participación	10,07 %
------------------------	---------

5.5 INMUEBLES TERMINADOS

ANTIGÜEDAD	47 Años
VIDA UTIL TOTAL	100 Años
VIDA UTIL RESIDUAL	53 Años
OBSERVACIONES:	La vivienda presenta un estado de conservación bajo, debido al deficiente estado que presentan los acabados y materiales del mismo. Así mismo el edificio presenta un estado de conservación medio bajo, de acuerdo a la antigüedad del mismo.

6. SITUACIÓN URBANÍSTICA

PLAN ORDENACION VIGENTE	P.G.O.U. de Catarroja
CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano Consolidado
CALIFICACION	Residencial
USOS PERMITIDOS	Residencial y compatible.
USOS PROHIBIDOS	El resto
ADECUACION A NORMATIVA	No se detectan aparentemente infracciones urbanísticas.

7. DOCUMENTACION LEGAL

7.1 DESCRIPCION REGISTRAL, DESCRIPCION DE LINDEROS

La descripción que figura en la documentación aportada (auto judicial de ejecución hipotecaria) coincide con la comprobada en la visita señalando que los linderos nominales no se han podido comprobar, aunque se identifica la finca por su descripción como C/ Cuenca nº 8, 4º, 10ª de Catarroja.

Se señala que la referencia catastral del inmueble es: 3351103YJ2635S0080YQ

7.2 DESCRIPCION DE SUPERFICIES

La superficie construida mas la parte proporcional de elementos comunes comprobada de 72,40 m2 coincide con la superficie construida reflejada en la documentación aportada (auto judicial de ejecución hipotecaria), siendo ligeramente inferior a la superficie reflejada en el catastro de 75 m2. A nivel de la presente tasación se adopta la superficie construida mas la parte proporcional de elementos comunes comprobada de 72,40 m2 al ser la menor de ambas.

7.3 TIPO DE VIVIENDA

RENTA Libre

7.4 PROPIETARIO

La empresa INTERMONEY TITULIZACION, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACION, S.A. es la adjudicataria del inmueble en el acto judicial de ejecución hipotecaria.

Existe una Hipoteca a favor de Barclays Bank sobre la finca vivienda.

7.5 ARRENDAMIENTOS

ESTA ALQUILADA

No

8. INFORMACIÓN DE MERCADO

8.1 INMUEBLES TESTIGOS

Testigo	Identificador	C.P.	Fuente	Superficie	Precio Venta	Estancias	Baños	Ascensor	Altura Piso	Antigüedad	Estado	Contacto
				m ²	€/m ²							
1	San Miguel, 24	46470	Inmobiliaria	80,00	750,00	3	1	No	2º	35	Origen	961179669
2	San Miguel, 19	46470	Particular	80,00	687,50	3	1	No	3º	30	Origen	615068301
3	Cami Real, 109	46470	Inmobiliaria	75,00	796,00	3	1	No	5º	35	Origen	902303309
4	Charco, 17	46470	Inmobiliaria	77,00	785,71	3	1	No	3º	25	Medio	302303309
5	Peris y Valero, 17	46470	Inmobiliaria	91,00	692,31	2	1	No	4º	28	Origen	960961083
6	Trinquet, 46	46470	Particular	72,00	625,00	2	1	No	1º	40	Origen	654028528

DATOS GENERALES				COMPARACION Y HOMOGENEIZACION												PONDERACION			
Nº Testigo	Superficie	Precio	Valor Unitario (€/m ²)	ENTORNO		PROGRAMA		SERVICIOS COMUNES		CONSERVACION		SUPERFICIE		ACABADOS		Total correcciones	Valor homogeneizado (€/m ²)	Peso (%)	Valor Medio Ponderado
				Comparación	Corrección (%)	Comparación	Corrección (%)	Comparación	Corrección (%)	Comparación	Corrección (%)	Comparación	Corrección (%)	Comparación	Corrección (%)				
	M ²	€	€/M ²																
1	80,00	60.000	750,00	I	0	I	0	I	0	mm	-8	I	0	mm	-4	-12	660,00	15	99,00
2	80,00	55.000	687,50	I	0	I	0	I	0	mm	-8	I	0	I	0	-8	632,50	20	126,50
3	75,00	59.700	796,00	I	0	I	0	I	0	mm	-8	I	0	mm	-4	-12	700,48	15	105,07
4	77,00	60.500	785,71	I	0	I	0	I	0	mm	-8	I	0	mm	-4	-12	691,43	15	103,71
5	91,00	63.000	692,31	I	0	I	0	I	0	I	0	I	0	mm	-4	-4	664,62	15	99,69
6	72,00	45.000	625,00	I	0	I	0	I	0	I	0	I	0	mm	-4	-4	600,00	20	120,00
Media Aritmética																658,17	100		
Media Ponderada																		653,98	

"M"	Mejor que el valorado
"MM"	Mucho Mejor que el valorado
"P"	Peor que el valorado
"PP"	Mucho Peor que el valorado
"I"	Igual que el valorado

Detalle de características de la homogeneización:

1.- Se entiende que el testigo está mejor conservado y tiene mejores instalaciones que el inmueble valorado, por lo que se igualan todos los criterios de homogeneización excepto estos dos factores donde se señala que es mucho mejor.

2.- Se entiende que el testigo está mejor conservado que el inmueble valorado, por lo que se igualan todos los criterios de homogeneización excepto este factor donde se señala que es mucho mejor.

3.- Se entiende que el testigo está mejor conservado y tiene mejores instalaciones que el inmueble valorado, por lo que se igualan todos los criterios de homogeneización excepto estos dos factores donde se señala que es mucho mejor.

4.- Se entiende que el testigo está mejor conservado y tiene mejores instalaciones que el inmueble valorado, por lo que se igualan todos los criterios de homogeneización excepto estos dos factores donde se señala que es mucho mejor.

5.- Se entiende que el testigo tiene mejores instalaciones que el inmueble valorado, por lo que se igualan todos los criterios de homogeneización excepto este factor donde se señala que es mucho mejor.

6.- Se entiende que el testigo tiene mejores instalaciones que el inmueble valorado, por lo que se igualan todos los criterios de homogeneización excepto este factor donde se señala que es mucho mejor.

8.2 OBSERVACIONES

Se detectan valores de mercado en el entorno que oscilan entre los 625,00 y los 796,00 Euros/m² dependiendo de su ubicación, superficie, calidades y antigüedad.

Se ha practicado una homogeneización a la baja debido al bajo estado de conservación que presenta la vivienda.

9. CÁLCULO DE VALORES

9.01 METODOS ADOPTADOS

METODO DE COSTE
REEMPLAZAMIENTO REPOSICIÓN BRUTO
REEMPLAZAMIENTO REPOSICIÓN NETO
METODO DE COMPARACION

9.2 PROCESO VALORATIVO

9.2.1 COSTE DE REPOSICIÓN BRUTO

A. SUPERFICIE COMPUTABLE:	72,40 m ²
B. VALOR UNIARIO DE REPERCUSIÓN:	300,00 €/m ²
C. VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN:	500,00 €/ m ²
D. GASTOS SOBRE LA CONSTRUCCIÓN:	20 %
E. VALOR DE REPOSICIÓN:	
$A \times (B+C \times [1+D/100])$	65.160,00 €

9.2.2 COSTE DE REPOSICIÓN NETO

F. COEFICIENTE DE DEPRECIACIÓN	0,47
ANTIGÜEDAD ESTIMADA	47 Años
G. VALOR TERRENO (A x B)	21.720,00 €
H. CONSTRUCCIÓN + GASTOS INDIRECTOS (G-I)	23.023,20 €
I. VALOR DE REPOSICION A NETO.	
$A \times (B+(C \times [(1+D/100) \times (1-F)]))$	44.743,20 €
Precio unitario de reposición	618,00 €/m ² .
Precio unitario de mercado	653,97 €/m ²

9.2.3 COEFICIENTE DE MERCADO

J. COEFICIENTE DE MERCADO	1,06
(Obtenido del cociente entre el valor unitario de mercado y el unitario de reposición).	

9.2.4 VALOR DE COMPARACIÓN

K. TERRENO + EDIFICACIONES (I x J)	47.347,43 €
TOTAL VALOR DE MERCADO:	47.347,43 €
V. SUELO	21.720,00 €
V. VUELO FINAL	25.627,43 €
V. SEGURO	25.627,43 €

Lo que se informa en Valencia a fecha 26 de Mayo de 2.011, bajo juramento expreso de decir verdad, habiendo actuado con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes y que conozco las sanciones penales en las que se puede incurrir si se incumpliere mi deber como perito, para que surta a los efectos oportunos allí donde diera lugar.

Fdo.: Juan Castillo Morcillo

Arquitecto Técnico

La presente tasación tiene una validez de 6 meses.

10. OBSERVACIONES

CONDICIONANTES:

NO SE APORTA DOCUMENTACION REGISTRAL VALIDA A EFECTOS DE LA O.M.

La presente tasación queda condicionada a la aportación de la documentación registral tal y como exige la Orden Ministerial:

Certificación Registral acreditativa de titularidad y cargas del inmueble, así como su descripción completa, expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de valoración o equivalentes legales en soportes alternativos.

Dicha certificación se podrá sustituir por copia de Nota Simple registral, que contenga al menos titularidad y descripción completa del inmueble incluidos, en su caso, los derechos reales limitativos del dominio con expedición máxima en los tres meses anteriores a la fecha de valoración; o por copia del Libro de Registro de la Propiedad ("Nota simple extensa") o por copia de Escritura de propiedad.

Debiendo concordar obligatoriamente con las hipótesis de valoración.

ADVERTENCIAS:

INFORME ADVERTIDO POR IDENTIFICACION

La descripción que figura en la documentación aportada (auto judicial de ejecución hipotecaria) coincide con la comprobada en la visita señalando que los linderos nominales no se han podido comprobar, aunque se identifica la finca por su descripción como C/ Cuenca nº 8, 4º, 10ª de Catarroja.

Se señala que la referencia catastral del inmueble es:3351103YJ2635S0080YQ

INFORME ADVERTIDO POR VARIOS

La superficie construida mas la parte proporcional de elementos comunes comprobada de 72,40 m2 coincide con la superficie construida reflejada en la documentación aportada (auto judicial de ejecución hipotecaria), siendo ligeramente inferior a la superficie reflejada en el catastro de 75 m2.

A nivel de la presente tasación se adopta la superficie construida mas la parte proporcional de elementos comunes comprobada de 72,40 m2 al ser la menor de ambas.

INMUEBLE TASADO CON ANTIGUEDAD ELEVADA

El inmueble tasado, por su antigüedad, puede padecer de vicios ocultos en la construcción que se escapan a simple vista, recomendando se solicite de los Servicios Técnicos Municipales certificación de que el inmueble no está incurso en expediente de ruina alguno, ya que nuestra Sociedad no se puede responsabilizar del estado estructural ni de su falta de mantenimiento.

OBSERVACIONES:

PLANTA ELEVADA SIN ASCENSOR

Se trata de una 4ª planta alta y NO DISPONE DE ASCENSOR.

10.1 RELACION DE DOCUMENTOS UTILIZADOS

- Título de la Ocupación
- Documentación Catastral

10.2 RELACION DE COMPROBACIONES REALIZADAS

- Identificación del Inmueble mediante inspección ocular
- Comprobación de su descripción registral
- Comprobación de su descripción catastral
- Comprobación de su superficie
- Comprobación de sus servidumbres visibles
- Comprobación de su estado de conservación o construcción
- Comprobación del estado de ocupación del inmueble y uso a que se destine
- Comprobación del régimen de protección pública

11. ANEXOS AL INFORME

FOTOGRAFÍAS	5 hojas
PLANOS	3 hojas
DOCUMENTACION CATASTRAL	1 hoja
DOCUMENTACION REGISTRAL	3 hojas

FOTOGRAFIAS:







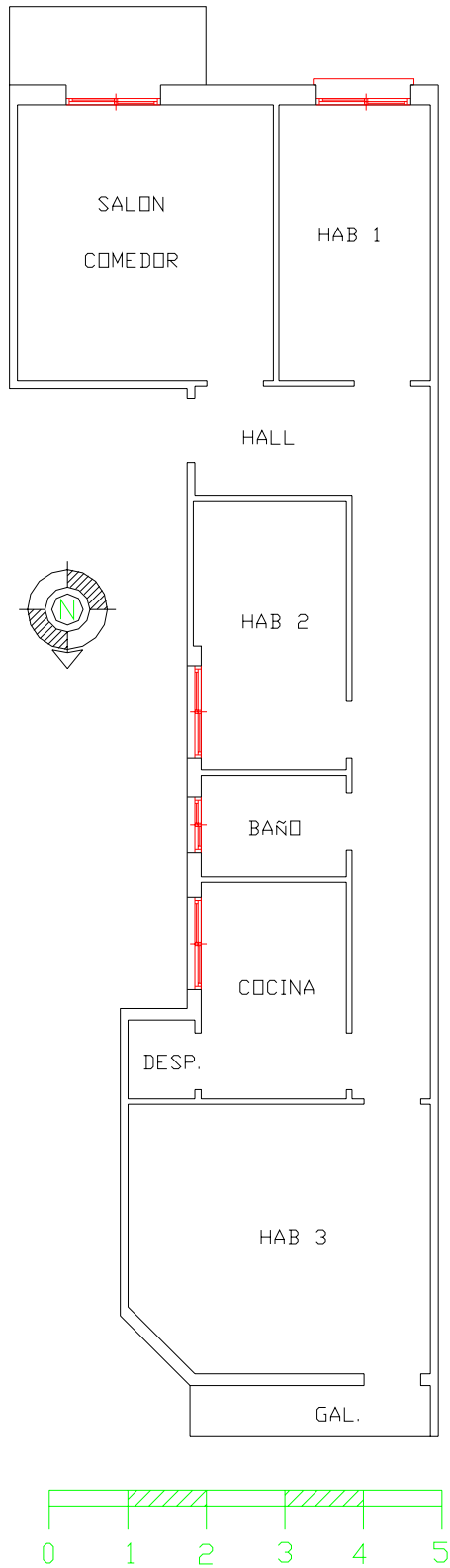


PLANO DE LOCALIZACION:



PLANO DE DISTRIBUCION:

PLANO DE DISTRIBUCION



CATASTRO:

https://www1.sedecatastro.gob.es/OVCFrames.aspx?TIPO=CONSULTA

Sede Electrónica del Catastro

¿Cómo se pueden obtener datos protegidos (titularidad y valor catastral) de los inmuebles y certificados telemáticos de los mismos?

Cartografía

VER PARCELA

Cartografía Catastro
 Cartografía Internet
 Consulta Descriptiva y Gráfica (PDF)
 Ayuda descarga

Datos del Bien Inmueble	
Referencia catastral	3351103YJ2635S0080YQ
Localización	CL CUENCA 8 Es:1 Pl:04 Pt:10 46470 CATARROJA (VALENCIA)
Clase	Urbano
Superficie (**)	75 m ²
Coefficiente de participación	10,070000 %
Uso	Residencial
Año construcción local principal	1964
Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble	
Localización	CL CASTELLON 9 CATARROJA (VALENCIA)
Superficie construida	6.475 m ²
Superficie suelo	1.492 m ²
Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Volver

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
SECRETARÍA GENERAL DE ECONOMÍA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de CATARROJA Provincia de VALENCIA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3351103YJ2635S0080YQ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL CUENCA 8 Es:1 Pl:04 Pt:10
46470 CA^ARROJA [VALENCIA]

USO LOCAL PRINCIPAL: **Residencial** AÑO CONSTRUCCIÓN: **1964**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **10,070000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (M²): **75**

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CL CASTELLON 9
CATARROJA [VALENCIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (M²): **6.475** SUPERFICIE SUELO (M²): **1.492** TIPO DE FINCA: **[division horizontal]**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/800

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

725.350 Coordenadas UTM, en metros.

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobilario y accesos
- Límite zona verde
- Hidrografía



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 2
CATARROJA (VALENCIA)**

Plaza CORTES VALENCIANAS, S/N
TELÉFONO: 961264550/961263951
N.I.G.: 46094-41-2-2008-0002028

Procedimiento: Ejecución Hipotecaria - 000416/2008

Demandante: BARCLAYS BANK S.A.
Procurador: RUEDA ARMENGOT, CARMEN

Demandado: FRANCISCO HEREDIA TORRES y FRANCISCO HEREDIA FERNANDEZ
Procurador:

TESTIMONIO

**DON/DOÑA JUAN MARTI PEREZ SECRETARIO/A DEL JUZGADO DE
PRIMERA INSTANCIA Nº 2, CERTIFICO:**

Que en el asunto referenciado que se sigue en este Juzgado se ha dictado Auto que literalmente dice:

" A U T O 823/09

JUEZ QUE LO DICTA: D/Dª ELENA BELÉN ALCARAZ FALCÓN

Lugar: CATARROJA (VALENCIA)

Fecha: veinticuatro de noviembre de dos mil nueve

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el/la Procurador/a D/Dª RUEDA ARMENGOT, CARMEN , actuando en nombre y representación de BARCLAYS BANK S.A. se formuló demanda de ejecución frente a FRANCISCO HEREDIA TORRES y FRANCISCO HEREDIA FERNANDEZ en la que se exponía: Que por escritura pública otorgada ante el Notario de CATARROJA (VALENCIA) D.FERNANDO PEREZ NARBON con fecha 24/01/2001 su representado y el/los deudor/es expresado/s concertaron un contrato en el que la deuda se garantizaba mediante garantía hipotecaria de la/s siguiente/s finca/s: APARTAMENTO NÚMERO TREINTA DE ORDEN- vivienda en cuarta planta alta, señalada su puerta con el número diez. Ocupa una superficie construida de setenta y dos metros y cuarenta decímetros cuadrados y útil de sesenta y tres metros y veintinueve decímetros cuadrados. Linda: derecha entrando, apartamento número veinte y espacio sobre el corral del apartamentno veintidós; izquierda, calle de Cuenca y espaldas, hermanos Hernandez Gamón. Esta vivienda es del tipo A y tiene una cuota de 3,34 enteros por ciento. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Torrente, número dos, al tomo 1347, libro 117, folio 238, finca número 10221, con referencia catastral nº 3351103YJ2635S0080YQ. Forma parte de un bloque compuesto de tres edificios independientes, sito en Catarroja, Plaza de la Región números 30 y 29 y calle



PAPEL DE OFICIO



de Cuenca donde está señalado con el número 8. Libre de arrendamientos según escritura de hipoteca.

SEGUNDO.- Acompañaba a la demanda primera copia de la escritura a la que se ha hecho mención en la expresada escritura se señalaba como domicilio a efectos de notificaciones y requerimientos el de LA FINCA HIPOTECADA y se fijaba como precio de la finca/s hipotecada/s a efectos de subasta, el de 40.868,82 EUROS.

TERCERO.- Por Auto de fecha 22/025/06/2008 se despachó ejecución contra el/los demandado/s expresado/s por las siguientes cantidades: 17709,90 euros en concepto de principal más la suma de 5312,97 euros que provisionalmente se estiman para intereses y costas. , notificándose esta resolución al/los ejecutado/s con entrega de copia de la demanda y requiriéndole en el domicilio fijado en la escritura de hipoteca, para que en el ACTO hiciera/n efectivas las responsabilidades reclamadas en el acto aportándose la certificación registral a que se refiere el artículo 656 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, en la que se expresaba que la hipoteca a favor del ejecutante se hallaba subsistente y sin cancelar, constando asimismo haberse realizado las notificaciones a que se refiere el nº 2º del artículo 132 de la Ley Hipotecaria y 689 de la LECn.

CUARTO.- A instancia de la parte ejecutante se sacaron los bienes embargados a pública subasta, anunciándose por medio de edictos que se fijaron en el sitio público de costumbre de este Juzgado , haciéndose constar la situación posesoria de los bienes, así como que la certificación registral estaba de manifiesto en la Secretaría, entendiéndose que todo licitador aceptaba como bastante la titulación existente y que las cargas o gravámenes anteriores, al crédito del actor continuarían subsistentes, quedando subrogados en la responsabilidad derivada de aquéllos si el remate se adjudicase a su favor.

QUINTO.- Con fecha 15/04/2009 se celebró la subasta de los bienes expresados, que tuvo lugar sin efecto por falta de licitadores.

SEXTO.- Por el ejecutante, dentro del plazo establecido en el artículo 671 de la Ley 1/2.000, de Enjuiciamiento Civil, se ha solicitado la adjudicación de los bienes subastados, por la cantidad de 24.062 euros a que asciende el 50% del valor de tasación del bien hipotecado.

SEPTIMO.- Con fecha 03/11/2009 el ejecutante ha cedido la adjudicación a favor de INTERMONEY TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A. CON CIF A-83774885 Quién la aceptó en los términos en que se llevó a cabo aquella.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Dispone el artículo 681.1 de la Ley 1/2.000, de Enjuiciamiento Civil, que la acción para exigir el pago de deudas garantizadas por prenda o hipoteca podrá



PAPEL DE OFICIO



ejercitarse directamente contra los bienes pignorados o hipotecados, sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el título IV del Libro III de la misma, y a su vez, el número 4 del artículo 691 , establece que la subasta de los bienes hipotecados, se realizará con arreglo a lo dispuesto en ella para la subasta de bienes inmuebles.

SEGUNDO.- No habiendo postores en la subasta el artículo 671 de la LECn, faculta al acreedor para pedir la adjudicación de los bienes por el 50 por 100 de su valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, facultad que el artículo 647 de la misma Ley extiende a la cesión de esa adjudicación, por lo que habiéndose observado en la tramitación de la presente ejecución las formalidades y requisitos establecidos en la LECn, especialmente en cuanto se refiere a los requerimientos de pago y notificaciones a que hace mención el artículo 132 de la Ley Hipotecaria y 689 de la LECn ,aceptada expresamente por el cesionario la subsistencia de las cargas o gravámenes anteriores al crédito del ejecutante y subrogarse en la responsabilidad derivada de ellos, es procedente aprobar la cesión de la adjudicación con los demás pronunciamientos inherentes.

PARTE DISPOSITIVA

1.- SE APRUEBA LA CESION DE LA ADJUDICACION sobre la finca cuya descripción registral consta en el primer antecedente de hecho de esta resolución, que llevó a cabo el ejecutante a favor de **INTERMONEY TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A. CON CIF A-83774885** por la cantidad de 24.062 euros.

2. - Procédase a la cancelación de los asientos posteriores y del que ha dado lugar a la presente ejecución, entendiéndose subrogado el adjudicatario en las cargas anteriores a la que se ejecuta y firme la presente facilítese al cesionario un testimonio de la misma al cesionario-adjudicatario con expresión de que con la cantidad por la que se ha adjudicado la finca no se cubre la cantidad reclamada en autos en concepto de principal, intereses y costas, todo ello a fin de que sirva de título par ala anotación de la adjudicación en el Registro de la Propiedad y para la cancelación de los asientos antes citados así como a efectos de liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Lo acuerda y firma S.Sª. Doy fe."

Lo anteriormente inserto concuerda bien y fielmente con su original, al que me remito, y para que conste expido y firmo el presente en **CATARROJA (VALENCIA)** a tres de diciembre de dos mil nueve. Doy fe.

LA SECRETARIA-JUDICIAL



PAPEL DE OFICIO

JUAN CASTILLO MORCILLO

Arquitecto Técnico

C/ Graz Liebenau nº 30, bloque 4, pta.14, 46910 Alfafar, PFC Tasaciones Inmobiliarias

INFORME DE VALORACIÓN DE INMUEBLE

PETICIONARIO	Valoraciones Mediterráneo (VALMESA)
TIPO DE BIEN	Casa unifamiliar aislada en construcción
EMPLAZAMIENTO:	C/ Roure, nº 6 de la Urbanización Santa Ana, 46470 Albal
FECHA:	3 de Junio de 2011

0.	<u>ANTECEDENTES</u>	4
1.	<u>INFORMACIÓN DEL BIEN</u>	8
1.1	DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES	8
2.	<u>FINALIDAD</u>	8
3.	<u>LOCALIDAD Y ENTORNO</u>	9
3.1	LOCALIDAD	9
3.2	RASGOS URBANOS DEL ENTORNO	9
3.3	INFRAESTRUCTURAS	9
3.4	EQUIPAMIENTO (EXISTENCIA Y NIVEL)	9
3.5	NIVEL DE RENTA	9
3.6	COMUNICACIONES	10
3.7	NIVEL EDIFICATORIO DEL ENTORNO	10
4.	<u>TERRENO</u>	10
4.1	INFRAESTRUCTURAS	10
4.2	SUPERFICIES DE PARCELA	10
4.3	REPERCUSION DEL SUELO URBANIZADO.	10
5.	<u>CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO Y/O ELEMENTO DE UN EDIFICIO</u>	11
5.1	TIPIFICACION Y DESCRIPCION	11
5.2	SUPERFICIES REGISTRALES Y CATASTRALES	11
5.3	EDIFICIO	11
5.4	VIVIENDA	12
5.5	VIVIENDAS EN CONSTRUCCION	14
6.	<u>SITUACIÓN URBANÍSTICA</u>	14

<u>7.</u>	<u>DOCUMENTACION LEGAL</u>	<u>15</u>
7.1	DESCRIPCION REGISTRAL, DESCRIPCION DE LINDEROS	15
7.2	DESCRIPCION DE SUPERFICIES	15
7.3	TIPO DE VIVIENDA	15
7.4	PROPIETARIO	15
7.5	ARRENDADAMIENTOS	15
<u>8.</u>	<u>INFORMACIÓN DE MERCADO</u>	<u>16</u>
8.1	INMUEBLES TESTIGOS	16
8.2	OBSERVACIONES	16
<u>9.</u>	<u>CÁLCULO DE VALORES</u>	<u>17</u>
9.1	METODOS ADOPTADOS	17
9.2	PROCESO VALORATIVO	17
9.3	VALOR ACTUAL (VIVIENDA EN CONSTRUCCION)	19
<u>10.</u>	<u>OBSERVACIONES</u>	<u>21</u>
10.1	RELACION DE DOCUMENTOS UTILIZADOS	22
10.2	RELACION DE COMPROBACIONES REALIZADAS	22
<u>11.</u>	<u>ANEXOS AL INFORME</u>	<u>22</u>

0. ANTECEDENTES

El presente informe se realiza a partir del encargo efectuado por la empresa de valoraciones VALMESA, con la cual colabora el estudio donde realizo el presente proyecto final de carrera.

El proceso de valoración comienza mediante el envío por parte del departamento de administración de la empresa de un mensaje de texto (SMS) al teléfono móvil del técnico seleccionado para realizar dicho encargo.

Como norma general el mensaje de texto consiste en un aviso breve que contiene la siguiente información:

Nombre de la entidad bancaria solicitante

- Tipo de bien a valorar
- Dirección del bien
- Población donde se ubica
- Nombre del solicitante
- Teléfono de contacto

Se procede a contactar con el cliente y se pone al teléfono el mismo. Lo primero que hago es identificarme como tasador del banco solicitante y le comento que hay que hacer una visita al solar donde se va a construir la vivienda que se debe valorar. No hay problema en concertar la visita al día siguiente por la mañana. A continuación cotejo los datos del inmueble que se tiene que tasar y la dirección exacta del mismo (población, calle y número de policía y puerta) para evitar equívocos innecesarios.

Se pide la documentación registral del solar así como el proyecto visado por el colegio profesional competente, la licencia de obras y el presupuesto de contrata puesto que se trata de una tasación de un inmueble en construcción.

Se comprueba la dirección exacta del inmueble en Internet o en los callejeros de los municipios en papel que hay en el despacho.

Como el inmueble se ubica en la población de Albal, que se encuentra a unos 10 minutos en coche desde el despacho, salgo media hora antes de la hora concertada para evitar problemas que puedan retrasarme.

Cuando llego al solar en cuestión la persona de contacto está esperándome y me adjunta la documentación registral de la parcela de la que dispone y el proyecto visado así como el presupuesto de contrata. No dispone de la licencia de obras puesto que se está tramitando.

Como se trata de un solar y no hay linderos apreciables y se dispone de los planos del proyecto no se hace croquis del inmueble y se da por válida la documentación adjunta en cuanto a superficies de solar y construidas así como para determinar las calidades de la futura obra.

Por último se procede a tomar fotografías del solar desde distintos ángulos. Estas fotos se incluyen al final del informe y sirven para identificar el inmueble y el estado actual de las obras.

Una vez se ha realizado la visita y se han tomado todos los datos necesarios regreso al despacho para realizar el informe.

Como se ha comentado anteriormente se toman las superficies reflejadas en la documentación aportada como hipótesis de valoración, señalando que la superficie de parcela que figura en la documentación registral aportada coincide sensiblemente con la superficie reflejada en el catastro.

Las superficies construidas especificadas por planta son las contempladas en el proyecto de ejecución. A efectos de superficie computable los sótanos y semisótanos no computan

Ahora queda la obtención de los valores de mercado del inmueble incluido en el informe de tasación.

VALOR DE MERCADO

Para obtener el **valor de mercado** tenemos que recopilar 6 testigos de venta de inmuebles similares al valorado dentro de la población o poblaciones limítrofes.

A tal efecto se toman los teléfonos de 6 testigos de casas de la zona cuyos datos están reflejados detalladamente en el punto nº 8 del informe.

Desde el despacho se llama a los teléfonos recabando la información necesaria para poder homogeneizar los valores

Tras el proceso de homogeneización se llega a la siguiente conclusión:

Se detectan valores de mercado en el entorno que oscilan entre los 1.344,00 y los 1.667,00 Euros/m² dependiendo de su ubicación, superficie, calidades y antigüedad.

El sótano se valora aparte como un equipamiento a razón de 400 euros/m² mas los gastos indirectos, resultando 77.143,04 euros.

En el caso de las viviendas unifamiliares, para calcular la superficie adoptada a efectos de tasación, debe tenerse en cuenta la parcela consumida por la edificación y un concepto denominado "Resto de Parcela" que nos permite corregir las variaciones existentes entre los tamaños de las parcelas de posibles testigos, para poder obtener valores de repercusión, aunque no iguales, si al menos comparables.

Se utiliza para poder comparar en viviendas unifamiliares repercusiones de terreno similares aunque las parcelas sean muy heterogéneas.

El Método de Resto de Parcela se basa en descontar la superficie de terreno cuya edificabilidad no se ha materializado en la construcción valorada.

Para llegar a este punto es necesario conocer de manera real las normas urbanísticas que rigen en la zona del municipio donde se ubica el inmueble valorado y los testigos empleados, por lo que se aconseja utilizar testigos dentro del ámbito más cercano al bien tasado preferiblemente dentro de la misma manzana o del mismo barrio.

Estas mismas operaciones se realizarán con cada uno de los sondeos de mercado.

El "resto de parcela" de nuestro inmueble a tasar lo tenemos que añadir en el apartado de equipamientos en función del valor unitario del terreno, y se sumará al valor de comparación.

Como referencia señalar que en la misma urbanización se han encontrado parcelas en venta de 400 m² a 305Euros/m² y de 500m² a 290Euros/m².

REDACCION DEL INFORME DE VALORACION

Juan Castillo Morcillo como colaborador de la Arquitecta Técnica Julia Tanco Ballesteros, adscrita con el nº 3.357 al Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Valencia, he sido requerido para la redacción de un informe de valoración de una vivienda unifamiliar aislada en construcción situada en la calle Roure nº 6, dentro de la urbanización Santa Ana de la población de Albal, Valencia.

La siguiente tasación se realiza según lo establecido en la "**ORDEN ECO/805/2.003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras**", publicado en el BOE nº 85 de fecha 9 de abril de 2.003, siendo necesario su integro cumplimiento por ser la finalidad del presente informe la que tienen las tasaciones realizadas en el marco del Mercado Hipotecario.

1. INFORMACIÓN DEL BIEN

TIPO DEL BIEN	Unifamiliar aislada
DIRECCIÓN	C/ Roure nº 6
MUNICIPIO	46470 Albal
PROVINCIA	Valencia

1.1 DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES

VIVIENDA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Picassent
TOMO	2.864
LIBRO	258
SECCION	Albal
FOLIO	143
FINCA	15.294
INSCRIPCIÓN	1ª
OBSERVACIONES	Datos de la vivienda obtenidos de la adjudicación de parcelas del proyecto de Reparcelación
REFERENCIA CATASTRAL	0742903YJ2604S0001BO
OBSERVACIONES	Datos catastrales parcela de 631 m2

2. FINALIDAD

Tasación realizada a petición de la entidad BANCO PASTOR, S.A. para ORTOLA ICARDO, JOSE IGNACIO, con la finalidad de "servir de garantía hipotecaria de préstamos".

3. LOCALIDAD Y ENTORNO

3.1 LOCALIDAD

TIPO DE NUCLEO	Autónomo
CENSO	24.916 Habitantes
TENDENCIA DEMOGRÁFICA	Estable
OCUPACION LABORAL	Media nacional

3.2 RASGOS URBANOS DEL ENTORNO

RITMO DE DESARROLLO	Medio
ENTORNO	Residencial-Comercial
CARACTERISTICAS TERRITORIALES	Urbano
USO DOMINANTE	Residencial

3.3 INFRAESTRUCTURAS

ALUMBRADO	Medio
AGUA	Medio
ALCANTARILLADO	Medio
VIAS PUBLICAS	Medio
TELEFONO	Medio

3.4 EQUIPAMIENTO (Existencia y nivel)

COMERCIAL	Medio
ESCOLAR	Medio
RELIGIOSO	Medio
LUDICO	Medio
DEPORTIVO	Medio
ASISTENCIAL	Medio
APARCAMIENTO	Insuficiente
ZONAS VERDES	Medio

3.5 NIVEL DE RENTA

CALIDAD DE BARRIO	Medio
CALIDAD DE UBICACION:	Media

3.6 COMUNICACIONES

Se accede al inmueble desde la C/ Torrent a Santa Ana, encontrándose dentro del casco urbano de la localidad pero en urbanización anexa. Cuenta con paradas de autobús urbano y taxi en las proximidades. La población dispone además de Estación de autobús interurbano, FF.CC. en las proximidades.

3.7 NIVEL EDIFICATORIO DEL ENTORNO

GRADO DE CONSOLIDACION	Medio
OCUPACION	Media
POTENCIAL	Medio
ANTIGÜEDAD CARACTERISTICA	Baja
RENOVACION RECIENTE	Medio-Alta

4. TERRENO

4.1 INFRAESTRUCTURAS

EXISTENTES

Dispone de servicios municipales completos (acceso rodado, aceras, suministros de electricidad, agua y saneamiento).

4.2 SUPERFICIES DE PARCELA

SUPERFICIE REAL	630,97 m ²
SUPERFICIE REGISTRAL	630,97 m ²
SUPERFICIE PROYECTO	630,97 m ²
SUPERFICIE ADOPTADA	630,97 m ²

Superficie consumida por la edificación	476,57 m ²
Resto de parcela	154,40 m ²

4.3 REPERCUSION DEL SUELO URBANIZADO.

SUPERFICIE CONSTRUIDA	279,43 m ²
VALOR UNITARIO DEL TERRENO	290,00 €/m ²
REPERCUSION DEL SUELO	494,60 €/m ²

5. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO Y/O ELEMENTO DE UN EDIFICIO

5.1 TIPIFICACION Y DESCRIPCION

Se proyecta una vivienda unifamiliar sobre una parcela de suelo urbano de uso Residencial de 630,07m², sito la calle nº 2 del Sector 1.2 de la Urbanización de Santa Ana de la población de Albal.

La vivienda se desarrollará en planta sótano, baja y primera, con el siguiente programa funcional:

Planta Sótano: Garaje, almacén, cuarto de instalaciones, pasillo y la escalera de acceso a la vivienda.

Planta Baja: Vestíbulo, salón-comedor, la cocina, un baño y un aseo y un dormitorio.

Planta Primera: Estudio, tres dormitorios, el principal con vestidor y un baño y un segundo baño.

Entorno residencial de reciente urbanización caracterizado por viviendas unifamiliares aisladas.

5.2 SUPERFICIES REGISTRALES Y CATASTRALES

5.2.1 REGISTRALES

Superficie de parcela	630,97 m ²
Superficie de techo adjudicada	401,36 m ²

5.2.2 CATASTRALES

Superficie terreno	631,00 m ²
--------------------	-----------------------

5.3 EDIFICIO

5.3.1 NUMERO DE PLANTAS

Sobre rasante:	2	1º Uso: Vivienda
Bajo rasante:	1	1º Uso: Garaje; 2º Uso: Trastero

5.3.2 ELEMENTOS FUNDAMENTALES

CIMENTACION	Hormigón armado
ESTRUCTURA	Hormigón armado
CUBIERTA	Plana transitable
CERRAMIENTOS EXTERIORES	Ladrillo, cámara y tabique
FACHADAS	Mortero Monocapa-Revoco
CARPINTERIA EXTERIOR	Aluminio lacado y doble vidrio

5.3.3 EQUIPAMIENTO AFECTO AL INMUEBLE

Piscina Privada En proyecto

5.4 VIVIENDA

5.4.1 DISTRIBUCION y NIVEL DE CALIDAD

ZONA VIVIENDA	NUMERO
PLANTA SÓTANO	
Garaje	1
Almacén	1
PLANTA BAJA	
Vestíbulo	1
Salón-comedor	1
Cocina	1
Dormitorio	1
Aseos	2
PLANTA PRIMERA	
Estudio	1
Dormitorios	1
Baños	2

5.4.2 ACABADOS

ZONA VIVIENDA	SUELO	PAREDES	TECHO	CARP. INTERIOR
Garaje	Cuarzo Pulido	Pintura Lisa	Pintura Lisa	Madera barnizada
Almacén	Cuarzo Pulido	Pintura Lisa	Pintura Lisa	Madera barnizada
Vestíbulo	Gres Porcelánico	Pintura Lisa	Escayola	Madera barnizada
Salón-comedor	Gres Porcelánico	Pintura Lisa	Escayola	Madera barnizada
Cocina	Gres Porcelánico	Alicatado	Escayola	Madera barnizada
Baño/Aseo	Gres Porcelánico	Alicatado	Escayola	Madera barnizada
Dormitorios	Gres Porcelánico	Pintura Lisa	Escayola	Madera barnizada

Los datos indicados corresponden a lo definido en el proyecto visado valorado.

5.4.3 ORIENTACION PREDOMINANTE VIVIENDA

Sudoeste

5.04.04 USO ACTUAL DE DEPENDENCIAS

En construcción

5.4.5 NIVEL DE CALIDAD

Solados	Media
Fachada	Media
Cocina	Media
Carpintería interior	Media
Baños	Media
Carpintería exterior	Media

5.4.6 INSTALACIONES

ARMARIOS EMPOTRADOS	Si, 4 calidad buena
ASCENSOR	No
TELEFONO	Si
PORTERO AUTOMATICO	Si
PORTERO FISICO	No
VIDEO PORTERO	Si
AISLAMIENTOS	Si, cámara de aire y doble cristal
SEGURIDAD	Si, puerta blindada
AGUA CALIENTE	Si, placas solares
CALEFACCION	Si, suelo radiante y radiadores
PREV. INCENDIOS	Si, extintores
SANITARIOS	Porcelana vitrificada
GRIFERIA	Cromada y monomando

5.4.7 SUPERFICIES MEDIDAS

Superficie construida P.B	137,00al 100%	137,00 m ²
Superficie construida P.1ª	142,43 al 100%	142,43 m ²
Total Sup. Const. Vivienda		279,43 m²
Superficie Planta Sótano	158,08 al 100%	158,08 m ²
Total Sup. Const. Sótano		158,08 m²

5.4.8 SUPERFICIES ÚTILES MEDIDAS

Superficie útil vivienda	257,63 m ²
Superficie útil sótano	70,00 m ²
Superficie útil trastero	72,00 m ²

5.4.9 VARIOS

Cuota de participación	100,00 %
Superficie de parcela	630,97 m ²

5.5 VIVIENDAS EN CONSTRUCCION

EXPEDICION LICENCIA OBRAS	En trámite
ESTADO DE LAS OBRAS	El día de la visita no habían comenzado las obras, la propiedad se encuentra tramitando la Licencia de Obras.
ESTIMACIÓN OBRA REALIZADA (%)	0,00 %
TIEMPO ESTIMADO DE REALIZACION	1 Año

6. SITUACIÓN URBANÍSTICA

PLAN ORDENACION VIGENTE	P.G.O.U de Albal
CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CALIFICACION	Residencial
ORDENANZAS DESTACABLES	
Parcela mínima edificable:	400 m ²
Frente mínimo:	15 m.
Edificabilidad:	0,636 m ² /m ²
Altura máxima:	2 alturas + ático buhardilla
Ocupación máxima:	70 % de la superficie de la parcela

USOS PERMITIDOS
USOS PROHIBIDOS
ADECUACION A NORMATIVA

Residencial y compatible.
El resto
La edificación proyectada cumple con la normativa urbanística actual.

7. DOCUMENTACION LEGAL

7.1 DESCRIPCION REGISTRAL, DESCRIPCION DE LINDEROS

La descripción de los linderos que figuran en la documentación registral aportada coinciden con las comprobadas en la visita, haciendo referencia a los del proyecto de reparcelación.

La parcela se identifica por la referencia catastral **0742903YJ2604S0001BO**

7.2 DESCRIPCION DE SUPERFICIES

La superficie de parcela que figura en la documentación registral aportada coincide sensiblemente con la superficie reflejada en proyecto y en catastro.

Las superficie construidas especificadas por planta son las contempladas en el proyecto de ejecución. A efectos de superficie computable los sótanos y semisótanos no computan.

7.3 TIPO DE VIVIENDA

RENTA Libre

7.4 PROPIETARIO

D. J. IGNACIO ORTOLA ICARDO Y D^a M^a VICTORIA GOMEZ RODRIGUEZ son propietarios cada uno del 50% en cuanto al pleno dominio con carácter ganancial.

7.5 ARRENDADAMIENTOS

ESTA ALQUILADA No

8. INFORMACIÓN DE MERCADO

8.1 INMUEBLES TESTIGOS

Testigo	Identificador	C.P.	Fuente	Superficie	Precio Venta	Estancias	Baños	Ascensor	Altura Piso	Antigüedad	Estado	Contacto
				m ²	€/m ²							
1	Dr. Fleming, 50	46470	Particular	134,00	1.567,16	3	2	No	2º	1	Bueno	653128396
2	Tranvianos, 23	46470	Particular	500,00	1.550,00	5	4	No	4º	1	Bueno	649471455
3	Palleter, 14	46470	Particular	250,00	1.344,00	5	2	Si	4º	5	Bueno	691885669
4	Fermin Vilar, 24	46910	Particular	155,00	1.667,10	4	3	No	2º	1	Bueno	669360508
5	Gómez Ferrer, 2	46910	Particular	200,00	1.510,00	4	2	No	2º	2	Bueno	676745695
6	Xúquer, 1	46910	Particular	200,00	1.500,00	4	4	No	3º	2	Bueno	699667651

Nº Testigo	Superficie		Precio		Valor Unitario (€/m ²)	ENTORNO		PROGRAMA		SERVICIOS COMUNES		CONSERVACION		SUPERFICIE		ACABADOS		Total correcciones	Valor homogeneizado (€/M ²)	Peso (%)	Valor Medio Ponderado	
	M ²	€	€/M ²	Comparación		Corrección (%)	Comparación	Corrección (%)	Comparación	Corrección (%)	Comparación	Corrección (%)	Comparación	Corrección (%)	Comparación	Corrección (%)	Comparación					Corrección (%)
1	134,00	210.000	1.567,16	I	0	I	0	PP	6	I	0	I	0	P	2	8	1.692,54	17	287,73			
2	500,00	775.000	1.550,00	I	0	I	0	PP	6	I	0	I	0	P	2	8	1.674,00	17	284,58			
3	250,00	336.000	1.344,00	I	0	I	0	PP	6	I	0	M	-6	I	0	0	1.344,00	15	201,60			
4	155,00	258.400	1.667,10	I	0	I	0	PP	6	I	0	MM	-12	I	0	-6	1.567,07	18	282,07			
5	200,00	302.000	1.510,00	I	0	I	0	PP	6	I	0	M	-6	I	0	0	1.510,00	17	256,70			
6	200,00	300.000	1.500,00	I	0	I	0	PP	6	I	0	M	-6	I	0	0	1.500,00	16	240,00			
Media Aritmética																		1.547,93	100			

"M"	Mejor que el valorado
"MM"	Mucho Mejor que el valorado
"P"	Peor que el valorado
"PP"	Mucho Peor que el valorado
"I"	Igual que el valorado

Media Ponderada	1.552,68
------------------------	----------

8.2 OBSERVACIONES

Se detectan valores de mercado en el entorno que oscilan entre los 1.344,00 y los 1.667,00 Euros/m² dependiendo de su ubicación, superficie, calidades y antigüedad.

En la misma urbanización se han encontrado parcelas en venta de 400 m² a 305Euros/m² y de 500m² a 290Euros/m².

El sótano se valora a 400 euros/m² de construcción. Añadiendo los gastos indirectos estimados en un 22%, obtenemos (400 x 1,22 = 488 euros/m²). Multiplicando el valor de construcción resultante por los 158,08 m² de sótano obtenemos un valor de 77.143,04 euros de valor de vuelo de la planta de sótano.

Detalle de características de la homogeneización:

1.- Se entiende que el testigo está ubicado en una urbanización con peores servicios comunes, por lo que se igualan todos los criterios de homogeneización excepto este factor donde se señala que en servicios comunes está mucho peor.

2.- Se entiende que el testigo está ubicado en una urbanización con peores servicios comunes, por lo que se igualan todos los criterios de homogeneización excepto este factor donde se señala que en servicios comunes está mucho peor.

3.- Se entiende que el testigo está ubicado en una urbanización con peores servicios comunes, por lo que se igualan todos los criterios de homogeneización excepto este factor donde se señala que en servicios comunes está mucho peor.

4.- Se entiende que el testigo está ubicado en una urbanización con peores servicios comunes y es más pequeño, por lo que se igualan todos los criterios de homogeneización excepto estos factores donde se señala que en servicios comunes está mucho peor y en superficie es mucho mejor.

5.- Se entiende que el testigo está ubicado en una urbanización con peores servicios comunes, por lo que se igualan todos los criterios de homogeneización excepto este factor donde se señala que en servicios comunes está mucho peor.

6.- Se entiende que el testigo está ubicado en una urbanización con peores servicios comunes, por lo que se igualan todos los criterios de homogeneización excepto este factor donde se señala que en servicios comunes está mucho peor.

9. CÁLCULO DE VALORES

9.1 METODOS ADOPTADOS

METODO DE COSTE
REEMPLAZAMIENTO REPOSICIÓN BRUTO
REEMPLAZAMIENTO REPOSICIÓN NETO

9.2 PROCESO VALORATIVO

9.2.1 COSTE DE REPOSICIÓN BRUTO

A. SUPERFICIE COMPUTABLE:	279,43 m ²
B. VALOR UNIARIO DE REPERCUSIÓN:	494,60 €/ m ²
C. VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN:	800,00 €/ m ²

D. GASTOS SOBRE LA CONSTRUCCIÓN:	22 %
E. VALOR DE REPOSICIÓN:	
$A \times (B+C \times [1+D/100])$	410.929,76 €

9.2.2 COSTE DE REPOSICIÓN NETO

F. COEFICIENTE DE DEPRECIACIÓN ANTIGÜEDAD ESTIMADA	0,00 0 Años
G. VALOR TERRENO (A x B)	138.206,08 €
H. CONSTRUCCIÓN + GASTOS INDIRECTOS (G-I)	272.723,68 €
I. VALOR DE REPOSICION A NETO. $A \times (B+(C \times [(1+D/100) \times (1-F)]))$	410.929,76 €
Precio unitario de reposición	1.470,60 €/m ² .
Precio unitario de mercado	1.552,68 €/m ²

9.2.3 COEFICIENTE DE MERCADO

J. COEFICIENTE DE MERCADO (Obtenido del cociente entre el valor unitario de mercado y el unitario de reposición).	1,06
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------

9.2.4 VALOR DE COMPARACIÓN

K. TERRENO + EDIFICACIONES (I x J)	433.865,37 €
------------------------------------	--------------

Cálculo de la Edificabilidad no agotada:

En el apartado 4.02 se señala que la superficie consumida por la edificación es de 476,57 m². Como la superficie total de la parcela es de 630,97 m² queda un resto de parcela de 154,40 m².

En el apartado 4.03 se señala que el valor unitario del terreno asciende a 290,00 €/m².

Luego, el valor del resto de parcela, que se valora aparte, se obtiene multiplicando la superficie de 154,40 m² por el valor de 290,00 €/m²

$$\text{Resto de parcela } 154,40 \text{ m}^2 \times 290,00 \text{ €/m}^2 = 44.776 \text{ €}$$

L. Equipamiento	V. de suelo	V. de vuelo	V. de mercado
Edif. no agotada	44.776,00 €	0,00 €	44.776,00 €
Sótano	0,00 €	77.143,04 €	77.143,04 €

TOTAL VALOR DE MERCADO: 555.784,37 €

9.3 VALOR ACTUAL (VIVIENDA EN CONSTRUCCION)

9.3.1 REPERCUSION DEL SOLAR

En el apartado 4.02 se señala que la superficie consumida por la edificación es de 476,57 m². En el apartado 4.03 se señala que el valor unitario del terreno asciende a 290,00 €/m².

Luego, el valor de la parcela consumida se obtiene multiplicando la superficie de 476,57 m² por el valor de 290,00 €/m²

T₁) Valor Parcela consumida = 476,57 m² x 290,00 €/m² = 138.206,08 €

9.3.2 RESUMEN DEL PRESUPUESTO POR CAPITULOS (En %)

	CAPITULO	TOTAL	VALOR	REALIZADO	REALIZADO	VALOR ACTUAL
		%	PREVISTO	CAPITULO %	EDIFICIO %	EUROS
1	Movimiento de tierras	4,52	10.104,19	0,00	0,00	0,00
2	Saneamiento	2,55	5.700,37	0,00	0,00	0,00
3	Cimentación	4,55	10.171,25	0,00	0,00	0,00
4	Estructura	10,10	22.577,94	0,00	0,00	0,00
5	Cerramiento	3,15	7.041,64	0,00	0,00	0,00
6	Particiones interiores	2,77	6.192,17	0,00	0,00	0,00
7	Cubiertas	1,56	3.487,29	0,00	0,00	0,00
8	Aislamientos	0,99	2.213,09	0,00	0,00	0,00
9	Impermeabilizaciones	1,90	4.247,34	0,00	0,00	0,00
10	Revestimientos	4,68	10.461,86	0,00	0,00	0,00
11	Alicatados y chapados	3,65	8.159,36	0,00	0,00	0,00
12	Pavimentos	8,63	19.291,85	0,00	0,00	0,00
13	Carpintería interior	5,65	12.630,24	0,00	0,00	0,00
14	Carpintería exterior	12,16	27.182,95	0,00	0,00	0,00
15	Cerajería	1,66	3.710,83	0,00	0,00	0,00
16	Vidrios	4,54	10.148,90	0,00	0,00	0,00
17	Falsos techos	1,34	2.995,49	0,00	0,00	0,00
18	Pinturas	1,50	3.353,16	0,00	0,00	0,00
19	Electricidad	4,11	9.187,66	0,00	0,00	0,00
20	Fontanería	1,95	4.359,11	0,00	0,00	0,00
21	Climatización	5,41	12.093,73	0,00	0,00	0,00
22	Suelo radiante	2,00	4.470,88	0,00	0,00	0,00
23	Telecomunicaciones	0,15	335,32	0,00	0,00	0,00
24	Protección contra incendios	0,04	89,42	0,00	0,00	0,00
25	Instalaciones especiales	0,15	335,32	0,00	0,00	0,00
26	ACS solar térmica	0,74	1.654,23	0,00	0,00	0,00
27	Urbanización	6,83	15.268,06	0,00	0,00	0,00
28	Control de calidad	0,41	916,53	0,00	0,00	0,00
29	Seguridad y salud	1,95	4.359,11	0,00	0,00	0,00
30	Gestión de residuos	0,36	804,76	0,00	0,00	0,00
	TOTALES	100,00	223.544,00		0,00	0,00

9.3.3 VALOR DE CONSTRUCCION

T) Superficie construida 279,43 m²

U) Porcentaje realizado obra 0,00 %

V) Coste construcción 800,00 €/m²

Valor construcción = 279,43 m² x 800,00 €/m² = 223.544,00 €

W) Gastos indirectos = 22% del Valor de construcción

22% de 223.544,00 = 49.179,08 €

Como el Porcentaje realizado obra es del 0,00 %, se estima que los gastos actuales derivados de la realización del proyecto, tasas, licencias e impuestos serían del 40% del valor total de construcción

T₂) 0,40 x (49.179,08 €) = 19.671,63 €

9.3.4 EQUIPAMIENTOS

Equipamiento	V. de suelo	V. de vuelo	V. de mercado
T ₃) Edif. no agotada	44.776,00 €	0,00 €	44.776,00 €
T ₄) Sótano	0,00 €	77.143,04 €	77.143,04 €

VALOR ACTUAL [T₁ + T₂ + T₃ + T₄] = 138.206,08 + 19.671,63 + 44.776,00 = **202.653,71 €**

VALOR DE TASACION:

202.653,71 €

VALOR FINCA 15.294

VALOR DE SUELO	182.982,08 €
VALOR VUELO FINAL	372.802,33 €
VALOR VUELO ACTUAL	19.671,63 €
VALOR ACTUAL	202.653,71 €
VALOR FINAL	555.784,41 €
VALOR DE SEGURO	349.866,72 €

Lo que se informa en Valencia a fecha 3 de Junio de 2.011, bajo juramento expreso de decir verdad, habiendo actuado con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes y que conozco las sanciones penales en las que se puede incurrir si se incumpliére mi deber como perito, para que surta a los efectos oportunos allí donde diera lugar.

Fdo.: Juan Castillo Morcillo

Arquitecto Técnico

La presente tasación tiene una validez de 6 meses.

10. OBSERVACIONES

CONDICIONANTES:

FALTA DOCUMENTACION NECESARIA PARA LA CORRECTA VALORACION DEL BIEN (Licencia de Obra)

El valor de la presente tasación queda supeditado a la aportación del siguiente documento:

* Licencia Municipal de Obra

Todo ello en coincidencia con las premisas de valoración, según proyecto estudiado en el informe.

ADVERTENCIAS:

FALTA DECLARACION DE OBRA NUEVA Y EL INMUEBLE ESTA EN CONSTRUCCION
La presente tasación queda supeditada a la realización de la correspondiente Escritura de Declaración de Obra Nueva (y División Horizontal), coincidente con las premisas de valoración y proyecto analizado, que deberá reflejarse en la Tasación de última disposición (Final de Obra), sin cuyo requisito pasaría la presente Advertencia a ser Condicionante.

Este documento deberá estar redactado cumpliendo los requisitos del artículo 20 de la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de "Ordenación de la Edificación".

OBSERVACIONES:

EL VALOR DE TASACION SE REFIERE AL VALOR ACTUAL

El valor de tasación se refiere al actual por estar en construcción, siendo su valor final previsto de terminación (valor de mercado) el expresado como tal en el informe.

10.1 RELACION DE DOCUMENTOS UTILIZADOS

- Certificación Acreditativa de la titularidad y cargas del inmueble
- Documentación catastral
- Proyecto visado
- Presupuesto de contrata
- Acreditación del aprovechamiento urbanístico

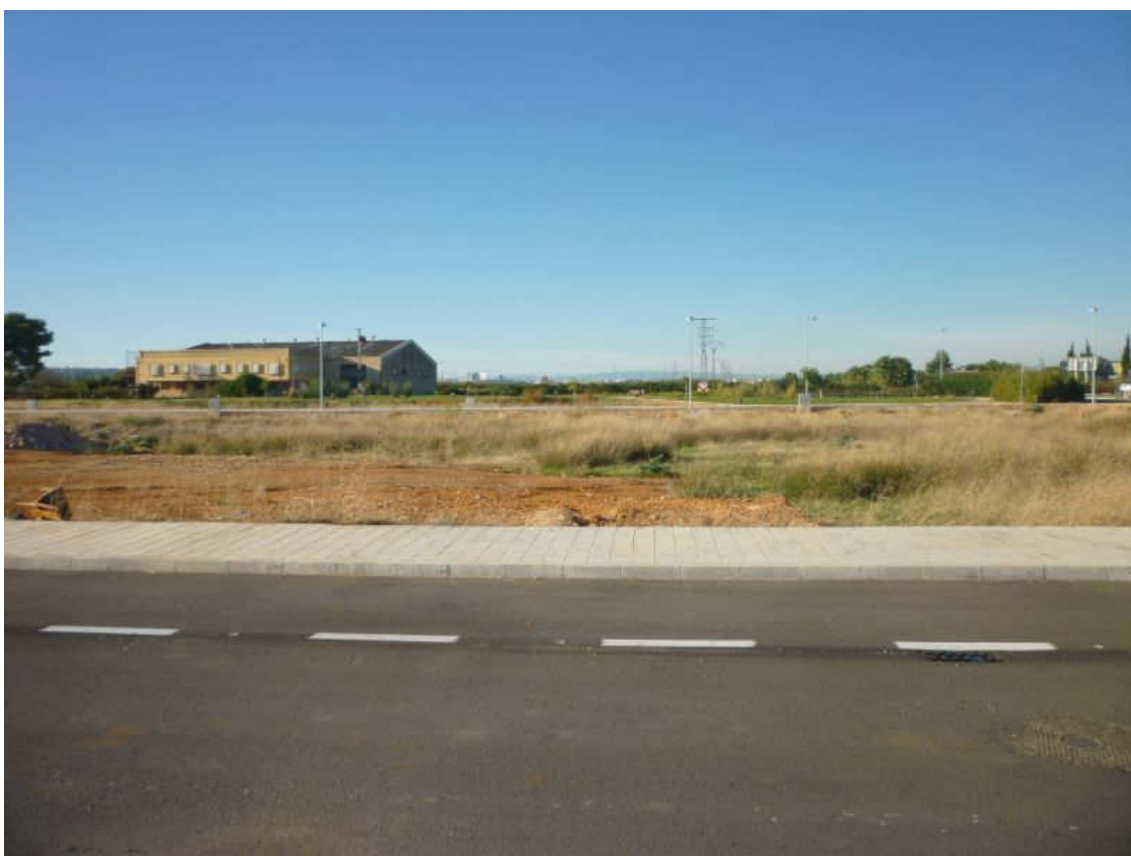
10.2 RELACION DE COMPROBACIONES REALIZADAS

- Identificación del Inmueble mediante inspección ocular
- Comprobación de su descripción registral
- Comprobación de su descripción catastral
- Comprobación de su superficie
- Comprobación de sus servidumbres visibles
- Comprobación de su estado de conservación o construcción
- Comprobación del estado de ocupación del inmueble y uso a que se destine
- Comprobación de la adecuación al planeamiento y aprovechamiento urbanístico
- Análisis del proyecto de edificación

11. ANEXOS AL INFORME

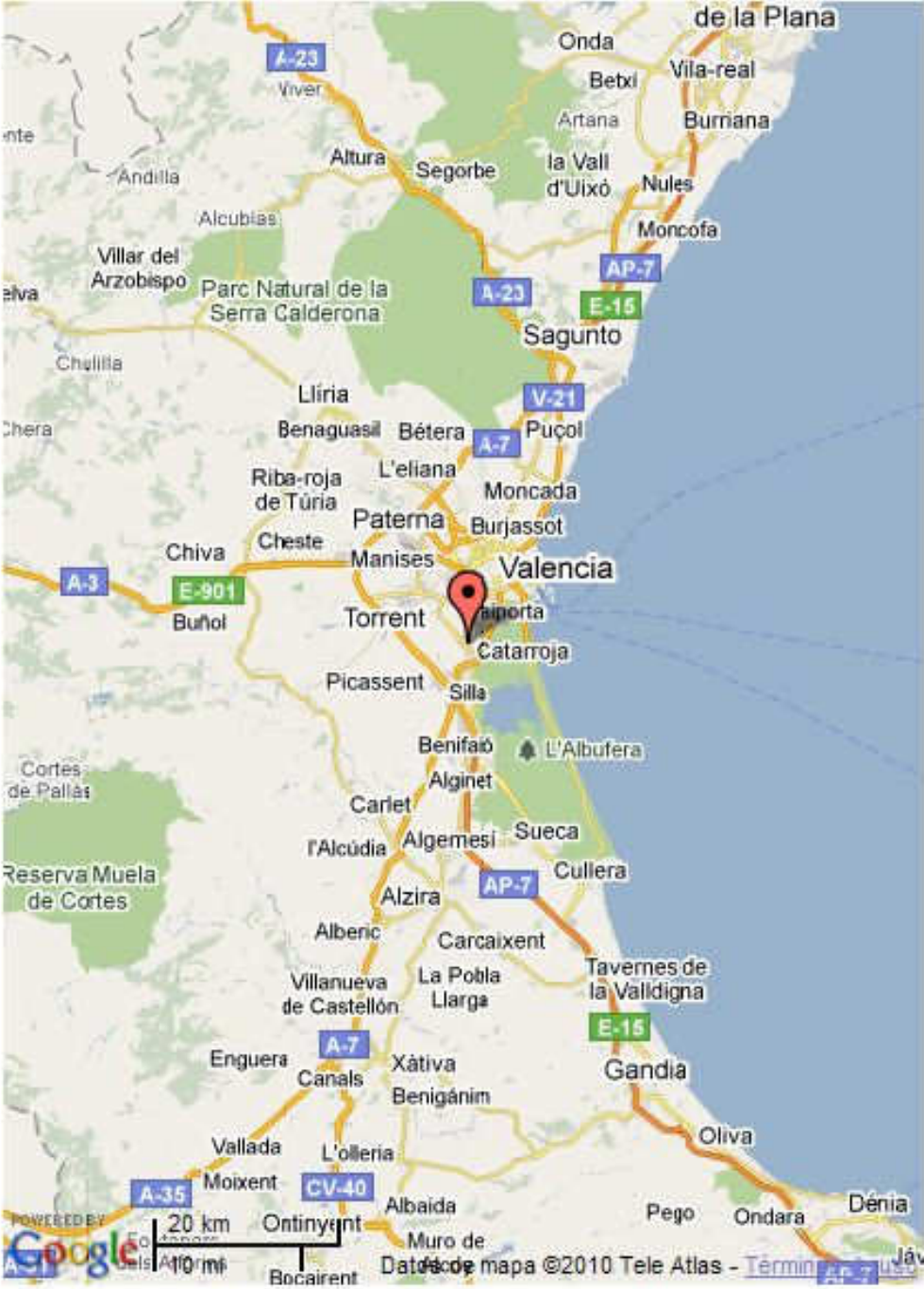
FOTOGRAFÍAS	2 hojas
PLANOS	7 hojas
DOCUMENTACION CATASTRAL	1 hoja
DOCUMENTACION REGISTRAL	2 hojas
PRESUPUESTO	1 hoja

FOTOGRAFIAS:

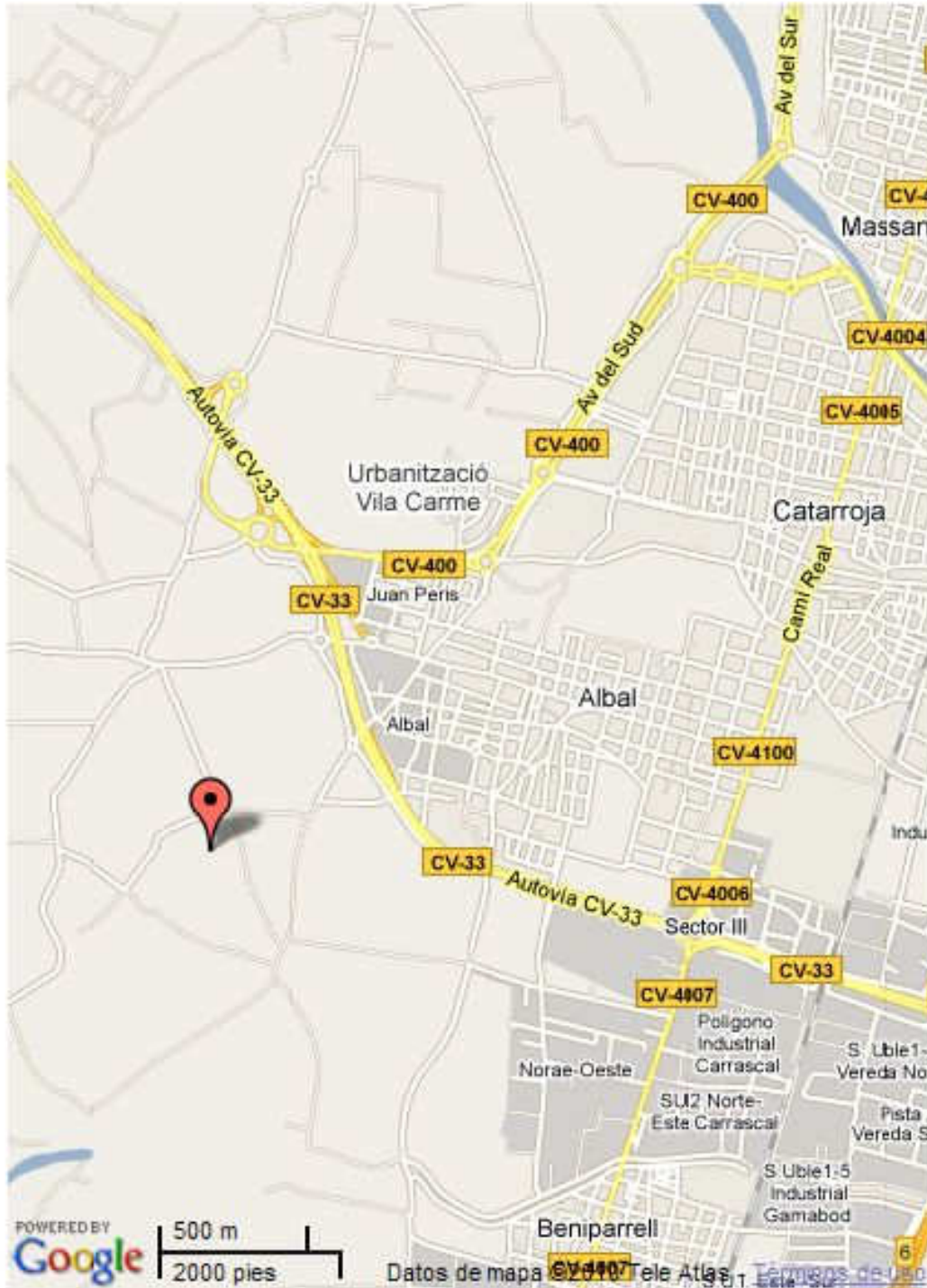




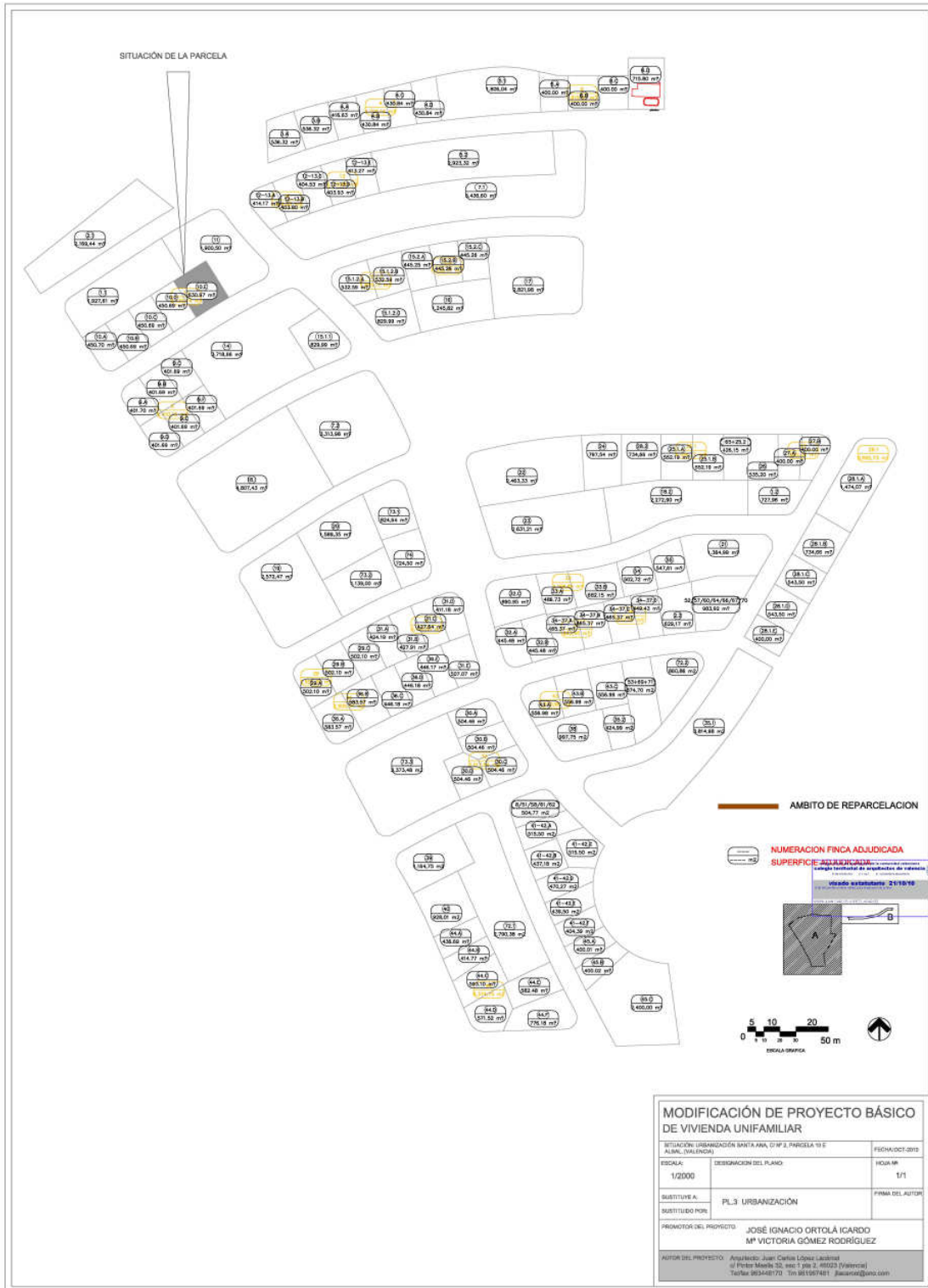
PLANO DE LOCALIZACION:



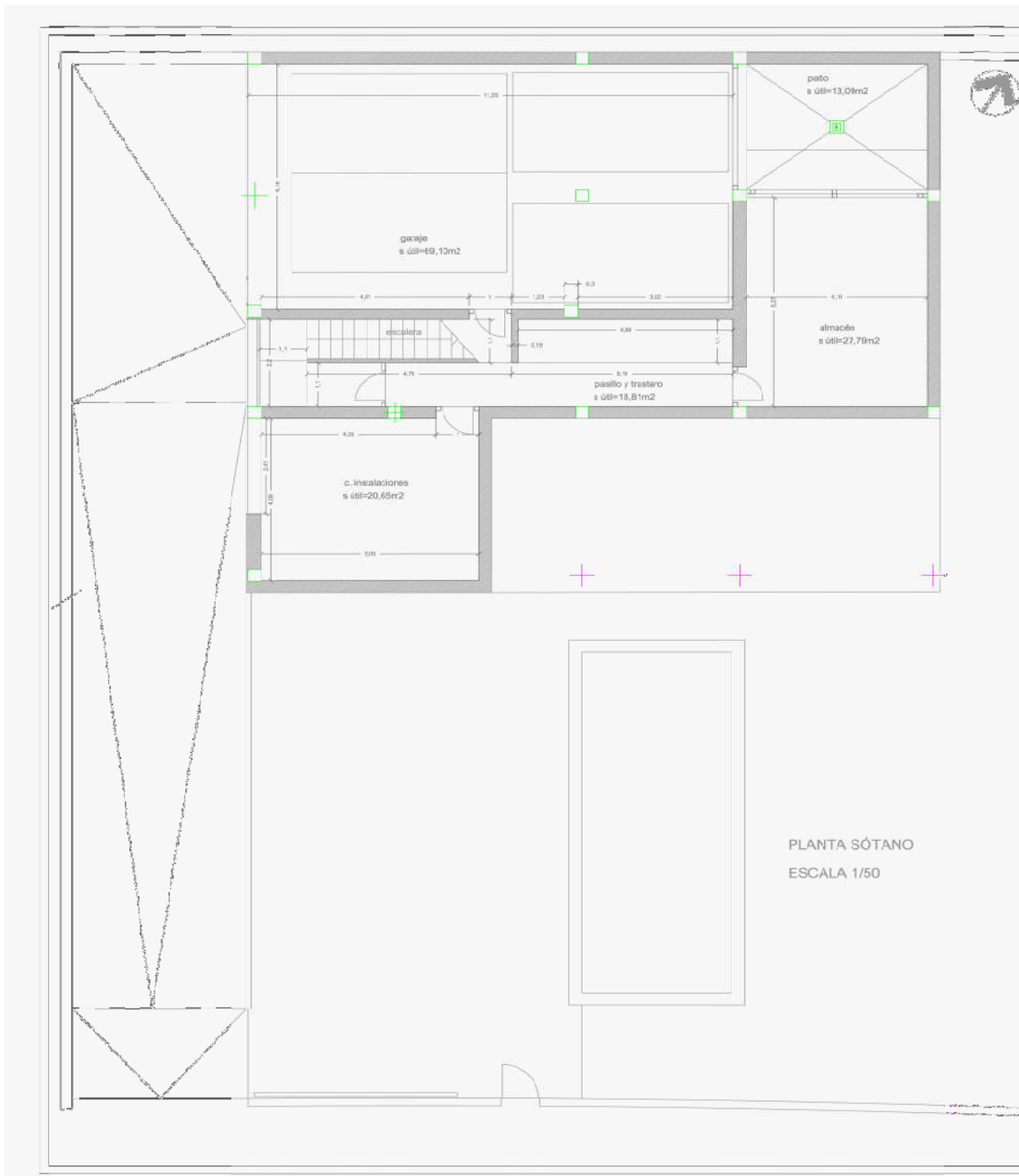
PLANO DE SITUACION:



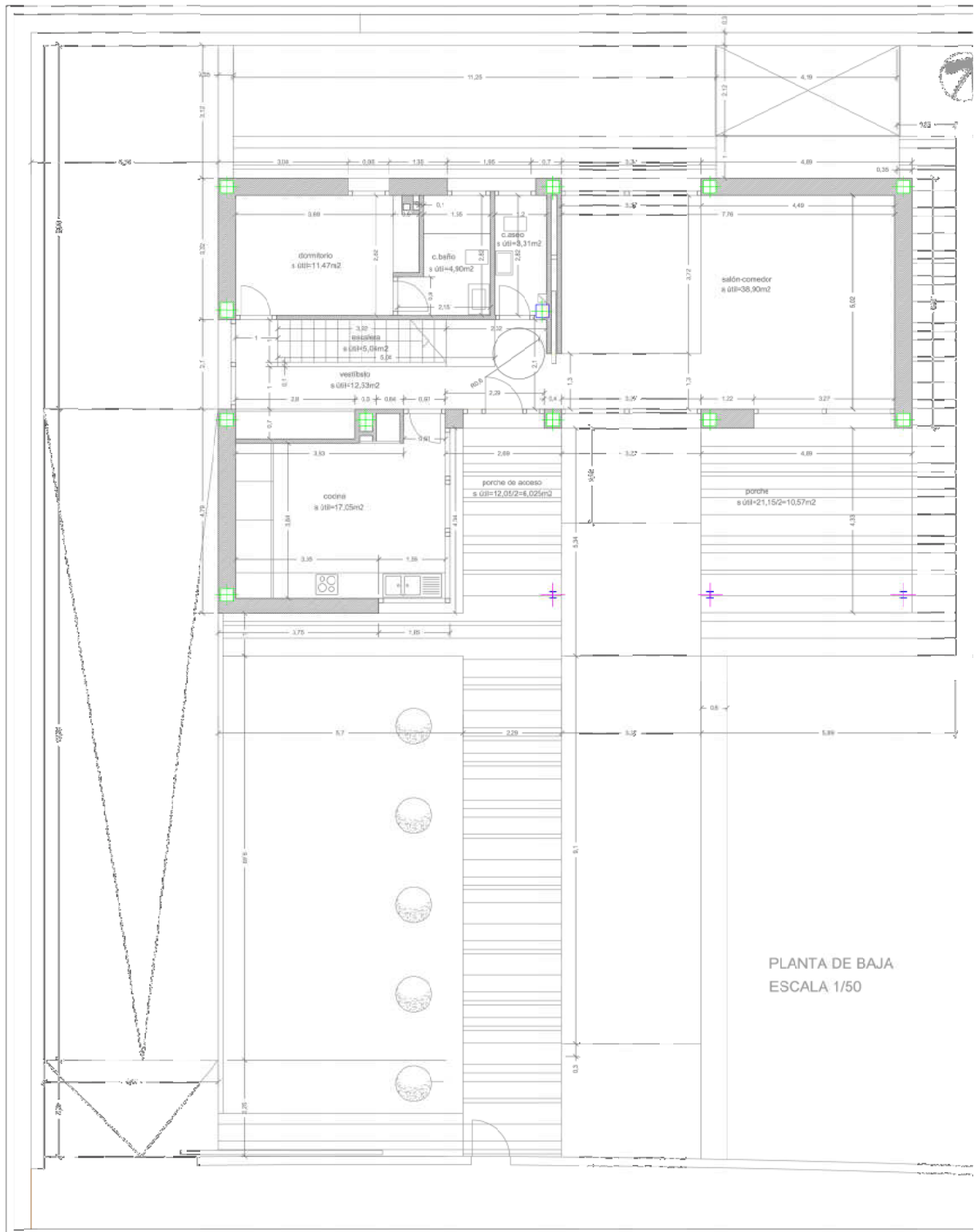
PLANO DE SITUACION:



PLANO DE DISTRIBUCION PLANTA SOTANO:

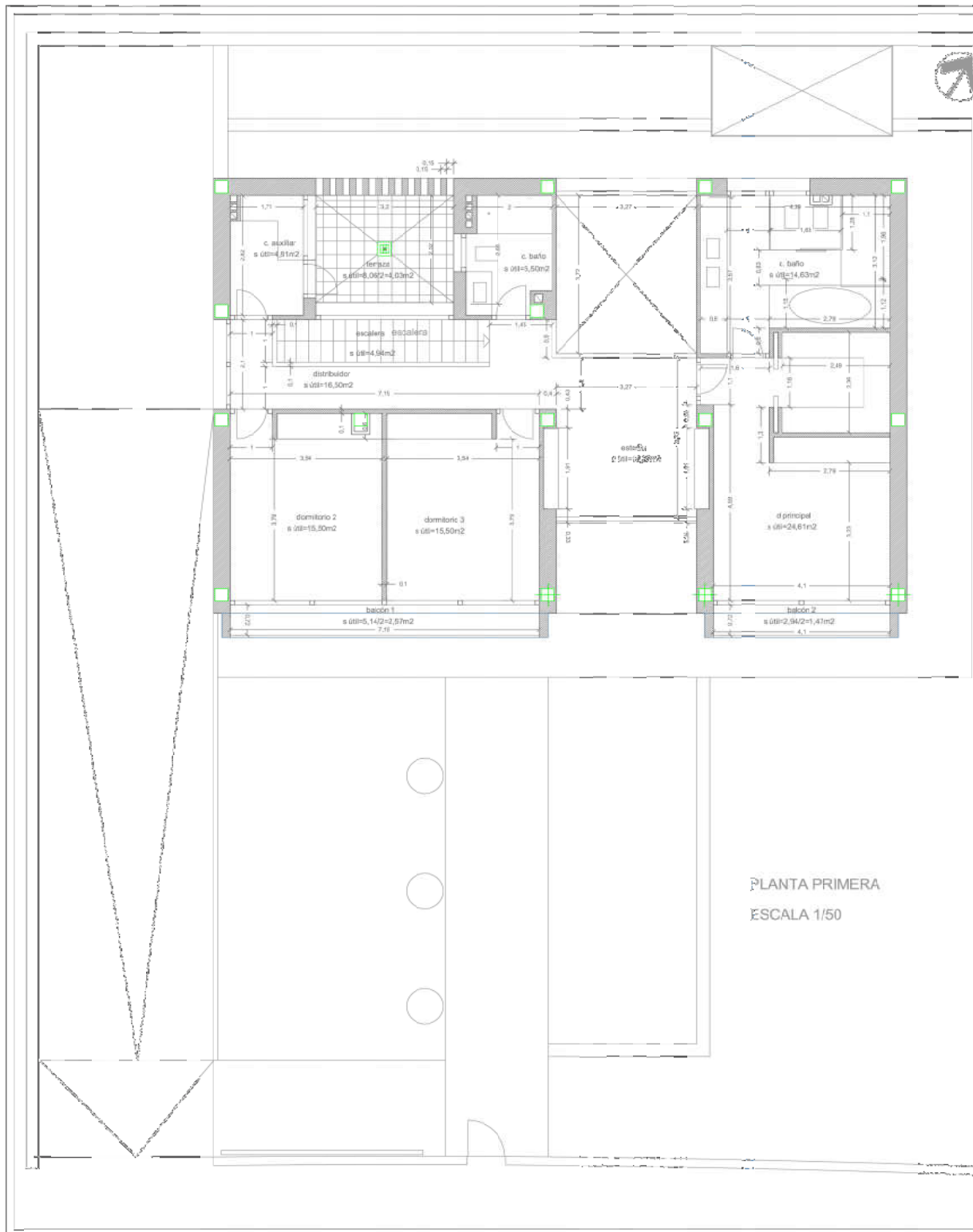


PLANO DE DISTRIBUCION PLANTA BAJA:



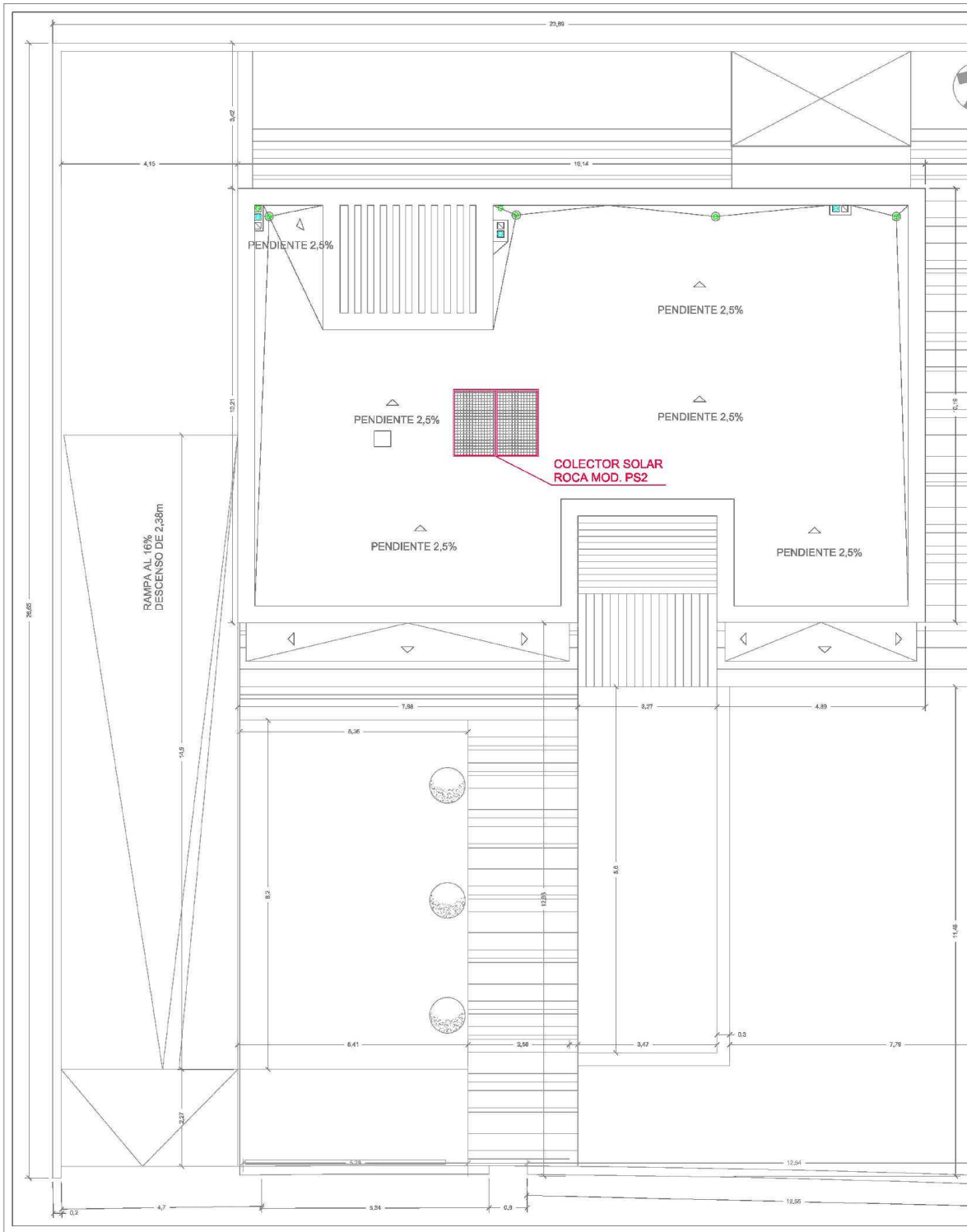
PLANTA DE BAJA
ESCALA 1/50

PLANO DE DISTRIBUCION PLANTA PRIMERA:



PLANTA PRIMERA
ESCALA 1/50

PLANO DE CUBIERTAS:




CATASTRO:

https://www1.sedecatastro.gob.es/OVCFrames.aspx?TIPO=CONSULTA

Sede Electrónica del Catastro

¿Cómo se pueden obtener datos protegidos (titularidad y valor catastral) de los inmuebles y certificados telemáticos de los mismos?

■ Cartografía



[Cartografía Catastro](#)
[Cartografía Internet](#)
[Consulta Descriptiva y Gráfica \(PDF\)](#)
[Ayuda descargas](#)

Datos del Bien Inmueble	
Referencia catastral	0742903YJ2604S0001BO Obtener etiqueta Copiar referencia al portapapeles
Localización	CL DEL ROURE 6 Suelo 46470 ALBAL (VALENCIA)
Clase	Urbano
Coefficiente de participación	100,000000 %
Uso	Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería
Datos de la Finca en la que se integra el bien inmueble	
Localización	CL DEL ROURE 6 ALBAL (VALENCIA)
Superficie construida	0 m ²
Superficie suelo	631 m ²
Tipo Finca	Suelo sin edificar

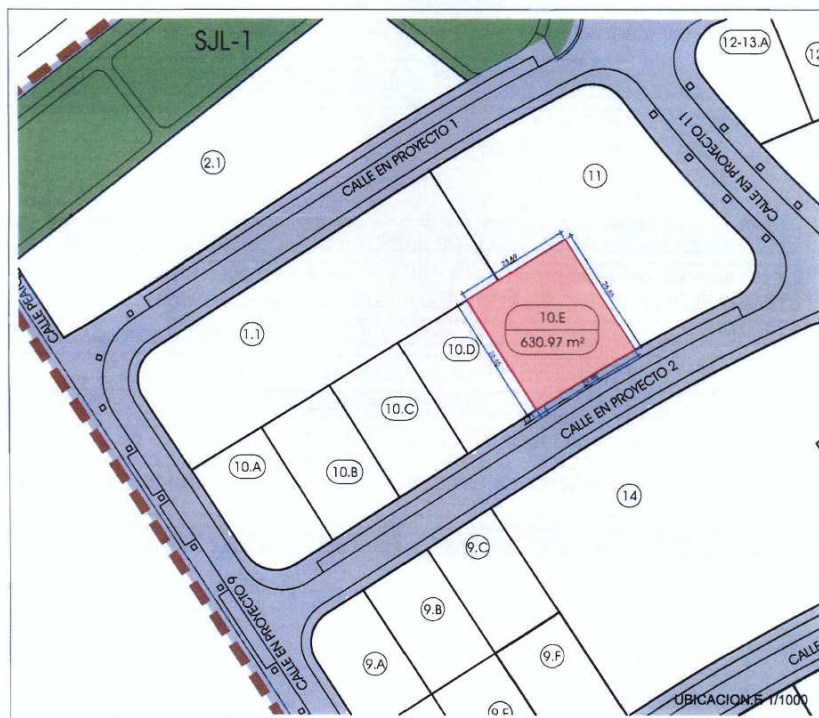
[Volver](#)

DOCUMENTACION REGISTRAL:

PROYECTO DE REPARCELACIÓN SECTOR 1.2 "SANTA ANA" DE ALBAL		
PARCELAS ADJUDICADAS		TEXTO REFUNDIDO ABRIL/2007
PARCELA ADJUDICADA	m² Suelo Adjudicado	m² Techo Adjudicado
10.E	630,97	401,36
VALOR TECHO ADJUDICADO	COEFICIENTE DE ADJUDICACIÓN	
143.800,34 €	0,5465%	
TITULARES PROPIETARIOS		
ORTOLA ICARDO, JOSE IGNACIO	CL MAESTRA JUANA SENA, 5 -13 46910	BENETUSSER 19899637Z
50 %	EN CUANTO AL PLENO DOMINIO CON CARACTER GANANC	315,49 m ² s
GOMEZ RODRIGUEZ, MARIA VICTORIA	CL MAESTRA JUANA SENA, 5 -13 46910	BENETUSSER 20153626Z
50 %	EN CUANTO AL PLENO DOMINIO CON CARACTER GANANC	315,49 m ² s
DESCRIPCION		
Parcela de suelo urbano de uso RESIDENCIAL sita en Albal, dentro del ámbito del Sector 1.2 SANTA ANA, de una superficie de 630,97 m ² . Posee un techo edificable de 401,36 m ² .		
LINDES		
NORTE: PARCELA 1.1-11 SUR: C/ EN PROYECTO 5 ESTE: PARCELA 11 OESTE: PARCELA 10.D		
TITULO		
Le corresponde por subrogación real del 25,93% de la finca aportada nº 10 al Proyecto de Reparcelación del Sector 1.2, aprobado en sesión plenaria.		
CARGAS		
La descrita finca, exceptuando afecciones fiscales se halla LIBRE DE CARGAS.		
OTRAS CARGAS		
CUOTA ATRIBUIDA EN LA LIQUIDACIÓN DEFINITIVA POR LOS COSTES DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR: 0,5465%. TOTAL COSTE DE URBANIZACIÓN REPERCUTIBLE A LA PARCELA EN LA CUENTA DE LIQUIDACION PROVISIONAL: 40.691,16 €		
OBSERVACIONES		



REGISTRO PROPIEDAD
PICASENT
 Tomo 2864
 Libro 258
 Folio ALBAL
 143
 15.294
 1ª



PROYECTO DE REPARCELACIÓN SECTOR 1,2 "SANTA ANA" DE ALBAL

FICHA DE PARCELA ADJUDICADA

Parcela Adjudicada	Coefficiente Adjudicación	m ² Techo adjudicado	m ² Suelo Adjudicado
10.E	0,55%	401,36	630,97

PRESUPUESTO:

RESUMEN DE PRESUPUESTO

PROYECTO EJECUCIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON GARAJE Y PISCINA
PARCELA 10E, CALLE Nº2, URBANIZACIÓN ALBAL (VALENCIA)



CAPITULO	RESUMEN	EUROS
01	MOVIMIENTO DE TIERRAS.....	12.893,43
02	RED HORIZONTAL DE SANEAMIENTO.....	7.264,93
03	CIMENTACIONES.....	12.958,97
04	ESTRUCTURAS.....	28.815,07
05	CERRAMIENTO.....	8.978,93
06	PARTICIONES INTERIORES.....	7.901,86
07	CUBIERTAS.....	4.459,94
08	AISLAMIENTOS.....	2.832,99
09	IMPERMEABILIZACIONES.....	5.444,62
10	REVESTIMIENTOS.....	13.345,10
11	ALICATADOS Y CHAPADOS.....	10.414,47
12	PAVIMENTOS.....	24.587,55
13	CARPINTERÍA INTERIOR.....	16.116,13
14	CARPINTERÍA EXTERIOR.....	34.652,19
15	CERRAJERÍA.....	4.719,12
16	VIDRIERÍA.....	12.936,41
17	FALSOS TECHOS.....	3.814,91
18	PINTURAS.....	4.276,62
19	ELECTRICIDAD.....	11.712,03
20	FONTANERÍA.....	5.567,24
21	CLIMATIZACIÓN.....	15.428,20
22	SUELO RADIANTE.....	5.695,13
23	TELECOMUNICACIONES.....	346,42
24	PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.....	100,26
25	INSTALACIONES ESPECIALES.....	430,92
26	A.C.S. SOLAR TERMICA.....	2.122,27
27	URBANIZACIÓN.....	19.456,85
28	CONTROL DE CALIDAD.....	1.166,69
29	SEGURIDAD Y SALUD.....	5.545,68
30	GESTIÓN DE RESIDUOS.....	1.015,07
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	285.000,00
	13,00 % Gastos generales.....	37.050,00
	6,00 % Beneficio industrial.....	17.100,00
	SUMA DE G.G. y B.I.	54.150,00
	16,00 % I.V.A.....	54.264,00
	TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA	393.414,00
	TOTAL PRESUPUESTO GENERAL	393.414,00

Asciende el presupuesto general a la expresada cantidad de TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS CATORCE EUROS

VALENCIA, a , ABRIL de 2010.

LA PROPIEDAD

EL ARQUITECTO

Fdo.: Juan Carlos López Lacárcel
Nº colegiado 6966

JUAN CASTILLO MORCILLO

Arquitecto Técnico

C/ Graz Liebenau nº 30, bloque 4, pta.14, 46910 Alfajar, PFC Tasaciones Inmobiliarias

INFORME DE VALORACIÓN DE INMUEBLE

PETICIONARIO	Valoraciones Mediterráneo (VALMESA)
TIPO DE BIEN	Nave Industrial aislada
EMPLAZAMIENTO:	Camino de la caseta, s/n (Parte de Parcela 36 - 132) 46260 Alberique
FECHA:	9 de Junio de 2011

0. ANTECEDENTES	5
1. INFORMACIÓN DEL BIEN	11
1.1 DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES	11
2. FINALIDAD	12
3. LOCALIDAD Y ENTORNO	12
3.1 LOCALIDAD	12
3.2 RASGOS URBANOS DEL ENTORNO	12
3.3 TIPIFICACION DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL	12
3.4 EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS	12
3.5 NIVEL DE RENTA	13
3.6 COMUNICACIONES	13
4. TERRENO	13
4.1 INFRAESTRUCTURAS	13
4.2 REPERCUSION DEL SUELO URBANIZADO	13
4.3 REPERCUSION DEL SUELO URBANIZADO	13
5. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO Y/O ELEMENTO DE UN EDIFICIO	14
5.1 TIPIFICACION Y DESCRIPCION	14
5.2 SUPERFICIES REGISTRALES Y CATASTRALES	14
5.3 EDIFICIO	14
5.3.1 NUMERO DE PLANTAS	14
5.3.2 ELEMENTOS FUNDAMENTALES	14
5.3.3 SERVICIOS COMUNES AL INMUEBLE	15
5.4 NAVE	15

5.4.1 DISTRIBUCION Y NIVEL DE CALIDAD	15
5.4.2 ACABADOS	15
5.4.3 USO ACTUAL	15
5.4.4 CALIDADES	15
5.4.5 INSTALACIONES	15
5.4.6 SUPERFICIES MEDIDAS	16
5.4.7 SUPERFICIES UTILES	16
5.4.8 VARIOS	16
5.4.9 MATERIAL DETERIORABLE O DESMONTABLE	16
5.4.10 CONDICIONANTES PARA USOS ALTERNATIVOS	16
5.5 INMUEBLES TERMINADOS	16
<u>6. SITUACIÓN URBANÍSTICA</u>	<u>17</u>
6.1 INFORMACION URBANISTICA	17
6.2 ADECUACION A NORMATIVA	17
6.3 OBSERVACIONES	17
<u>7. DOCUMENTACION LEGAL</u>	<u>18</u>
7.1 DESCRIPCION REGISTRAL, DESCRIPCION DE LINDEROS	18
7.2 DESCRIPCION DE SUPERFICIES	18
7.3 PROPIETARIO	18
7.4 ARRENDAMIENTOS	18
7.5 ESTATUTOS DE COMUNIDAD: DETERMINANTES E INFLUYENTES	18
<u>8. INFORMACIÓN DE MERCADO</u>	<u>19</u>
8.1 INMUEBLES TESTIGOS	19
8.2 OBSERVACIONES	20

<u>9.</u>	<u>CÁLCULO DE VALORES</u>	<u>20</u>
9.1	METODOS ADOPTADOS	20
9.2	PROCESO VALORATIVO	20
9.2.1	COSTE DE REPOSICIÓN BRUTO	20
9.2.2	COSTE DE REPOSICIÓN NETO	20
<u>10.</u>	<u>OBSERVACIONES</u>	<u>22</u>
10.1	RELACION DE DOCUMENTOS UTILIZADOS	22
10.2	RELACION DE COMPROBACIONES REALIZADAS	22
<u>11.</u>	<u>ANEXOS AL INFORME</u>	<u>23</u>

0. ANTECEDENTES

El presente informe se realiza a partir del encargo efectuado por la empresa de valoraciones VALMESA, con la cual colabora el estudio donde realizo el presente proyecto final de carrera.

El proceso de valoración comienza mediante el envío por parte del departamento de administración de la empresa de un mensaje de texto (SMS) al teléfono móvil del técnico seleccionado para realizar dicho encargo.

Como norma general el mensaje de texto consiste en un aviso breve que contiene la siguiente información:

Nombre de la entidad bancaria solicitante

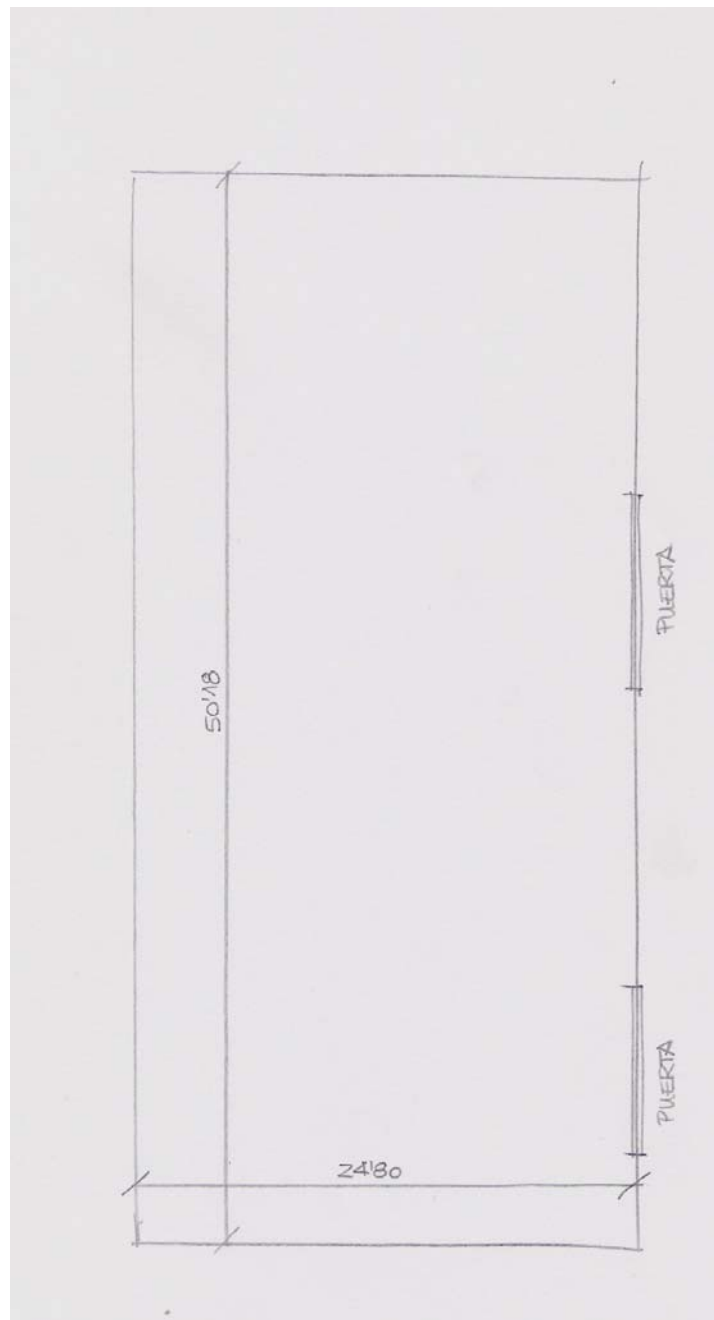
- Tipo de bien a valorar
- Dirección del bien
- Población donde se ubica
- Nombre del solicitante
- Teléfono de contacto

Se procede a contactar con el cliente y se pone al teléfono el mismo. Lo primero que hago es identificarme como tasador del banco solicitante y le comento que hay que hacer una visita a la nave que se debe valorar. No hay problema en concertar la visita al día siguiente por la mañana. A continuación cotejo los datos del inmueble que se tiene que tasar y la dirección exacta del mismo (población, calle y número de policía y puerta) para evitar equívocos innecesarios. Como se trata de una nave que se encuentra en una zona difícil de identificar quedo con el cliente a la entrada del polígono donde me recoge el cliente y me lleva a la nave. El cliente me entrega una copia de la documentación registral, pero no dispone de un plano del inmueble, por lo que se deberá hacer en el momento de la visita.

Antes de salir reviso en el despacho la cartera de trabajo que llevo a las tasaciones. Compruebo que haya una carpeta con folios en blanco para realizar el croquis del inmueble, copias de la hoja de toma de datos, un lápiz y un bolígrafo, se comprueba que el medidor láser tenga pilas y que la cámara de fotos digital tenga batería. Como el inmueble se ubica en la población de Alberique, que se encuentra a unos 30 minutos en coche desde el despacho, salgo una hora antes de la visita concertada para evitar problemas que puedan retrasarme.

Una vez en la nave se procede a realizar el croquis de la nave para el posterior levantamiento del plano a escala y comprobar la coincidencia o no de las superficies reales del inmueble (útil y construida) con las registrales y las reflejadas en el catastro a fin de emplear la adecuada como hipótesis de valoración. Visito la nave para hacerme una idea del tamaño y forma que tiene y resulta ser una estancia diáfana sensiblemente rectangular y a continuación realizo el croquis de manera esquemática, sin remarcar los grosores de los tabiques para ir más rápido. Se señala la ubicación de los huecos de ventanas y de las puertas de acceso. Se toman las medidas del largo y ancho para, de esta manera, obtener la superficie útil del inmueble.

A continuación se adjunta el croquis del inmueble:



Más tarde, cuando se realiza el levantamiento de plano a escala en el despacho se le da un grosor de 20 centímetros al muro de cerramiento porque está ejecutado con bloque de hormigón.

Tras realizar el croquis procedo a rellenar la hoja de toma de datos donde se indican los datos necesarios para completar el informe más tarde.

TASACION DE VIVIENDA

DATOS DE VISITA

Fecha: *12/05/2011* Dirección: *Caminos de la Caseta s/n.*

Parcelas 36-132. Paraje Carrasques. Albenique

Propietario: *Obilia Martorell Ortega y Victorino Albeutosa García*

Usuario: *La propiedad*

Finalidad: *hipotecaria*

Edificio

Nº Plantas: *I* Ascensor: Nº: *—* Nº Viviendas: *—*

Fachada: *Hormigón visto* Cubierta: *Panel Sandwich*

Acabados elementos comunes:

	ESTANCIA	SUELO	PAREDES	TECHOS
Zaguán	—	—	—	—
Escalera	—	—	—	—

Vivienda

ESTANCIA UBICACION Nº SUELO PAREDES TECHOS

Vestíbulo					
Salón-Comedor					
Salón-Cocina					
Cocina	<i>Nave diáfana</i>	<i>1</i>	<i>Hormigón - hormigón</i>	<i>Panel Sandwich</i>	
Dormitorios					
Estudio					
Baños					
Aseos					
Terraza					
Patio					

Carpintería: Interior: *No hay* Puerta blindada *—*

Exterior: *Aluminio lacado + Vidrio* Rejas *Si*

Instalaciones: Aire acondicionado: Split indiv. Nº / Conductos

Calentador: Eléctrico / Gas / Caldera + radiadores

Hilo musical: Alarma: Caja Fuerte Otros:

Equipamiento comunitario:

Piscina: *—* Pistas de tenis: *—* Sauna: *—* Local social: *—*

Zona de ocio: *—* Jardín infantil: *—*

La nave tiene una antigüedad baja pero tiene como característica remarcable que los acabados e instalaciones son muy sencillos, lo que se reflejará en el valor de tasación homogeneizando los testigos a la baja.

Por último se procede a tomar fotografías del inmueble y que se aprecie el estado general del inmueble. Estas fotos se incluyen al final del informe y sirven para acreditar lo reflejado en el informe en cuanto a calidades y acabados existentes.

Una vez tomados todos los datos se procede a fotografiar el exterior del edificio. Estas fotos se incorporan al final del informe.

Una vez se ha realizado la visita y se han tomado todos los datos necesarios voy al Ayuntamiento de Alberique a recabar la información urbanística que afecta al inmueble en cuestión. La edificación no cumple con la normativa urbanística actual ya que se encuentra adosada a otra nave diferente sobre la cual debería de estar separada al menos 3 metros. Por este motivo en el presente informe no se ha tenido en cuenta que la nave valorada pueda aumentar la superficie construida en el resto de parcela que queda sin ocupar en la actualidad ya que actualmente incumple con la normativa.

Ya en el despacho, lo primero que hago es el levantamiento del plano a escala para obtener las distintas superficies del inmueble. Es norma habitual el señalar en el plano el norte para denotar la orientación predominante del inmueble.

Una vez que está hecho se obtiene que la superficie construida que figura en escritura coincide con la construida comprobada el día de la visita. Las superficies indicadas en catastro son las del total de la parcela y todos los elementos construidos que existen actualmente.

Se adopta para la valoración la superficie construida comprobada y la superficie de parcela indicada en la documentación registral al ser las coincidentes con la realidad valorada.

Ahora queda la obtención de los valores de mercado del inmueble incluido en el informe de tasación.

VALOR DE MERCADO

Para obtener el **valor de mercado** tenemos que recopilar 6 testigos de venta de inmuebles similares al valorado dentro de la población o poblaciones limítrofes.

A tal efecto se toman los teléfonos de 6 testigos de pisos de la zona cuyos datos están reflejados detalladamente en el punto nº 8 del informe.

Desde el despacho se llama a los teléfonos recabando la información necesaria para poder homogeneizar los valores

Tras el proceso de homogeneización se llega a la siguiente conclusión:

Se detectan valores de mercado en el entorno que oscilan entre los 454,00 y los 535,00 Euros/m² dependiendo de su ubicación, superficie, calidades y antigüedad.

En la homogenización se ha realizado teniendo principalmente en cuenta tanto la situación como que los testigos localizados se encuentran dentro de polígonos totalmente urbanizados mientras que la nave valorada está dentro de un polígono que no dispone de todos los servicios urbanísticos.

REDACCION DEL INFORME DE VALORACION

Juan Castillo Morcillo como colaborador de la Arquitecta Técnica Julia Tanco Ballesteros, adscrita con el nº 3.357 al Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Valencia, he sido requerido para la redacción de un informe de valoración de una nave industrial sita en el Camino de la caseta, s/n (Parte de Parcela 36 - 132) de Alberic, Valencia.

La siguiente tasación se realiza según lo establecido en la **“ORDEN ECO/805/2.003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras”**, publicado en el BOE nº 85 de fecha 9 de abril de 2.003, siendo necesario su integro cumplimiento por ser la finalidad del presente informe la que tienen las tasaciones realizadas en el marco del Mercado Hipotecario.

1. INFORMACIÓN DEL BIEN

TIPO DE INMUEBLE	Nave Industrial Aislada
DIRECCIÓN	Camino de la caseta, s/n (Parte de Parcela 36 - 132)
C.P. MUNICIPIO	46260 Alberic
PROVINCIA	Valencia

1.1 DATOS REGISTRALES y CATASTRALES

REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Alberic
TOMO	507
LIBRO	114
SECCION	Alberic
FOLIO	171
FINCA	93
INSCRIPCIÓN	11 ^a
OBSERVACIONES	Datos registrales tomados de escritura
REFERENCIA CATASTRAL	4836901YJ1343N0001IL
OBSERVACIONES	Ref. del conjunto de dos naves y el solar

2. FINALIDAD

Tasación realizada a petición de la entidad RURALCAJA (CAJA RURAL MEDITERRANEO RURALCAJA) para ALBENTOSA GARCIA, VICTORINO, con la finalidad de "servir de garantía hipotecaria de préstamos".

3. LOCALIDAD Y ENTORNO

3.1 LOCALIDAD

TIPO DE NUCLEO	Autónomo
CENSO	10.234 Habitantes
TENDENCIA DEMOGRÁFICA	Estable
ACTIVIDAD DOMINANTE	Múltiple
OBSERVACIONES	El tipo de industria existente es variada pero en pequeños núcleos.

3.2 RASGOS URBANOS DEL ENTORNO

TIPO DE ENTORNO	Industrial
POLIGONO INDUSTRIAL	Si
GRADO EDIFICACION INDUSTRIAL	Medio-bajo
RITMO DE DESARROLLO	Medio

3.3 TIPIFICACION DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL

INDUSTRIA ADMITIDA	Según ordenanzas
DENSIDAD DE NAVES	Medio-bajo
OCUPACION DE NAVES	Medio
TIPIFICACION	No
BENEFICIOS FISCALES	No
INDUSTRIA DOMINANTE	Múltiple
FACILIDAD DE ACCESO	Media

3.4 EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS

RED VIAL	Media
SANEAMIENTOS	Si
ELECTRIFICACION	Si
ABASTECIMIENTO DE AGUA	Si
EQUIPAMIENTO/SERVICIOS	Medio-bajo
INFRAESTRUCTURAS	Medio-bajo

3.5 NIVEL DE RENTA

CALIDAD DE BARRIO	Medio
CALIDAD DE UBICACION:	Media

3.6 COMUNICACIONES

Los accesos al polígono se realizan a través de las vías de acceso a la población desde la Pista de Silla, A7-dirección Alicante, por la carretera CV550 de Alzira a Alberic y después por una carretera asfaltada hasta la nave, por tanto dispone de buenas comunicaciones urbanas e interurbanas.

Se adjunta plano de situación.

4. TERRENO

4.1 INFRAESTRUCTURAS

EXISTENTES: La calle donde se ubica el inmueble que alberga el bien objeto de valoración dispone de los servicios municipales completos.

4.2 REPERCUSION DEL SUELO URBANIZADO

SUPERFICIE REGISTRAL	2.611,50 m ²	
SUPERFICIE ADOPTADA	2.611,50 m ²	
Superficie consumida por la edificación		2.611,50 m ²
Resto de parcela		0,00 m ²

4.3 REPERCUSION DEL SUELO URBANIZADO

SUPERFICIE COMPUTABLE NAVE	1.200,00 m ²
VALOR UNITARIO DEL TERRENO	90,00 €/m ²
REPERCUSION DEL SUELO NAVE	195,86 €/m ²

Deducción de la repercusión del suelo:

$$2.611,50 \text{ m}^2 \times 90,00 \text{ €/m}^2 = 23.503,50 \text{ €}$$
$$23.503,50 \text{ €} / 1.200,00 \text{ m}^2 = \mathbf{195,86 \text{ €/m}^2}$$

5. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO Y/O ELEMENTO DE UN EDIFICIO

5.1 TIPIFICACION Y DESCRIPCION

Se desarrolla el estudio de valor de una nave situada en el Camino de las Caseta, en la denominada "Partida Carrasques" sin numero de Alberic.

Está situada sobre una parcela de 2.611,50 m² según documentación registral, tiene como superficie construida 1.200 m² desarrollados en una sola planta diáfana y dispone de dos puertas de acceso en su fachada. Actualmente se destina a almacén.

La nave valorada se encuentra adosada a otra que ubicada dentro de la misma parcela catastrales, aunque registral y funcionalmente son naves independientes.

5.2 SUPERFICIES REGISTRALES Y CATASTRALES

Superficie construida	1.200,00 m ²
Superficie terreno	2.611,50 m ²
Superficie catastral construida	2.705,00 m ²
Superficie catastral suelo	5.284,00 m ²

5.3 EDIFICIO

5.3.1 NUMERO DE PLANTAS

Sobre rasante: 1 1º Uso: Industrial

5.3.2 ELEMENTOS FUNDAMENTALES

CIMENTACION	Hormigón Armado
ESTRUCTURA	Pórticos metálicos
CUBIERTA	Paneles tipo sandwich
CERRAMIENTOS EXTERIORES	Paneles de hormigón prefabricado
FACHADAS	Hormigón visto
CARPINTERIA EXTERIOR	Aluminio lacado y vidrio doble

5.3.3 SERVICIOS COMUNES AL INMUEBLE

ACCESOS

Asfaltados

5.4 NAVE

5.4.1 DISTRIBUCION y NIVEL DE CALIDAD

ZONA NAVE **NUMERO**

Nave diáfana 1

5.4.2 ACABADOS

ZONA NAVE	SUELO	PAREDES	TECHO	CARP. INTERIOR
Nave diáfana	Hormigón	Hormigón	Panel sandwich	No hay

5.4.3 USO ACTUAL

Ocupado por el propietario

5.4.4 CALIDADES

SOLADOS Medio
FACHADAS Medio
CARPINTERIA INTERIOR No tiene
BAÑOS No tiene

5.4.5 INSTALACIONES

ARMARIOS EMPOTRADOS No
ASCENSORES No
TELEFONO Si
GAS CIUDAD No
PORTERO AUTOMATICO No
VIDEO-PORTERO No
AISLAMIENTOS Si, aislante térmico en cubierta
SEGURIDAD No
CALEFACCION No
SISTEMAS DE EXTINCION No
APARATOS SANITARIOS No
GRIFERIA No

5.4.6 SUPERFICIES MEDIDAS

	SOBRE RASANTE	COMPUTABLE
Construida nave	1.200,00 m ² al 100%	1.200,00 m ²
	TOTAL	1.200,00 m ²

5.4.7 SUPERFICIES UTILES

Superficie útil nave	1.080,00 m ²
----------------------	-------------------------

5.4.8 VARIOS

Cuota de participación	100,00 %
Superficie de parcela	2.611,50 m ²

5.4.9 MATERIAL DETERIORABLE O DESMONTABLE

La nave no dispone de instalaciones de ese tipo.

5.4.10 CONDICIONANTES PARA USOS ALTERNATIVOS

Los que marque la Normativa urbanística vigente y Disposiciones que la desarrollen.

5.5 INMUEBLES TERMINADOS

AÑO DE EDIFICACION	2007
ANTIGÜEDAD	2 Años
VIDA UTIL TOTAL	35 Años
VIDA UTIL RESIDUAL	33 Años

OBSERVACIONES: El edificio es de reciente construcción y muestra un estado de conservación acorde a su edad.

6. SITUACIÓN URBANÍSTICA

6.1 INFORMACION URBANISTICA

PLAN ORDENACION VIGENTE	P.G.O.U. de Alberic
CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CALIFICACION	Industrial
ORDENANZAS DESTACABLES	
Parcela mínima edificable:	1.500 m ²
Frente mínimo:	25 m.
Edificabilidad:	0,70 m ² /m ²
Altura máxima:	10 metros
Ocupación máxima:	65 % de la superficie de la parcela
Retranqueos	5 m a vial y 3 m a laterales
USOS PERMITIDOS	Industrial y compatibles
USOS PROHIBIDOS	El resto

6.2 ADECUACION A NORMATIVA

La edificación no cumple con la normativa urbanística actual ya que se encuentra adosada a otra nave diferente sobre la cual debería de estar separada mínimo 3 metros.

6.3 OBSERVACIONES

En el presente informe no se ha tenido en cuenta que la nave valorada pueda aumentar la superficie construida en el resto de parcela que queda sin ocupar en la actualidad ya que actualmente incumple con la normativa.

7. DOCUMENTACION LEGAL

7.1 DESCRIPCION REGISTRAL, DESCRIPCION DE LINDEROS

Los linderos definidos en la escritura aportada coinciden sensiblemente con lo comprobado aunque no se han podido comprobar en su totalidad por ser nominales. La identificación registral de la nave coincide con lo comprobado el día de la visita pero los datos están incompletos. La nave se sitúa en Camino de la caseta s/n y es PARTE de la parcela 36-132 en Alberic.

La referencia catastral es **4836901YJ1343N0001IL**. Los datos indicados en catastro son los referidos a la totalidad de la parcela de la que el inmueble valorado es una parte.

También deberá actualizar catastralmente los datos.

Se deberá actualizar registralmente los datos de forma que quede perfectamente localizada la nave dentro de la parcela a la que pertenece.

7.2 DESCRIPCION DE SUPERFICIES

La superficie construida que figura en escritura coincide con la construida comprobada el día de la visita.

Las superficies indicadas en catastro son las del total de la parcela y todos los elementos construidos que existen actualmente.

Se adopta para la valoración la superficie construida comprobada y la superficie de parcela indicada en la documentación registral al ser las coincidentes con la realidad valorada.

Se deberá actualizar catastralmente los datos.

7.3 PROPIETARIO

D^a. OTILIA MARTORELL ORTEGA Y D. VICTORINO ALBENTOSA son propietarios del inmueble valorado en pleno dominio con carácter ganacial.

7.4 ARRENDAMIENTOS

ESTA ALQUILADO

No

7.5 ESTATUTOS DE COMUNIDAD: DETERMINANTES E INFLUYENTES

La nave tiene una SERVIDUMBRE a favor de la finca registral 116 de Alberic para paso de personas y vehículos a través de una franja de terreno de 5 x 56,70 metros.

8. INFORMACIÓN DE MERCADO

8.1 INMUEBLES TESTIGOS

Testigo	Identificador	C.P.	Fuente	Nave	Baños	Despachos	Antigüedad	Superficie	Precio Venta	Precio Venta	Coeficiente Homog.	Peso	Valor medio ponderado
								m ²	€	€/m ²		%	€/m ²
1	Dels Ferres, 4	46670	Particular	1	0	0	2	1100,00	500.000,00	454,55	1,03	16	74,91
2	Cervantes, 51	46270	Particular	1	3	6	2	2500,00	1.300.000,00	520,00	0,98	17	86,63
3	Artes Gráficas, 1	46670	Particular	1	0	0	2	860,00	460.800,00	535,81	0,99	17	90,18
4	El Pla, 4	46270	Particular	1	0	0	2	1650,00	825.000,00	500,00	1,00	17	85,00
5	Av. Artesans, s/n	46670	Particular	1	0	0	1	1921,00	922.000,00	479,96	1,00	16	76,79
6	Av. Artesans, s/n	46670	Particular	1	0	0	1	3208,00	1.540.000,00	480,05	1,07	17	87,32
												100	500,83

Detalle de características de la homogeneización:

Los testigos empleados están localizados en el mismo polígono industrial, por lo que se igualan todos los coeficientes de homogeneización a "1,00".

Detalle de características de la homogeneización:

1.- Se entiende que el testigo es bastante similar al inmueble valorado, por lo que se le adjudica un coeficiente de homogeneización muy próximo a 1,00.

2.- Se entiende que el testigo es bastante similar al inmueble valorado, por lo que se le adjudica un coeficiente de homogeneización muy próximo a 1,00.

3.- Se entiende que el testigo es bastante similar al inmueble valorado, por lo que se le adjudica un coeficiente de homogeneización muy próximo a 1,00.

4.- Se entiende que el testigo coincide sensiblemente con el inmueble valorado, por lo que se le adjudica una homogeneización de 1,00.

5.- Se entiende que el testigo coincide sensiblemente con el inmueble valorado, por lo que se le adjudica una homogeneización de 1,00.

6.- Se entiende que el testigo es algo peor que el inmueble valorado, por lo que se le adjudica un coeficiente de homogeneización algo superior a 1,00.

Valores medios ponderados o unitario medio

NAVES..... 500,83 Euros/m²

Los inmuebles utilizados como testigos son naves industriales que se emplazan dentro del entorno próximo al inmueble valorado.

8.2 OBSERVACIONES

Se detectan valores de mercado en el entorno que oscilan entre los 454,00 y los 535,00 Euros/m² dependiendo de su ubicación, superficie, calidades y antigüedad.

En la homogenización se ha realizado teniendo principalmente en cuenta tanto la situación como que los testigos localizados se encuentran dentro de polígonos totalmente urbanizados mientras que la nave valorada está dentro de un polígono que no dispone de todos los servicios urbanísticos.

9. CÁLCULO DE VALORES

9.1 METODOS ADOPTADOS

METODO DE COSTE
REEMPLAZAMIENTO REPOSICIÓN BRUTO
REEMPLAZAMIENTO REPOSICIÓN NETO
METODO DE COMPARACION

METODO DE ACTUALIZACION DE RENTAS ACTUALES

9.2 PROCESO VALORATIVO

9.2.1 COSTE DE REPOSICIÓN BRUTO

A. SUPERFICIE COMPUTABLE:	1.200,00 m ²
B. VALOR UNIARIO DE REPERCUSIÓN:	195,86 €/m ²
C. VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN:	215,00 €/ m ²
D. GASTOS SOBRE LA CONSTRUCCIÓN:	21 %
E. VALOR DE REPOSICIÓN:	547.212,00 €

9.2.2 COSTE DE REPOSICIÓN NETO

F. COEFICIENTE DE DEPRECIACIÓN	0,06
ANTIGÜEDAD ESTIMADA	2 Años,
La depreciación se considera 6 años porque la edad útil del edificio es de 35 años, y 2 años es aproximadamente un 6% de 35.	
G. VALOR TERRENO (A x B)	235.032,50 €
H. CONSTRUCCIÓN + GASTOS INDIRECTOS (G-I)	293.449,20 €
I. VALOR DE REPOSICION A NETO.	528.481,20 €
Precio unitario de reposición	440,40 €/m ² .
Precio unitario de mercado	500,83 €/m ²

9.2.3 COEFICIENTE DE MERCADO

J. COEFICIENTE DE MERCADO 1,14
(Obtenido del cociente entre el valor unitario de mercado y el unitario de reposición).

9.2.4 VALOR DE COMPARACIÓN

K. TERRENOS + EDIFICACIONES (I x J)	600.996,00 €
TOTAL VALOR DE MERCADO:	600.996,00 €

VALOR FINCA 93

VALOR DE SUELO	235.032,00 €
VALOR DE VUELO	365.964,00 €
VALOR FINAL	600.996,00 €
VALOR DE SEGURO	312.180,00 €

Lo que informo en Valencia a fecha 9 de Junio de 2.011, bajo juramento expreso de decir verdad, habiendo actuado con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes y que conozco las sanciones penales en las que se puede incurrir si se incumpliere mi deber como perito, para que surta a los efectos oportunos allí donde diera lugar.

Fdo.: Juan Castillo Morcillo

Arquitecto Técnico

La presente tasación tiene una validez de 6 meses.

10. OBSERVACIONES

ADVERTENCIAS:

NO SE APORTA DOCUMENTACION CATASTRAL RELEVANTE ACTUALIZADA

Se advierte que no se ha aportado Documentación catastral relevante actualizada (documentación escrita y gráfica) para el cotejo de ésta con la documentación registral aportada y realidad comprobada ya que los catastrales que identifican a la nave son los referidos a la totalidad de una parcela de la que la nave valorada es una parte.

INFORME ADVERTIDO LEVE POR IDENTIFICACION

Los linderos definidos en la escritura aportada coinciden sensiblemente con lo comprobado aunque no se han podido comprobar en su totalidad por ser nominales.

La identificación registral de la nave coincide con lo comprobado pero los datos están incompletos. La nave se sitúa en Camino de la caseta s/n y es PARTE de la parcela 36-132 Referencia: 4836901YJ1343N0001IL en Alberic.

Se deberá actualizar registralmente los datos de forma que quede perfectamente localizada la nave dentro de la parcela a la que pertenece.

OBSERVACIONES:

NO SE INCLUYEN ELEMENTOS NO POLIVALENTES

En el valor de tasación no se incluye mobiliario, maquinaria, enseres ni decoración no polivalente.

10.1 RELACION DE DOCUMENTOS UTILIZADOS

- Escritura de propiedad
- Documentación Catastral

10.2 RELACION DE COMPROBACIONES REALIZADAS

- Identificación del Inmueble mediante inspección ocular
- Comprobación de su descripción registral
- Comprobación de su descripción catastral
- Comprobación de su superficie
- Comprobación de sus servidumbres visibles
- Comprobación de su estado de conservación o construcción
- Comprobación del estado de ocupación del inmueble y uso a que se destine
- Comprobación del estado de ocupación del inmueble y uso a que se destine

11. ANEXOS AL INFORME

FOTOGRAFÍAS	3 hojas
PLANOS	3 hojas
DOCUMENTACION CATASTRAL	1 hoja
DOCUMENTACION REGISTRAL	10 hojas
NORMATIVA URBANISTICA	9 hojas

FOTOGRAFÍAS:







PLANO DE LOCALIZACION:



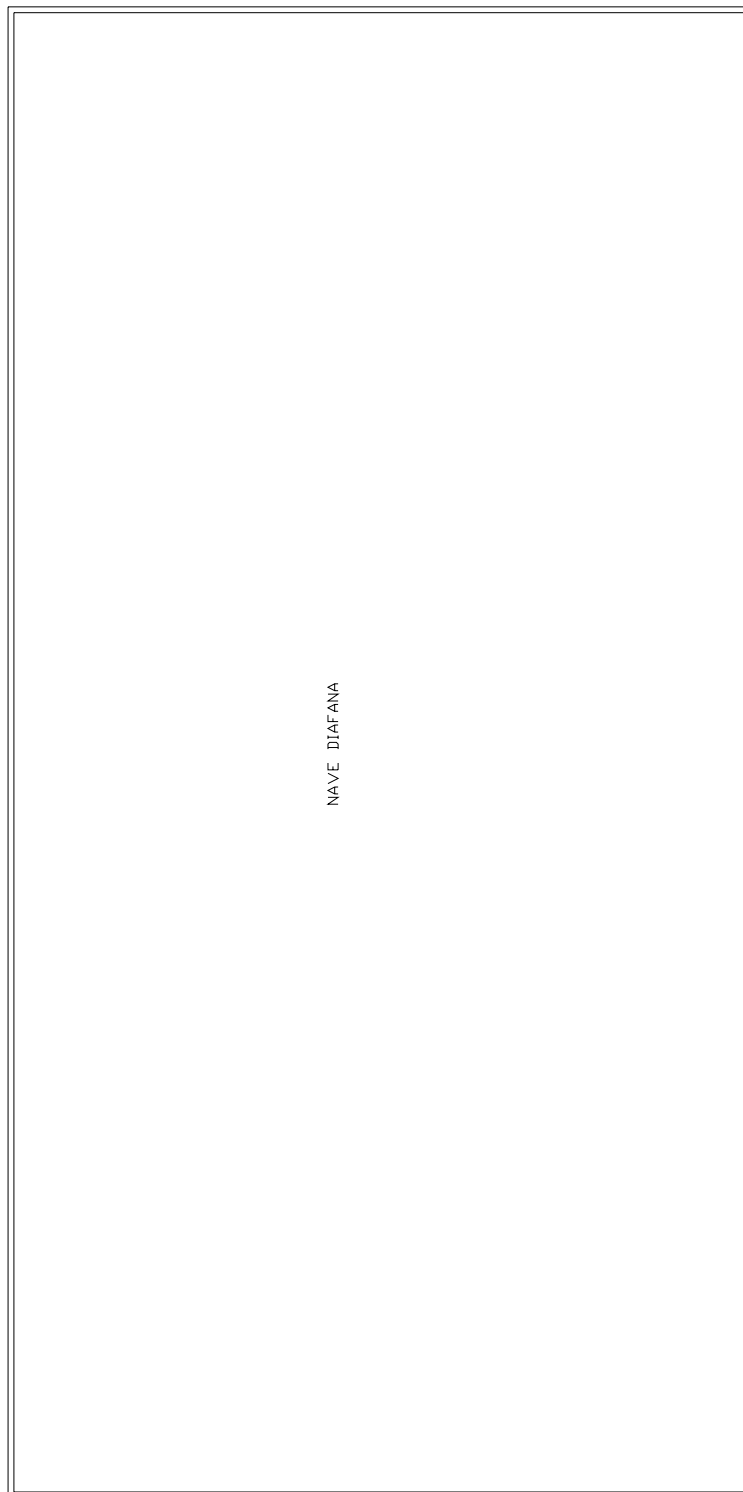
PLANO DE SITUACION:



PLANO DE DISTRIBUCION:



PLANO DE DISTRIBUCION




NAVE DIAFANA



CATASTRO:



¿Cómo se pueden obtener datos protegidos (titularidad y valor catastral) de los inmuebles y certificados telemáticos de los mismos?

■ Cartografía



[Cartografía Catastro](#)
[Cartografía Internet](#)
[Consulta Descriptiva y Gráfica \(PDF\)](#)
[Ayuda descarga](#)

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral	4836901Y11343N0001IL  Obtener etiqueta  Copiar referencia al portapapeles
Localización	PL NUMERO 36 132 46260 ALBERIC (VALENCIA)
Clase	Urbano
Superficie (**)	2.705 m ²
Coefficiente de participación	100,000000 %
Uso	Industrial
Año construcción local principal	1975

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

Localización	PL NUMERO 36 132 ALBERIC (VALENCIA)
Superficie construida	2.705 m ²
Superficie suelo	5.284 m ²
Tipo Finca	Parcela con un unico inmueble

Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)
INDUSTRIAL		00	01	1.181
ALMACEN		00	01	8
OFICINA		00	01	73
OFICINA		01	01	221
INDUSTRIAL		00	02	1.222

[Volver](#)

DOCUMENTACION REGISTRAL:



AMADOR-ESTEBAN PEYDRO DE MOYA
NOTARIO

C/. Colón, 9, 1º, 4ª
Tel.: 96 244 02 03 - FAX: 96 244 35 38
46260 ALBERIC (Valencia)
peydro@NOTARIADO.ORG

ESCRITURA DE DECLARACION DE OBRA NUEVA

Otorgante: DOÑA OTILIA MARTORELL ORTEGA. -----

NUMERO QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES. -----

En Alberic, mi residencia, a tres de abril de dos mil ocho. -----

Ante mi, AMADOR-ESTEBAN PEYDRO DE MOYA, Notario del Ilustre Colegio de Valencia: -----

COMPARECE

DOÑA OTILIA MARTORELL ORTEGA, mayor de edad, casada bajo el régimen de gananciales con Don Victorino Albentosa García (titular del D.N.I./N.I.F. número 73.922.049-A), vecina de Alberic, con domicilio en la calle Ausias March, número 24, 1º, y provista del D.N.I./N.I.F. 73.925.814-L. -----

Interviene en su propio nombre. -----

La identifico con su documento de identidad exhibido, constan sus circunstancias personales de sus manifestaciones y tiene a mi juicio la capacidad legal necesaria para otorgar esta escritura de declaración de obra nueva, y a tal efecto, -----

PV9550026

EXPONE.

I. Que es dueña de la siguiente FINCA: -----

URBANA.- PARCELA DE TERRENO sita en término de Alberic, partida de LES CARRASQUES, de cabida tres hanegadas, veintiocho brazas y media, igual a veintiseis áreas, once y media centiáreas. -----

Linda: Mediodía, con el camino de la partida; Levante, camino; Norte, de Daniel Torres y Poniente, con otra finca de Tapizados Nova Linea, S.L. -----

INSCRIPCION: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Alberic, en el tomo 507, libro 114 de esta villa, folio 170, finca registral número 93, inscripción 9ª. -----

TITULO: Le pertenece, con carácter ganancial, por compra, constante matrimonio, a la entidad Tapizados Nova Linea, S.L. en escritura autorizada por el Notario de Alberic Don Eduardo Grima Aynat, el día 19 de Octubre de 2.004, número 1.973 de protocolo. -----

CARGAS, GRAVAMENES, SITUACION ARRENDATICIA Y LIMITACIONES: -----

El conocimiento de la titularidad y estado de cargas del inmueble, debido a la imposibilidad técnica del sistema, no se ha podido efectuar por medios telemáticos, en los términos previstos en la legislación



vigente; en consecuencia, advierto a las partes de la posible existencia de discordancia entre la información registral y los libros del Registro, al no haberse podido producir el acceso telemático a éstos en el momento de la autorización, y de que, con carácter excepcional, dicho conocimiento se efectúa via telefax en los términos que a continuación se reseñan en este instrumento. -----

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 175 del Reglamento Notarial, yo, Notario, he obtenido información registral, vía telefax, del Registro de la Propiedad de Alberic, de fecha 27 de Marzo de 2.008, de la cual deduzco testimonio por autenticidad de fotocopia, extendida en un folio de papel timbrado de uso exclusivo notarial, serie 8J, número 9034729, que protocolizo con la presente. -----

De dicha información registral resulta, hasta dicho día, que la finca descrita se halla libre de cargas y gravámenes. -----

Asimismo, de la citada nota resulta que la titula-

PV9550025

ridad y descripción de la citada finca coincide con la que figura expuesta. -----

Tales extremos (en cuanto a titularidad, descripción y cargas) se han hecho saber con carácter previo a los otorgantes y los ratifican expresamente en este acto. -----

No obstante lo anterior, yo, Notario, advierto expresamente a la otorgante que sobre la información obtenida prevalecerá la situación registral existente con anterioridad a la presentación de la copia autorizada de la presente en el Registro de la Propiedad competente. -----

Igualmente manifiesta, bajo su responsabilidad, que la finca descrita está libre de arrendatarios y ocupantes y al corriente en el pago de impuestos y contribuciones. -----

II. Que dentro del perímetro de la finca descrita ha construido recientemente una nave para usos industriales, a costa de su sociedad conyugal y con las debidas licencias, sin adeudar nada por dirección, materiales y mano de obra, cuya descripción actualizada formaliza en los términos siguientes: -----

URBANA: PARCELA de terreno sita en la partida Carrasques, del término municipal de Alberic, al sitio



denominado "camino de la Caseta", sin número, que tiene una superficie de veintiseis áreas, once y media centiáreas. -----

Dentro de su cabida y linderos existe una NAVE INDUSTRIAL, compuesta de una sola planta y asentada sobre estructura porticada, con una cubierta de pendiente a dos aguas, que ocupa un área de mil doscientos metros cuadrados. -----

Linda: Mediodía, con el camino de la partida; Levante, camino; Norte, de Daniel Torres y Poniente, con otra finca de Tapizados Nova Linea, S.L. -----

VALOR CATASTRAL: según declara, el valor catastral de la total finca de la que forma parte la descrita, es el siguiente: ciento sesenta y un mil trescientos cincuenta y dos euros, setenta y seis céntimos (161.352,76 €). -----

REFERENCIA CATASTRAL de la total finca de la que forma parte la finca descrita: 4836901YJ1343N0001IL, que resulta de la certificación catastral telemática.

Yo, notario, doy fe, bajo mi responsabilidad, de

PV9550024

que he obtenido (por los procedimientos telemáticos seguros habilitados, y de conformidad con el artículo 6.6 de la resolución de 28 de abril de 2003, de la Dirección General del Catastro), la certificación catastral (acreditativa de la referencia catastral y/o descriptiva-gráfica) solicitada a los efectos del presente otorgamiento, que incorporo, a su requerimiento, a esta matriz. -----

A los efectos legales pertinentes, la compareciente declara que la finca a que se refiere el presente otorgamiento, carece, de momento, de referencia catastral actualizada, y por ello, no pueden aportarla, autorizándome para hacer constar, en su caso, y mediante diligencia, la información que sobre el particular reciba de los propios otorgantes o del Catastro. -----

Así mismo, le advierto de que subsiste la obligación de declarar, en el plazo de dos meses, la alteración catastral producida, ante la correspondiente Gerencia territorial del Catastro; y de las responsabilidades establecidas por falta de presentación de la declaración, por efectuarla en plazo y por la presentación de declaraciones falsas, incompletas o inexactas. -----

III. Expuesto lo anterior: -----



DISPONE

PRIMERO.- DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA. -----

La compareciente formaliza la declaración de obra existente sobre la finca descrita en el expositivo I, en la forma que se describe en el expositivo II, ambos de la presente escritura. -----

A efectos fiscales, se le asigna un valor a la obra nueva declarada de CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL EUROS (159.000 €). -----

SEGUNDO.- LEGALIDAD URBANÍSTICA. -----

Me exhibe la LICENCIA DE OBRAS que ampara el expediente número 039/05, expedida por el Ayuntamiento de Alberic, de fecha 5 de Mayo de 2.005, testimonio de la cual, por mi librado por autenticidad de fotocopia de la misma, extendida en un folio de papel timbrado notarial, de serie 8M, número 9307490, queda protocolizado con esta matriz. -----

Asimismo, me entrega CERTIFICACION expedida por técnico competente, debidamente visada, acreditativa de que dicha construcción ha finalizado, ajustándose

PV9550023

lo edificado y su descripción, en cuanto a los extremos señalados, al proyecto correspondiente para el que se obtuvo licencia, que yo, Notario, protocolizo con la presente matriz. -----

TERCERO.- SOLICITUD REGISTRAL Y AUTORIZACIÓN GESTIÓN. -----

Se solicita la práctica de los asientos registrales pertinentes. -----

Conforme a las resoluciones de la D.G.R.N. de 28 y 29 de septiembre de 2007, respectivamente, se solicita la emisión de una CALIFICACIÓN UNITARIA, por lo que, a la vez que en su calificación hace referencia a la falta de liquidación de impuestos, deberá añadir los demás defectos de fondo, con sus correspondientes motivaciones, en aras al principio de celeridad y en beneficio de la agilidad del tráfico jurídico y de su seguridad, así como en protección de los derechos de los consumidores. -----

Igualmente se solicita la comunicación firmada por el registrador, de la extensión del asiento de presentación en el mismo día de la presentación telemática de la escritura, o en caso de presentación telemática fuera de las horas de oficina registral, en el plazo improrrogable del día siguiente, todo ello de confor-



CERTIFICADO FINAL DE LA DIRECCIÓN DE OBRA

Edificación: **CONSTRUCCIÓN NAVE INDUSTRIAL**

Emplazamiento: **CAMINO CASETA S/N**

Localidad: **46280 - ALBERIC (Valencia)**

Propietario: **TAPIZADOS NOVALÍNEA S.L.**

Ingeniero Técnico Industrial, autor del proyecto: **JUAN CARLOS FRECHINA ORTIZ**

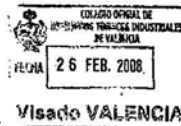
Constructores: **D. RAMÓN CEBRIÁ REÑE**
RAFAEL DOMENECH S.L.

Juan Carlos Frechina Ortiz, Colegiado nº **4.250** del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Valencia.

CERTIFICO: Que con fecha 9 de junio de 2006 la edificación consignada fue terminada según el proyecto aprobado (visado VAL-01612 de fecha 15 de enero de 2005) y la documentación técnica que lo desarrolla, por mí redactada, entregándose a la propiedad en correctas condiciones para dedicarse, debidamente conservada, al fin que se le destina.

Y para que conste y a los efectos oportunos expido el presente en Alberic a 5 de febrero de 2006.

Fdo: Juan Carlos Frechina Ortiz



PV9550016

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALBERIC

Calificado el precedente documento, que se presentó en fecha tres de Abril del año dos mil ocho y motivó el asiento 1067 del Diario 70, posteriormente retirado y devuelto en fecha dos de mayo del año dos mil ocho, tras examinar los antecedentes del Registro y los documentos complementarios, el Registrador que suscribe HA PRACTICADO LA INSCRIPCIÓN del mismo, *en el día de hoy*, en el tomo 507 del Archivo, libro 114 del Ayuntamiento de Alberic, al folio 171, finca registral 93 de Alberic, inscripción 10ª, en cuya virtud ha quedado inscrita la OBRA NUEVA TERMINADA en favor de Doña OTILIA MARTORELL ORTEGA casada con Don VICTORINO ALBENTOSA GARCIA, para su sociedad de gananciales.-

Extendida nota de afección fiscal al margen de la inscripción practicada.-

Los asientos practicados están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos los demás efectos previstos en la legislación hipotecaria.-

Simultáneamente a la inscripción practicada se expide nota simple, a solicitud del presentante.-

Alberic a dos de Mayo del año dos mil ocho
El Registrador



fdo.: **DON GUILLERMO JOSE DROMANT JARQUE**

Aplicación Ley 8/1989, de 13 de Abril, de Tasas y Precios Públicos, y Real Decreto 1427/1989, de 17 de Noviembre.-

Honorarios, incluido I.V.A.: 236,59 Euros.-

Números de Arancel aplicados: 1, 2, 3 y 4.

Base: Declarada en el documento.-

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Alberic
Edicto del Ayuntamiento de Alberic sobre publicación de las ordenanzas que se citan.

EDICTO

Por resolución del director general de Urbanismo y Ordenación Territorial de 22 de marzo de 1994, publicada en el «Boletín Oficial» de la provincia número 107 de 7 de mayo de 1994, se aprobó definitivamente el Plan Parcial Sector I-2 Industrial de Alberic, cuyas ordenanzas se transcriben a los efectos prevenidos en el artículo 70.2 de la ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

(A) Generalidades y terminología de conceptos.

Artículo 1. Generalidades.—Las presentes ordenanzas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, todo ello de acuerdo con las especificaciones contenidas en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

En los artículos que siguen se incluye una serie de conceptos terminológicos con sus definiciones correspondientes.

Artículo 2. Parcela edificable y parcela mínima.—Parcela edificable es la superficie comprendida entre linderos, sobre la cual se puede edificar.

Parcela mínima es la superficie mínima que ha de tener una parcela para ser edificable. Es establecida por su correspondiente ordenanza.

Artículo 3. Manzana.—Es el conjunto de parcelas que sin solución de continuidad quedan comprendidas entre vías y/o espacios libres públicos determinados en el plan.

Artículo 4. Polígono.—Es la unidad mínima de actuación. La delimitación de polígonos en el plan tiene como finalidad determinar el orden de prioridad para su ejecución, y el señalamiento del sistema de actuación aplicable en cada uno.

Artículo 5. Etapa.—Es la unidad mínima de realización de las obras de urbanización coordinada con las restantes determinaciones del plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación.

Artículo 6. Fase.—Es la ejecución parcial de una etapa por alteración, debidamente justificada, de las previsiones temporales y espaciales de aquella, siempre que se mantenga la coherencia del plan (Reglamento de Planeamiento, artículo 54.2).

Artículo 7. Linderos.—Son las líneas perimetrales que delimitan parcelas y separan unas de otras.

Con respecto a su posición, los linderos se clasifican en:

— **Lindero frontal:** El de menor dimensión que delimita la parcela con la vía pública.

— **Lindero posterior:** El que separa la parcela por su parte opuesta a la frontal.

— **Linderos laterales:** Los restantes linderos distintos del frontal y posterior.

Artículo 8. Rasante.—Es la línea que determina la inclinación de un terreno o pavimento respecto del plano horizontal.

Se distinguen dos tipos de rasantes:

a) **Rasante de calzadas y aceras.**—Es el perfil longitudinal del viario establecido por el plan y, en su caso, con las determinaciones contenidas en el proyecto de urbanización.

b) **Rasante del terreno.**—Es la que corresponde al perfil del terreno natural (cuando no haya experimentado ninguna transformación) o artificial (después de obras de explanación, desmonte o relleno que supongan una alteración de la rasante natural).

Artículo 9. Retranqueo.—Es la distancia comprendida entre los linderos de la parcela y las líneas de fachada de la edificación.

Artículo 10. Medición del retranqueo.—El retranqueo, sea frontal, lateral o posterior se medirá perpendicularmente al lindero de referencia, en todos los puntos del mismo.

Artículo 11. Línea de fachada o de edificación.—Es la que delimita la superficie de ocupación de la parcela, tras el retranqueo de la vía pública y de los demás linderos.

Artículo 12. Superficie ocupada.—Es la proyección vertical de la edificación sobre el terreno.

Para el conjunto de la superficie ocupada no se tendrán en cuenta los aleros y marquesinas.

Artículo 13. Coeficiente de ocupación.—Es el porcentaje que representa la superficie ocupada con relación a la superficie de parcela.

Artículo 14. Superficie máxima edificable.—Es la superficie total, suma de las plantas que integran la edificación, que puede realizarse sobre una parcela y que resulta de aplicar el índice de piso (expresado en m.²/m.²) que tenga asignado a la superficie de la parcela de que se trate.

Artículo 15. Altura de la edificación.—Es la comprendida entre la rasante elegida para el proyecto y el intradós de forjado de cubierta o tirante de la nave, según el caso de que se trate. Dicha rasante no podrá superar en más o menos una diferencia con respecto al nivel de acera, medido en el punto medio del lindero frontal, equivalente a la diferencia de cotas entre los puntos extremos de dicho lindero.

Artículo 16. Altura de planta.—Es la comprendida en cada planta entre caras superiores de forjado o entre nivel de piso y tirante de nave, según los casos.

Artículo 17. Altura libre de planta.—Es la comprendida entre dos forjados consecutivos. Cuando se trate de naves, la altura de planta y altura libre de planta se considerará equivalente.

Artículo 18. Volumen edificable.—Es la suma de los volúmenes edificables correspondientes a cada planta, obtenidos al multiplicar las superficies construidas por las alturas de planta.

Artículo 19. Edificabilidad de parcela.—Es el cociente resultante de dividir en cada parcela el volumen edificable por la superficie de la misma. Se expresará en m.³/m.².

Artículo 20. Edificabilidad-media.—Igual que la definición anterior, pero empleando volumen edificable total y superficie bruta del polígono.

Artículo 21. Índice de piso en parcela.—Es el cociente de dividir la superficie construable total de la parcela por la superficie de la misma. Se expresará en m.²/m.².

Artículo 22. Índice medio de piso.—Igual que la definición anterior, pero empleando superficie edificable total y superficie bruta del polígono.

Artículo 23. Edificación aislada.—Es la que se construye en parcela independiente con obligación de retranqueos por los cuatro linderos.

Artículo 24. Edificación pareada.—Es la agrupación formada por dos edificios adosados por un lindero lateral común y construidos sobre parcelas independientes, con obligación de establecer retranqueos a los tres linderos restantes.

Artículo 25. Edificación adosada.—Es la agrupación formada por varias edificaciones adosadas por sus fachadas laterales, formando fila, y construidas sobre parcelas independientes.

(B) Régimen urbanístico del suelo.

Los artículos que siguen tienen por finalidad regular el régimen urbanístico del suelo en la totalidad de la superficie que abarca el planeamiento y fijar las condiciones para el desarrollo de su ordenación.

B.1. Calificación del suelo.

Artículo 26. Zonas y sistemas.—Dentro del ámbito de planeamiento se distinguen las siguientes zonas y sistemas:

- Zonas edificables.
 - Industrial.
 - Servicios.
 - Equipamiento social y comercial
 - Parque deportivo.
 - Zonas no edificables.
 - Vial y aparcamientos
- | Sistema
Equipamiento
- Protección y reserva viario | — Cauces y canalizaciones.
 - Espacio libres de dominio | y uso públicos
- | Sistema
Comunicaciones
- | Sistema - Zonas peatonales E. libres.

Artículo 27. Uso industrial.—Corresponde al suelo destinado a los establecimientos dedicados a la obtención y venta de materias primas de carácter mineral y sus instalaciones anejas, así como los destinados a la transformación de primeras materias o productos de cualquier clase, con empleo de cualquier forma de energía, bien para su consumo inmediato o bien como preparación por ulteriores transformaciones, incluso la distribución, envasado, y transporte, que no tenga por objeto la venta directa a granel al público.

Asimismo a los almacenes e instalaciones anejas de primeras materias de cualquier origen, incluso materias alimenticias que requieran para su uso transformaciones ulteriores; de productos finales que constituyan elementos precisos para el trabajo de casas o empresas instaladoras y constructoras; de productos prefabricados, y de maquinaria y efectos de casas o empresas instaladoras y constructoras.

Artículo 28. Usos compatibles con el industrial.—Se consideran compatibles con el uso industrial:

- Actividades no específicamente industriales, como laboratorios o centros informáticos. Otras actividades de este tipo, no contempladas anteriormente, requerirán la aprobación municipal.

— El uso de vivienda ligada a la instalación industrial para el personal encargado de la vigilancia y conservación, de acuerdo con el artículo 50 de estas ordenanzas.

El uso deportivo o instalaciones propias de una industria.

B.2. Estudios de detalle.

Artículo 29. Generalidades.—Los estudios de detalle tendrán por objeto la definición de alineaciones, rasantes, vías interiores particulares de acceso a la edificación, etc., que sean necesarios establecer para desarrollar las zonas de equipamiento y posibles agrupaciones y segregaciones de parcelas.

En cualquier caso, los estudios de Ley del Suelo, artículo 91.

B.3. Parcelaciones.

Artículo 30. Generalidades.—Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o la agrupación de parcelas previstas en la ordenación del plan parcial.

Artículo 31. Tipos de parcelas.—Se establecen los tipos de parcelas siguientes:

- A) Parcela para industrias adosadas con superficie comprendida entre 500 m.² y 7.500 m.². Esta parcela podrá subdividirse en otras subparcelas (a través de un estudio de detalle), cuyas superficies, no podrán ser inferiores a 500 m.² cada una.
- B) Parcela para industria aislada con superficie de terreno superior a los 1.500 m.².
- C) Parcela para industria singular, con superficie de terreno superior a los 1.500 m.².

Artículo 32. Plano parcelario.—En el P. P. O. se incluye un plano parcelario que permite identificar cada una de las parcelas resultantes y justificar la ordenación prevista, con las condiciones que más adelante se detallan.

El plano parcelario no es vinculante.

Artículo 33. Agrupación de parcelas.—Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas ordenanzas señalan para el nuevo tamaño obtenido.

Artículo 34. Segregación de mínima.—Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Las parcelas resultantes no serán menores de 500 m.² y la superficie edificable resultante no superará la de la parcela originaria.
- b) Cada una de las nuevas parcelas cumplirá con los parámetros reguladores de la ordenación determinada por el P. P. O.
- c) Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización éstas se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.
- d) La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.
- e) La nueva parcelación será objeto de un estudio de detalle para la ordenación de volúmenes, según el artículo 91 de la vigente Ley del Suelo.

Artículo 35. Generalidades.—Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por la Ley del Suelo en su artículo 92, así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el planeamiento de rango superior (plan general).

Las condiciones mínimas que deberán cumplir las infraestructuras de servicios en base a las que se redactarán los correspondientes proyectos de urbanización, son las siguientes.

Artículo 36. Red viaria.

A) Para el dimensionado de la red viaria, se consideran los siguientes ratios:

- 1,6 camiones/día para cada 1.000 m.² de superficie de parcela.
- 6 turismos/día para cada 1.000 m.² de superficie de parcela.

B) Se prohíbe cualquier solución viaria con mediana acusada.

C) Las calzadas se realizarán con firmes adecuados para el paso de vehículos pesados; los bordillos serán de hormigón o granito, preferentemente achaflanados para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas; las aceras serán de hormigón reglado o ruleteado.

D) Todos los encuentros de calles serán dimensionados conforme las recomendaciones para el proyecto de intersecciones de la Dirección General del M. O. P. U. (1975).

Artículo 37. Alcantarillado.—Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de alcantarillado serán:

- Velocidad de circulación del agua, de 1 a 5 m/s.
- Cámaras de descarga: Se dispondrán en cabecera de colectores con capacidad de 600 litros.
- Los diámetros de las tuberías estarán comprendidos entre 30 y 80 cm; serán de hormigón vibrado o centrifugado
- La distancia máxima entre pozos de registro será de 60 m. (excepto en emisario).
- La profundidad mínima de la red será de 1,60 m.
- Las conducciones irán bajo zona de servicios o aceras.

Artículo 38. Red de agua.—Las conducciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de agua serán:

- Tuberías de fibrocemento con diámetro mínimo de 100 mm.
- Presión mínima de trabajo de las tuberías: 10 atmósferas.
- Velocidad máxima admisible: 0,5 a 1,5 m/s.
- Las tuberías irán bajo aceras o zonas verdes.

--- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.
 --- La dotación de agua será como mínimo 0,4 litros/segundo/hectárea, con punta de 2,4.
 --- Si no se dispusiera de regulación de caudal se proyectará la instalación de un depósito regulador con capacidad para el consumo total del polígono en un día. Si no hubiera presión suficiente se adoptarán las medidas oportunas para garantizarla.
 --- En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes según la normativa municipal.

Artículo 39. Redes de energía eléctrica.—Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de energía eléctrica serán las siguientes:

--- Consumo medio mínimo a considerar para el cálculo de la instalación:

20 a 35 W por m.² bruto de superficie de parcela. Sobre este consumo se aplicarán los coeficientes reglamentados, o en su defecto los usuales de la compañía distribuidora.

La red de alta tensión (A. T.) será aérea, o subterránea, según criterio de la compañía.

--- La red de baja tensión (B. T.) será de tipo subterránea con conductores P. R. C.

--- Los centros de transformación se construirán preferentemente prefabricados para entradas y salidas subterráneas aunque se admiten otros tipos normalizados por la compañía distribuidora.

--- La tensión en A. T. será la normalizada por la compañía en la zona y en B. T. las de 380/220 V.

Artículo 40. Alumbrado público.—Los proyectos de alumbrado público se sujetarán a las condiciones siguientes:

--- La red de alumbrado público será subterránea a base de cable de cobre, con aislamiento de 1.000 V. bajo tubo de PVC, hormigón, fibrocemento ligero, etc.

--- Los báculos serán galvanizados en caliente por inmersión de chapa de 3 o 4 mm. de espesor; preferentemente tendrán una altura de 9/10 m según la anchura de las calles.

Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico o muy resistente.

--- Las lámparas serán de sodio de alta o baja presión según necesidades específicas.

--- Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía o apagando una lámpara sí, otra no, mediante circuitos diferentes.

--- La instalación de alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la norma MF-BI-009.

Los puntos de luz se dispondrán en el borde de acera más alejado de la calzada y siempre a una distancia del bordillo superior a 1,00 metros.

El alumbrado público será de trazado unilateral y se conducirá por la acera contraria a la red de A. T., cuando ésta sea aérea.

--- Para las vías de acceso e interiores del polígono, de acuerdo con la recomendación del documento número 12 (1.075) 2.ª edición de la Comisión Internacional de L'Eclairage, el alumbrado público del polígono deberá cumplir las condiciones siguientes:

Luminancia media. 1 cd/m.².

Uniformidades	$\left\{ \begin{array}{l} L_{\text{min}} \\ L_{\text{med.}} \end{array} \right\}$	= 0,4
Deshumbramiento	Molesto:	4
	Perturbador:	20

(C) Normas de la edificación.

C.1. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

Artículo 41. Licencias.—Estarán sujetos a previa licencia municipal, todos los actos previstos en el artículo 1.º del Reglamento de Disciplina Urbanística.

El Ayuntamiento fijará los avales que garanticen la reparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar en las vías públicas y que sean imputables a los beneficiarios de las parcelas.

Artículo 42. Accesos a parcelas.—El ancho de cada acceso no será mayor de 5,00 m.

El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos cuando éstos corran por su cuenta.

Artículo 43. Niveles de edificación y rampas.—En cada plano perpendicular al lindero frontal, las rasantes deberán quedar comprendidas entre las rectas que con pendientes ± 15 por ciento tienen su origen en aquel lindero a nivel de acera.

Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del 20 por ciento. Dicha rampa no invadirá la acera pública.

Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo con una longitud no inferior a 5,00 m. contados a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al interior de la parcela, con una pendiente inferior al 20 por ciento.

Artículo 44. Construcciones en parcelas.—Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o en la elaboración de hornigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

Artículo 45(1). Aparcamientos en la vía pública.—Se proyectarán aparcamientos en línea o batería, en la zona de naves nido debido al gran porcentaje de naves pequeñas, sin sobrepasar el máximo del 50 por ciento del número de total de plazas previsible, de acuerdo con el artículo 7.d) del anexo al Reglamento de Planamiento. Los perfiles establecidos para el viario incluirán, en todos los casos, bandas destinadas a aparcamientos, hasta cumplir, al menos, los mínimos que fija la legislación.

Artículo 45(2). Aparcamiento en el interior de las parcelas.—En las parcelas de tipo A, será suficiente a efectos de aparcamiento, la zona de retranqueo y las plazas que les correspondan en su tramo de fachada, deduciendo 1 plaza por parcela para el acceso.

En las parcelas del tipo B y C aparte de contabilizar las plazas de fachada deduciendo 1 plaza para el acceso el proyecto de edificación de la industria a instalar demostrará que se puede resolver la dotación de aparcamiento que indica el reglamento en el interior de la parcela.

C.2. Condiciones de la edificación.

Artículo 46. Normativa general.—El límite de la parcela su frente y en las líneas medianeras, objeto de retranqueos, se materializará con un cerramiento tipo que se fije para la actuación, o, en su caso, se resolverá respetando un diseño adecuado que deberá someterse a la aprobación municipal.

Se declara obligatorio, al solicitar la primera licencia de construcción, el vallado sobre la línea de separación de la parcela.

El solicitante tratará de llegar a un acuerdo con el propietario de la parcela colindante para la construcción en común del vallado. Caso de no llegar a un acuerdo el solicitante lo ejecutará a su cargo y sobre su propio terreno. El Ayuntamiento, en el momento que el colindante disconforme solicite licencia de construcción, le exigirá para su reintegro al primer peticionario el importe de la mitad del terreno que ocupe la valla y el 50 por ciento del coste de la misma, tomando como base de valoración los precios vigentes en la última fecha.

Si el coste fuese superior al medio fijado por la comisión de gobierno, no podrá exigirse al colindante más que el fijado por aquella en un 50 por ciento.

El vallado deberá reunir las siguientes características:

- Basamento macizo de fábrica de hasta 1,20 metros de altura.
 - Verja o tela metálica hasta alcanzar una altura mínima de 2 m. incluido el basamento.
 - Puertas practicables diáfanos de 2 metros de altura mínima.
- Se permiten patios abiertos o cerrados.

La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en planta, se puede inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la más alta de las edificaciones, si éstas tienen locales vivideros, o a la mitad del diámetro si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o almacenes.

Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades. Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/8 de la superficie útil del local.

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

En el conjunto de la superficie de ocupación en planta, no se tendrá en cuenta la proyección horizontal de los aleros, marquesinas ni cuerpos volados.

La superficie construida en semisótanos y sótanos será computable, salvo en el caso de que los sótanos se destinen a aparcamientos. En este último caso, el local correspondiente cumplirá además, las prescripciones que en materia de garajes y aparcamientos establezcan las ordenanzas de la localidad.

Las servidumbres generadas por instalaciones de cualquier tipo, ubicadas dentro de las zonas de retranqueo de la parcelas deberán ser respetadas en todo momento.

Se permitirá abrir calles de servicio de propiedad particular siempre y cuando tengan una anchura mínima de 5 metros y cuenten con todos los servicios realizados por el propietario.

Dentro del 25 por ciento de la superficie de cada parcela no susceptible de edificación, se destinará como mínimo un 10 por ciento de la superficie para aparcamiento y operaciones de carga y descarga.

C.3. Condiciones de volumen.

En base a las características de la ordenación, tipología edificatoria prevista, y a los efectos del cálculo de volumen resultante, se establecen las siguientes condiciones:

Artículo 47. Elementos computables.—Quedan incluidos en el conjunto del volumen:

- a) La superficie edificable de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen.
- b) Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento.
- c) Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela, siempre que de la disposición de su cerramiento, y de los materiales y sistemas de construcción empleados, pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.

Artículo 48. Elementos excluidos.—Quedan excluidos del conjunto de volumen edificable:

- a) Los patios interiores, aunque sean cerrados.
- b) Los soportales y las plantas diáfanos porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie total edificable.
- c) Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc., si bien los espacios ocupados por tales equipos se contabilizan como superficie ocupada de la parcela.
- d) Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).

C.4. Condiciones de uso.

Artículo 49. Usos prohibidos.—Se prohíbe cualquier uso no incluido en el apartado B.1. de las presentes ordenanzas.

También quedan excluidas las industrias definidas como potencialmente insalubres y peligrosas en el decreto de 30 de noviembre de 1961 (decreto 2.414/1961).

No obstante, podrán ser autorizadas aquellas industrias que estando afectadas por el citado reglamento acompañen a la solicitud de adjudicación informe favorable de la Comisión Provincial de Colaboración del Estado con las Corporaciones Locales u organismo competente, en el que se indicará las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento, y permitan su emplazamiento dentro del polígono.

Artículo 50. Usos tolerados.—Se tolerará el uso de una vivienda por instalación industrial para el personal dependiente del sector industrial en las siguientes condiciones:

- a) La vivienda se someterá a la normativa aplicable (legislación de viviendas de protección oficial u ordenanzas municipales).
- b) En cualquier caso, será imprescindible que la vivienda en zona industrial disponga de:

— Acceso independiente de la industria.

— Ventilación directa de todos los locales vivideros.

— Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.

c) La unidad «vivienda» debe constituir un sector de incendio respecto a la industria.

d) La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 m.² ni superior a 150 m.².

e) El volumen de cada vivienda, se incluirá en el volumen general aplicado.

Artículo 51. Usos obligatorios.—Serán los especificados en el plano de zonificación de este plan parcial de ordenación y en las presentes ordenanzas.

C.5. Condiciones higiénicas.

Artículo 52. Emisiones gaseosas.—Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por la ley 38/1972 de 22 de diciembre («Boletín Oficial del Estado» 26 de diciembre de 1972) de Protección del Ambiente Atmosférico y su reglamento aprobado por decreto 833/1975 de 6 de febrero («Boletín Oficial del Estado» 22 de abril de 1975) para la contaminación atmosférica producida por las industrias.

En todo caso, deberán ajustarse a la normativa que proceda, aprobada por el Ayuntamiento o administraciones competentes.

Artículo 53. Aguas residuales.—Ninguna persona física o jurídica descargará o depositará o permitirá que se descarguen o depositen al sistema de saneamiento cualquier agua residual que contenga:

1) Aceites y grasas.—Concentraciones o cantidades de sebos, ceras, grasas y aceites totales que superen los índices de calidad de los efluentes industriales, ya sean emulsionados o no, o que contengan sustancias que puedan solidificar o volverse viscosas a temperaturas entre 0 °C y 40 °C en el punto de descarga.

2) Mezclas explosivas.—Líquidos, sólidos o gases que por su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes, por sí solos o por interacción con otras sustancias, para provocar fuegos o explosiones o ser perjudiciales en cualquier otra forma a las instalaciones de alcantarillado o al funcionamiento en los sistemas de depuración. En ningún momento dos medidas sucesivas efectuadas con un explosímetro, en el punto de descarga a la red de alcantarillado, deberán ser superiores al 5 por ciento del límite inferior de explosividad.

Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: Gasolina, queroseno, nafta, benceno, tolueno, xileno, éteres, alcoholes, acetonas, aldehidos, peróxidos, cloratos, percloratos, bromatos, carburos, hidruros y sulfuros.

3) Materiales nocivos.—Sólidos, líquidos o gases malolientes o nocivos, que ya sea por sí solos o por interacción con otros desechos, sean capaces de crear una molestia pública o peligro para la vida, o que sean o puedan ser suficientes para impedir la entrada en una alcantarilla para su mantenimiento o reparación.

4) Desechos sólidos o viscosos.—Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo del alcantarillado e interferir en cualquier otra forma con el adecuado funcionamiento del sistema de depuración. Los materiales prohibidos incluyen en relación no exhaustiva: Basura no triturada, tripas o tejidos animales, estiércol o suciedades intestinales, huesos, pelos, pieles o carnazas, entrañas, plumas, ceniza, escorias, arenas, cal gastada, polvos de piedra o mármol, metales, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos gastados, lúpulo gastado, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, pinturas, residuos del procesamiento de combustibles o aceites lubricantes y sustancias similares.

5) Sustancias tóxicas inespecíficas.—Cualquier sustancia tóxica en cantidades no permitidas por otras normativas o leyes aplicables, compuestos químicos o sustancias capaces de producir olores indeseables, o toda sustancia que no sea susceptible de tratamiento o que pueda interferir en los procesos biológicos o en la eficiencia del sistema de tratamiento o que pase a través del sistema.

6) Materiales coloreados.—Materiales con coloraciones objetables, no eliminables con el proceso de tratamiento empleado.

7) Materiales calientes.—La temperatura global del vertido no superará los 40 °C.

8) Desechos corrosivos.—Cualquier desecho que provoque corrosión o deterioro de la red de alcantarillado o en el sistema de depuración. Todos los desechos que se descarguen a la red de alcantarillado deben tener un valor del índice de pH comprendido en el intervalo de 5,5 a 10 unidades. Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: Ácidos, bases, sulfuros, sulfatos, cloruros y fluoruros concentrados y sustancias que reaccionen con el agua para formar productos ácidos.

9) Gases o vapores.—El contenido en gases o vapores nocivos o tóxicos (tales como los citados en el anexo número 2 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961), debe limitarse en la atmósfera de todos los puntos de la red, donde trabaje o pueda trabajar el personal de saneamiento, a los valores máximos señalados en el citado anexo número 2.

Para los gases más frecuentes, las concentraciones máximas permitidas en la atmósfera de trabajo serán:

- Dióxidos de azufre: 5 partes por millón.
- Monóxido de carbono: 100 partes por millón.
- Cloro: 1 parte por millón.
- Sulfuro de hidrógeno: 20 partes por millón.
- Cianuro de hidrógeno: 10 partes por millón.

A tal fin, se limitará en los vertidos el contenido en sustancias potencialmente productoras de tales gases o vapores a valores tales que impidan que, en los puntos próximos al de descarga del vertido, donde pueda trabajar el personal, se sobrepasen las concentraciones máximas admisibles.

10) Índices de calidad.—Los vertidos de aguas residuales a la red de alcantarillado no deberán sobrepasar las siguientes concentraciones máximas que se relacionan:

- Sólidos rápidamente sedimentables 15 mg/l.
- T (°C) 40.
- pH 5,5-11.
- Grasas 100 mg/l.
- Cianuros libres 2 mg/l.
- Cianuros (en CN) 10 mg/l.
- Dióxido de azufre (SO₂) 20 mg/l.
- Fenoles totales (C₆H₅OH) 5 mg/l.
- Formaldehído (HcHo) 15 mg/l.
- Amoníaco 1,5 mg/l.
- Sulfuros (en S) 10 mg/l.
- Sulfuros libres 0,5 mg/l.
- Aluminio (Al) 30 mg/l.
- Arsénico (As) 2 mg/l.
- Bario (Ba) 20 mg/l.

- Boro (B) 4 mg/l.
- Cadmio (Cd) 1 mg/l.
- Cobre (Cu) 5 mg/l.
- Cromo Hexavalente 1 mg/l.
- Cromo total 5 mg/l.
- Cinc (Zn) 5 mg/l.
- Estaño (Sn) 4 mg/l.
- Hierro (Fe) 2 mg/l.
- Manganeso 4 mg/l.
- Mercurio (Hg) 0,2 mg/l.
- Niquel (Ni) 10 mg/l.
- Plomo (Pb) 2 mg/l.
- Selenio (Se) 2 mg/l.

La dilución de cualquier vertido de aguas residuales practicado con la finalidad de satisfacer estas limitaciones será considerada una infracción a esta ordenanza, salvo en casos declarados de emergencia o peligro.

11) Desechos radiactivos.—Desechos radiactivos o isótopos de tal vida media o concentración que no cumplan con los reglamentos u órdenes emitidos por la autoridad pertinente, de la que dependa el control sobre su uso y que provoquen o puedan provocar daños o peligros para las instalaciones o las personas encargadas de su funcionamiento.

12) La D. B. O. (demanda bioquímica de oxígeno) en mg/l. será inferior a 40 mg. de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18 °C. Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 30 mg/l.

13) Cualquier instalación industrial quedará sometida a las especificaciones, controles y normas que se contienen en las normas urbanísticas de la localidad.

Artículo 54. Ruidos.—Se permiten los ruidos siempre que no sobrepasen los 100 decibelios, medidos en la parte exterior de la medianería de la industria o en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de aquella.

Artículo 55. Aplicación general de normas higiénicas y de seguridad.—Además de lo preceptuado en las presentes ordenanzas reguladoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación siguiente:

— Ordenanza General de Higiene y Seguridad del Trabajo de 9 de marzo de 1971 («Boletín Oficial del Estado» de 16 de marzo de 1971) y demás disposiciones complementarias.

— Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961 (decreto 2.114/1961).

— Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarias.

Si en un caso concreto concurren circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o varios de los artículos incluidos en las presentes ordenanzas se estará a lo que dictaminen los servicios técnicos del Ayuntamiento o la entidad gestora.

C.6. Condiciones de seguridad.

Artículo 56. Instalaciones de protección contra el fuego.—Se ajustarán a lo dispuesto en la NBE-CPI-82, Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás disposiciones legales vigentes que le sean de aplicación.

Serán de obligatorio uso, como mínimo las siguientes:

a) Extintores manuales.—Son aparatos de manejo manual que contengan en su interior una carga (espuma, polvo seco, o anhídrido carbónico) que, impulsada por presión, permita sofocar fuegos incipientes.

Llevará incorporado un soporte para su fijación a paramentos verticales y el modelo a utilizar deberá estar homologado por el Ministerio de Industria.

La carga de los extintores se sustituirá cada año o después de un incendio.

El número mínimo de extintores a colocar se determinará como sigue:

- En oficina: Un extintor por cada planta situado en la caja de la escalera y como mínimo cada 200 m.² construidos o fracción.
- En naves de fabricación o almacenaje.
- Un extintor por cada 200 m.² o fracción.

— Además se colocará un extintor, como mínimo, en cada uno de los locales que alberguen: Contadores de electricidad, depósitos de combustible, centro de transformación, etc.

— Se justificará la eficacia y tipo de agente extintor en base a la carga de fuego previsible y tipo de fuego, según el proceso industrial de que se trate.

b) Equipos de manguera.—Son instalaciones de extinción de incendios formadas por una conducción independiente del resto de la fontanería y que tendrá, como mínimo, las siguientes características:

1. Toma de la red general, con llaves de paso y válvula de retención.
2. Conducción de diámetro mínimo 45 mm. o 25 mm. y capaz de soportar una presión de 15 atmósferas.
3. Equipos de manguera, con el correspondiente armario de alojamiento, instalados en paramentos verticales, a 120 cm. del pavimento y con las características especificadas en la norma UNE 23.091.

Cuando la red de suministro no garantice una presión dinámica mínima en punta de lanza de 3,5 kg/cm.² (344 KPa), se instalará un grupo de presión alimentado por un depósito de capacidad suficiente para mantener durante 1 hora el funcionamiento simultáneo de dos bocas de incendio con un caudal mínimo unitario de 3,3 l/seg. para las B. I. E. de 45 mm. de D. y 1,6 l/seg. para las de 25 mm. de D. El grupo de presión y el depósito de agua se situarán siempre bajo la rasante del pavimento y en las zonas de retranqueo de parcela o en espacios libres de la misma, no permitiéndose su ubicación en el interior de las oficinas o naves.

El número mínimo de equipos de manguera a instalar se determina como sigue:

- Oficinas.—En cada planta, se instalará un equipo por cada 40 m. o fracción de longitud de fachada principal.
- Naves de fabricación o almacenaje.—En cada planta se instalará un equipo por cada 600 m. de nave, situados a una distancia no superior a 40 m. uno de otro y con un mínimo de dos equipos para naves inferiores a 600 m.², en cada caso, ambos equipos se instalarán junto a las puertas de entrada y salida de la nave y por el interior de la misma.

Las parcelas comprendidas entre 500 y 1.500 m.² se instalarán equipos de manguera con toma directa a la red general de la actuación, pudiendo prescindir del grupo de presión y depósito de reserva especificado anteriormente.

— En todo caso prevalecerán las disposiciones que en esta materia se dicten por el Ayuntamiento o administraciones competentes.

C.7. Condiciones estéticas.

Artículo 57. Generalidades.

- Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.
- Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.
- Tanto las paredes medianeras como los paramentos que sean susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
- Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable — en todo momento — de su buen estado de mantenimiento y conservación.

— Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada las que dan frente a cualquier vía pública.

— Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., siempre concretando su uso específico.

(D) Normas particulares de cada zona.

Artículo 58. Sistemas de comunicación.

— Condiciones de edificación.—Se caracterizan por no ser edificables, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano.

— Condiciones de volumen.—No se admite ningún volumen.

— Condiciones de uso.—Serán las siguientes:

- Calzadas.—Uso libre de tránsito rodado y de estacionamiento en las bandas laterales al efecto.
- Aceras.—Uso exclusivo de tránsito peatonal.
- Cauces canalizados.—Su forma y dimensión están regulados en el plano de red viaria.
- Acequias canalizadas.—Su forma y dimensión están regulados en el plano de red viaria.

Artículo 59. Espacios libres.

a) Espacios libres de dominio público.—La urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar las plantaciones arbóreas que, con arreglo a las condiciones climáticas de la zona, puedan corresponder.

Se regulará por la Ordenanza de Zonas Verdes del Plan General de Ordenación Urbana vigente.

b) Espacios libres de dominio privado.—Son los resultantes de los retranqueos obligatorios a linderos, en el interior de las parcelas.

— Condiciones de edificación.—No son edificables.

— Condiciones de volumen.—No se admite ningún volumen de edificación, salvo los de cuerpos volados, a una altura mayor de 2,50 m.

— Condiciones de uso.—Podrán destinarse a aparcamiento, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada.

Se prohíbe utilizar estos espacios como depósitos de materiales o vertido de desperdicios.

c) Zonas peatonales (espacios libres públicos no computables).—Espacios de comunicación entre el sistema de comunicaciones y espacios libres. Se ordenarán mediante aceras peatonales con un ancho mínimo de 3 m. quedando el resto como zona ajardinada.

Artículo 60. Zona de servicio de instalaciones.—Comprende los terrenos destinados al establecimiento de instalaciones de los servicios necesarios para el funcionamiento del sector industrial.

• Condiciones de edificación:

— Ocupación máxima de parcela.—La necesaria para instalación específica.

• Condiciones de volumen:

— Aprovechamiento.—El necesario para el desarrollo de la instalación específica.

— Altura máxima de edificación.—La requerida por el tipo de instalación.

Artículo 61. Parque deportivo.

— Condiciones de parcelación.—La parcela corresponderá al espacio destinado a este fin en el desarrollo del planeamiento. Dichas parcelas son indivisibles.

--- Condiciones de edificación:

- Ocupación máxima: 25 por ciento.
- Edificabilidad: 0,75 m.²/m.². Computable solamente en las edificaciones cerradas, anexas a las instalaciones, tales como pequeños almacenes, casetas, etc.
- Altura máxima de edificación. --La requerida por el tipo de instalación.

• Retranqueos. --5 m. mínimo a linderos públicos y privados.

--- Condiciones de uso. --Comprende las instalaciones, abiertas o cerradas, destinadas a la práctica o enseñanza de ejercicios de cultura física o deportes, con las construcciones necesarias para dicho uso y/o los servicios complementarios.

Artículo 62. Equipamiento social y comercial.

--- Tipo de construcción. --Edificación aislada.

--- Edificación de las parcelas.

• Ocupación máxima: 50 por ciento.

• Edificabilidad: 2,5 m.²/m.²

--- Retranqueos. --Se definirán por estudio de detalle o, en su caso, por el proyecto básico o proyecto de ejecución que se desarrolle.

--- Alturas.

• Máxima: 10 m, 3 alturas.

--- Composición de las parcelas:

• Plazas de aparcamiento. --El mínimo permitido en el interior de las parcelas será de 1 plaza/100 m.² construidos.

• Espacios para carga y descarga. --Deberán garantizarse las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela.

• Jardínamiento de parcelas. -- Deberá garantizarse un jardínamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar: 1 árbol/150 m.² de parcela no ocupada por la edificación.

• Usos permitidos en los espacios de retranqueo

A alineación exterior o pública

Permitido	No permitido
Ajardinamiento	Almacenaje
Aparcamientos	Instalaciones auxiliares
Paso vehículos	Construcciones auxiliares.
Carga-descarga	Depósito de residuos no controlados

A linderos privados

Permitido	No permitido
Ajardinamiento	Obstaculizar el paso de paso vehículos.
Aparcamientos vehículos	Construcciones auxiliares
Carga-descarga	Depósito de residuos no controlados.
Instalaciones auxiliares	Almacenamiento.

--- Composición de la edificación:

• Fondo máximo. -- Los espacios situados a una distancia mayor de 10 m de la línea de fachada deben tener ventilación e iluminación naturales

• Patios. --En caso de existir patios éstos serán como mínimo de tal forma que pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea la altura en la edificación más alta, con un mínimo de 6 m. En dichos patios queda prohibida la realización de construcciones auxiliares.

• Condiciones de uso --El uso comercial corresponde a edificios o locales destinados a la compraventa al por menor del artículo, así como las construcciones complementarias para almacenamiento de dichos artículos.

Usos secundarios. --Se tolerarán locales destinados al uso de oficinas destinadas a actividades de investigación y desarrollo; servicios de asesoramiento técnico y financiero; agencias de distribución de

productos industriales; centros de informática y comunicaciones; locales relacionados con actividades de hostelería, tales como bares, cafeterías, restaurantes, comedores de autoservicio, y, en general, cuantas actividades tiendan a la buena comercialización de los productos industriales obtenidos en la actuación.

El uso social alcanza a los locales destinados al público para la vida de sociedad, tales como restaurante, bares, servicios administrativos, culturales, sanitarios y de policía.

Artículo 63. Zona industrial.

• Condiciones de edificación. --Con carácter general se incluyen en este artículo las condiciones máximas y mínimas indicadas en el Plan General de Ordenación.

• Parcela mínima de 500 m.², pudiéndose inscribir en su interior un rectángulo de 15x30 metros.

• Ocupación máxima de las parcelas será del 75 por ciento. El 25 por ciento restante no podrá ser construido y no se autorizarán más que instalaciones provisionales con carácter excepcional y discrecional por parte de la Corporación Municipal.

• Distancia mínima a parcelas colindantes será:

• Frente principal: 5 metros.

• Lindes lateral y trasero: 3 metros.

--- Fondos y laterales colindantes con el límite de la actuación: 5 metros.

• Altura máxima de edificación permitida será de 10 metros a cornisa. Quedan exceptuadas las chimeneas u otros elementos similares que pudieran ser imprescindibles para el funcionamiento de la industria. Esta altura podrá aumentarse en casos concretos en función de la tipología industrial y de los procesos de fabricación.

--- Composición de la edificación:

• Naves de fabricación y almacenaje. --Preferentemente su ubicación estará en la planta baja a no ser que procesos de fabricación aconsejen su ubicación en otro nivel de altura.

• Edificios destinados a oficinas. --Podrán estar exentos, adosados o formando parte del proyecto en las plantas superiores de la edificación.

• Despachos, salas de recepción y conferencias. -- Con el mismo criterio que los edificios destinados a oficinas.

• Laboratorios de investigación. --Se situarán siguiendo los criterios anteriores.

Dada la imposibilidad de predecir la posible evolución de las necesidades anejas al desarrollo industrial, se considerarán asimismo cualquiera otra situación que no estando entre las anteriores sean precisas para el mejor funcionamiento de las industrias.

• Patios. --En caso de existir patios éstos serán como mínimo de tal forma que pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea la altura en la edificación más alta, con un mínimo de 6 m. En dichos patios queda prohibida la realización de construcciones auxiliares.

Con estos parámetros de partida se establece la siguiente tipología industrial:

Industria adosada:

--- Tipo de construcción. --Edificación adosarla a ambos linderos o a uno sólo en parcelas extremas.

--- Condiciones de parcelación.

• Parcela mínima: 500 m.²

• Parcela máxima: 7.500 m.²

• Fondo mínimo: 50 m.

• Frente mínimo: 15 m.

• Frente máximo: 180 m.

• Forma de la parcela: Que permita inscribir en su interior, un rectángulo de 15x30 m.

• Edificación de las parcelas.

• Ocupación máxima: 75 por ciento.

• Edificabilidad: 0,85 m.²/m.²

La agrupación de edificios adosados podrá presentar como máximo 180 metros de frente de fachada.

— Retranqueos generales de la agrupación:

- A viario general interior: 5,00 m.
- A linderos lateral y trasero: 3 m.

— Alturas.

- Máxima: 10 m. a cornisa.
- Mínima: 4,00 m. de altura libre de obstáculos en uso industrial.
- Número de plantas: El máximo permitido será de tres plantas (baja + 2).

El uso industrial se desarrollará preferentemente en una planta baja.

— Composición de las parcelas:

• Plazas de aparcamiento.—El mínimo permitido en el interior de las parcelas, será de 1 plaza/100 m.² construidos.

• Espacios para carga y descarga.—Deberán garantizarse las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela.

• Dentro del 25 por ciento de la superficie de cada parcela no susceptible de edificación, se destinará como mínimo un 10 por ciento de la superficie para aprovechamiento y operaciones de carga y descarga.

• Usos permitidos en los espacios de retanqueo:

A alineación exterior o pública.

Permitido	No permitido
Ajardinamiento	Almacenaje
Aparcamientos	Instalaciones auxiliares
Paso vehículos	Construcciones auxiliares.
Carga-descarga	Depósito de residuos no controlados.

A linderos privados.

Permitido	No permitido
Ajardinamiento	Obstaculizar el paso de vehículos.
Aparcamientos vehículos.	Construcciones auxiliares
Carga-descarga	Depósito de residuos no controlados.
Instalaciones auxiliares	Almacenamiento

Industria aislada.

— Tipo de construcción: Edificación aislada.

— Condiciones de parcelación.

• Parcela mínima: 1.500 m.²

• Parcela máxima: Sin límite.

• Frente mínimo: 25 m.

• Frente máximo: Sin límite.

* Forma de la parcela: Que permita inscribir en su interior un rectángulo de 25x30 m.

— Edificación de las parcelas.

• Ocupación máxima: 6,5 por ciento.

• Edificabilidad: 0,70 m.²/m.²

— Retranqueos:

• A viario general interior: 5,00 m.

• A linderos laterales: 3 m.

• Al fondo (lindero opuesto al de fachada) y límite de actuación: 5 m.

— Alturas.

• Máxima: 10 m. en la coronación del edificio, salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.

• Mínima: 4,00 m de altura libre de obstáculos en uso industrial.

• Número de plantas: El máximo permitido será de tres plantas. El uso industrial se desarrollará preferentemente en una sola planta.

— Composición de las parcelas:

• Plazas de aparcamiento.—El mínimo permitido en el interior de las parcelas, será de 1 plaza/100 m.² construidos.

• Espacios para carga y descarga.—Deberán garantizarse las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela.

• Dentro del 25 por ciento de la superficie de cada parcela no susceptible de edificación, se destinará como mínimo un 10 por ciento de la superficie para aparcamiento y operaciones de carga y descarga.

• Usos permitidos para los espacios de retanqueo.

A alineación exterior o pública.

Permitido	No permitido
Ajardinamiento	Almacenaje
Aparcamientos	Instalaciones auxiliares
Paso vehículos	Construcciones auxiliares.
Carga-descarga	Depósito de residuos no controlados.

A linderos privados.

Permitido	No permitido
Ajardinamiento	Obstaculizar el paso de vehículos.
Aparcamientos	Construcciones auxiliares
Paso vehículos	Depósito de residuos no controlados.
Carga-descarga	Almacenamiento.
Instalaciones auxiliares	

Industria singular.

— Tipo de construcción.—Edificación aislada (singular).

— Condiciones de parcelación.

• Parcela mínima: Desde 1.500 m.²

• Frente mínimo: 25 m.

• Frente máximo: Sin límite.

• Forma de la parcela: Que permita inscribir en su interior un círculo de 30 m. de diámetro.

• Edificación de las parcelas.

• Ocupación máxima: 60 por ciento.

• Edificabilidad: 0,65 m.²/m.²

— Retranqueos:

• A viario general interior: 7,5 m.

• A resto linderos: 5 m.

— Alturas.

• Máxima: 10 m., salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.

• Mínima: 4,00 m. de altura libre de obstáculos en uso industrial.

• Número de plantas.—El máximo permitido será de tres plantas. El uso industrial se desarrollará preferentemente en una sola planta. Dentro del 25 por ciento de la superficie de cada parcela no susceptible de edificación se destinará como mínimo un 10 por ciento de la superficie para aparcamiento y operaciones de carga y descarga.

— Composición de las parcelas:

• Plazas de aparcamiento.—El mínimo permitido en el interior de las parcelas será de 1 plaza/100 m.² construidos.

• Espacios para carga y descarga.—Deberán garantizarse las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela.

Usos permitidos en los espacios de retranqueo:

A alineación exterior o pública.

Permitido	No permitido
Ajardinamiento	Almacenaje
Aparcamientos	Instalaciones
Paso vehículos	auxiliares
Carga-descarga	Construcciones auxiliares.
	Depósito de residuos
	no controlados.

A linderos privados.

Permitido	No permitido
Ajardinamiento	Obstaculizar
Aparcamientos vehículos.	el paso de paso vehículos.
Carga-descarga	Construcciones
Instalaciones	auxiliares
auxiliares	Depósito de residuos
	no controlados.
	Almacenamiento.

— Composición de la edificación.—Al ser una tipología singular, se permite que el proyecto se desarrolle con libertad total atendiendo al programa de necesidades y respetando las condiciones generales de la edificación.

Como complemento a este artículo, además de lo indicado en el documento número 2 de las normas urbanísticas, incluido en la modificación del plan general, referente a la delimitación (norma 3.1.6.1) y superficie edificable (norma 3.1.6.3), de las industrias existentes denominadas número 11, 12, 13 y 14, estas ordenanzas reguladoras imponen que para el acceso desde el nudo proyectado, según la propuesta del Área de Carreteras, Vías y Obras de la Excelentísima Diputación de Valencia, las citadas industrias resolverán su acceso conjuntamente, desde el punto que a tal efecto se ha previsto en el nudo desde la carretera VF-3027.

Artículo 64. Aplicación general de las normas de cada zona.— Cuando de la aplicación de la distinta normativa establecida exista contradicción respecto a la edificabilidad de una determinada parcela, prevalecerá aquella que cumpla el menor aprovechamiento.

Alberic, a trece de mayo de mil novecientos noventa y cuatro.—El alcalde, Domingo Morcillo.

17303

JUAN CASTILLO MORCILLO

Arquitecto Técnico

C/ Graz Liebenau nº 30, bloque 4, pta.14, 46910 Alfafar, PFC Tasaciones Inmobiliarias

INFORME DE VALORACIÓN DE INMUEBLE

PETICIONARIO Valoraciones Mediterráneo (VALMESA)

TIPO DE BIEN Garaje

EMPLAZAMIENTO: C/ Sollana nº 35, Plazas nº 2 y 3, 46410 Sueca

FECHA: 23 de Junio de 2011

0. ANTECEDENTES	4
1. INFORMACIÓN DEL BIEN	10
1.1 DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES	10
2. FINALIDAD	11
3. LOCALIDAD Y ENTORNO	11
3.1 LOCALIDAD	11
3.2 RASGOS URBANOS DEL ENTORNO	11
3.3 INFRAESTRUCTURAS	11
3.4 EQUIPAMIENTO (EXISTENCIA Y NIVEL)	11
3.5 NIVEL DE RENTA	12
3.6 COMUNICACIONES	12
3.7 NIVEL DE DESARROLLO EDIFICATORIO DEL ENTORNO	12
4. TERRENO	12
4.1 INFRAESTRUCTURAS	12
4.2 REPERCUSION DEL SUELO URBANIZADO.	12
5. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO Y/O ELEMENTO DE UN EDIFICIO	13
5.1 TIPIFICACION Y DESCRIPCION	13
5.2 SUPERFICIES REGISTRALES	13
5.3 EDIFICIO	13
5.4 GARAJE	14
5.5 INMUEBLES TERMINADOS	15
6. SITUACIÓN URBANÍSTICA	16
7. DOCUMENTACION LEGAL	16

7.1 DESCRIPCION REGISTRAL, DESCRIPCION DE LINDEROS	16
7.2 DESCRIPCION DE SUPERFICIES	16
7.03 PROPIETARIO	16
7.4 GARAJES ARRENDADOS	16
7.5 ESTATUTOS DE COMUNIDAD: DETERMINANTES O INFLUYENTES	16
<u>8. INFORMACIÓN DE MERCADO</u>	<u>17</u>
8.1 INMUEBLES TESTIGOS	17
8.2 OBSERVACIONES	17
<u>9. CÁLCULO DE VALORES</u>	<u>18</u>
9.1 METODOS ADOPTADOS	18
9.2 PROCESO VALORATIVO	18
<u>10. OBSERVACIONES</u>	<u>20</u>
10.1 RELACION DE DOCUMENTOS UTILIZADOS	21
10.2 RELACION DE COMPROBACIONES REALIZADAS	21
<u>11. ANEXOS AL INFORME</u>	<u>21</u>

0. ANTECEDENTES

El presente informe se realiza a partir del encargo efectuado por la empresa de valoraciones VALMESA, con la cual colabora el estudio donde realizo el presente proyecto final de carrera.

El proceso de valoración comienza mediante el envío por parte del departamento de administración de la empresa de un mensaje de texto (SMS) al teléfono móvil del técnico seleccionado para realizar dicho encargo.

El mensaje de texto contiene la siguiente información:

Nombre de la entidad bancaria solicitante

- Tipo de bien a valorar
- Dirección del bien
- Población donde se ubica
- Nombre del solicitante
- Teléfono de contacto

Se procede a contactar con el cliente y se pone al teléfono la cliente. Tras identificarme como tasador del banco solicitante le comento que hay que hacer una visita al garaje que se debe valorar.

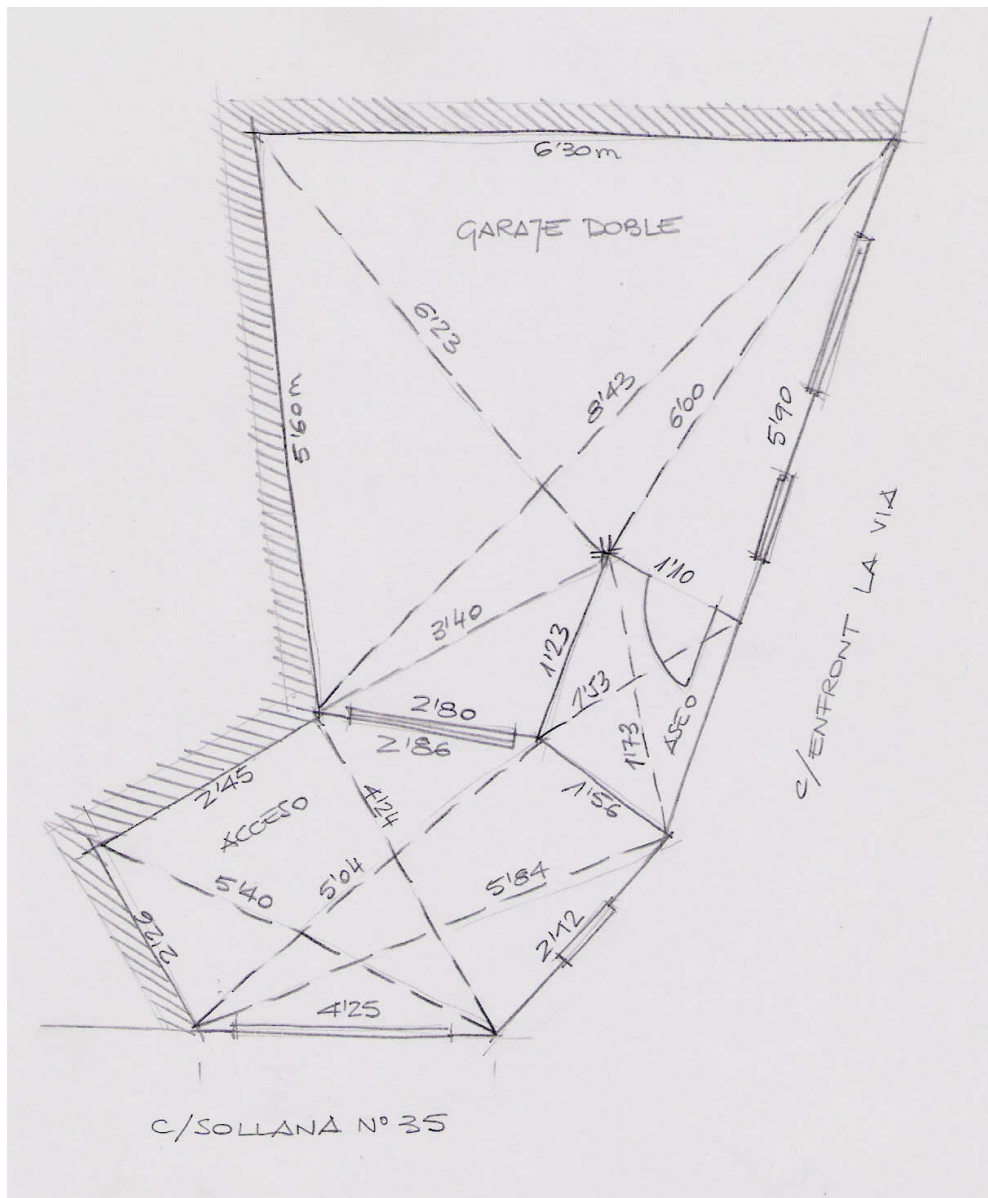
Se concierta la visita al día siguiente por la tarde, después de la hora de comer. A continuación le comento los datos referidos al inmueble que se tiene que tasar y la dirección exacta del mismo (población, calle y número de policía y puerta) para evitar equívocos. Me comenta que se trata de dos plazas de garaje tipo cabina ubicadas en planta baja en la población de Sueca. Le solicito que me aporte la documentación registral y si tiene planos del inmueble. El cliente me comenta que tiene documentación registral pero que no dispone de planos, por lo que deberán de hacerse el croquis el día de la visita.

A la tarde del día siguiente y antes de salir reviso en el despacho la cartera de trabajo que llevo a las tasaciones. Compruebo que haya una carpeta con folios en blanco para realizar el croquis del inmueble, copias de la hoja de toma de datos, un lápiz y un bolígrafo, se comprueba que el medidor láser tenga pilas y que la cámara de fotos digital tenga batería.

También se comprueba la dirección exacta del inmueble en Internet o en los callejeros de los municipios en papel que hay en el despacho. Como el inmueble se ubica en Sueca, que se encuentra a unos 40 minutos en coche desde el despacho, salgo una hora antes de la hora concertada para evitar problemas que puedan ocasionar retrasos innecesarios. El inmueble a valorar son dos plazas de garaje con acceso a través de una entrada común desde la calle.

Señalar que las dos plazas de garaje se encuentran ocupando un espacio común, por lo que físicamente se encuentran unidas aunque registralmente son dos inmuebles distintos. Llamo al timbre y la clienta está esperándome para permitirme el paso al interior. Se toman todas las medidas utilizando para ello el nivel láser y se anotan dichas medidas en el croquis. De esta manera obtenemos la superficie útil del inmueble.

Se adjunta el croquis realizado:



Tras realizar el croquis procedo a rellenar la hoja de toma de datos donde se indican los datos necesarios para completar el informe más tarde.

Se adjunta la hoja de toma de datos.

TASACION DE VIVIENDA

DATOS DE VISITA

Fecha: 23/06/2011 Dirección: C/Sollama nº 35, plazas nº 2 y nº 3 Sueca.

Propietario. Vicente Manuel Delgado Torres y Ivana Iledo González
 Usuario. la propiedad
 Finalidad. Hipotecaria

Edificio

Nº Plantas: Por IV Ascensor: Nº: 1 Nº Viviendas: 16
 Fachada: ladrillo caravista Cubierta: Plana transitable
 Acabados elementos comunes:

	ESTANCIA	SUELO	PAREDES	TECHOS
Zaguán	—	—	—	—
Escalera	—	—	—	—

Vivienda

	ESTANCIA	UBICACION	Nº	SUELO	PAREDES	TECHOS
Vestíbulo						
Salón-Comedor		<u>(*) Aparcamiento</u>	<u>— 1 ud</u>			
Salón-Cocina						
Cocina		<u>Terrazo</u>		<u>Pintura lisa</u>	<u>Pintura</u>	
Dormitorios						
Estudio		<u>(*) Aseo</u>	<u>— 1 ud</u>			
Baños						
Aseos		<u>Terrazo</u>		<u>Alicatado</u>	<u>Pintura</u>	
Terraza						
Patio						

Carpintería: Interior: Madera Barnizada Puerta blindada —
 Exterior: Aluminio lacado + V. doble Rejas —

Instalaciones: Aire acondicionado: Split indiv. Nº / Conductos
 Calentador: Eléctrico / Gas / Caldera + radiadores
 Hilo musical: Alarma: Caja Fuerte Otros:

Equipamiento comunitario:

Piscina: — Pistas de tenis: — Sauna: — Local social: —
 Zona de ocio: — Jardín infantil: —

Más tarde, cuando se realiza el levantamiento de plano a escala en el despacho se da grosor a las paredes para obtener la superficie construida.

El inmueble tiene una antigüedad baja, por lo que se mantiene en buenas condiciones de uso.

Por último, se procede a tomar fotografías del inmueble más representativas. Estas fotos se incluyen al final del informe y sirven para acreditar lo reflejado en el informe en cuanto a calidades y acabados existentes.

Una vez se ha realizado la visita y se han tomado todos los datos necesarios regreso al despacho para realizar el informe.

Lo primero que hago es el levantamiento del plano a escala para obtener las distintas superficies del inmueble. Es norma habitual el señalar en el plano el norte para denotar la orientación predominante del inmueble.

Comparando con la superficie reflejada en la documentación adjunta se observa:

- La superficie que figura en la documentación aportada corresponde al total del local que alberga las plazas 1, 2 y 3 y su acceso desde la calle, por tanto a las plazas 2 y 3 les corresponden las 2/3 partes de la superficie construida de 78,45m², que es la superficie comprobada en medición de 41,35m² de zona de aparcamiento y 10,97 de acceso rodado.

Con estos datos se adopta como hipótesis de valoración la superficie comprobada el día de la visita.

Ahora queda la obtención de los valores de mercado del inmueble incluido en el informe de tasación.

VALOR DE MERCADO

Para obtener el **valor de mercado** tenemos que recopilar 6 testigos de venta de inmuebles similares al valorado dentro de la población o poblaciones limítrofes.

A tal efecto se toman los teléfonos de 6 testigos de garajes de la zona cuyos datos están reflejados detalladamente en el punto nº 8 del informe.

Desde el despacho se llama a los teléfonos recabando la información necesaria para poder homogeneizar los valores.

Tras el proceso de homogeneización se llega a la siguiente conclusión:

Los valores de mercado de plazas de garajes en el entorno oscilan entre los 20.000,00 y los 42.000,00 Euros/unidad dependiendo de si se trata de un plaza sencilla o doble y de si es del tipo cabina o abierta.

En la homogeneización realizada se ha tenido en cuenta el aseo que posee y su ubicación en planta baja, ya que posibilita tener otros usos aparte del estrictamente definido en escrituras como aparcamiento. Se han buscado testigos ubicados en la misma población y en el ámbito cercano al inmueble valorado, puesto que este es un factor muy influyente en cuanto a la diferencia de precios que se pueden encontrar, aún siendo inmuebles de idéntica tipología.

Se señala que los testigos nº 4 y nº 6 son los más similares al tasado por lo que se toman como elementos de referencia dándoles un peso mayor.

En la homogeneización se han aplicado pesos similares al resto de los testigos puesto que son muy similares en cuanto a su situación y características.

REDACCION DEL INFORME DE VALORACION

Juan Castillo Morcillo como colaborador de la Arquitecta Técnica Julia Tanco Ballesteros, adscrita con el nº 3.357 al Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Valencia, he sido requerido para la redacción de un informe de valoración de dos plazas de garaje situadas en la C/ Sollana nº 35, plazas nº 2 y 3 dentro de la población de Sueca, Valencia.

La siguiente tasación se realiza según lo establecido en la "**ORDEN ECO/805/2.003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras**", publicado en el BOE nº 85 de fecha 9 de abril de 2.003, siendo necesario su integro cumplimiento por ser la finalidad del presente informe la que tienen las tasaciones realizadas en el marco del Mercado Hipotecario.

1. INFORMACIÓN DEL BIEN

TIPO DEL BIEN	2 Plazas de Garaje
DIRECCIÓN	C/ Sollana nº 35, plazas nº 2 y 3
MUNICIPIO	46410 Sueca
PROVINCIA	Valencia

1.1 DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES

PLAZA DE GARAJE Nº 2

REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Sueca
TOMO	2.898
LIBRO	1.059
SECCION	Sueca
FOLIO	44
FINCA	60.298/2
INSCRIPCION	3ª
OBSERVACIONES	Datos del garaje nº 2
REFERENCIA CATASTRAL	2234003YJ3423S0015DD
OBSERVACIONES	Datos catastrales del garaje nº 2

PLAZA DE GARAJE Nº 3

REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Sueca
TOMO	2.898
LIBRO	1.059
SECCION	Sueca
FOLIO	46
FINCA	60.298/3
INSCRIPCION	3ª
OBSERVACIONES	Datos del garaje nº 3

REFERENCIA CATASTRAL
OBSERVACIONES

2234003YJ3423S0016FF
Datos catastrales del garaje nº 3

2. FINALIDAD

Tasación realizada a petición de la entidad RURALCAJA (CAJA RURAL MEDITERRANEO RURALCAJA) para DELGADO TORRES, VICENTE MANUEL, con la finalidad de "servir de garantía hipotecaria de préstamos".

3. LOCALIDAD Y ENTORNO

3.1 LOCALIDAD

TIPO DE NUCLEO	Autónomo
CENSO	27.593 Habitantes
TENDENCIA DEMOGRÁFICA	Estable
OCUPACION LABORAL	Media nacional

3.2 RASGOS URBANOS DEL ENTORNO

RITMO DE DESARROLLO	Medio
ENTORNO	Residencial-Comercial
CARACTERISTICAS TERRITORIALES	Urbano
USO DOMINANTE	Múltiple

3.3 INFRAESTRUCTURAS

ALUMBRADO	Medio
AGUA	Medio
ALCANTARILLADO	Medio
VIAS PUBLICAS	Medio
TELEFONO	Medio

3.4 EQUIPAMIENTO (*Existencia y nivel*)

COMERCIAL	Medio
ESCOLAR	Medio
RELIGIOSO	Medio
LUDICO	Medio
DEPORTIVO	Medio
ASISTENCIAL	Bueno

APARCAMIENTO	Medio
ZONAS VERDES	Bajo

3.5 NIVEL DE RENTA

CALIDAD DE BARRIO	Medio
CALIDAD DE UBICACION:	Media

3.6 COMUNICACIONES

Se accede al inmueble desde la Calle Sollana, situada en el chaflán con la calle Enfront de Vía, dentro del casco urbano de la localidad y próximo a la salida hacia El Perelló.

Cuenta con paradas de autobús urbano y taxi en las proximidades. La población dispone además de Estación de FFCC.

3.7 NIVEL DE DESARROLLO EDIFICATORIO DEL ENTORNO

GRADO DE CONSOLIDACION	Alto
OCUPACION	Alta
POTENCIAL	Medio
ANTIGÜEDAD CARACTERISTICA	Media
RENOVACION RECIENTE	Media
EXISTENCIA APARCAMIENTOS	Suficiente
APARCAMIENTOS PUBLICOS CERCA	Insuficiente
RELACION APARCAMIENTO/VIVIENDAS	Suficiente

4. TERRENO

4.1 INFRAESTRUCTURAS

EXISTENTES

Dispone de servicios municipales completos (acceso rodado, aceras, suministros de electricidad, agua y saneamiento).

4.2 REPERCUSION DEL SUELO URBANIZADO.

REPERCUSION DE SUELO	350,00 €/m ²
----------------------	-------------------------

5. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO Y/O ELEMENTO DE UN EDIFICIO

5.1 TIPIFICACION Y DESCRIPCION

Edificio plurifamiliar en esquina, compuesto de planta baja destinada a portal y a plazas de garaje y 4 plantas altas para uso de viviendas con servicio de ascensor.

Las plazas de garaje objeto del presente informe se sitúan en la planta baja, con acceso desde la calle Sollana para coches que da a una zona común a las plazas 1, 2 y 3, también dispone de acceso peatonal.

Tras otra puerta para vehículos accedemos a las plazas 2 y 3 que se encuentran unidas, con un aseo y acceso peatonal desde la calle Enfront de Vía.

Se aporta plano de distribución aclaratorio.

Entorno residencial céntrico caracterizado por edificaciones tipo unifamiliar, aunque con la existencia puntual de algún inmueble plurifamiliar.

5.2 SUPERFICIES REGISTRALES

Superficie construida total local	78,45 m ²
Superficie útil total local	73,20 m ²
Superficie útil plaza nº 2	9,90 m ²
Superficie útil plaza nº 3	9,90 m ²
Superficie catastral plaza nº 2	23,00 m ²
Superficie catastral plaza nº 3	23,00 m ²

5.3 EDIFICIO

5.3.1 NUMERO DE PLANTAS

Sobre rasante: 5 1º Uso: Vivienda 2º uso: Garaje

5.3.2 ELEMENTOS FUNDAMENTALES

CIMENTACION	Hormigón Armado
ESTRUCTURA	Hormigón Armado
CUBIERTA	Plana visitable
CERRAMIENTOS EXTERIORES	Ladrillo, cámara y tabique
FACHADAS	Ladrillo caravista
CARPINTERIA EXTERIOR	Aluminio natural, vidrio doble

5.4.5 INSTALACIONES

SIST. CONTRA INCENDIOS	Si, Extintores
ASCENSOR	Si, de personas
VENTILACION	Si, Natural
ILUMINACION	Si, Natural y artificial
PORTERO	No
NUMERO DE ENTRADAS	1
NUMERO DE SALIDAS	1
MANIOBRABILIDAD	Media
FACILIDAD DE ACCESO	Buena
ACCESOS	Acceso rodado mediante dos puertas de garaje y accesos peatonales independientes a la zona de rodadura y al local que contiene las dos plazas.

5.4.6 SUPERFICIES MEDIDAS

Superficie construida cerrada	41,35 m ² al 100%	41,35 m ²
P.P. zonas comunes	10,97 m ² al 100%	10,97 m ²
	Total Sup. Computable garaje	52,35 m ²

5.4.7 SUPERFICIES ÚTILES MEDIDAS

Superficie útil garaje	37,61 m ²
------------------------	----------------------

5.4.9 VARIOS

Cuota de participación	2,90 %
------------------------	--------

5.5 INMUEBLES TERMINADOS

ANTIGÜEDAD	7 Años
VIDA UTIL TOTAL	100 Años
VIDA UTIL RESIDUAL	93 Años

OBSERVACIONES:

El inmueble presenta un estado de conservación bueno, de acuerdo a la antigüedad del mismo.

6. SITUACIÓN URBANÍSTICA

PLAN ORDENACION VIGENTE	P.G.O.U. de Sueca
CLASIFICACION DEL SUELO	Suelo Urbano
CALIFICACION	Residencial
USOS PERMITIDOS	Residencial y compatible.
USOS PROHIBIDOS	El resto
ADECUACION A NORMATIVA	No se detectan aparentemente infracciones urbanísticas.

7. DOCUMENTACION LEGAL

7.1 DESCRIPCION REGISTRAL, DESCRIPCION DE LINDEROS

La descripción y linderos que figuran en la documentación registral aportada coinciden con las comprobadas en la visita. Solo anotar que se encuentran unidas físicamente y que disponen de un aseo.

7.2 DESCRIPCION DE SUPERFICIES

La superficie que figura en la documentación aportada corresponde al total del local que alberga las plazas 1, 2 y 3 y su acceso desde la calle, por tanto a las plazas 2 y 3 les corresponden las 2/3 partes de la superficie construida de 78,45m², que es la superficie comprobada en medición de 41,35m² de zona de aparcamiento y 10,97 de acceso rodado.

7.03 PROPIETARIO

D. Vicente Manuel Delgado es dueño del 50% con carácter privativo.
D^a. Ivana Lledó González es dueña del 50% con carácter privativo.

7.4 GARAJES ARRENDADOS

ESTA ALQUILADO No

7.5 ESTATUTOS DE COMUNIDAD: DETERMINANTES O INFLUYENTES

No se aportan.

8. INFORMACIÓN DE MERCADO

8.1 INMUEBLES TESTIGOS

Testigo	Identificador	C.P.	Fuente	Plaza simple	Plaza doble	Ascensor	Rampa	Antigüedad	Superficie	Precio Venta	Coeficiente Homog.	Peso	Valor medio ponderado
									m ²	€/m ²		%	€/m ²
1	Av. Cataluña, 3	46410	Particular	X			X	1	25,00	800,00	1,02	15	122,40
2	Pz. Legión Española, 5	46410	Particular		X	X		1	30,00	716,67	1,12	15	120,40
3	Abejuela, 9	46410	Particular		X		X	10	55,00	636,36	1,20	15	114,55
4	Eduardo Boscá, 23	46410	Particular	X			X	10	35,00	714,29	1,12	20	160,00
5	Av. Blasco Ibáñez, 24	46410	Particular	X			X	2	32,00	843,75	1,00	15	126,56
6	Av. Blasco Ibáñez, 26	46400	Particular		X		X	5	55,00	765,45	1,10	20	168,40
												100	812,31

Detalle de características de la homogeneización:

- 1.- Se entiende que el testigo es similar en todo al inmueble valorado, por lo que se le adjudica un peso próximo a 1,00 en la homogeneización.
- 2.- Se entiende que el testigo es algo peor en su conjunto que el inmueble valorado, por lo que se le adjudica un peso mayor en la homogeneización.
- 3.- Se entiende que el testigo es bastante peor en su conjunto que el inmueble valorado, por lo que se le adjudica un peso mayor en la homogeneización.
- 4.- Se entiende que el testigo es algo peor en su conjunto que el inmueble valorado, por lo que se le adjudica un peso mayor en la homogeneización.
- 5.- e entiende que el testigo es similar en todo al inmueble valorado, por lo que se le adjudica un peso de 1,00 en la homogeneización.
- 6.- Se entiende que el testigo es algo peor en su conjunto que el inmueble valorado, por lo que se le adjudica un peso mayor en la homogeneización.

8.2 OBSERVACIONES

Los valores de mercado de plazas de garajes en el entorno oscilan entre los 20.000,00 y los 42.000,00 Euros/Unidad dependiendo de si se trata de un plaza sencilla o doble y de si es del tipo cabina o abierta.

En la homogeneización realizada se ha tenido en cuenta el aseo que posee y su ubicación en planta baja, ya que posibilita tener otros usos aparte del estrictamente definido en escrituras de aparcamiento.

9. CÁLCULO DE VALORES

9.1 METODOS ADOPTADOS

METODO DE COSTE
REEMPLAZAMIENTO REPOSICIÓN BRUTO
REEMPLAZAMIENTO REPOSICIÓN NETO
METODO DE COMPARACION

9.2 PROCESO VALORATIVO

9.2.1 COSTE DE REPOSICIÓN BRUTO

A. SUPERFICIE COMPUTABLE:	52,32 m ²
B. VALOR UNIARIO DE REPERCUSIÓN:	350,00 €/m ²
C. VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN:	300,00 €/ m ²
D. GASTOS SOBRE LA CONSTRUCCIÓN:	22 %
E. VALOR DE REPOSICIÓN:	
$A \times (B+C \times [1+D/100])$	37.461,12 €

9.2.2 COSTE DE REPOSICIÓN NETO

F. COEFICIENTE DE DEPRECIACIÓN	0,07
ANTIGÜEDAD ESTIMADA	7 Años
G. VALOR TERRENO (A x B)	18.312 €
H. CONSTRUCCIÓN + GASTOS INDIRECTOS (G-I)	17.808,68 €
I. VALOR DE REPOSICION A NETO.	
$A \times (B+(C \times [(1+D/100) \times (1-F)]))$	36.120,68 €
Precio unitario de reposición	690,38 €/m ² .
Precio unitario de mercado	812,31 €/m ²

9.2.3 COEFICIENTE DE MERCADO

J. COEFICIENTE DE MERCADO	1,17
(Obtenido del cociente entre el valor unitario de mercado y el unitario de reposición).	

9.2.4 VALOR DE COMPARACIÓN

K. TERRENO + EDIFICACIONES (I x J) 42.500,06 €

TOTAL VALOR DE MERCADO: **42.500,06 €**

VALOR FINCA 60.298/2

VALOR DE SUELO	9.156,00 €
VALOR DE VUELO	12.094,03 €
VALOR FINAL	21.250,03 €
VALOR DE SEGURO	9.574,56 €

VALOR FINCA 60.298/3

VALOR DE SUELO	9.156,00 €
VALOR DE VUELO	12.094,03 €
VALOR FINAL	21.250,03 €
VALOR DE SEGURO	9.574,56 €

Lo que se informa en Valencia a fecha 23 de Junio de 2.011, bajo juramento expreso de decir verdad, habiendo actuado con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes y que conozco las sanciones penales en las que se puede incurrir si se incumpliere mi deber como perito, para que surta a los efectos oportunos allí donde diera lugar.

Fdo.: Juan Castillo Morcillo

Arquitecto Técnico

La presente tasación tiene una validez de 6 meses.

10. OBSERVACIONES

CONDICIONANTES:

NO SE APORTA DOCUMENTACIÓN REGISTRAL VÁLIDA A EFECTOS DE LA O.M.

La presente tasación queda condicionada a la aportación de la documentación registral tal y como exige la Orden Ministerial:

Certificación Registral acreditativa de titularidad y cargas del inmueble, así como su descripción completa, expedida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de valoración o equivalentes legales en soportes alternativos.

Dicha certificación se podrá sustituir por copia de Nota Simple registral, que contenga al menos titularidad y descripción completa del inmueble incluidos, en su caso, los derechos reales limitativos del dominio con expedición máxima en los tres meses anteriores a la fecha de valoración; o por copia del Libro de Registro de la Propiedad ("Nota simple extensa") o por copia de Escritura de propiedad.

Debiendo concordar obligatoriamente con las hipótesis de valoración.

ADVERTENCIAS:

NO SE APORTAN ESTATUTOS DE COMUNIDAD O EQUIVALENTE

Deberá comprobarse que en los Estatutos de Comunidad o documento equivalente o certificación del administrador de la misma o de la propia comunidad no existen condicionantes o limitaciones en cuanto al uso del bien que pudiese afectar a su valor.

TRATAMIENTO HIPOTECARIO CONJUNTO EN VARIAS FINCAS o AGRUPACION DE LAS MISMAS

Deberá plantearse la Agrupación o bien el Tratamiento del Crédito Hipotecario conjunto de las fincas que se incluyen en tasación, debido a que se encuentran formando una sola unidad actualmente y por separado podrían tener problemas de valor o de posesión.

El valor de tasación se refiere al conjunto de las fincas registrales; y con un valor por separado, a petición de la entidad solicitante, y sólo a efectos del reparto hipotecario conjunto de:

VALOR FINCA 60.298/2

VALOR DE SUELO	9.156,00 €
VALOR DE VUELO	12.094,03 €
VALOR FINAL	21.250,03 €
VALOR DE SEGURO	9.574,56 €

VALOR FINCA 60.298/3

VALOR DE SUELO	9.156,00 €
VALOR DE VUELO	12.094,03 €
VALOR FINAL	21.250,03 €
VALOR DE SEGURO	9.574,56 €

10.1 RELACION DE DOCUMENTOS UTILIZADOS

- Nota simple registral
- Documentación Catastral

10.2 RELACION DE COMPROBACIONES REALIZADAS

- Identificación del Inmueble mediante inspección ocular
- Comprobación de su descripción registral
- Comprobación de su descripción catastral
- Comprobación de su superficie
- Comprobación de sus servidumbres visibles
- Comprobación de su estado de conservación o construcción
- Comprobación del estado de ocupación del inmueble y uso a que se destine

11. ANEXOS AL INFORME

FOTOGRAFÍAS	2 hojas
PLANOS	3 hojas
DOCUMENTACION CATASTRAL	1 hoja
DOCUMENTACION REGISTRAL	6 hojas

FOTOGRAFÍAS:





PLANO DE LOCALIZACION:

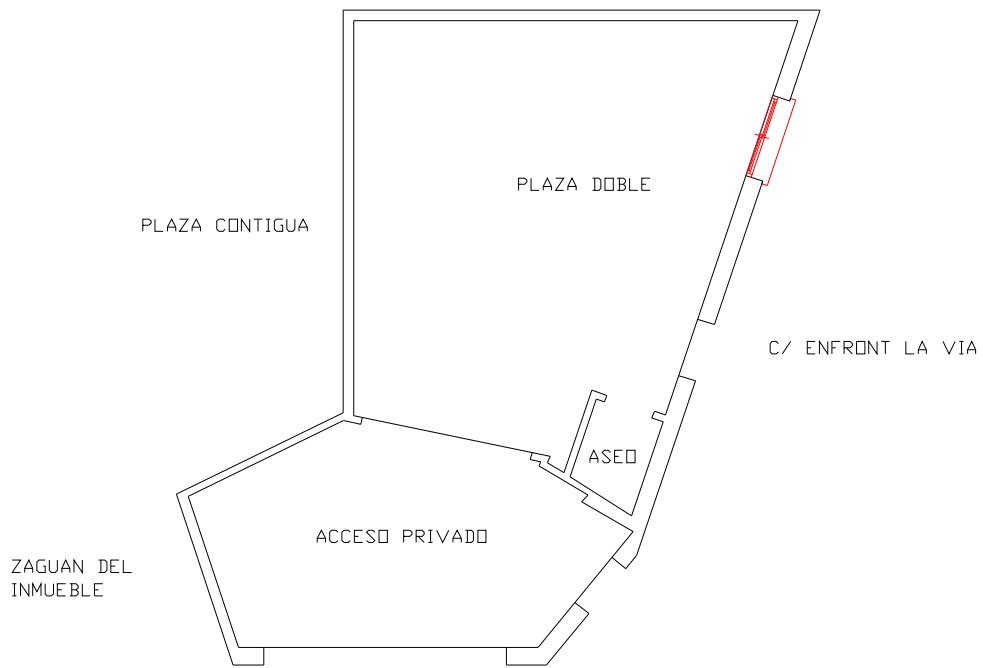
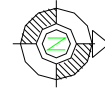


PLANO DE SITUACION:

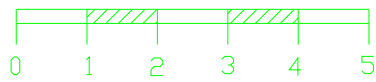


PLANO DE DISTRIBUCION:

PLANO DE DISTRIBUCION



C/ SOLLANA, 35



CATASTRO:

Plaza de garaje nº 2

¿Cómo se pueden obtener datos protegidos (titularidad y valor catastral) de los inmuebles y certificados telemáticos de los mismos?

■ Cartografía

[VER PARCELA](#)

[Cartografía Catastro](#)
[Cartografía Internet](#)
[Consulta Descriptiva y Gráfica \(PDF\)](#)
[Ayuda descarga](#)

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral	2234003YJ342350015DD	Obtener etiqueta	Copiar referencia al portapapeles
Localización	CL SOLLANA 35 Es:0C Pl:00 Pt:02 46410 SUECA (VALENCIA)		
Clase	Urbano		
Superficie (**)	23 m ²		
Coefficiente de participación	4,166600 %		
Uso	Almacén-Estacionamiento		
Año construcción local principal	2003		

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

Localización	CL SOLLANA 35 SUECA (VALENCIA)		
Superficie construida	1.697 m ²		
Superficie suelo	338 m ²		
Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)		

Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)
APARCAMIENTO	C	00	02	10
APARCAMIENTO	C	0M	UN	54
ELEMENTOS COMUNES				13

[Volver](#)

Plaza de garaje nº 3

¿Cómo se pueden obtener datos protegidos (titularidad y valor catastral) de los inmuebles y certificados telemáticos de los mismos?

■ Cartografía

[VER PARCELA](#)

[Cartografía Catastro](#)
[Cartografía Internet](#)
[Consulta Descriptiva y Gráfica \(PDF\)](#)
[Ayuda descarga](#)

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral	2234003YJ342350016FF	Obtener etiqueta	Copiar referencia al portapapeles
Localización	CL SOLLANA 35 Es:0C Pl:00 Pt:03 46410 SUECA (VALENCIA)		
Clase	Urbano		
Superficie (**)	23 m ²		
Coefficiente de participación	4,166600 %		
Uso	Almacén-Estacionamiento		
Año construcción local principal	2003		

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

Localización	CL SOLLANA 35 SUECA (VALENCIA)		
Superficie construida	1.697 m ²		
Superficie suelo	338 m ²		
Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)		

Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)
APARCAMIENTO	C	00	03	10
APARCAMIENTO	C	0M	UN	54
ELEMENTOS COMUNES				13

[Volver](#)

DOCUMENTACION REGISTRAL:



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SUECA
C/ La Punta, 23, ent. 46410. Tel. 961700402. Fax. 961718294.

TITULAR: LUÍS ORTS HERRANZ - NIF 22.609.541-N

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

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 acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha: DIECISÉIS DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL DIEZ

Solicitante: Doña IVANA LLEDO GONZALEZ con N.I.F. 73774777T

FINCA DE SUECA Nº: 60298/2 IDUFIR: 46047000797624

DESCRIPCIÓN

Naturaleza: URBANA: Local

Localización: SUECA. CALLE SOLLANA 35, Planta: BAJA. .
Nº Orden: 13 . Cuota: 2,9

Superficies: Construida: setenta y ocho metros, cuarenta y cinco decímetros cuadrados, Util: setenta y tres metros, veinte decímetros cuadrados,

Linderos:

Frente, zona de rodamiento

Derecha, entrando, con la plaza de aparcamiento número tres

Izquierda, la plaza de aparcamiento número uno

Fondo, con muro que la separa del departamento número cat

Ref.Catastral:NO CONSTA.

SE CORRESPONDE CON UNA TERCERA PARTE INDIVISA DE DICHA FINCA QUE DA DERECHO AL USO EXCLUSIVO DE LA PLAZA DE APARCAMIENTO NUMERO DOS, que tiene una superficie de nueve metros y noventa decímetros cuadrados. Los lindes son los indicados anteriormente.

TITULARIDAD

VICENTE MANUEL DELGADO TORRES, soltero, en cuanto a **50,000000%**, equivalente a **UNA MITAD INDIVISA DEL PLENO DOMINIO, con carácter privativo.**

- Adquirida por Compraventa en virtud de Escritura Pública, otorgada en Sueca, el día 24 de Octubre de 2.003, ante su Notario Luis Barnes Romero, bajo el número 1479 de su protocolo.

INSCRIPCIÓN: 3ª / **TOMO:** 2898 / **LIBRO:** 1059 / **FOLIO:** 44 / **FECHA:** 26 de Enero de 2.004.

IVANA LLEDO GONZALEZ, soltera, en cuanto a **50,000000%**, equivalente a **UNA MITAD INDIVISA DEL PLENO DOMINIO, con carácter privativo.**

- Adquirida por Compraventa en virtud de Escritura Pública, otorgada en Sueca, el día 24 de Octubre de 2.003, ante su Notario Luis Barnes Romero, bajo el número 1479 de su protocolo.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE SUECA NÚM: 60298/2



Pág: 1 de 3

INSCRIPCIÓN: 3ª / **TOMO:** 2898 / **LIBRO:** 1059 / **FOLIO:** 44 / **FECHA:** 26 de Enero de 2.004.

CARGAS VIGENTES

CARGAS POR RAZÓN DE SU PROCEDENCIA:

Según la inscripción 1ª aparece extendida según la cual queda afecta por AUTOLIQUIDACIÓN por el IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS, por el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que pudieran tener. Pagadas en autoliquidación 15.145,4 euros.

CARGA por procedencia de la finca nº: 4/60298 asiento: 1 tomo: 2898 libro: 1059 folio: 39 fecha: 16/07/2002, que procedía de la finca nº: 4/39829 asiento: 2 tomo: 2888 libro: 1053 folio: 33 fecha: 16/04/2002

Según la inscripción 1ª aparece extendida según la cual queda afecta por AUTOLIQUIDACIÓN por el IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS, por el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que pudieran tener. Pagadas en autoliquidación 8.774,83 euros.

CARGA por procedencia de la finca nº: 4/60298 asiento: 1 tomo: 2898 libro: 1059 folio: 39 fecha: 16/07/2002, que procedía de la finca nº: 4/39829 asiento: 3 tomo: 2888 libro: 1053 folio: 33 fecha: 16/07/2002

CARGAS PROPIAS DE ESTA FINCA:

HIPOTECA:

A favor de: CAJA AHORROS VALENCIA CASTELLON ALICANTE BANCAJA
Participación: 100,000000%, equivalente a **LA TOTALIDAD** DE OTRO DERECHO

Capital principal: 9.435 EUROS
Intereses ordinarios anuales: 801,98 EUROS **Tipo:** 4,25% **Máximo:** 4,25% **Meses:** 24
Intereses demora anuales: 2.901,26 EUROS **Tipo:** 10,25% **Meses:** 36
Costas y gastos: 2.830,5 EUROS
Otra cantidad: 188,7 EUROS
Valor de subasta: 12.420 EUROS
Respondiendo por: 16.157,44 EUROS
Tipo Interés inicial: 4,25%
Plazo amortización: 276 MESES **Vencimiento:** 23 de Mayo de 2.025

- Formalizada en escritura autorizada por el Notario de Sueca, Luis Barnes Romero., el día 23 de Mayo de 2.002.

- Constituida en la inscripción 2ª al folio 44 del libro 1.059, tomo 2.898, con fecha 18 de Julio de 2.002.

MODIFICADAS LAS CONDICIONES DE LA HIPOTECA PRECEDENTE COMO SE INDICA EN LA INSCRIPCIÓN 3ª.

Al margen de la inscripción/ anotación 2 aparece extendida nota de fecha 18 de Julio de 2.002, según la cual queda afecta por AUTOLIQUIDACIÓN por el IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS, por el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que pudieran tener. Pagadas en autoliquidación 3.565,72 euros.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE SUECA NÚM: 60298/2



Pág: 2 de 3

SE MODIFICA la hipoteca de la inscripción 2ª de esta finca quedando de la siguiente manera:
NOVACION MODIFICATIVA:

A favor de: CAJA AHORROS VALENCIA CASTELLON ALICANTE BANCAJA
Participación: 100,000000%, equivalente a **LA TOTALIDAD DE OTRO DERECHO**

Observaciones: Se ha variado el plazo de amortización que sera hasta el 4 de Noviembre de 2.028.

Al margen de la inscripción/anotación 3 aparece extendida nota de fecha 26 de Enero de 2.004, según la cual queda afecta por AUTOLIQUIDACIÓN por el IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS, por el plazo de 4 años, al pago de las liquidaciones complementarias que pudieran tener. Pagadas en autoliquidación 94,36 euros.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota: NO hay documentos pendientes de despacho

--- FIN DE LA NOTA SIMPLE ---

Honorarios	3.01 €	Nº 4-1F ARANCEL.
I.V.A.	0.48 €	
TOTAL	3.49 €	

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente Información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.
6. Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.



NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE SUECA NÚM: 60298/2

Pág: 3 de 3



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SUECA
C/ La Punta, 23, ent. 46410. Tel. 961700402. Fax. 961718294.

TITULAR: LUÍS ORTS HERRANZ - NIF 22.609.541-N

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

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 acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha: DIECISÉIS DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL DIEZ

Solicitante: Doña IVANA LLEDO GONZALEZ con N.I.F. 73774777T

FINCA DE SUECA Nº: 60298/3 IDUFIR: 46047000797631

DESCRIPCIÓN

Naturaleza: URBANA: Local

Localización: SUECA. CALLE SOLLANA 35, Planta: BAJA. .

Nº Orden: 13 . Cuota: 2,9

Superficies: Construida: setenta y ocho metros, cuarenta y cinco decímetros cuadrados, Util: setenta y tres metros, veinte decímetros cuadrados,

Linderos:

Frente, con zona de rodamiento

Derecha, entrando, el carrer d'Enfront de la Vía

Izquierda, con la plaza de aparcamiento número dos

Fondo, con muro que la separa del departamento número cat

Ref.Catastral:NO CONSTA.

SE CORRESPONDE CON UNA TERCERA PARTE INDIVISA DE DICHA FINCA QUE DA DERECHO AL USO EXCLUSIVO DE LA PLAZA DE APARCAMIENTO NUMERO TRES, que tiene una superficie de nueve metros y noventa decímetros cuadrados. Los lindes son los indicados anteriormente.

TITULARIDAD

VICENTE MANUEL DELGADO TORRES, soltero, en cuanto a **50,000000%**, equivalente a **UNA MITAD INDIVISA DEL PLENO DOMINIO, con carácter privativo.**

- Adquirida por Compraventa en virtud de Escritura Pública, otorgada en Sueca, el día 24 de Octubre de 2.003, ante su Notario Luis Barnes Romero, bajo el número 1479 de su protocolo.

INSCRIPCIÓN: 3ª / **TOMO:** 2898 / **LIBRO:** 1059 / **FOLIO:** 46 / **FECHA:** 26 de Enero de 2.004.

IVANA LLEDO GONZALEZ, soltera, en cuanto a **50,000000%**, equivalente a **UNA MITAD INDIVISA DEL PLENO DOMINIO, con carácter privativo.**

- Adquirida por Compraventa en virtud de Escritura Pública, otorgada en Sueca, el día 24 de Octubre de 2.003, ante su Notario Luis Barnes Romero, bajo el número 1479 de su protocolo.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE SUECA NÚM: 60298/3



INSCRIPCIÓN: 3ª / TOMO: 2898 / LIBRO: 1059 / FOLIO: 46 / FECHA: 26 de Enero de 2.004.

CARGAS VIGENTES

CARGAS POR RAZÓN DE SU PROCEDENCIA:

Según la inscripción 1ª aparece extendida según la cual queda afecta por AUTOLIQUIDACIÓN por el IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS, por el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que pudieran tener. Pagadas en autoliquidación 15.145,4 euros.

CARGA por procedencia de la finca nº: 4/60298 asiento: 1 tomo: 2898 libro: 1059 folio: 39 fecha: 16/07/2002, que procedía de la finca nº: 4/39829 asiento: 2 tomo: 2888 libro: 1053 folio: 33 fecha: 16/04/2002

Según la inscripción 1ª aparece extendida según la cual queda afecta por AUTOLIQUIDACIÓN por el IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS, por el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que pudieran tener. Pagadas en autoliquidación 8.774,83 euros.

CARGA por procedencia de la finca nº: 4/60298 asiento: 1 tomo: 2898 libro: 1059 folio: 39 fecha: 16/07/2002, que procedía de la finca nº: 4/39829 asiento: 3 tomo: 2888 libro: 1053 folio: 33 fecha: 16/07/2002

CARGAS PROPIAS DE ESTA FINCA:

HIPOTECA:

A favor de: CAJA AHORROS VALENCIA CASTELLON ALICANTE BANCAJA

Participación: 100,000000%, equivalente a **LA TOTALIDAD DE OTRO DERECHO**

Capital principal: 9.435 EUROS

Intereses ordinarios anuales: 801,98 EUROS **Tipo:** 4,25% **Máximo:** 4,25% **Meses:** 24

Intereses demora anuales: 2.901,26 EUROS **Tipo:** 10,25% **Meses:** 36

Costas y gastos: 2.830,5 EUROS

Otra cantidad: 188,7 EUROS

Valor de subasta: 12.420 EUROS

Respondiendo por: 16.157,44 EUROS

Tipo Interés inicial: 4,25%

Plazo amortización: 276 MESES **Vencimiento:** 23 de Mayo de 2.025

- Formalizada en escritura autorizada por el Notario de Sueca, Luis Barnes Romero., el día 23 de Mayo de 2.002.

- Constituida en la inscripción 2ª al folio 46 del libro 1.059, tomo 2.898, con fecha 18 de Julio de 2.002.

MODIFICADAS LAS CONDICIONES DE LA HIPOTECA PRECEDENTE COMO SE INDICA EN LA INSCRIPCIÓN 3ª.

Al margen de la inscripción/anotación 2 aparece extendida nota de fecha 18 de Julio de 2.002, según la cual queda afecta por AUTOLIQUIDACIÓN por el IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS, por el plazo de 5 años, al pago de las liquidaciones complementarias que pudieran tener. Pagadas en autoliquidación 13.567,72 euros.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE SUECA NÚM: 60298/3



SE MODIFICA la hipoteca de la inscripción 2ª de esta finca quedando de la siguiente manera:

NOVACION MODIFICATIVA:

A favor de: CAJA AHORROS VALENCIA CASTELLON ALICANTE BANCAJA
Participación: 100,000000%, equivalente a **LA TOTALIDAD DE OTRO DERECHO**

Observaciones: Se modifica el plazo, que finalizará el 4-11-2.028

Al margen de la inscripción/ anotación 3 aparece extendida nota de fecha 26 de Enero de 2.004, según la cual queda afecta por AUTOLIQUIDACIÓN por el IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS, por el plazo de 4 años, al pago de las liquidaciones complementarias que pudieran tener. Pagadas en autoliquidación 94,36 euros.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

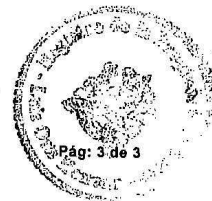
Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota: NO hay documentos pendientes de despacho

--- FIN DE LA NOTA SIMPLE ---

Honorarios	3.01 €	Nº 4-1F ARANCEL.
I.V.A.	0.48 €	
TOTAL	3.49 €	

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.
6. Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE SUECA NÚM: 60298/3



CAPITULO 7: INFORME ECONOMICO

VALORACION Y COSTE DE TERMINACION DE OBRA

PETICIONARIO CAJAMAR

TIPO DE BIEN EDIFICIO PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS

EMPLAZAMIENTO: C/ GASPAR AGUILAR Nº 15, VALENCIA.

INDICE

Nº Pag.

1.-INTRODUCCION.....	3
2.- RESUMEN ACTUAL.....	3
3.- PREVISION DE ESTUDIO FASE II.	5
4.- OBJETIVO Y ALCANCE DEL INFORME	6
Análisis previo	6
5.- DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO	7
6.- DOCUMENTACION APORTADA.	8
7.- VISITAS DE OBRA REALIZADAS.	10
8.- ESTADO DE LAS OBRAS.	10
9.- ANALISIS DE LA ÚLTIMA CERTIFICACION DE OBRA.	11
10.- ESTIMACION DEL IMPORTE DE OBRA PENDIENTE.	19
11.- CONCLUSIONES.....	19
12.- ADVERTENCIAS	20
13. DOCUMENTACION ANEJA	21
Documentación gráfica	22
Presupuesto de contrata para terminación de obra.	32
Documentación fotográfica.	36

1.-INTRODUCCION

La redacción de informes de valoración de costes, viene motivada por la situación económica actual de crisis en el sector inmobiliario que ha cortado drásticamente el ritmo de venta de inmuebles que imperaba hasta hace unos años.

En la actualidad la caída de las ventas de los pisos ha generado un problema con los pisos acabados y sin vender, pero este problema es mayor con las obras que se han quedado sin terminar, estancadas en un punto intermedio de su ejecución.

Estos inmuebles han supuesto una tremenda inversión inicial que no puede ser amortizada puesto que al no estar acabados no se pueden vender y por tanto la empresa promotora se ve con la imposibilidad de devolver el importe invertido. En la mayoría de los casos, este importe proviene de la banca en forma de crédito hipotecario al promotor con la garantía del propio inmueble. Ante este suceso el banco acreedor tiene la posibilidad de hacer efectivo el cobro de la deuda quedándose el edificio en construcción.

En este caso se crea la necesidad de acabar la construcción para poder vender los pisos y recuperar la inversión inicial.

El paso intermedio en este proceso viene definido por la necesidad de la entidad bancaria (que tienen hipotecadas las obras en construcción) de conocer exactamente en que punto de la ejecución se encuentra la obra y el importe que resta para terminar las obras, haciendo el banco el papel de promotora.

Por desgracia y por culpa de la crisis que afecta al sector inmobiliario tan gravemente, no es extraño encontrar diariamente casos de este tipo. Es por ello que la entidad bancaria que ha desembolsado una cantidad de dinero en forma de hipoteca solicita de una entidad de tasación un estudio en forma de informe que refleje los costes reales y los restantes para llevar a buen término la obra en cuestión.

Por encargo de la entidad CAJAMAR se procede a redactar el presente informe que analizará la situación actual del edificio propiedad de la mercantil PAMO 2004, para la construcción de 12 viviendas, local y garajes en la C/ Gaspar Aguilar, nº 15 de Valencia.

2.- RESUMEN ACTUAL

En el momento de realizar el presente informe las obras se encuentran paralizadas.

La documentación aportada se considera completa para la realización de este estudio con la finalidad de finalizar la construcción del edificio.

Se puede resumir que no se han detectado errores importantes en el estudio de las mediciones ni en el presupuesto de ejecución material aportado.

Las mediciones del proyecto de ejecución son bastante ajustadas y están realizadas con suficiente holgura. Por el tamaño y la complejidad de la obra estudiada no se prevén desvíos importantes en la medición de proyecto.

Se ha contemplado un capítulo denominado "EXTRAS" donde se enumeran los trabajos de reparación y/o reposición de material deteriorado o sustraído de la obra y ya certificado por la anterior Contrata.

Por todo lo expuesto anteriormente se considera que la inversión necesaria para llevar a cabo la finalización de las obras del edificio objeto de estudio se estima alrededor de los 786.000 €.

El plazo de ejecución necesario para llevar a cabo este fin se sitúa entre los diez y doce meses a partir de la fecha de reanudación de las obras.

Todas las cuantías económicas relacionadas en este informe están referidas al Presupuesto de Ejecución Material y no se ha contemplado el IVA.

3.- PREVISION DE ESTUDIO FASE II.

Para el reinicio de las Obras se considera necesario elaborar un nuevo presupuesto de contrata que contemple los aspectos señalados con anterioridad en cuanto a revisión de precios y/o calidades.

Este nuevo presupuesto debe contemplar una partida de chequeo de todos aquellos trabajos bien ya realizados o bien a medio realizar como son: instalación y trazado de fontanería y saneamiento: pendientes, entronques etc., impermeabilización en cubiertas: solapes, remates etc., perfecta ejecución de aislamientos, etc....

Se solicita a la nueva contrata que presente un nuevo planning de Obra adaptado al nuevo presupuesto y con los nuevos plazos de ejecución.

Se estima por nuestra parte que una vez reanudadas las obras el plazo para la finalización de las mismas estará próximo a los 12 meses. Este dato debe ser confirmado por la Empresa Constructora.

Sería conveniente que se aportasen los presupuestos comparativos previos a la contratación de aquellas unidades que por su importe o medición tengan especial relevancia en el total del presupuesto.

Se exigirá, junto con la certificación de obra, copia de facturas y albaranes de entrega de los distintos materiales para acreditar su medición así como la calidad, marca y garantías (certificados de maquinarias, cableados, paneles... etc.)

Una vez estén ejecutadas las instalaciones, se aportara documentación de las pruebas realizadas para garantizar el correcto funcionamiento de las mismas, así como los distintos boletines de legalización que se van obteniendo previos a la recepción del edificio.

Para seguimiento del desarrollo de las obras sería conveniente realizar dos visitas mensuales:

- una a mitad de mes para comprobación del estado de las obras en las que se seguirá la evolución de los distintos trabajos, oficios, nuevos tajos etc. y
- una visita a final de mes y tras recibir la certificación de obra de la dirección facultativa para comprobar que dicha certificación se ajusta a lo realizado en ese mes.

Lo aconsejable sería que la visita intermedia se realizará sin necesidad de aviso previo a la constructora y/o D.F. y la segunda visita se realizaría de acuerdo con la empresa constructora y D.F.

Es preceptiva la elaboración de un informe mensual por parte de la empresa de tasaciones que acompañe a la certificación de Obra. En este informe se reflejará la evolución de la misma y se adjuntará un reportaje fotográfico que permita su seguimiento mes a mes.

4.- OBJETIVO Y ALCANCE DEL INFORME

Se analizará el estado actual de la obra estimando los costes realizados y los pendientes así como el control de ejecución de obra basado en el estudio de las certificaciones aportadas.

Análisis previo

- Análisis de proyecto:

El análisis se realizará sobre el Proyecto de Ejecución visado por el colegio profesional competente y sellado por el Ayuntamiento.

Se comprobará la correspondencia entre el presupuesto y las mediciones aportadas con el presupuesto real de contrata. Se comprobará que dichos documentos contengan básicamente todas las partidas necesarias para su construcción.

Se comprobará la correspondencia de la última certificación emitida por la D.F. con la obra realmente ejecutada.

- Análisis de licencias y permisos necesarios:

Se verificará que las obras cuentan con la dirección facultativa obligatoria.

Se comprobará la vigencia de los permisos sus fechas de caducidad contemplando en su caso los posibles costes en caso de tener que renovarse.

Comprobar la existencia de todos los permisos necesarios para la entrega de las viviendas si fuera necesario.

- Análisis de la obra:

Se comprobará el porcentaje de ejecución de cada una de las partidas.

Podría ser necesaria la realización de comprobaciones puntuales de cantidades de material ya recibidos, ejecutados o instalados en obra.

Se estimará el coste de ejecución pendiente.

5.- DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

La descripción del edificio, basada en la documentación aportada, responde al de 12 viviendas, local comercial en planta baja y dos plantas de sótano, con acceso al mismo por medio de montacoches.

El programa de las viviendas es el siguiente:

Desde la planta 1ª a la 5ª, a razón de dos viviendas por planta con el siguiente programa de distribución: Vestíbulo, salón-comedor, cocina, dos baños y tres dormitorios. Las viviendas de planta 1ª tienen el uso y disfrute de la terraza del patio de luces.

Planta Ático y buhardilla: con dos viviendas, distribuidas en vestíbulo, salón-cocina-comedor, un dormitorio con vestidor y un baño.

La distribución de superficies por planta es la siguiente:

PLANTAS	SUP. ÚTIL (M2)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (M2)	SUP. ÚTIL EE.CC. (M2)	SUP. CONST. EE. CC. (M2)	SUP. CONST. SUMA POR PLANTA (M2)
SOTANO 2º, GARAJE			106,93	123,81	216,00
SÓTANO 1º, GARAJE			110,22	128,01	216,00
P. BAJA LOCAL 1	119,87	134,32	63,85	81,68	216,00
PISO 1º, VIV. 1	74,33	89,87	17,03	21,16	202,03
PISO 1º, VIV. 2	75,10	91,00			
PISO 2º, VIV. 3	74,33	89,87	17,03	21,16	202,03
PISO 2º, VIV. 4	75,10	91,00			
PISO 3º, VIV. 5	74,33	89,87	17,03	21,16	202,03
PISO 3º, VIV. 6	75,10	91,00			
PISO 4º, VIV. 7	74,33	89,87	17,03	21,16	202,03
PISO 4º, VIV. 8	75,10	91,00			
PISO 5º, VIV. 9	74,33	89,87	17,03	21,16	202,03
PISO 5º, VIV. 10	75,10	91,00			
ATICO, VIV.11	52,22	63,28	16,03	20,03	225,02
ATICO, VIV.12	53,33	64,43			
BUH. ATICO-11	28,42	38,95			
BUH. ATICO-12	27,55	38,33			
TOTAL	1.028,54	1.243,66	275,25	335,52	1.667,17

6.- DOCUMENTACION APORTADA.

Para el Análisis y Seguimiento de obra se ha solicitado a la Promotora la siguiente documentación:

* Proyecto de ejecución visado. El documento se requiere completo incluyendo memoria, pliego, mediciones, presupuesto y planos.
Se aporta un CD con la documentación referida a planos, memorias, pliegos, etc. documentación con la que se ha trabajado.

* Acta de Replanteo del edificio firmada por la dirección facultativa:
No se ha aportado

* Presupuesto Real de Contrata; presupuesto de contrato inicial (Ejecución Material). También se solicitaron los modificados y/o complementarlos al proyecto Inicial, ya sean éstas consecuencia de errores en la redacción del proyecto como de cambios o mejoras producidos durante la dirección y el desarrollo de las obras.

En el supuesto de compra de materiales por parte de la promotora y subcontratación de mano de obra, se deben aportar los presupuestos de adquisición y puesta en obra con descripción de quién asume los medios auxiliares necesarios para la ejecución.

En el supuesto de unidades de obra pendientes de ejecutar y contratar, comparativo de ofertas estudiadas.

No se ha aportado.

* Contrato de Obra: En caso de que exista, se aporta siempre y/o en su defecto condiciones de contratación, pago de certificaciones, garantías de obra ejecutada, ejecución de estas garantías, etc.

No se ha aportado.

* Licencia de Obras:
No se ha aportado.

* Justificación de Contratación de Seguros Necesarios:
No se ha aportado

* Justificación de Contratación del CCT:
No se ha aportado.

* Contrato de la Dirección Facultativa:
Ha sido aportada copia de la entrada de encargo profesional de la dirección facultativa (exclusivamente de Arquitecto técnico). No se ha dispuesto del contrato de Dirección Facultativa de Arquitecto, ni de ingenierías (si fuera preciso).

Tampoco se tiene Copia de la comunicación de inicio de obras al ayuntamiento por parte de lo dirección facultativa.

* Libro de Órdenes y Asistencia:
No se ha aportado.

* Certificaciones de Obras firmadas por la dirección facultativa de las obras:
Se aporta la última certificación,

* Facturas y Certificaciones:
No se han aportado.

* Garantías: En el supuesto de cantidades certificadas a cuenta por anticipos y/o acopios, descripción de éstas, listado de pendientes y fechas de vencimiento.

No se ha dispuesto de Información en este sentido.

* Ultimo Recibo de IBI:

No aportado justificación de pago del último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles.

* Declaración Obra Nueva y División Horizontal:

No aportada.

7.- VISITAS DE OBRA REALIZADAS.

El día 17 de febrero de 2009, se realiza la primera visita y toma de contacto con el estado de las obras, a la que asisten:

Julia Tanco Ballesteros, como técnico de Valmesa.
Personal de Cajamar.

Se recorre la totalidad del edificio, vivienda a vivienda y planta por planta, constatando el estado en el que se encuentra la ejecución de las obras; a la vista de su estado actual se inicia el estudio del presupuesto y de las cantidades certificadas hasta el momento.

8.- ESTADO DE LAS OBRAS.

En el momento de redactar el presente estudio las obras se encontraban paralizadas.

Desde el exterior se aprecia que se han completado los capítulos de movimiento de tierras, la cimentación y los muros de sótano así como la estructura al 100%.

Se han ejecutado también, los cierres del patio de manzana, las cajas de escalera y ascensor y la medianera general del edificio.

Ascendiendo al interior se comprueba que se ha ejecutado, además de lo mencionado, los peldaños de escalera, cerramientos de sótano y planta baja, las pendientes de cubierta, los enfoscados de las cámaras del patio de manzana al 50% y parte del enlucido del sótano. Se ha colocado también parte de la carpintería de aluminio, en el patio de luces.

Las instalaciones, eléctrica y de telecomunicaciones, están ejecutadas al 10% y la instalación de ascensor al 60%.

Todas las viviendas se encuentran en el mismo estado de ejecución.

9.- ANALISIS DE LA ÚLTIMA CERTIFICACION DE OBRA.

Hasta la fecha se han emitido 12 Certificaciones de obra, firmadas por el director de la obra, el arquitecto Don Jaime Aloy Mas, correspondiendo la última al mes de enero de 2008 con un porcentaje de obra de 61,85%.

Se ha aportado el Estado de Mediciones del Presupuesto de Ejecución Material vigente hasta la fecha, por tanto se revisan dichas cantidades en relación a la certificación del arquitecto, siguiendo su orden de capítulos.

No se ha realizado una comprobación exhaustiva del estado de mediciones ya que no es el objeto principal de este informe; sin embargo es necesario conocer el estado general de las mediciones y del presupuesto por si se detectaran omisiones, errores o grandes diferencias que pudieran suponer un obstáculo futuro para la finalización de esta obra.

Por este motivo, se han analizado las mediciones de aquellos capítulos y/o partidas más importantes del Proyecto en (o que se refiere a repercusión económica, bien por su medición, bien por el valor unitario de la partida.

Para esta revisión se han manejado todos los documentos de proyecto aportados:
Planos, memorias, detalles, etc.

Tras una primera revisión, se mantiene una reunión el día 27 de marzo de 2009 con el jefe de obra de lo constructora y con el gerente de la promotora en la que se aclaran algunos conceptos.

A continuación se hacen algunos comentarios por capítulos y de las partidas que merecen destacarse por lo motivos ya enumerados:

Capítulo 001 - Movimiento Tierras

Se ha certificado el 100% de todos los capítulos, constatando que realmente esta ejecutado.

Capítulo 002 - Cimentación

Se ha certificado el 100% del importe total de este capítulo, se ha ejecutado.

Capítulo 003 - Estructura

Se ha certificado el 100% de todos los capítulos, se verifica que esta realizado.

Capítulo 004 - Albañilería

Este capítulo en la certificación de arquitecto se encuentra separado entre los cerramientos y el resto de trabajos de albañilería.

Certificando en ambos casos un 80%.

Se comprueba en obra que están pendientes de ejecutar el cerramiento de fachada así como el cierre de los áticos, ambos de caravista, las medianeras

de viviendas están pendientes un 40% y que de la partida de falseos también queda por ejecutar un 60%. La tabiquería interior de 7cm está sin ejecutar.

Por tanto la certificación no concuerda con lo comprobado en obra, siendo inferior y valorada en un 71,31%.

Capítulo 005 - Cubiertas

Se ha certificado un 90%, por la D.F. no coincidiendo con lo observado en la visita.

Las mediciones de las distintas partidas coinciden sensiblemente con las de proyecto a excepción de la partida de canalón que supera en un 352%, (medición de proyecto 24m, medición pendiente de ejecutar 84,52m).

Se ha comprobado que la certificación debería ser de un 54% del total del capítulo.

Capítulo 006 – Enlucidos

Las mediciones se ajustan a proyecto, tal y como se ha comprobado,

No consta que la D.F. hay certificado nada de este capítulo, cuando se debería haber certificado un 12,75%.

Capítulo 007 – Ayudas a instalaciones

No constan en la certificación de la DF y tampoco hay nada ejecutado.

Capítulo 008 – Revestimientos: alicatados

Este capítulo en la certificación de arquitecto se encuentra agrupado con solados. Certificado al 0%.

Se han revisado las mediciones y se corresponden con lo pendiente por ejecutar en obra.

Capítulo 009 – Cielos rasos y Escayolas.

Se han revisado las mediciones no detectándose diferencia con las mediciones de obra.

No constan en la certificación de la DF y tampoco hay nada ejecutado.

Capítulo 010 – Revestimientos: solados

Se han revisado las mediciones y se corresponden con lo pendiente por ejecutar en obra, además se nos comenta un cambio de calidades, en la partida 10.04 del PEM, donde se anota que las viviendas llevarán pavimento de mármol, en obra se instalará parquet de madera.

No hay nada ejecutado.

Capítulo 011 – Carpintería de aluminio

Este capítulo en la certificación de arquitecto consta como Carpintería exterior y cerrajería, certificado al 75%. Agrupa por tanto a los capítulos del PEM, 11, 13 y 14.

Comparando las mediciones de carpintería de aluminio con lo realmente ejecutado se debería certificar 27,35%.

Capítulo 012 - Carpintería de madera

Se han revisado las mediciones no detectándose diferencia con las mediciones de obra.

No constan en la certificación de la DF y tampoco hay nada ejecutado.

Capítulo 013 – Carpintería metálica

Este capítulo en la certificación de arquitecto consta como Carpintería exterior y cerrajería, certificado al 75%. Agrupa por tanto a los capítulos del PEM, 11, 13 y 14.

Lo único que se ha ejecutado es la colocación de la puerta del montacoches. Certificación parcial de obra realmente ejecutada 5%.

Capítulo 014 – Cerrajería

Este capítulo en la certificación de arquitecto consta como Carpintería exterior y cerrajería, certificado al 75%. Agrupa por tanto a los capítulos del PEM, 11, 13 y 14.

No hay nada ejecutado de este capítulo.

Capítulo 015 – Fontanería y Saneamiento.

Este capítulo del Proyecto de Ejecución, en la certificación de arquitecto consta separado en dos capítulos, Saneamiento por un lado certificado al 90% y Fontanería y Aparatos sanitarios, certificado al 10%.

En obra se ha ejecutado la mayor parte de partidas referentes al saneamiento, como colectores y bajantes, pero nada de la instalación de fontanería.

Por tanto la certificación del capítulo 15 debería ser 8,23%.

Capítulo 016 – Instalaciones Eléctricas

Se ha certificado un 10%, por la D.F.

Tras inspeccionar la obra se comprueba que han sido sustraídos los materiales certificados como acopio. Por tanto correspondería certificar este capítulo a 0%.

Capítulo 017 – Material sanitario

No se ha certificado nada de este capítulo, coincidiendo con lo observado en la visita.

Capítulo 018 – Aparatos elevadores.

Se ha certificado un 90%, por la D.F. no coincidiendo con lo observado en la visita.

En el estado de mediciones de proyecto no consta la partida de instalación de montacoches, que supone un incremento importante del importe de este capítulo.

Además se ha comprobado que han sido sustraídos los materiales certificados como acopio. Por tanto correspondería certificar este capítulo a 0%.

Capítulo 019 – Instalaciones Climatización

No se ha certificado nada de este capítulo, en obra se observa que tampoco se ha ejecutado nada.

Capítulo 020 – Pintura

No se ha certificado nada de este capítulo, en obra se observa que tampoco se ha ejecutado nada.

Se detecta que no constan las mediciones de vidrios en el Presupuesto de ejecución material del Proyecto, partida que se deberá incluir en el nuevo presupuesto de contrata.

Capítulo 021 – Control de Calidad

No se ha certificado nada de este capítulo, en obra se comprueba que debería certificarse la 75%, por los ensayos y pruebas de servicios realizados.

Capítulo 022 – Seguridad y salud.

Se ha certificado este capítulo al 95%. La correspondencia en obra debería ser al 75%, ya que quedan algunas partidas que requieren de un apoyo de las medidas de seguridad muy importantes.

A la vista de la revisión y de acuerdo con la documentación de Proyecto aportada se estima que aparentemente no existen omisiones “graves” de medición siendo éstas bastante ajustadas por lo que no existe margen para posibles desvíos.

Asimismo no se prevé que se produzcan desvíos importantes por el tamaño y tipología de la obra.

Reflejando los porcentajes de la certificación nº12 del arquitecto en el resumen del PEM, la certificación obtenida es de un 41,43%.

En el estado actual de la obra debería certificarse un máximo de 35%.

Se ha calculado la certificación en base a los porcentajes del Presupuesto de Ejecución Material de Proyecto, ya que no disponemos del Presupuesto de contrata, que consideramos que tendría un reparto de porcentajes más coherente que el presupuesto de proyecto.

**CERTIFICADO DESCRIPTIVO DEL ESTADO CONSTRUCTIVO DE LA OBRA
12ª CERTIFICACION**

Edificación:	12 Viviendas , Local y Garaje .
Emplazamiento:	Avda. Gaspar Aguilar (Valencia)
Localidad:	Valencia
Propietario o Promotor:	Pamo 2004
Arquitecto director de la obra:	Jaime Aloy Mas

D. Jaime Aloy Mas, arquitecto incorporado al Colegio Oficial de Arquitectos de Valencia, como colegiado habilitado número 01933, en mi calidad de Director de las Obras de construcción de la referida edificación,

CERTIFICO:

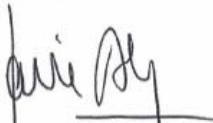
Que la descripción de la obra ejecutada desde el inicio de la obra hasta la fecha de esta certificación es la siguiente:

	% Tot. Edif.	% Realiz. Cap.	% Real. Edif.
1 MOVIMIENTOS DE TIERRAS	0,50%	100,00%	0,50%
2 CIMENTACIÓN y MUROS DE CONTENCIÓN	5,00%	100,00%	5,00%
3 SANEAMIENTO	0,50%	90,00%	0,45%
4 ESTRUCTURA	21,00%	100,00%	21,00%
5 CUBIERTAS	2,00%	90,00%	1,80%
6 CERRAMIENTO	7,00%	80,00%	5,60%
7 IMPERMEABILIZACIÓN Y AISLAMIENTO	1,00%	30,00%	0,30%
8 CARPINTERIA EXTERIOR Y CERRAJERIA	5,00%	75,00%	3,75%
9 ALBAÑILERIA	23,50%	80,00%	18,80%
10 YESOS Y ESCAYOLAS	4,00%		
11 SOLADOS Y ALICATADOS	7,00%		
12 FONTANERIA Y APARATOS SANITARIOS	3,00%	10,00%	0,30%
13 ELECTRICIDAD Y MECANISMOS	4,00%	10,00%	0,40%
14 CALEFACCIÓN	1,00%		
15 ASCENSORES	2,00%	90,00%	1,80%
16 TELECOMUNICACIONES	0,50%		
17 OTRAS INSTALACIONES	1,00%		
18 CARPINTERIA INTERIOR	5,00%		
19 ACRISTALAMIENTO	2,00%		
20 PINTURAS	2,00%	10,00%	0,20%
21 VARIOS	1,00%	50,00%	0,50%
22 ACOMETIDAS	1,00%	50,00%	0,50%
23 SEGURIDAD E HIGIENE	1,00%	95,00%	0,95%
TOTALES	100,00%		61,85%

Por tanto el valor de la obra ejecutada desde el inicio de la misma hasta el momento de efectuar este certificado es del 61,85% del total.

A esta cantidad hay que añadir el 85,00 % del total de los Gastos Generales (imprevistos, proyectos, licencias, tasas, impuestos, jurídicos, financieros, comerciales, etc...).

Y para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado en Valencia a 31 de Enero de 2.008

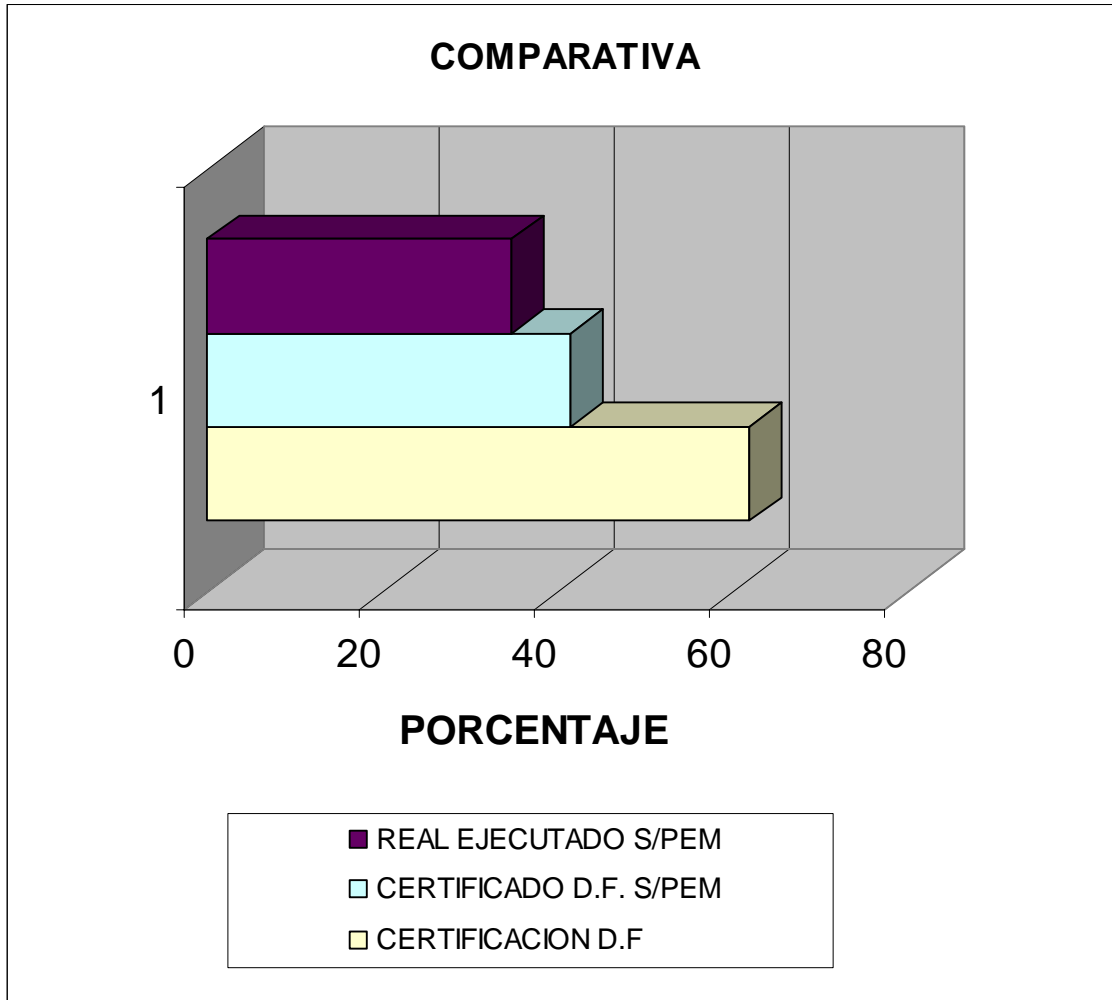


Fdo. Jaime Aloy Mas
Arquitecto Director Obra

Comparativa de certificado DF y ejecutado real en obra sobre el PEM

Presupuesto Ejecucion Material			Certificacion D.F.		Real ejecutado		
Cód	Resumen	Importe	%	Ejecutado	%	Ejecutado	%
1	MOVIMIENTO DE TIERRAS.	14.443,91	2,01	100	2,01%	100	2,01%
2	CIMENTACIÓN.	89.748,26	12,51	100	12,51%	100	12,51%
3	ESTRUCTURA, HORMIGÓN ARMADO.	40.736,54	5,68	100	5,68%	100	5,68%
4	ALBAÑILERÍA.	96.100,56	13,40	80	10,72%	71,31	9,55%
5	CUBIERTAS.	11.015,05	1,54	90	1,38%	54	0,83%
6	ALBAÑILERÍA, ENLUCIDOS.	35.863,19	5,00	0	0,00%	12,75	0,64%
7	AYUDAS A INSTALACIONES.	886,80	0,12	0	0,00%	0	0,00%
8	REVESTIMIENTOS, ALICATADOS.	103.639,87	14,45	0	0,00%	0	0,00%
9	CIELORASOS, ESCAYOLAS.	10.769,62	1,50	0	0,00%	0	0,00%
10	REVESTIMIENTOS, PAVIMENTOS.	49.749,69	6,94	0	0,00%	0	0,00%
11	CARPINTERÍA DE ALUMINIO.	21.438,99	2,99	75	2,24%	27,35	0,82%
12	CARPINTERÍA DE MADERA.	40.549,05	5,65	0	0,00%	0	0,00%
13	CARPINTERÍA METÁLICA.	10.893,83	1,52	75	1,14%	5	0,08%
14	CERRAJERÍA.	9.601,96	1,34	75	1,00%	0	0,00%
15	FONTANERÍA Y SANEAMIENTO.	37.572,24	5,24	10	0,52%	8,23	0,43%
16	INSTALACIONES ELECTRICAS.	53.300,17	7,43	10	0,74%	0	0,00%
17	INSTALACIONES, MATERIAL SANITARIO.	17.384,40	2,42	0	0,00%	0	0,00%
18	APARATOS ELEVADORES.	9.316,89	1,30	90	1,17%	0	0,00%
19	CLIMATIZACIÓN.	13.638,24	1,90	0	0,00%	0	0,00%
20	PINTURA.	29.513,83	4,11	10	0,41%	0	0,00%
21	CONTROL DE CALIDAD.	6.835,45	0,95	0	0,00%	75	0,71%
22	ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD.	14.301,46	1,99	95	1,89%	75	1,50%
		717.300,00	100,00		41,43%		34,76%

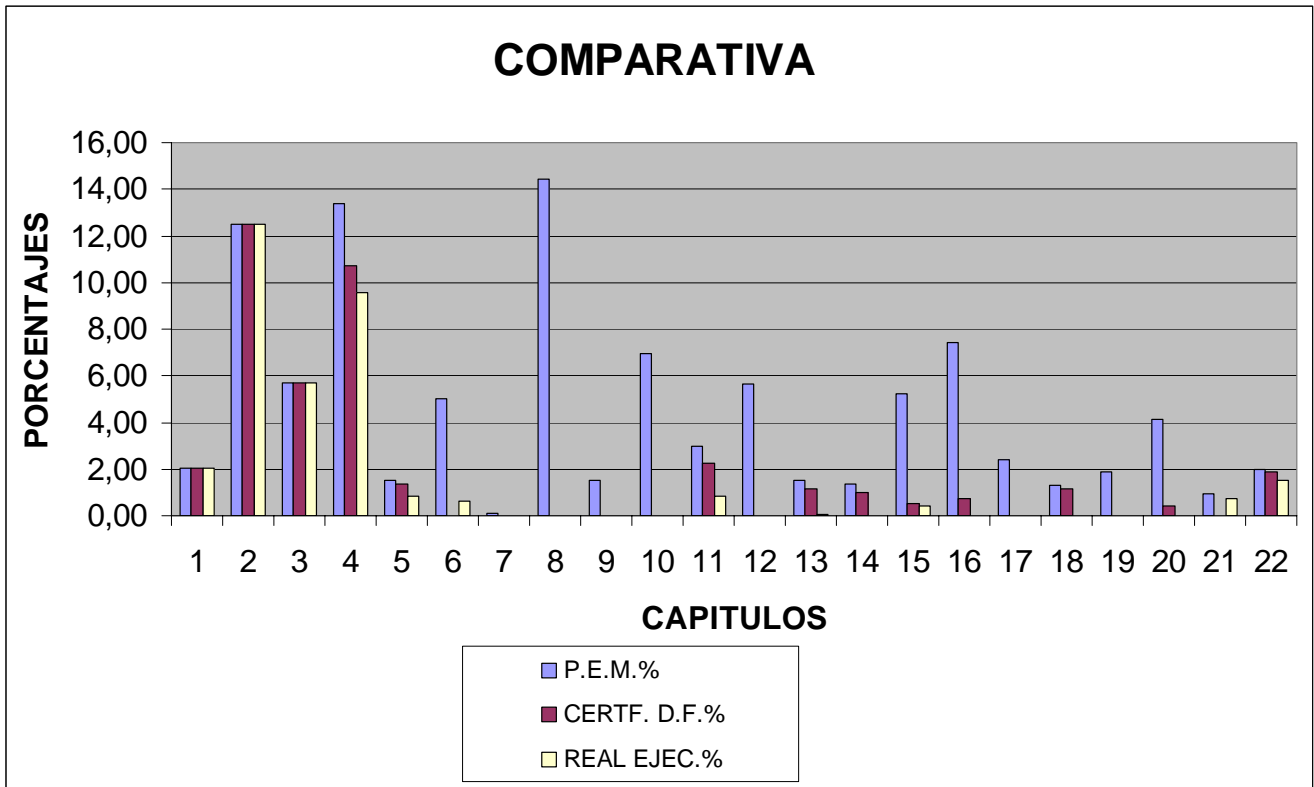
Para visualizar de forma clara los datos anteriormente expuestos, a continuación se adjuntan unos gráficos comparativos que intentan explicar de forma rápida las diferencias encontradas en el análisis de la certificación aportada por la D.F. al paralizar las obras y los porcentajes estimados por nosotros sobre el PEM tras la visita a la obra.



En el gráfico adjunto se puede ver la diferencia existente entre las tres certificaciones:

- 1.- La remitida por la D.F. cuando se paralizan las obras que asciende a un 61,85%. No se define sobre que presupuesto se calculan los porcentajes de los distintos capítulos.
- 2.- La resultante de aplicar los porcentajes remitidos por la D.F. al PEM del proyecto original, que asciende a un 41,43%.
- 3.- La resultante de aplicar los porcentajes deducidos de la visita a la obra sobre el PEM del proyecto original, que asciende a un 34,76%.

A continuación se adjunta el gráfico comparativo que intentan explicar de forma rápida las diferencias encontradas en el análisis de la certificación aportada por la D.F. y los porcentajes estimados tras la visita a la obra de cada capítulo individualmente.



En el gráfico adjunto se puede ver la diferencia existente entre las dos certificaciones:

- 1.- La resultante de aplicar los porcentajes remitidos por la D.F. al PEM del proyecto original.
- 2.- La resultante de aplicar los porcentajes deducidos de la visita a la obra sobre el PEM del proyecto original.

Se puede deducir que los capítulos nº 1, 2 y nº 3 coinciden al 100%. Los capítulos nº 8, 9, 10, 12, 17 y 19 coinciden en que no se han comenzado a ejecutar. Las diferencias radican en el resto de capítulos, donde la D.F. ha certificado en general, más porcentaje de lo realmente ejecutado, por lo que este es el motivo por el cual aparece la diferencia entre ambos porcentajes. A nivel informativo de la entidad bancaria prevalece el criterio de porcentajes deducido en este análisis puesto que se realiza con el fin de estimar la obra que resta para llevar a buen término la obra estudiada.

10.- ESTIMACION DEL IMPORTE DE OBRA PENDIENTE.

Al no disponer del presupuesto de contrata previo a la paralización, no nos es posible facilitar el importe de obra ejecutada hasta la fecha.

Ahora bien, sí se nos ha aportado el nuevo presupuesto de contrata para continuar los trabajos, el cual hemos analizado y revisado capítulo a capítulo y partida por partida constatando que recoge las unidades de obra pendientes de ejecutar.

El importe de dicho presupuesto asciende a 749.465,34 €

Además la nueva constructora, ha recopilado en un capítulo denominado EXTRAS INICIALES, aquellas partidas que describen los trabajos de reparación de las unidades de obra ya ejecutadas y que no están de recibo, así como las partidas de reposición de material que estaba acopiado en obra y que ha sido sustraído después de certificarlo.

Este capítulo de extras iniciales está valorado en 35.785,20 €

11.- CONCLUSIONES

Con todos los datos anteriormente expuestos se puede concluir:

La documentación presentada se considera lo suficientemente completa como para llevar a cabo la construcción de este edificio, no habiéndose detectado graves carencias ni errores en las mediciones ni presupuesto de contrata.

Hasta a fecha se ha ejecutado un 35% de la obra, basándonos en el estado de mediciones del Presupuesto de Ejecución Material.

Con todo lo expuesto en puntos anteriores se puede concluir que la inversión restante para terminar este edificio, a nivel de ejecución de obras (Ejecución Material) se estima en 786.000€.

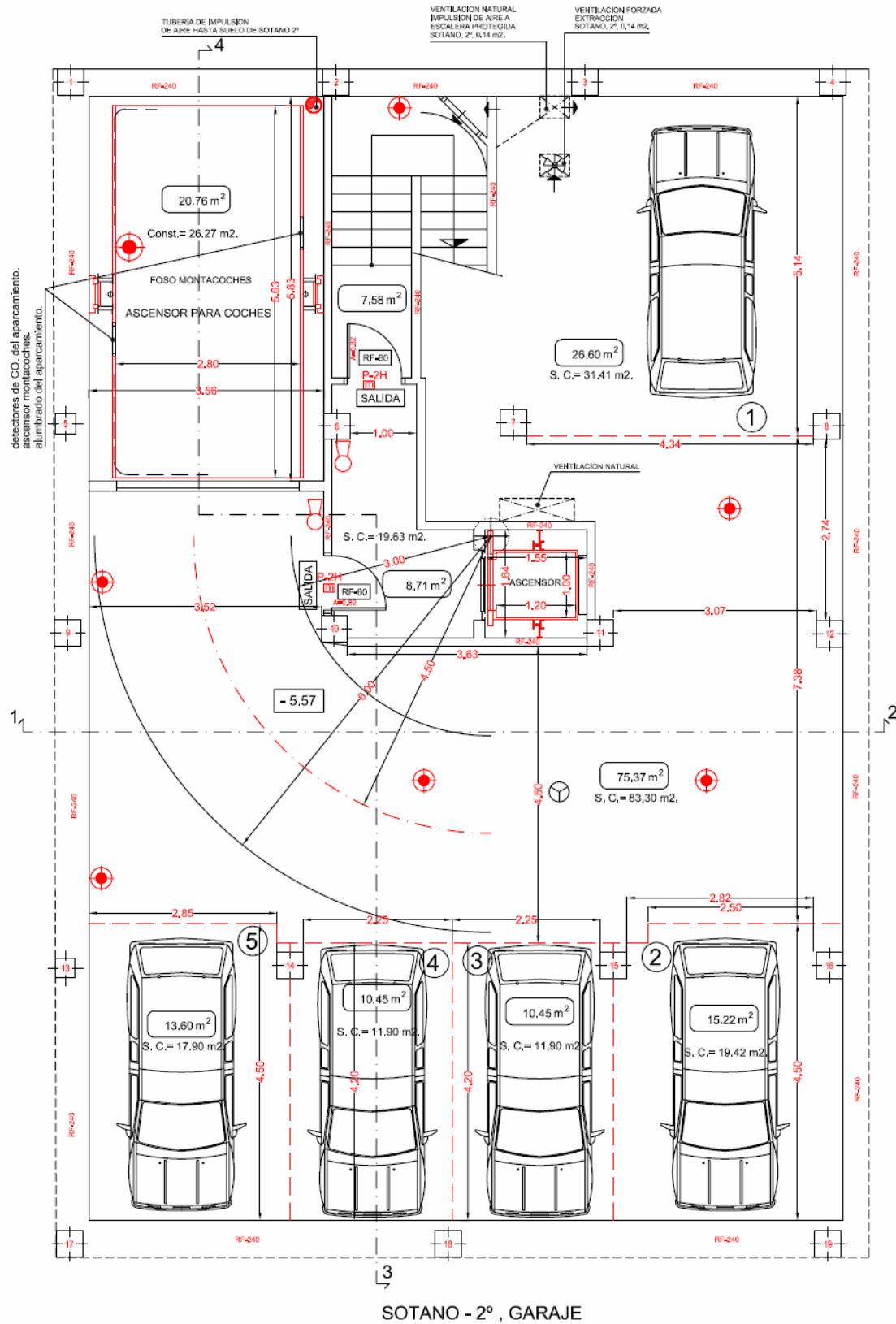
En este importe no se han incluido la parte proporcional de honorarios pendientes de D.F. ni IVA.

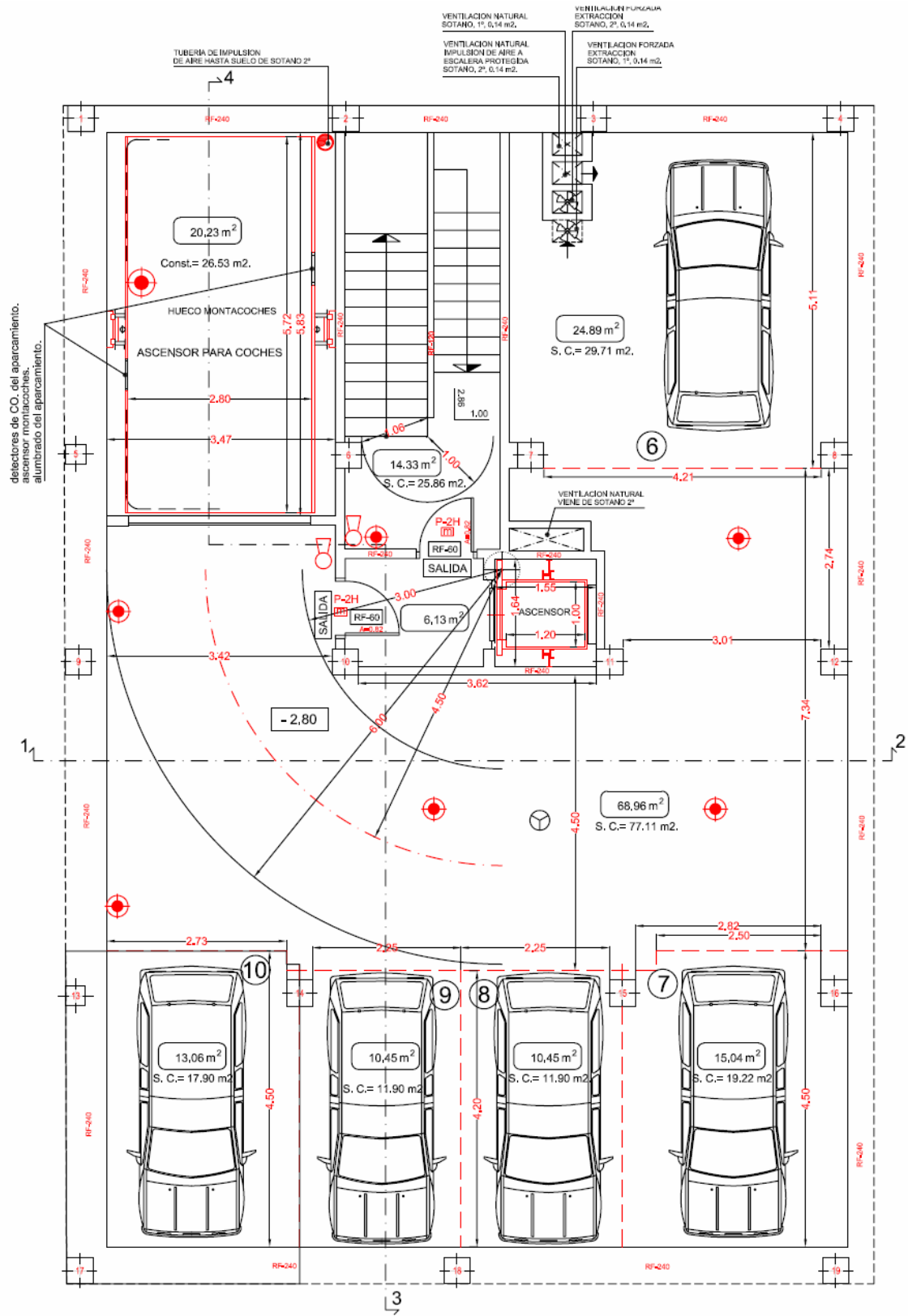
12.- ADVERTENCIAS

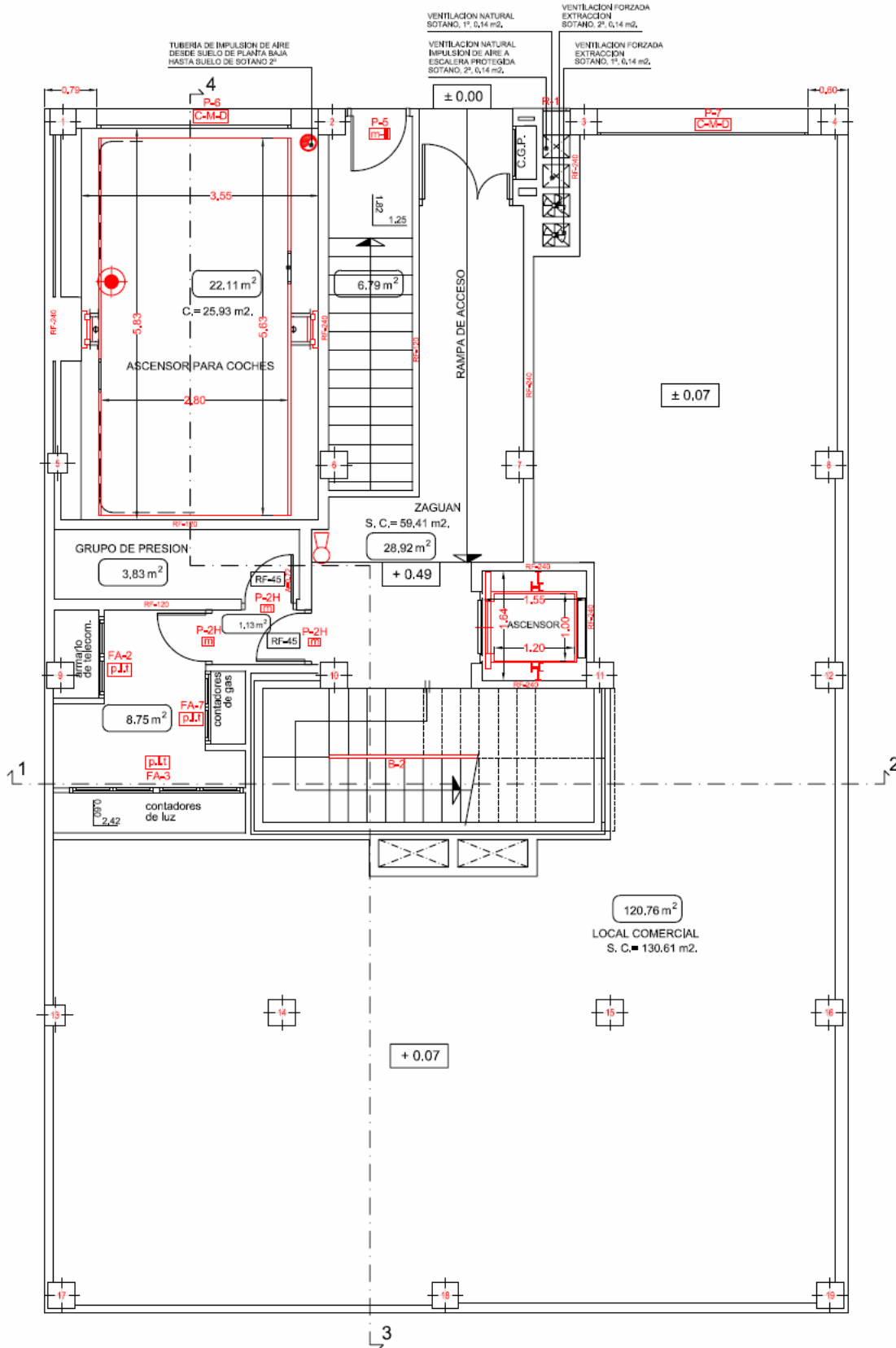
- No se ha dispuesto de contrato de Dirección Facultativa de Arquitectos, ni de Ingenieros: Se deberán aportar para el reinicio de las obras.
- Todas las cuantías económicas referidas en este informe son del Presupuesto de Ejecución Material, por lo que en ningún momento se ha contemplado el IVA.

13. DOCUMENTACION ANEJA

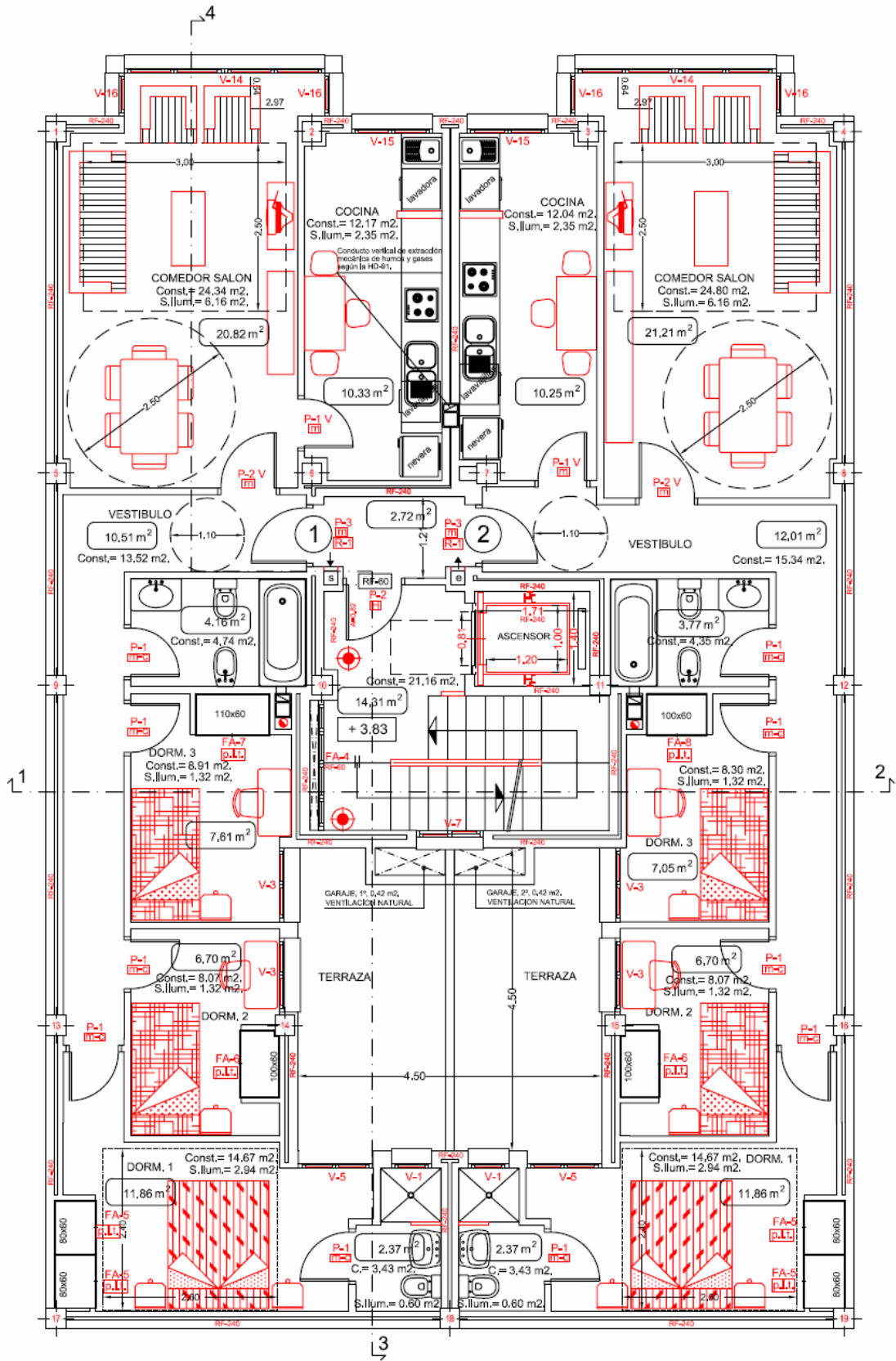
Documentación gráfica



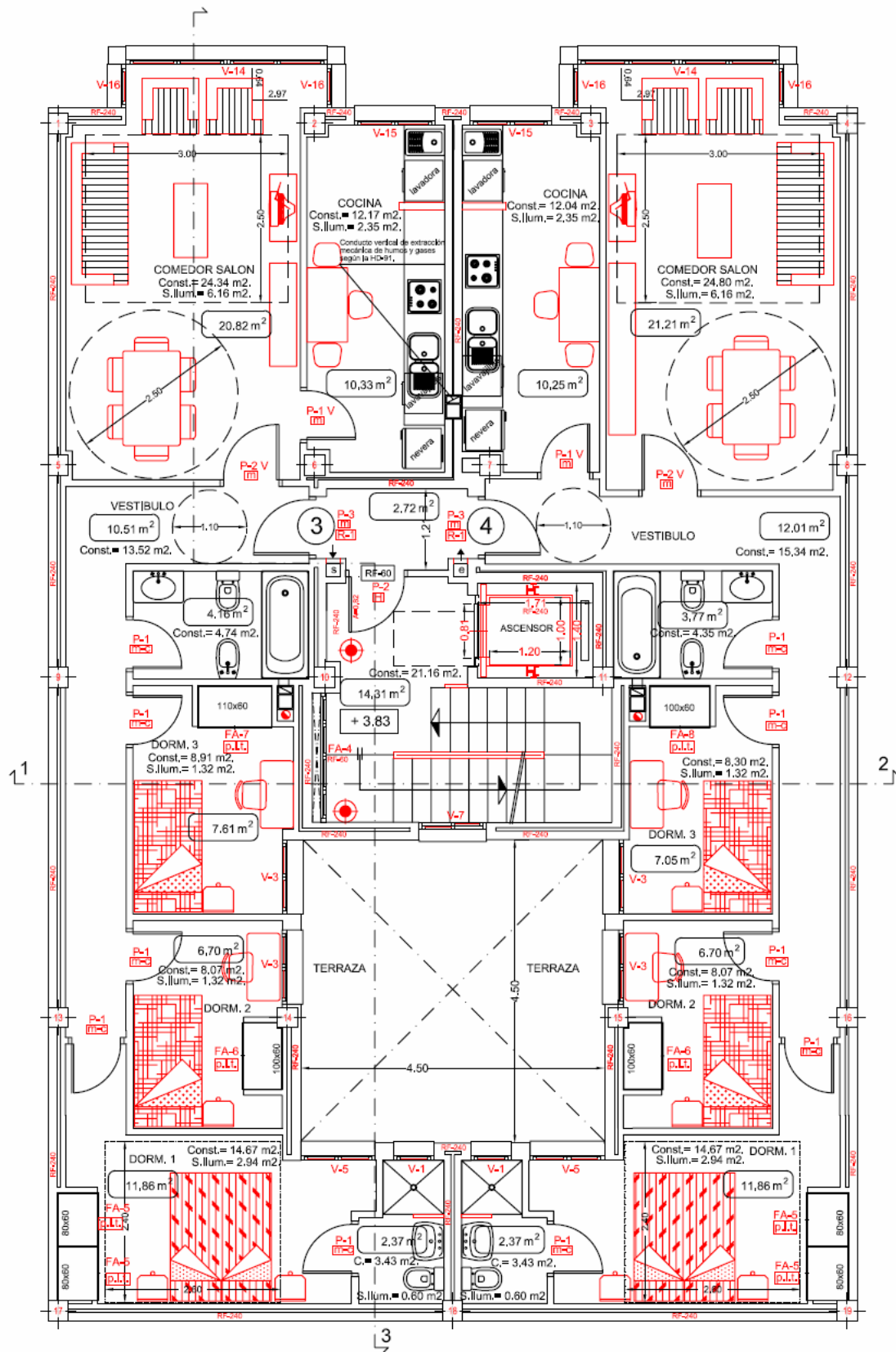




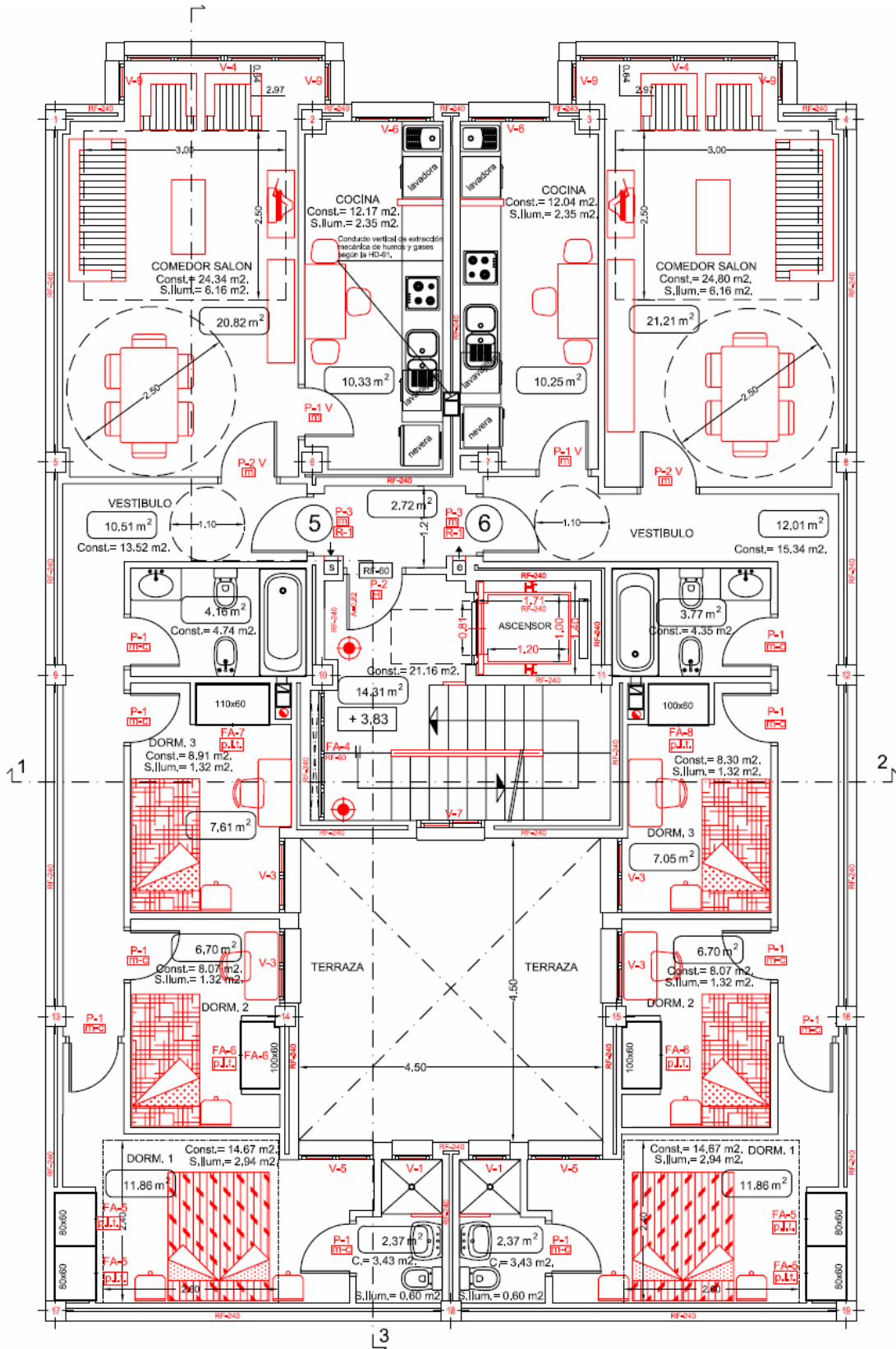
DISTRIBUCION PLANTA BAJA



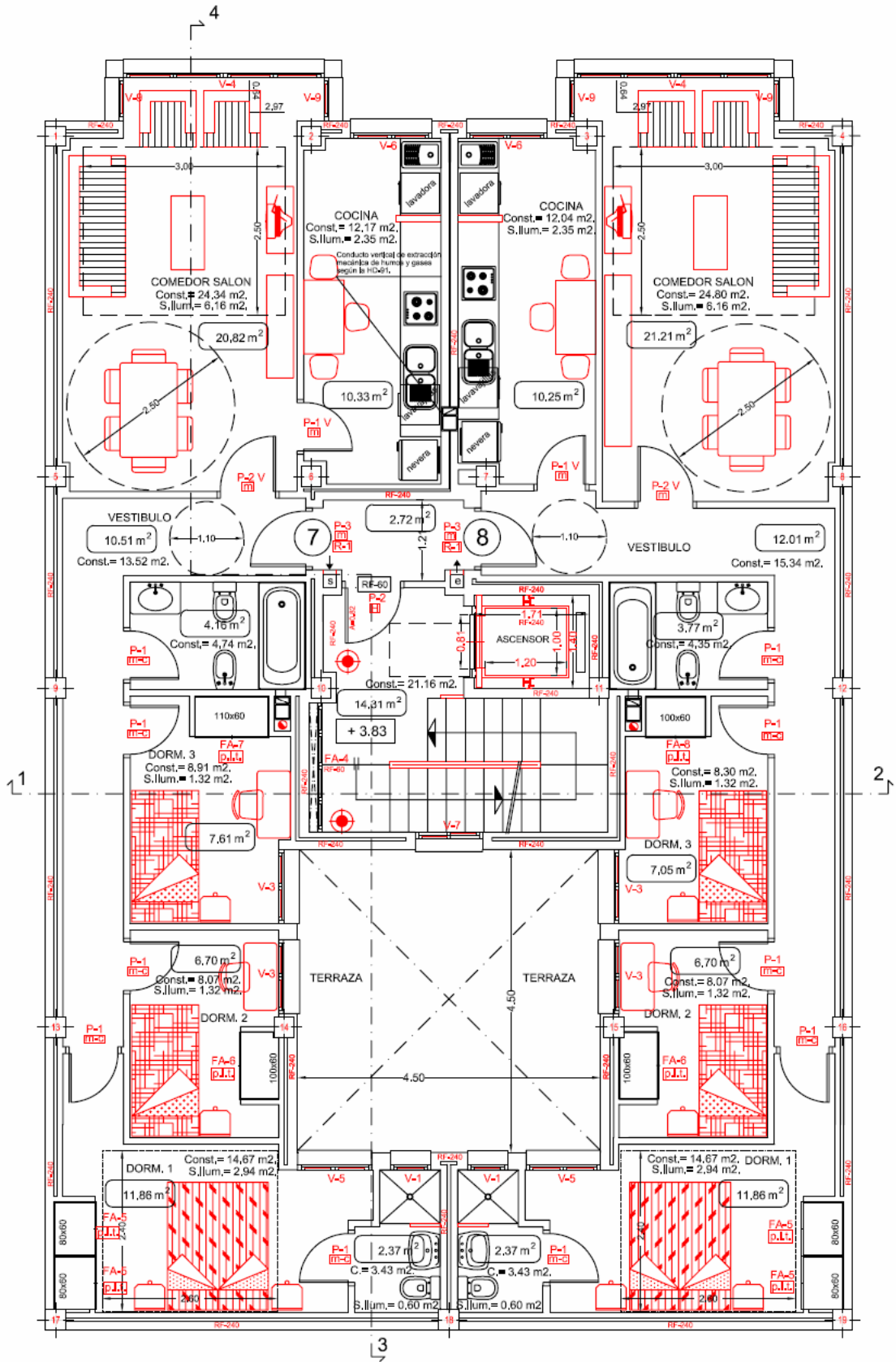
PISO 1º



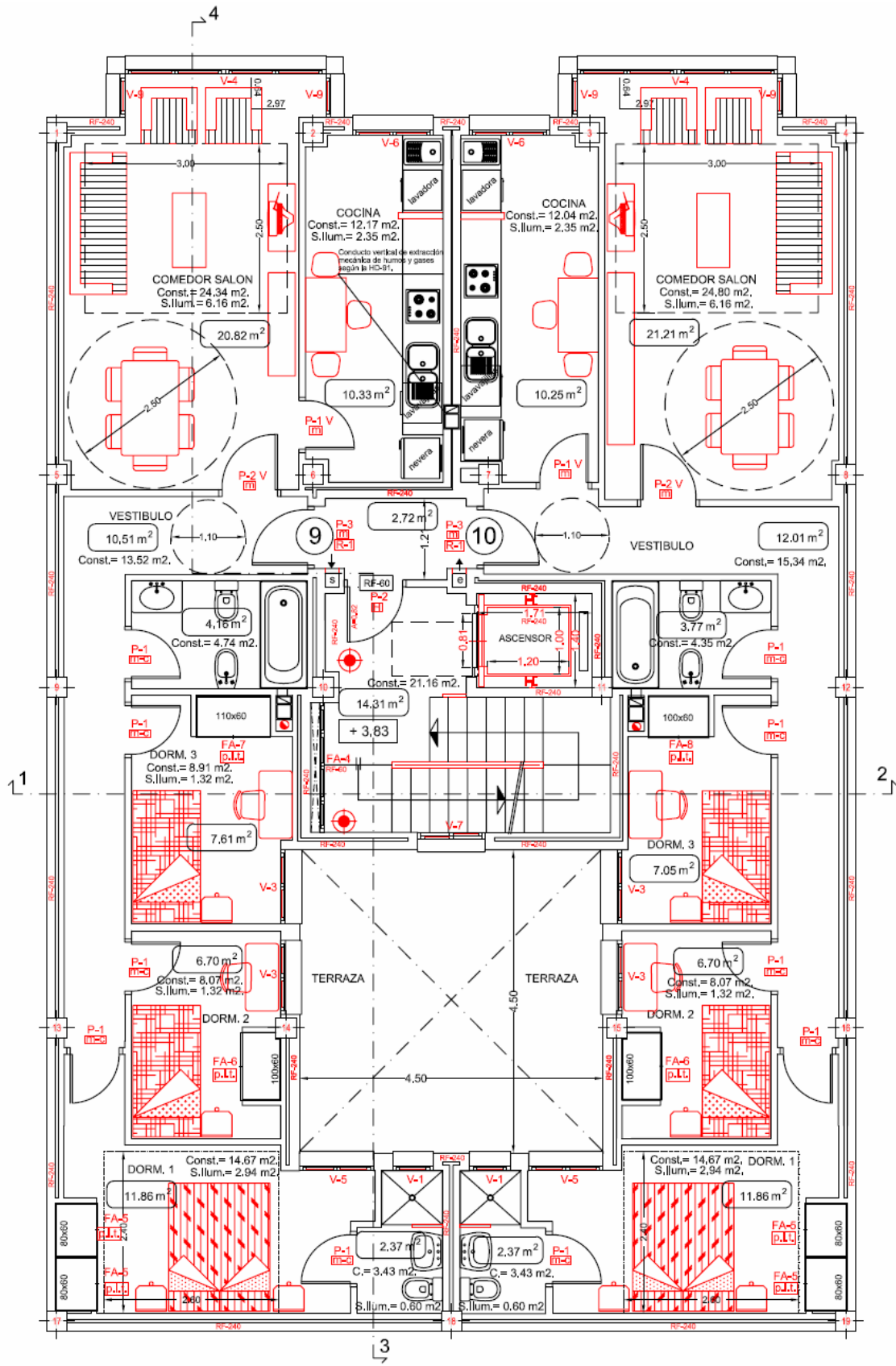
PISO 2º



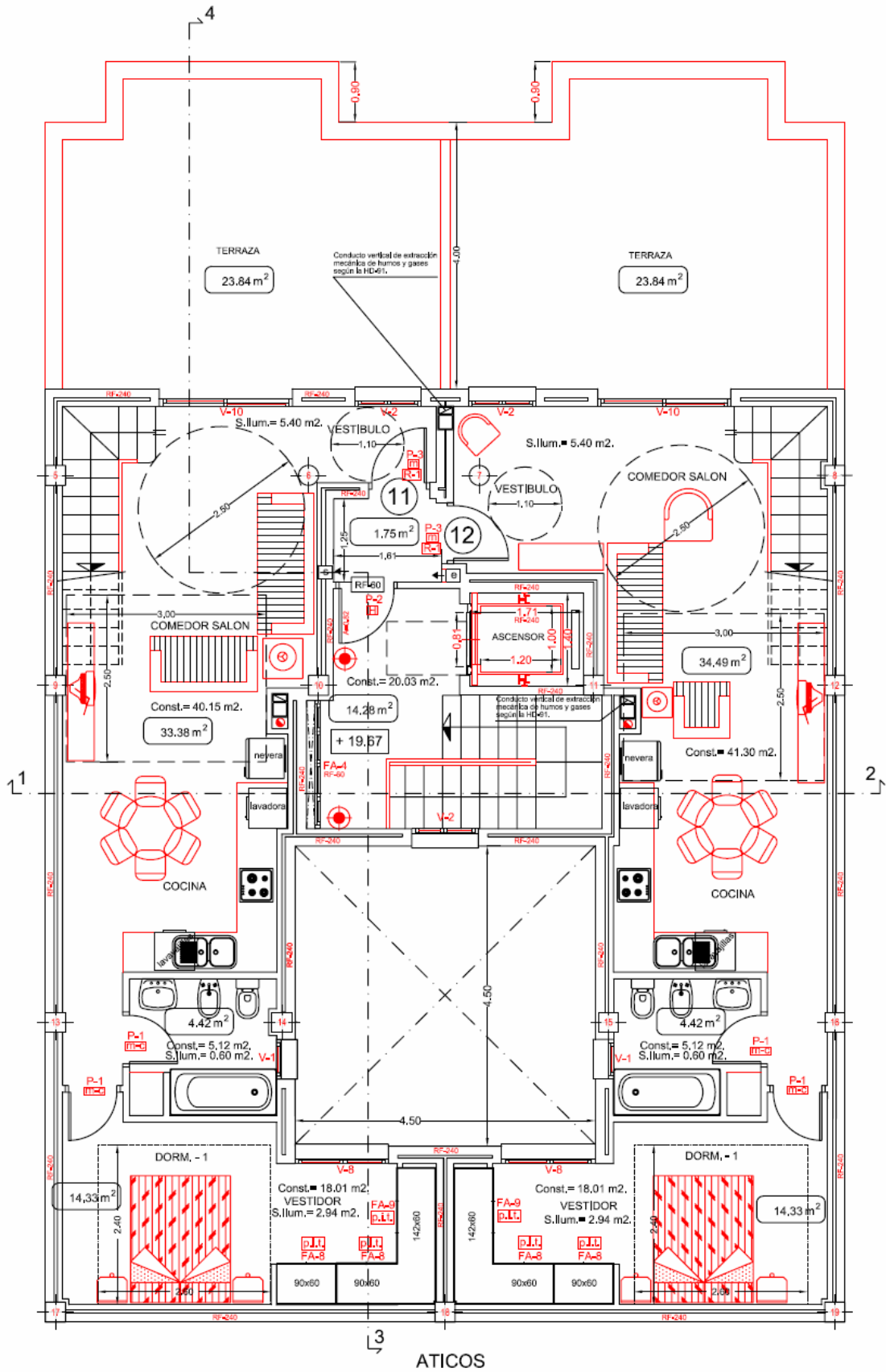
PISO 3º

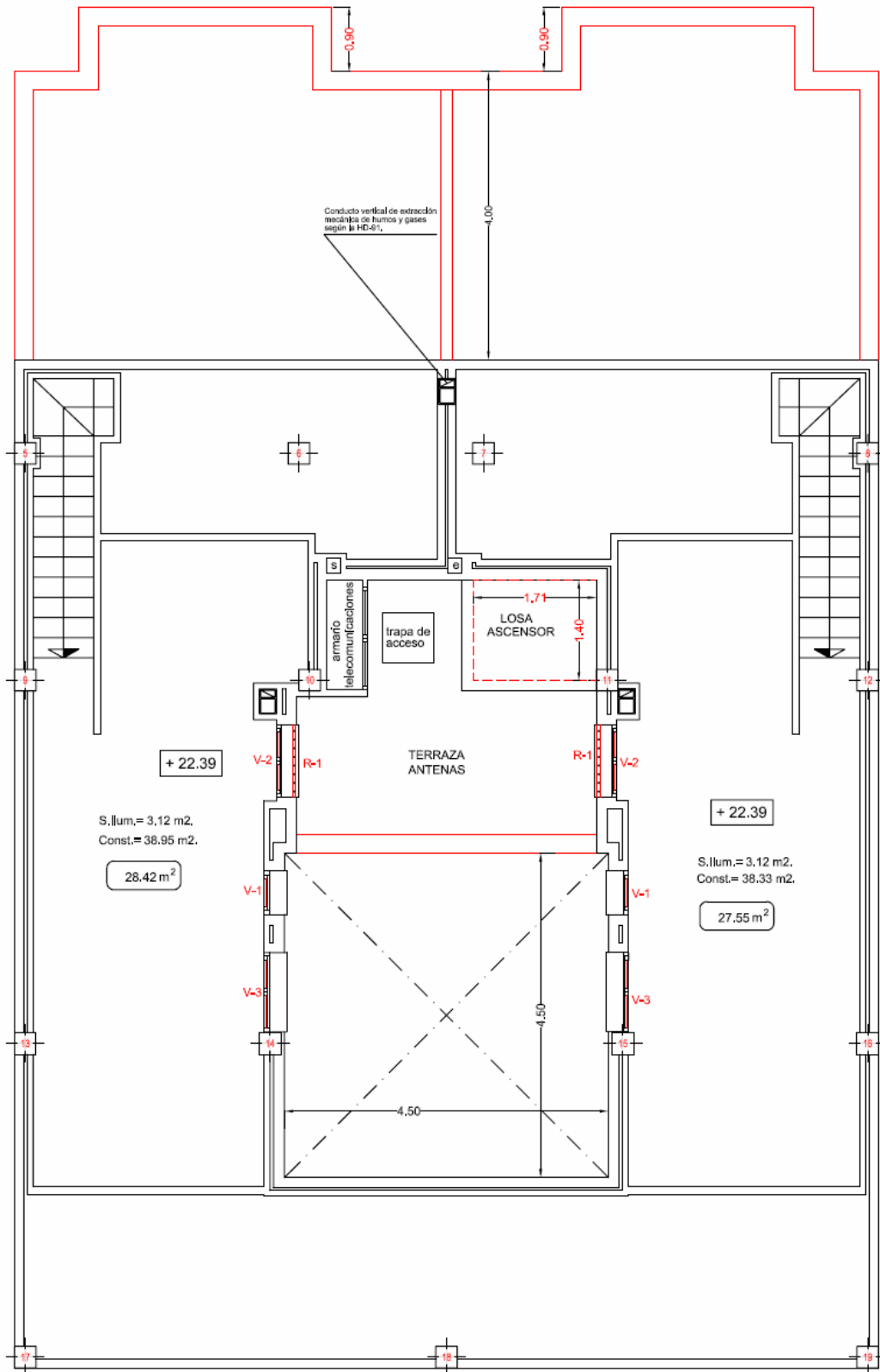


PISO 4º



PISO 5º





BUHARDILLAS DE ATICOS

Presupuesto de contrata para terminación de obra.

RESUMEN DE PRESUPUESTO CONTRATA TERMINACION DE OBRA

12 VIVIENDAS EN C/ GASPAR AGUILAR, 15. VALENCIA

CAPITULO	RESUMEN	EUROS
G01	OBRAS PREVIAS Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	0,00
G02	AYUDAS ALBAÑILERÍA	14.173,85
G03	ESTRUCTURA DE HORMIGON	0,00
G04	ALBAÑILERÍA	99.660,44
4.1.	ALBAÑILERÍA, ENLUCIDOS.....	57.399,61
4.2.	ALBAÑILERÍA.....	42.260,83
G05	CANTERÍA, SOLADOS, ALICATADOS Y PULIDOS.....	136.233,04
5.1.	REVESTIMIENTOS, ALICATADOS.....	31.408,52
5.2.	REVESTIMIENTOS, PAVIMENTOS.....	96.367,52
5.3.	ZAGÜAN (MARMOL+DECORACIÓN).....	8.457,00
G06	ENFOSCADOS, ENLUCIDOS Y ESCAYOLAS	9.307,63
6.1.	CIELORASOS, ESCAYOLAS.....	9.307,63
G07	CUBIERTAS.....	11.779,97
G08	CARPINTERÍAS Y CERRAJERÍAS	101.071,20
8.1.	CARPINTERÍA DE ALUMINIO.....	30.436,49
8.2.	CARPINTERIA DE MADERA.....	56.578,14
8.3.	CARPINTERÍA METÁLICA.....	4.616,95
8.4.	CERRAJERÍA.....	9.439,62
G09	FONTANERIA, CALEFACCION Y GAS.....	108.030,14
9.1.	FONTANERÍA Y SANEAMIENTO.....	85.508,38
9.2.	INSTALACIONES, MATERIAL SANITARIO.....	22.521,76
G10	ELECTRICIDAD, TELECOMUNICACIONES Y AUDIOVISUALES.....	47.887,75
	INSTALACIONES ELECTRICAS	47.887,75
G11	CLIMATIZACION.....	97.255,44
G12	APARATOS ELEVADORES	28.366,18
G13	PINTURA Y VIDRIOS	52.349,51
13.1.	PINTURA.....	39.572,85
13.2.	VIDRIOS.....	12.776,66
G14	MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO	40.875,48
G15	SEGURIDAD Y SALUD	1.347,11
G16	CONTROL DE CALIDAD	1.127,60
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	749.465,34

MEDICIONES Y PRESUPUESTO.
EXTRAS INICIALES. 12 VIVIENDAS EN C/ GASPAR AGUILAR, 15. VALENCIA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	UDS	PRECIO	IMPORTE
CAP E1	ALBAÑILERIA			
1.1.	ENLUCIDOS			
1.1.1	UD. REPARACIÓN DE ENFOSCADO Reparación de enfoscado monocapa, en patio interior incluso medios auxiliares.	1,00	2.310,00	2.310,00
1.2.	ALBAÑILERIA			
1.2.1	M. PELDAÑEADO Peldañeado en basto con ladrillo hueco del 7 tomado con mortero 1:4 (cemento y arena), según NBE-FL-90 y NTE-FFL.	1,00	2.045,91	2.045,91
1.2.2	M2. SUMINISTRO DE ALDRILLO CARAVISTA. Suministro de ladrillo caravista blanco del mismo tipo al existente en la obra, desaparecido en parte por hurto en la obra.	1,00	1.184,50	1.184,50
	TOTAL CAPÍTULO E1 ALBAÑILERIA.....			5.540,41
CAP E2	REVESTIMIENTOS			
2.1	M REPARACION DE CANTERIA Reparación de los vierteaguas deteriorados en obra.	1,00	274,05	274,05
	TOTAL CAPÍTULO E2 REVESTIMIENTOS.....			274,05
CAP E3	CUBIERTAS			
3.1	M2 REPARACION DE CUBIERTA EXISTENTE Reparación de la impermeabilización en la azotea existente.	1,00	1.670,00	1.670,00
	TOTAL CAPÍTULO E3 CUBIERTAS.....			1.670,00
CAP E4	CARPINTERIA DE ALUMINIO			
4.1	UD REPARACION DE CARPINTERIA DE ALUMINIO Reparación de carpintería de aluminio existente en la obra por deterioro.	1,00	5.824,52	5.824,52
	TOTAL CAPÍTULO E4 CARPINTERIA DE ALUMINIO.....			5.824,52
CAP E5	INSTALACION ELECTRICA			
5.1.	UD INSTALACION ELECTRICA EN VIVIENDAS Instalación completa de electricidad en viviendas. Se certifica la parte que se descontó de medición en la oferta debido al hurto del acopio de materiales.	0,10	53.208,61	5.320,86
	TOTAL CAPÍTULO E5 INSTALACION ELECTRICA.....			5.320,86

CAP E6	APARATOS ELEVADORES			
6.1.	UD REPOSICION DE MATERIAL SUSTRAYDO			
	Partida alzada de instalación de ascensor por desaparición de materiales certificados.			
		0,40	17.618,64	7.047,46
	TOTAL CAPÍTULO E6 APARATOS ELEVADORES.....			7.047,46
CAP E7	ACTUACIONES PREVIAS			
7.1.	UD LIMPIEZA DE OBRA			
	Desalojo y limpieza de obra, incluso recogida de escombros y desperdicios, p.p. de carga a contenedor, esta unidad también incluye la reparación de los elementos de seguridad colectivos.			
		1,00	10.107,90	10.107,90
	TOTAL CAPÍTULO E7 ACTUACIONES PREVIAS.....			10.107,90

EXTRAS INICIALES. 12 VIVIENDAS EN C/ GASPAR AGUILAR, 15. VALENCIA
RESUMEN DE PRESUPUESTO

CAPITULO	RESUMEN	EUROS	%
E1	ALBAÑILERIA.....	5.540,41	15,48
E2	REVESTIMIENTOS.....	274,05	0,77
E3	CUBIERTAS.....	1.670,00	4,67
E4	CARPINTERIA DE ALUMINIO.....	5.824,52	16,28
E5	INSTALACION ELECTRICA.....	5.320,86	14,87
E6	APARATOS ELEVADORES.....	7.047,46	19,69
E7	ACTUACIONES PREVIAS.....	10.107,90	28,25
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL.....	35.785,20	

Documentación fotográfica.











D. FUENTES DE INFORMACION CONSULTADAS

Bibliografía:

Manual de valoraciones inmobiliarias.

Editorial Ariel. Madrid.
Josep Roca Cladera.

Valoración inmobiliaria.

Editorial Montecorvo. Madrid. Manuel Alcázar Molina.

La estructura de valores urbanos: un análisis teórico empírico.

Instituto de Estudios de Administración. Madrid.
Josep Roca Cladera.

Fundamentos teóricos y Manual práctico, 5ª Edición.

Ediciones Llano Realtors, SL. Vizcaya
Antonio Llano Ecid.

El precio de los inmuebles urbanos.

Cie, Inversiones Editoriales Dossat 2000
Enrique Ballester
José Ángel Rodríguez

Páginas Web:

Página del Banco de España.

<http://www.bde.es/webbde/es/>

Página de la Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA).

<http://www.ataasa.com>

Página de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro (SEC).

<http://www.sedecatastro.gob.es/>

Página del portal Inmobiliario Fotocasa

<http://www.fotocasa.es/>

Página del portal Inmobiliario Idealista

<http://www.idealista.com>

Página de la empresa de Valoraciones Valoraciones Mediterráneo, S.A.

<http://www.valmesa.com>

Legislación:

- **Orden Ministerial de 30 de Noviembre de 1994** (Establecimiento de las normas, técnicas y métodos de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras). Estuvo vigente hasta el año 2003 en que se promulgó nueva Orden que derogaba ésta.
- **Ley 6/1998 sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.** (Parcialmente derogada en este momento por las prescripciones contenidas en la nueva Ley del Suelo).
- **Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo** (Normas de valoración de bienes inmuebles). Obligatoria desde el 2003 hasta el 2007 que se modifica por nueva legislación.
- **Orden EHA/3011/2007 de 4 de Octubre** (Modifica la orden ECO/805/2007 sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras).
- **Ley del Suelo 8/2007 de 28 de Marzo** (Nueva Ley del Suelo que regula el nuevo ordenamiento urbanístico y régimen de valoración del suelo).
- **EHA/564/2008, de 28 de Febrero** (Modifica la O. ECO/805/2003 sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras).
- **Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio** (Texto refundido de la Ley del suelo).
- **Real Decreto 2006/2008, de 12 de Diciembre** (Regulación del Plan Estatal de viviendas y Rehabilitación 2009-2012)

Otras Consultas:

Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Alaquas

Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Aberique

Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Aldaia