



VALORACION

INMUEBLE:	SANTA MARÍA MAGDALENA nº 10
SOLICITANTE:	D. JOSÉ MARÍA PÉREZ
OBJETO:	VALOR DE MERCADO DE LOS INMUEBLES A FECHA ACTUAL
FINALIDAD:	JUZGADO 1ª INST. Nº19. SEVILLA. PROCEDIMIENTO 540/19
FECHA:	MARZO DE 2020

Í N D I C E

1. DATOS RELATIVOS AL ENCARGO DE LA VALORACIÓN
2. ANTECEDENTES
3. CERTIFICADO DE TASACIÓN
4. ENTORNO
5. DATOS DEL INMUEBLE
 - 5.1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE
 - 5.2. LINDEROS
 - 5.3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
 - 5.3.1 Tipología
 - 5.3.2 Descripción
 - 5.3.3 Calidades
 - 5.3.4 Conservación
 - 5.4. SITUACIÓN CATASTRAL
 - 5.5. SUPERFICIES
 - 5.6. SITUACIÓN REGISTRAL
 - 5.7. SUPERFICIES
 - 5.8. SITUACIÓN JURÍDICA
 - 5.9. SITUACIÓN ARRENDATICIA
 - 5.10. SITUACIÓN URBANÍSTICA
6. CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN
7. CRITERIOS ESPECÍFICOS DE VALORACIÓN
8. CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS
9. VALORACIÓN DE ANEXOS
 - 9.1. GARAJE
 - 9.2. TRASTERO
 - 9.3. PISCINA
10. RESUMEN DE VALORES
11. ANEXOS

1. DATOS RELATIVOS AL ENCARGO

INFORME DE VALORACIÓN REALIZADO POR EL AGENTE DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DEL COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD DE SEVILLA

Manuel Bermudo Valero
Colegiado nº 540

VALORACIÓN REALIZADA A INSTANCIAS DE:

SOLICITANTE Don Pedro Sánchez Vaquero
DNI 28.123.456-F
DOMICILIO Calle Santa Engracia nº 27 (Sevilla)

OBJETO DE LA VALORACIÓN:

INMUEBLE VIVIENDA CON ANEXOS
LOCALIZACIÓN C/ SANTA ENGRACIA Nº27, 3º. 41005 SEVILLA

FINALIDAD

- VALOR REAL DE MERCADO A EFECTOS PARTICULARES
 HERENCIA
 PERICIAL JUZGADO Nº 10. SEVILLA. PROCEDIMIENTO 540/2019

FECHA REALIZACIÓN

Marzo de 2020

VISITA

NO SI **FECHA VISITA:** 18 marzo 2020

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA:

- FICHA CATASTRAL
 NOTA SIMPLE ESCRITURAS
 PLANOS
 CÉDULA URBANÍSTICA
 OTROS: Escrituras Usufructo

2. ANTECEDENTES

ANTECEDENTES

A instancias de D. PEDRO SÁNCHEZ VAQUERO, el firmante ha sido designado perito a los efectos de determinar, el valor de mercado de la finca urbana sita en Sevilla (41005), en su calle Santa Engracia nº 25, 3ºD, con uso vivienda, a los fines privados de los solicitantes.

El autor del informe es el Agente de la Propiedad Inmobiliaria Colegiado número 540 del COAPI de Sevilla **MANUEL BERMUDO VALERO**, NIF número 28 519 641 D, Perito Judicial y Tasador de la Propiedad Inmobiliaria, inscrito en el Registro General de Peritos – Tasadores del Consejo General de los COAPIS de España con el número 15948, quien elabora y redacta el presente dictamen conforme a las reglas propias de su arte y oficio.

DECLARACIÓN JURADA Y COMPATIBILIDAD

Cláusula sólo para periciales judiciales

De conformidad con lo establecido en artículo 335.2 LEC, este perito jura que todo lo que se contiene en este informe es verdad y que ha actuado y en su caso actuará 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 conoce las sanciones penales en las que podrá incurrir si incumpliere su deber como perito.

Por este perito se declara que no existe incompatibilidad alguna en razón de interés o dependencia con los titulares afectados por los servicios que se propone a llevar a cabo, y que actuará 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.

CAPACIDAD Y COMPETENCIA PROFESIONAL

El profesional que suscribe este Dictamen se encuentra capacitado para ello en virtud de su facultad expresamente reconocida por el Real Decreto 1294/2007, de 28 de septiembre; y reúne los requisitos en cuanto a experto en materia de su competencia inmobiliaria a los que, en su caso se refiere el art. 29 de la Ley 16/12/1.954 de Expropiación Forzosa, art. 31 de la Ley General Tributaria 230/1963 de 28 de diciembre, y el art. 340 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil 7/1/2.000.

Referencia complementaria: Sentencia del Tribunal Económico administrativo de la Rioja de fecha 31/1/1.995. Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 4 de noviembre de 1.996 (Sala Tercera), Rfe. 270.2 Tercero “..... Dado el objeto de su profesión, los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria están en condiciones adecuadas para emitir un parecer fundado sobre el precio de mercado de los bienes inmobiliarios...”.

CLÁUSULA DE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Toda la información contenida en el presente Dictamen Pericial está dirigida al antedicho solicitante, en su calidad de destinatario, pudiendo contener información confidencial sometida a secreto profesional.

No está permitida su reproducción o distribución sin la autorización expresa de MANUEL BERMUDO VALERO.

En cumplimiento de la normativa vigente (Reglamento (UE) de Protección de Datos 2016/679; Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal; R. D. 1720/2007 Reglamento de Desarrollo de la LOPD y Ley 34/2002, de 11 de julio, de Servicios de la Sociedad de la Información y del Comercio Electrónico (LSSICE), le informamos que sus datos personales, han sido incluidos en el sistema de tratamiento de la información de MANUEL BERMUDO VALERO, en cuanto que Responsable del Tratamiento.

El solicitante, en su calidad de destinatario, tiene la posibilidad de ejercer gratuitamente los derechos de acceso, rectificación, cancelación, oposición, portabilidad, limitación del tratamiento y a presentar reclamación ante la AEPD (art. 13 del Reglamento Europeo de PD), dirigiéndose a MANUEL BERMUDO VALERO, con domicilio en la calle Albareda nº 24, 1º de Sevilla (41001 – Sevilla), y correo electrónico manuel@sierpes48.com, indicando en la comunicación la concreción de la petición y acompañada de los correspondientes documentos administrativos.

3. CERTIFICADO DE TASACIÓN

Manuel Bermudo Valero, arquitecto y API, colegiado nº 3317 y 540 respectivamente, con domicilio profesional en Sevilla, calle Albareda nº24,

CERTIFICA:

Que el Valor del inmueble situado en Sevilla, calle de Santa Engracia nº 5, 5ª planta, letra C, al día de hoy, obtenido por el método de Comparación, asciende a la cantidad de:

271.046.- €

DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL CUARENTA Y SEIS EUROS CON CUARENTA Y TRES CENTIMOS.

Advertencias Generales

1. Existen discrepancias de superficies (exceso de superficie catastral y comprobada) que no inducen a dudas de la identificación del inmueble tasado.
2. El inmueble se encuentra ocupado por el solicitante del presente informe que es el comprador del inmueble, por lo que la valoración se ha efectuado en la hipótesis de libre de arrendamientos y/o limitaciones a la disposición por parte de la propiedad, por lo que en caso contrario quedaría condicionada.
- 3.- Pese a haberse intentado, la vivienda no ha podido visitarse, salvo por el exterior del edificio.
- 4.- La valoración se ha realizado en el supuesto de "LIBRE DE CARGAS", por lo que, de existir, éstas deberán detrarse del valor obtenido.

Observaciones

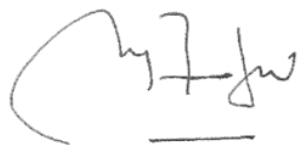
Fecha de visita: 07/09/2020

Fecha de valoración: 09/03/2020

La fecha de la nota simple registral aportada es de 04-03-2020.

Y para que conste esta opinión de valor, firmo la presente CERTIFICACIÓN en Sevilla, a 9 de marzo de 2020.

Tasador que realiza el informe:
MANUEL BERMUDO VALERO
ARQUITECTO-API
Nº de colegiado COA Sevilla: 3317
Nº de colegiado COAPI Sevilla: 540



4. ENTORNO DEL INMUEBLE



Bami (Sevilla)

Bami es un barrio englobado en el distrito Sur de Sevilla (España), que tiene una población de 4035 habitantes. En él se encuentra el Hospital Universitario Virgen del Rocío y las dependencias de la Clínica Sagrado Corazón. De hecho, fue la construcción del enorme y prestigioso hospital (comenzada en 1950 y finalizada en 1955) la que impulsó la creación del barrio.

Bami tiene forma trapezoidal, delineado por las calles Torcuato Luca de Tena (antigua Marqués de Luca de Tena) y el barrio de Tabladilla por el norte, Avenida de su Eminencia por el sur; la vía del tren de cercanías le separa de las tres mil viviendas por el este; y por el oeste, por la Avenida de Manuel Siurot.

Comunicaciones: Pueden ser en Autobús o Tren. Éstas son las líneas y rutas que tienen paradas cercanas:

Autobús: Líneas - 01, - 02, - 06, - 34

Tren: Cercanías - C1, - C4 y - C5

Dotaciones: Hospitales, Instalaciones deportivas, Universidad, banca, restauración, comercio de todo tipo, etc

INFRAESTRUCTURAS

Abastecimientos	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Alcantarillado	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Pavimentación	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Electricidad	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Alumbrado Público	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Comunicaciones	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Tratamiento RSU	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Conducciones de gas	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Accesibilidad discapacitados	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO			

DATOS SOCIOECONÓMICOS BASICOS

NIVEL DE RENTA:	<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Medio-alto	<input type="checkbox"/> Medio-bajo	<input type="checkbox"/> Bajo
USO PREDOMINANTE:	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Terciario	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial
USO SECUNDARIOS:	<input type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Terciario	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial
NIVEL DOTACIONAL:	<input checked="" type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Bajo	
GRADO CONSOLIDACIÓN:	<input checked="" type="checkbox"/> 100%	<input type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Bajo	
NIVEL DE OCUPACIÓN:	<input type="checkbox"/> 100%	<input checked="" type="checkbox"/> 80-100%	<input type="checkbox"/> 50-80%	<input type="checkbox"/> ≤ 50%

EQUIPAMIENTO DEL ENTORNO

COMERCIAL:	<input type="checkbox"/> Óptimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Deficiente
ADMINISTRATIVO:	<input type="checkbox"/> Óptimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Deficiente
ASISTENCIAL:	<input checked="" type="checkbox"/> Óptimo	<input type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Deficiente

COMUNICACIONES, TRANSPORTES Y APARCAMIENTOS

COMUNICACIONES:	<input checked="" type="checkbox"/> Óptimo	<input type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Deficiente
ACCESIBILIDAD:	<input type="checkbox"/> Óptimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Deficiente
APARCAMIENTO:	<input type="checkbox"/> Óptimo	<input type="checkbox"/> Medio	<input checked="" type="checkbox"/> Deficiente

5. DATOS DEL INMUEBLE

5.1. IDENTIFICACIÓN

TIPO	VIVIENDA
LOCALIZACIÓN	C/ Virgen de la Engracia nº 18, 3º C
MUNICIPIO	41005 SEVILLA

5.2. LINDEROS

FRENTE	C/ Santa Engracia
DERECHA ENTRANDO	Vivienda 7B del mismo conjunto
IZQUIERDA ENTRANDO	Vivienda 9B del mismo conjunto
FONDO	Zona común-jardines del conjunto

5.3 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

TIPOLOGÍA	<input checked="" type="checkbox"/> VIVIENDA PLURIFAMILIAR <input checked="" type="checkbox"/> DÚPLEX <input type="checkbox"/> ÁTICO <input type="checkbox"/> UNIFAMILIAR ADOSADA <input type="checkbox"/> UNIFAMILIAR AISLADA <input type="checkbox"/> VIVIENDA RURAL
DESCRIPCIÓN	<input type="checkbox"/> OBRA NUEVA <input type="checkbox"/> PRECISA REFORMA <input checked="" type="checkbox"/> NO PRECISA REFORMA <ul style="list-style-type: none"> • Vivienda compuesta por entrada, salón con terraza, pasillo distribuidor, tres dormitorios, cocina, terraza lavadero y dos baños. • Orientación sur. • Planta 5ª. (Última planta) • Fachada a vía pública y patio manzana. <p>NOTA: Se aporta en Anexos plano del inmueble</p>
CALIDADES	<p>PARCELA:</p> <p>SUPERFICIE: <input type="text" value="400,00 m²"/></p> <p>FACHADA: <input type="text" value="25,00 m"/></p> <p>PENDIENTE: <input type="checkbox"/> FUERTE <input type="checkbox"/> MEDIA <input type="checkbox"/> SUAVE / NINGUNA</p>


EDIFICIO:	
ACCESIBLE DISCAPACIT.	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
ASCENSOR:	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
PORTERO: :	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
	<input type="checkbox"/> AUTOMÁTICO
	<input checked="" type="checkbox"/> VIDEOPORTERO
	<input type="checkbox"/> FÍSICO
GARAJE:	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
	<input checked="" type="checkbox"/> SUBTERRÁNEO
	<input type="checkbox"/> EN SUPERFICIE:
	TAMAÑO: 2,5 x 5,0 m.
TRASTERO:	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
	SUPERFICIE: 8,00 m ²
CALIDAD PORTAL:	<input checked="" type="checkbox"/> ALTA
	<input type="checkbox"/> MEDIA
	<input type="checkbox"/> BAJA
FACHADAS:	<input checked="" type="checkbox"/> ENFOSCADA Y PINTADA
	<input type="checkbox"/> MORTERO MONOCAPA
	<input type="checkbox"/> LADRILLO
	<input type="checkbox"/> APLACADO PIEDRA NATURAL
	<input type="checkbox"/> FACHADA VENTILADA
SERVICIOS:	<input checked="" type="checkbox"/> PISCINA
	<input checked="" type="checkbox"/> PISTAS PADDLE
	<input type="checkbox"/> PISTAS DE TENIS
	<input type="checkbox"/> JUEGOS DE NIÑOS
	<input checked="" type="checkbox"/> ZONA AJARDINADA
	<input type="checkbox"/> GIMNASIO / SALA MULTIUSOS
INMUEBLE:	
SOLERÍAS:	<input type="checkbox"/> MARMOL
	<input checked="" type="checkbox"/> GRES PORCELÁNICO
	<input type="checkbox"/> PARQUÉ MADERA
	<input checked="" type="checkbox"/> TARIMA DE LAMINADO
	<input type="checkbox"/> TERRAZO
	<input type="checkbox"/> GRES

REVESTIMIENTOS:	<input checked="" type="checkbox"/> YESOS Y PINTURA <input type="checkbox"/> PAPEL <input type="checkbox"/> MADERA <input type="checkbox"/> ESTUCOS
ASEOS:	<input checked="" type="checkbox"/> RENOVADOS <input type="checkbox"/> PRECISAN REFORMA <input checked="" type="checkbox"/> REVESTIDOS CERÁMICOS <input type="checkbox"/> CERÁMICO GRAN FORMATO <input type="checkbox"/> REVESTIDOS MÁRMOL <input checked="" type="checkbox"/> ESTUCOS
COCINA:	<input checked="" type="checkbox"/> RENOVADA <input type="checkbox"/> PRECISA REFORMA <input checked="" type="checkbox"/> REVESTIDOS CERÁMICOS <input type="checkbox"/> CERÁMICO GRAN FORMATO <input type="checkbox"/> REVESTIDOS MÁRMOL <input type="checkbox"/> ESTUCOS
SANITARIOS Y GRIFERÍA:	<input checked="" type="checkbox"/> CALIDAD ALTA <input type="checkbox"/> CALIDAD MEDIA <input type="checkbox"/> CALIDAD BAJA
CARPINTERÍA EXTERIOR:	<input type="checkbox"/> ALUMINIO SENCILLO <input checked="" type="checkbox"/> ALUMINIO RPT <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> MADERA <input type="checkbox"/> HIERRO PINTADO
ACRISTALAMIENTO:	<input type="checkbox"/> SENCILLO <input checked="" type="checkbox"/> DOBLE
PUERTA ENTRADA:	<input type="checkbox"/> NORMAL <input checked="" type="checkbox"/> SEGURIDAD <input type="checkbox"/> BLINDADA
CARPINTERÍA INTERIOR:	<input type="checkbox"/> TABLERO ESTÁNDAR <input checked="" type="checkbox"/> MADERA MACIZA LACADA <input type="checkbox"/> MADERA MACIZA BARNIZADA
AGUA CALIENTE:	<input checked="" type="checkbox"/> TERMO DE PASO A GAS <input type="checkbox"/> TERMO ELÉCTRICO <input type="checkbox"/> ENERGÍA SOLAR <input type="checkbox"/> OTRAS

	<p>CLIMATIZACIÓN: <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> CENTRALIZADA FRIO-CALOR <input checked="" type="checkbox"/> SPLITS EN DORM. PPAL. Y SALÓN <input type="checkbox"/> SPLITS EN TODAS LAS ESTANCIAS</p> <p>OTRAS INSTALACIONES: <input checked="" type="checkbox"/> SUELO RADIANTE <input type="checkbox"/> CALEFACCIÓN POR RADIADORES <input type="checkbox"/> INMUEBLE DOMOTIZADO <input checked="" type="checkbox"/> SISTEMAS DE ALARMA</p>
ANTIGUEDAD	<p>FECHA CONSTRUCCIÓN: 1.982 FECHA REFORMA: 2.005 TIPO DE REFORMA: <input type="checkbox"/> Rehabilitación total ≥75% CRB <input type="checkbox"/> Reforma total ≥ 50% CRB <input checked="" type="checkbox"/> Reforma media ≥ 25% CRB <input type="checkbox"/> Reforma mínima ≥ 0-25%</p>
CONSERVACIÓN	<p><input type="checkbox"/> OBRA NUEVA <input type="checkbox"/> DEFICIENTE <input checked="" type="checkbox"/> NORMAL <input type="checkbox"/> RUINOSO <input type="checkbox"/> REGULAR</p>

5.4 DATOS CATASTRALES

REFERENCIA	6533001 TG33 69D00001 PT
M ² CONSTRUIDOS	204 m ²
USO	Vivienda
AÑO DE COSTRUCCIÓN	1982
COEF. PARTICIPACIÓN	31,924900



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6593001 TG3369S0001PT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
 CL TORCUATO LUCA DE TENA 18[B] Es:1 Pl:00 Pl:11
 41013 SEVILLA [SEVILLA]

USO PRINCIPAL: Comercial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1982

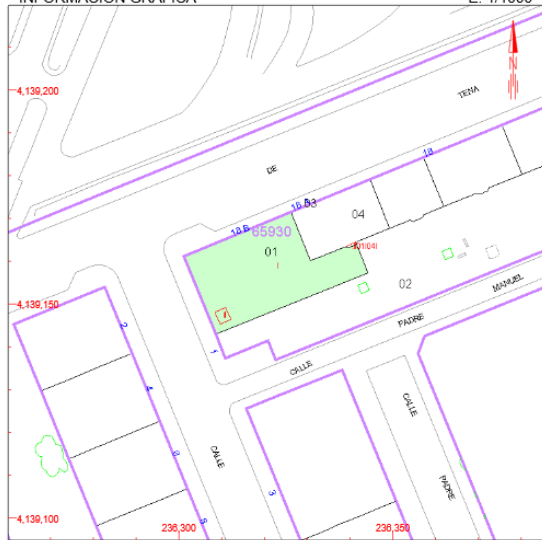
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 31,924900 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 204

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
 CL TORCUATO LUCA DE TENA 18[B]
 SEVILLA [SEVILLA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 640 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 620 TIPO DE FINCA: [division horizontal]

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



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.

Miércoles , 9 de Octubre de 2019

236,350 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

5.5 SUPERFICIE CONSTRUIDA

CATASTRAL	204,00 m ²
REGISTRAL	198,00 m ²
COMPROBADA	204,00
ADOPTADA	204,00 m² JUSTIFICACIÓN: Se adopta la superficie catastral, tras haber sido comprobada por el perito.

5.6 DATOS REGISTRALES

REGISTRO Nº	8 de Sevilla
M² CONSTRUIDOS	198,00 m ²
COEF. PARTICIPACIÓN	1,99%
ANOTACIÓN	
Finca	24710
Libro	826
Tomo	1347
Hoja	221
Inscripción	3ª
NOTA	Se aporta en Anexos Nota Simple Registral

5.7 SITUACIÓN JURÍDICA

TITULARIDAD:	50% Nuda propiedad. Usufructo Vitalicio a favor de los padres, que cuentan con 65 y 63 años.
CARGAS:	No se ha comprobado el estado de cargas, por lo que esta valoración se realiza con independencia de las mismas, que en su caso deberán detraerse del valor determinado
OTROS DATOS:	

5.8 SITUACIÓN ARRENDATICIA

TITULAR:	EUROPAN S.L.
RENTA MENSUAL:	5.754,34 €/mes
CONTRATO:	DURACIÓN: 3 años prorrogables FECHA CONTRATO: 15 nov 2019
GASTOS:	IBI: 1.000 €/año SEGUROS: 650 €/año OTROS:
OTROS DATOS:	

5.9 SITUACIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO
 CLASIFICACIÓN

PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANA DE SEVILLA

- URBANO
 URBANIZABLE ORDENADO
 SECTORIZADO
 NO SECTORIZADO

CALIFICACIÓN

- NO URBANIZABLE
 RESIDENCIAL
 TERCARIO
 INDUSTRIAL

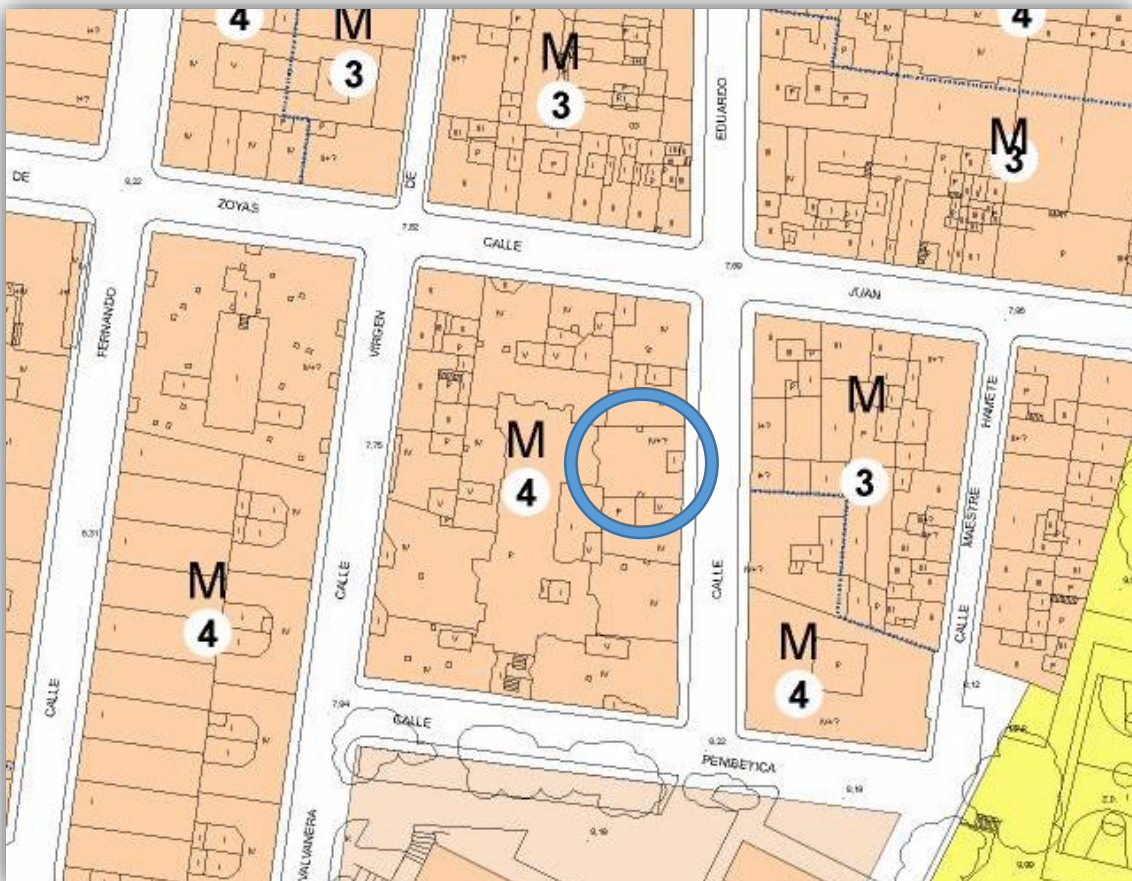
TIPOLOGÍA
 PROTECCIÓN

EDIFICACIÓN EN MANZANA (M)

- SI INTEGRAL (A)
 GLOBAL (B)
 PARCIAL GRADO 1 (C)
 PARCIAL GRADO 2 (D)
 NO

EL INMUEBLE SE ENCUENTRA DENTRO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

- SI NO



6. CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN

De entre todos los métodos, escoger los usados en la tasación

De entre todos los métodos de valoración existentes en la actualidad, y dado el objeto de la valoración solicitada, se ha creído conveniente escoger el definido en la **Orden ECO 805** de 27 de marzo de 2.003 sobre Normas de Valoración de Inmuebles para determinadas Entidades Financieras, modificada parcialmente en la **Orden EHA 3011** de 4 de octubre de 2.007. Esta norma, obligatoria para otro tipo de finalidades como la hipotecaria, tiene no obstante una gran validez en cuanto a los métodos y criterios que aplica.

Dicha Orden es preceptiva para las valoraciones realizadas en los siguientes ámbitos:

- Garantía Hipotecaria de Préstamos.
- Cobertura de Provisiones de Entidades Aseguradoras.
- Determinación del Patrimonio de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria.
- Determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones.

En este caso, y pese a no ser obligatoria la aplicación de ninguna normativa específica para la finalidad de estas tasaciones, pensamos que, la utilización de esta técnica, puede acercarse en mayor medida el valor final obtenido a la realidad buscada.

No obstante, no se aplicará una de las novedades que presenta la Orden, cual es la de la minoración en un 10% del valor final obtenido, dado que ésta está prevista para regularizar las puntas de fluctuaciones que el mercado pueda generar a lo largo de la vida de una hipoteca.

Partiendo del objetivo que se persigue con esta tasación, el proceso que se seguirá para determinar el Valor de Tasación consiste en la obtención del valor de mercado en venta del inmueble, siempre que sea posible, por el **Método de Comparación**.

Este método es el más fiable y el preceptivo en la citada Orden, en el caso de existir un mercado de bienes en venta que posean una localización, un tamaño y una calidad similares al objeto de valoración.

En esta metodología se definen diversos conceptos y métodos, que pasamos a explicar de manera más detallada a continuación:

Valor de Mercado

Como en todas las valoraciones, el Valor de Mercado de cada uno de los bienes, o Valor de Realización, es el importe neto que razonablemente podría esperar recibir un *vendedor y/o arrendador* por la *venta y/o arrendamiento* de una propiedad en la fecha de valoración, mediante una comercialización adecuada, y suponiendo que existe al menos un *comprador y/o arrendatario* potencial correctamente informado de las características del inmueble, y que ambos, *comprador-vendedor y/o arrendador-arrendatario*, actúan libremente y sin un interés particular en la operación. Y todo lo anterior, en el supuesto de que los bienes objeto de la valoración se encuentran libres de cargas, gravámenes o contratos de inquilinato que puedan limitar su valor.

Método de Comparación

El valor de mercado, tanto para una venta como para un arrendamiento, se obtiene en los casos en que sea posible por el método de comparación, consistente en extraer información del mercado, en lo referente a *ventas y/o rentas* de bienes similares en cuanto a situación, superficies, calidades y características constructivas, etc. Esta información ha de estar referida a un entorno máximo de doce meses con respecto a la fecha de la tasación y ser comparable al inmueble de que se trata. Los valores así obtenidos pueden corregirse por el tasador, por razones justificadas, aplicando coeficientes de incremento o decremento, denominados coeficientes de homogeneización.

Coficiente de Situación	C. 1
Coficiente de edificio	C. 2
Coficiente de calidad	C. 3
Coficiente de Superficie	C. 4
Coficiente de Oferta o Venta	C. 5

Los coeficientes se aplicarán a cada uno de los testigos mediante comparación con el elemento a valorar, aplicando el criterio contenido en la siguiente tabla.

BAREMO CALIDAD	COEF.
MUCHO MEJOR	0,85
MEJOR	0,90
ALGO MEJOR	0,95
IGUAL	1,00
ALGO PEOR	1,05
PEOR	1,10
MUCHO PEOR	1,15

El coeficiente de superficie obedece a una fórmula específica que atenúa las diferencias de valores entre bienes de distinta superficie:

$$C4 = 1 - (S \text{ tasar} - S \text{ testigo}) \times K$$

El valor $K = 0,0015$ ha de corregirse cuando la superficie del inmueble a tasar difiere sensiblemente del valor de $100\text{-}250 \text{ m}^2$, así:

$K = 0,0015$	$100 \text{ m}^2 \leq S \leq 250 \text{ m}^2$
$K = 0,003$	$30 \text{ m}^2 \leq S \leq 100 \text{ m}^2$
$K = 0.0005$	$250 \text{ m}^2 \leq S \leq 600 \text{ m}^2$

El valor de $C5$ responde a dos valores: si el testigo procede de una oferta o de una venta real comprobada, entonces:

$C5 = 0,88$	Ofertas
$C5 = 1,00$	Ventas reales

Una vez realizada la homogeneización de los testigos se procede a realizar la media de ellos, para obtener el Valor Unitario corregido (VUC), y se calculará la desviación de cada uno de los valores ($\delta_i \%$) con respecto a la media de todos, eliminándose aquellos testigos corregidos que presentan una desviación especialmente significativa, en este caso, superiores al 20-30 %.

Método del Coste de Reposición

El método del Coste de Reposición determina el coste de realización o reposición de un bien inmueble, no su valor. No obstante, en este método no se consideran los costes de financiación, comercialización ni beneficio del promotor. Su cálculo se obtiene por la suma de los valores del suelo más el costo de Reposición del edificio.

$$VrI = VS + CRN = VS + CRB - \text{DEPRECIACIÓN}$$

La determinación del valor del suelo, salvo que exista mercado para realizar una comparación debe hacerse a su vez por el Método Residual Estático que más adelante veremos. No obstante, podemos aplicar el Método Residual simplificado que se contiene en la Normativa de valoración catastral, que es:

$$Vv = 1,4 \times (Vs + Cc)$$

El Coste de Reposición/reemplazamiento Bruto (C_{RB}) es la suma de gastos necesarios para reproducir o reemplazar el edificio mediante tecnología y materiales modernos y a precios actuales:

$$C_{RB} = \sum C_i = C_C + H_F + G_F + G_P$$

Donde,

C_C = Costes de construcción por contrata.

H_F = Honorarios facultativos.

G_F = Gastos fiscales no recuperables que gravan la construcción.

G_P = Gastos de promoción imputables a la construcción

El Coste de Reposición Neto (C_{RN}) es la diferencia entre el coste de reposición bruto y la depreciación sufrida por el edificio en el tiempo desde su construcción:

$$C_{RN} = C_{RB} - \text{DEPRECIACIÓN}$$

Los factores que inciden en el cálculo de la depreciación son dos: la antigüedad y el estado de conservación. De esta forma, el cálculo de la misma responde a la siguiente expresión matemática:

$$C_{RN} = C_{RB} \times (1 - C_{DA}) \times C_{DC}$$

Donde;

C_{RN} = Coste de reposición neto

C_{RB} = Coste de reposición bruto

C_{DA} = Coeficiente de depreciación por antigüedad

C_{DC} = Coeficiente de depreciación según estado de conservación

Los coeficientes de antigüedad y conservación utilizados son los definidos por la Orden ECO 805/2003.

Método Residual Estático

Este método se utiliza fundamentalmente para la valoración de suelos a los que es imposible aplicar el método de comparación, y que pueden comenzar a desarrollarse en un plazo no superior a 2 años. Este método consiste en determinar el valor de un solar a partir del valor en venta de la promoción inmobiliaria mejor posible, que se pueda desarrollar sobre dicho solar, restando del mismo el beneficio lógico empresarial y detrayendo del resto la suma de todos los costes necesarios para su producción. Se aplicará la fórmula de cálculo siguiente:

$$F = VM \cdot (1 - b) - \sum Ci$$

Donde:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.

b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.

Ci = Cada uno de los pagos necesarios considerados.

La determinación de **VM** ha de hacerse mediante sondeo de mercado de bienes similares de obra nueva, mediante el Método de Comparación.

El beneficio del promotor, **b**, ha de fijarse en parámetros normales de acuerdo al riesgo empresarial, y no debe ser inferior al 18%.

Los costes y gastos de la construcción, $\sum Ci$ han de extraerse de los habituales para el uso, tipología y calidad de la promoción diseñada al respecto, extraídos de publicaciones y colegios profesionales específicos. Estos son:

$$\sum Ci = G_s + C_c + H_f + G_f + G_p + G_{fi} + G_c$$

Donde,

G_s = Gastos inherentes al suelo.

C_c = Coste de ejecución por contrata de la construcción.

H_f = Honorarios facultativos asociados a la construcción.

G_f = Gastos fiscales que gravan la construcción.

G_p = Gastos de promoción asociados a la construcción y al suelo.

G_{fi} = Gastos financieros considerados en la promoción.

G_c = Gastos de comercialización

Método de Actualización de rentas

La metodología de capitalización de rendimientos consiste en evaluar el valor de una propiedad en base a su capacidad de generar rentas. Partiendo de la hipótesis de que un inmueble materializa en suelo y en edificación un capital inmobiliario, a partir de los rendimientos que produce (actuales), o puede producir (esperados), podrá establecerse el valor de este capital que se denomina valor por actualización de rentas. Se aplicará la siguiente fórmula:

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

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.

Tanto a los ingresos como a los gastos esperados, se les aplicará el IPC previsto para el período. El resultado será actualizado mediante lo especificado en la fórmula, al tipo de interés que se especifica más adelante.

El tipo de actualización aplicable será el contenido en la siguiente tabla en función del uso del inmueble:

Tasa Anual	Tipo de Inmueble
4,50%	Viviendas primera residencia
7,50%	Viviendas segunda residencia
5,50%	Oficinas
7,00%	Locales Comerciales
9,00%	Naves Industriales
6,00%	Plazas Aparcamiento
4,00%	Fincas Rústicas
8,00%	Otros

En cuanto al número de períodos de tiempo **n**, se considerará el de contrato, si éste cuenta con suficiente duración. En caso contrario, se realizará una estima a un mínimo de 10 años, multiplicando los ingresos por un coeficiente de 0,95, para compensar los períodos de desocupación del inmueble.

El valor de reversión del inmueble, es su Coste de Reposición Neto, en la fecha de finalización del contrato, o del período considerado, para lo que se le aplicará la correspondiente depreciación por antigüedad del inmueble. Este valor será actualizado al mismo tipo que los ingresos y los gastos.

Igualmente, aplicando esa misma formulación, una vez determinado el valor en venta de la propiedad, se podrá determinar la capacidad de este bien de generar rentas, atendiendo a los criterios de rentabilidad esperados para esta clase de bien.

Valoración de rústicas

La valoración de las fincas rústicas debe hacerse a través de dos métodos:

- Método de Capitalización de las Rentas, reales o potenciales, que producen o son susceptibles de producir el inmueble.
- Método de Comparación.

El primero de los métodos es tan sólo “obligatorio” para las valoraciones de expropiaciones o de redistribución urbanística, regulándose por la Ley del Suelo y Reglamentos posteriores. La normativa de valoración hipotecaria también establece el valor de las rústicas, como el menor de los valores anteriores (Orden ECO 805/2003).

En nuestro caso, dado el fin particular de las valoraciones, no es preceptiva la aplicación del Método de Capitalización de rentas. Además, las fincas a tasar son de reducido tamaño y prácticamente no están en explotación, siendo más bien fincas de recreo, aun cuando tengan algún tipo de aprovechamiento agrícola.

Por ello, las fincas de este trabajo, se valorarán por el Método de Comparación, dado que además existe suficiente mercado y dinamismo del mismo para realizarlas.

En el caso de que la finca cuente con alguna edificación reseñable, ésta se valorará mediante el Método del Coste de Reposición, y ello tan sólo en los casos en que los testigos seleccionados no cuenten a su vez con edificaciones similares.

El valor obtenido de la rústica, se cotejará en algunos casos, con su valor fiscal, obtenido a través de las Órdenes correspondientes de las Comunidades Autónomas.

Valor de Tasación

Como se definió al comienzo de este apartado, para determinar el valor de tasación, se va a utilizar fundamentalmente el Método de Comparación, y en su caso, algunos de los otros ya definidos, cuestión que se definirá en el apartado de CRITERIOS ESPECÍFICOS DE VALORACIÓN.

En definitiva, **esta valoración sigue en todo momento la metodología de la ORDEN ECO 805/2003, si bien en algunos casos, de manera justificada, se modifica algún criterio.**

Por ello, y a diferencia de lo establecido en la Orden ECO 805/2003, se escogerá como **VALOR DE TASACIÓN** al mayor de los valores obtenidos, atendiendo al principio de mayor y mejor uso, y desechando el principio de prudencia, aplicable a los préstamos hipotecarios.

7. CRITERIOS ESPECÍFICOS DE VALORACIÓN

La valoración tanto de los locales como de las plazas de aparcamiento se ha realizado por el **MÉTODO DE COMPARACIÓN**, utilizándose testigos similares en la zona de los inmuebles. Algunos testigos proceden de ofertas tomadas de portales inmobiliarios, y otros del MVI (Método de Valoración Inmobiliaria del Colegio de Registradores de España), que aportan datos de valores reales escriturados.

Este valor se cotejará con el también obtenido por el **MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS**, dado que ambos locales están alquilados.

En el caso del local LC11 se utiliza la renta actual. En el caso del local LC14, dado que el local se encuentra libre y la renta anterior se considera desproporcionada a mercado, se ha determinado la “renta posible”, estableciéndose ésta en la cantidad de 6.894,30 €/mes.

La valoración del local LC11 se realiza de manera independiente. La valoración del local LC14 se realiza conjuntamente con las plazas de garaje 73, 74, 75, 76 y sótano B de la C/ Castillo Alcalá de Guadaira ya mencionadas, las cuales están unidas al local en la actualidad.

8. CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

8.1 MÉTODO DE COMPARACIÓN

MÉTODO DE COMPARACIÓN. SALIDA DE RESULTADOS												
VIVIENDA			DUPLEX TORREGRECO P-1, 8B. DOS HERMANAS									
HOMOGENEIZACIÓN DE TESTIGOS												
Nº	LOCALIZACIÓN MUESTRA	Precio	Superf. m2	VU Testigo	C. 1	C. 2	C. 3	C. 4	C. 5	Coef. Homog.	V. Testigo Corregido	
1	Duplex Torregreco Alto	235.000	180	1.306	1,00	1,00	1,10	0,97	0,88	0,94	1.226	
2	Duplex Torregreco Alto	210.000	180	1.167	1,00	1,00	1,05	0,98	0,88	0,91	1.056	
3	Duplex Torregreco A nuevo	195.000	165	1.182	1,00	0,95	1,05	0,97	0,88	0,85	1.001	
4	Duplex Torregreco B	235.000	190	1.237	1,00	1,00	1,10	0,99	0,88	0,96	1.185	
5	Duplex Torregreco B	250.000	190	1.316	1,00	1,00	1,05	0,99	0,88	0,91	1.204	
6	Duplex Torregreco B nuevo	210.000	165	1.273	1,00	0,95	1,00	0,97	0,88	0,81	1.027	
7	Delta	275.000	180	1.528	1,05	0,90	1,00	0,98	0,88	0,81	1.245	
8	Aldebarán	285.000	200	1.425	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	1,10	1.571	
9	El Castillo	175.000	140	1.250	1,10	1,05	0,95	0,94	1,00	1,03	1.289	
10	Sirius	145.000	110	1.318	1,05	1,05	1,05	0,91	1,00	1,05	1.389	
Coef. de situación		C. 1							Vu medio inicial		1.219	
Coef. de edificio		C. 2										
Coef. de calidad/conserv.		C. 3										
Coef. de superficie		C. 4										
Coef. de oferta o venta		C. 5										

CORRECCIÓN DE DESVIACIONES*						
Nº	Dirección	Valor Testigo	Coef. Homog.	V. Testigo Correg.	δ %	Testigos Válidos
1	Duplex Torregreco Alto	1.306	0,94	1.226	1%	1.226
2	Duplex Torregreco Alto	1.167	0,91	1.056	-13%	1.056
3	Duplex Torregreco A nuevo	1.182	0,85	1.001	-18%	1.001
4	Duplex Torregreco B	1.237	0,96	1.185	-3%	1.185
5	Duplex Torregreco B	1.316	0,91	1.204	-1%	1.204
6	Duplex Torregreco B nuevo	1.273	0,81	1.027	-16%	1.027
7	Delta	1.528	0,81	1.245	2%	1.245
8	Aldebarán	1.425	1,10	1.571	29%	
9	El Castillo	1.250	1,03	1.289	6%	1.289
10	Sirius	1.318	1,05	1.389	14%	1.389
Valor Medio corregido		1.219				
Valor final adoptado		1.180				
VALOR DEL INMUEBLE		236.046				

8.2 MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS

MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS		TORCUATO LUCA DE TENA 18, Lc 11	
$VA = \sum \frac{E_j}{(1+i)^j} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^k} + \frac{\text{Valor de reversión}}{(1+i)^n}$			
DATOS RENTA		RELACIÓN DE GASTOS	
Nº DE PERIODOS	10	IBI	2.000,00
IMPORTE DE LA RENTA	69.052,08	SEGURO ANUAL 1% S/RENDA	690,52
REVISIÓN IPC	1,5%	MANTENIMIENTO 2% S/RENDA	1.381,04
GASTOS	5.452,60	ADMINISTRACIÓN 2% S/RENDA	1.381,04
DATOS INMUEBLE		OTROS	0,00
SUPERFICIE CONST. m2	204,00	SUMA GASTOS	5.452,60
VALOR DEL SUELO €/m ²	1.500,00		
COSTO DE CONSTRUCCIÓN Y GASTOS €/m ²	700,00		
COEFICIENTE DE ANTIGÜEDAD	0,63		
COEFICIENTE DE CONSERVACIÓN	1		
CÁLCULO DEL VALOR DE REVERSIÓN		VALOR DE ACTUALIZACION	
VR = VS + CRN = VS + CRB – DEPRECIACIÓN		Σ INGRESOS ACTUALIZADOS	514.801,95
		Σ GASTOS ACTUALIZADOS	40.650,64
		VALOR DE REVERSION	395.964,00
		VALOR DE REVERSIÓN ACTUALIZADO	201.288,02
		VALOR DE ACTUALIZACION	675.439,33

Nº DE PERIODOS	RENDA DEL PERIODO	GASTOS DEL PERIODO	IPC	TASA ACTUALIZACIÓN	Tasa Anual	Tipo de Inmueble
10	69.052,08	5.452,60	1,5%	7,00%	4,50%	Viviendas primera residencia
CAPITALIZACIÓN						
			ACTUALIZACIÓN			
PERIODOS	INGRESOS	GASTOS	INGRESOS	GASTOS		
1	69.052	5.453	64.535	5.096	7,50%	Viviendas segunda residencia
2	70.088	5.534	61.217	4.834	5,50%	Oficinas
3	71.139	5.617	58.071	4.585	7,00%	Locales Comerciales
4	72.206	5.702	55.086	4.350	9,00%	Naves Industriales
5	73.289	5.787	52.254	4.126	6,00%	Plazas Aparcamiento
6	74.389	5.874	49.568	3.914	4,00%	Fincas Rústicas
7	75.505	5.962	47.020	3.713	8,00%	Otros
8	76.637	6.052	44.603	3.522		
9	77.787	6.142	42.311	3.341		
10	78.953	6.234	40.136	3.169		
SUMA	739.045	58.358	514.802	40.651		

9. VALORACIÓN DE ANEXOS

Sólo en caso de existir y ser independientes del inmueble principal

8.1. GARAJE

GARAJE	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
DIMENSIONES	2,50 x 5,00
ACCESIBILIDAD	<input checked="" type="checkbox"/> BUENA <input type="checkbox"/> NORMAL <input checked="" type="checkbox"/> MALA
POSICIÓN	<input type="checkbox"/> SUPERFICIE <input checked="" type="checkbox"/> SUBTERRÁNEA
VALOR UNITARIO	MÉTODO UTILIZADO: COMPARACIÓN VALOR UNITARIO: 25.000 €/PLAZA
VALOR GARAJE	25.000 €

8.2. TRASTERO

TRASTERO:	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
SUPERFICIE:	10,00 m ²
VALOR UNITARIO:	MÉTODO UTILIZADO: COMPARACIÓN VALOR UNITARIO: 1.000 €/m ²
VALOR TRASTERO	10.000 €

8.3. PISCINA

PISCINA:	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
DIMENSIONES:	4 x 8 m ² (32 m ²)
VALOR UNITARIO:	MÉTODO UTILIZADO: COSTE REPOSICIÓN VALOR UNITARIO: 400 €/m ²
VALOR PISCINA	12.800 €

10. RESUMEN DE VALORES

VALORES DEL INMUEBLE

MÉTODO DE COMPARACIÓN	236.046 €
MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	215.125 €
MÉTODO COSTE DE REPOSICIÓN	-
MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO	-
VALOR A EFECTOS SEGURO	-

VALOR ADOPTADO

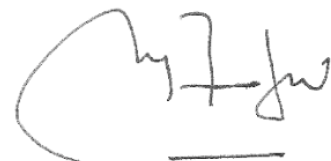
Se adopta como valor, el obtenido mediante el **Método de Comparación**, siendo simplemente una referencia el obtenido mediante el Método de Actualización de Rentas, cuyo valor nos indica que la renta que se percibe por el local, está en este caso, en consonancia o ligeramente por encima de su valor.

VALOR REAL DE MERCADO DEL INMUEBLE	236.046 €
VALOR REAL DE MERCADO DE LOS ANEXOS:	
GARAJE:	25.000 €
TRASTERO:	10.000 €
PISCINA:	0 €

VALOR DE TASACIÓN **271.046 €**

Asciende por tanto el Valor Real de Mercado del **LOCAL**, ubicado en la calle Santa Engracia nº 18, 5ºC de Sevilla, a la cantidad de **DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL CUARENTA Y SEIS EUROS (271.046 €)**.

Sevilla, marzo de 2020



Manuel Bermudo Valero
ARQUITECTO
API

10. ANEXOS A LA TASACIÓN

- A. PLANO DE SITUACIÓN
- B. PLANO DEL INMUEBLE
- C. FICHA CATASTRAL
- D. ESCRITURAS
- E. NOTA SIMPLE REGISTRAL
- F. ESCRITURAS
- G. CÉDULA URBANÍSTICA
- H. FOTOGRAFÍAS
- I. OTROS