José Luis Ortega Espigares
Perito Tasador Judicial Nº: 658
DELEGADO PROVINCIAL
API 205

Jardines de Medina, Edificio Trébol, Portal 1, 5º-B
Tlf. 950 246 973 Fax: 950 260 912 Móvil 630 811 285
E-mail: ortegaespigares@ono.com
D.N.I.: 24.174.001-N
04006 ALMERIA

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN NUMERO UNO DE ROQUETAS DE MAR

Iltmo. Sr.:

Habiendo sido asignado perito en los autos de EJECUCION DE TITULOS JUDICIALES, número 1140/2008, seguidos en ese Juzgado a instancias de MIGUEL ANGEL RODRÍGUEZ SANCHEZ, frente a PERSPECTIVAS ANDALUZAS SL, JOSE MARIA CANTON LIROLA Y RESIDENCIAL PORTO SAN JOSE SL, para la valoración de las fincas que se identifican en el presente certificado, así como en el Informe de Tasación que adjunto remito.

CERTIFICO

El valor final de tasación del inmueble que se detalla:

URBANA **FINCA NÚMERO: 37.431.** **REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO TRES DE ROQUETAS.** **TOMO: 2.135.** **LIBRO: 533.** **FOLIO: 096.**	**VALOR DE MERCADO** **77.818,06 €.**

URBANA.-CUATRO. VIVIENDA tipo 2D, letra A, sita en la planta segunda alta del edificio denominado Bloque 3, sobre el Módulo C, integrante de un complejo inmobiliario sito en el polígono "Las Laderas", paraje Coto del Espartal, el Aguadulce, término de Roquetas de Mar, con acceso principal desde la calle Catania. Tiene una superficie construida total de setenta y nueve metros cuadrados, destinados sesenta y cuatro metros cuadrados a la vivienda y quince metros cuadrados a terraza. Se compone de dos dormitorios, paso, un año, cocina, salón comedor y terraza.

LINDEROS:
*** Izquierda entrando: elemento número cinco.**
*** Derecha: Hueco de escaleras.**
*** Frente: Calle Catania.**
***Fondo: Rellano distribuidor.**

Cuota: Seis enteros cuarenta y seis centésimas por ciento.

CONTINÚA CERTIFICACION

José Luis Ortega Espigares
Perito Tasador Judicial Nº: 658
DELEGADO PROVINCIAL
API 205

Jardines de Medina, Edificio Trébol, Portal 1, 5º-B
Tlf. 950 246 973 Fax: 950 260 912 Móvil 630 811 285
E-mail: ortegaespigares@ono.com
D.N.I.: 24.174.001-N
04006 ALMERIA

TASACION DE FINCA INDIVIDUAL

Valoración de Bienes Inmuebles.

INMUEBLE A TASAR



José Luis Ortega Espigares
Perito Tasador Judicial Nº: 658
DELEGADO PROVINCIAL
API 205

Jardines de Medina, Edificio Trébol, Portal 1, 5º-B
Tlf. 950 246 973 Fax: 950 260 912 Móvil 630 811 285
E-mail: ortegaespigares@ono.com
D.N.I.: 24.174.001-N
04006 ALMERIA

1. IDENTIFICACION.

1.1. LOCALIZACION.

Provincia:	*Almería.*
Municipio:	*Roquetas de Mar.*
Barriada:	*Aguadulce.*
Calle:	*Catania.*
Bloque:	*Tres.*
Modulo:	*C.*
Planta:	*Segunda alta.*
Tipo:	*2D.*
Letra:	*A.*
Polígono:	*Las Laderas.*
Paraje:	*Coto del Espartal.*

1.2. LINDEROS.

Izquierda:	*Elemento número cinco.*
Derecha:	*Hueco de escaleras.*
Frente:	*Calle Catania.*
Fondo:	*Rellano distribuidor.*

1.3. DATOS REGISTRALES.

Registro de la Propiedad:	**Numero Tres de Roquetas de Mar.**
Finca:	***37.431.***
Tomo:	***2.135.***
Libro:	***533.***
Folio:	***096.***

2. LOCALIDAD Y ENTORNO.

2.1. VER ANEXO 1.

José Luis Ortega Espigares
Perito Tasador Judicial Nº: 658
DELEGADO PROVINCIAL
API 205

Jardines de Medina, Edificio Trébol, Portal 1, 5º-B
Tlf. 950 246 973 Fax: 950 260 912 Móvil 630 811 285
E-mail: ortegaespigares@ono.com
D.N.I.: 24.174.001-N
04006 ALMERIA

3. CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION.

3.1. DESCRIPCION Y USOS.

TIPIFICACION

MODALIDAD:	Edificación plurifamiliar, primera residencia.
TIPO DE VIVIENDA:	Medianera.
NUMERO DE PLANTAS:	
SOBRE RASANTE:	SIETE.
BAJO RASANTE:	NINGUNA.
CALIDAD DE LAS FACHADAS:	Normal. Fábrica de ladrillo con revestimiento monocapa.
CUBIERTA:	Plana.
OTROS USOS:	
LOCALES:	NO EXISTEN.
OFICINAS:	NO EXISTEN.
GARAJES:	DISPONE.
EQUIPAMIENTO:	
JARDINES:	NO DISPONE.
PISCINA:	NO DISPONE.
PISTAS DEPORTIVAS:	NO DISPONE.

- ***Vivienda medianera perteneciente a una zona en expansión del municipio que nos ocupa, con desigual estética en las construcciones existentes y predominio de viviendas nuevas o reformadas.***

CONDICIONES DE HABITABILIDAD:

VENTILACIÓN:	Directa.
ILUMINACIÓN:	Abundante.
ORIENTACIÓN:	Sur.
NIVEL DE RUIDOS:	Medio-bajo.
NIVEL DE VISTAS:	Medio-alto.
DISTRIBUCIÓN:	Normal, se supone.

USOS

Ajardinamientos: carece, de relevancia, en cercanía.
Aparcamientos: Los aparcamientos exteriores se sitúan en las calles adyacentes a la edificación, en fila.

José Luis Ortega Espigares
Perito Tasador Judicial Nº: 658
DELEGADO PROVINCIAL
API 205

Jardines de Medina, Edificio Trébol, Portal 1, 5º-B
Tlf. 950 246 973 Fax: 950 260 912 Móvil 630 811 285
E-mail: ortegaespigares@ono.com
D.N.I.: 24.174.001-N
04006 ALMERIA

3.2. CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS.

+ *Conservación media.*
+ *No existe uniformidad con el resto de las construcciones del barrio.*
+ *Acabados bajo el estándar de ese tipo de vivienda.*
+ *Equipamientos: normal.*

3.3. ANTIGÜEDAD.

+ *Edificio con una antigüedad estimada de:*

QUINCE AÑOS.

3.4. SITUACION ACTUAL.

+ ***NORMAL.*** *LA VIVIENDA NO ALBERGA ACTIVIDAD ECONOMICA, LA MISMA SE ENCUENTRA EN UN ESTADO DE CONSERVACION NORMAL Y SUS INSTALACIONES NO REVISTEN DETERIORO IMPORTANTE ALGUNO, PARA LA ANTIGÜEDAD ADOPTADA.*

4. CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA.

4.1. TIPOLOGIA DE LA VIVIENDA.

- *Medianera en planta segunda alta de viviendas. Se desconoce el interior, no se pudo acceder.*

4.2. TERMINACIONES Y ACABADOS.

- *Se desconocen estas características del interior, no se pudo acceder.*

4.3. CARPINTERIAS.

INTERIOR

- *Se desconocen estas características del interior.*

José Luis Ortega Espigares
Perito Tasador Judicial Nº: 658
DELEGADO PROVINCIAL
API 205

Jardines de Medina, Edificio Trébol, Portal 1, 5º-B
Tlf. 950 246 973 Fax: 950 260 912 Móvil 630 811 285
E-mail: ortegaespigares@ono.com
D.N.I.: 24.174.001-N
04006 ALMERIA

EXTERIOR

SENCILLA.
ALUMINIO.
LACADO.

4.4. INSTALACIONES.

PORTERO:	*Dispone.*
ANTENA T.V.:	*Colectiva.*
TELEFONO:	*Se desconoce.*
AIRE ACONDICIONADO:	*Se desconoce,*
CALEFACCION:	*Se desconoce.*
AGUA C. CENTRAL:	*Se desconoce.*
APARATOS SANITARIOS:	*Se desconoce.*
GAS:	*Carece.*
ALARMA:	*Carece.*
ASCENSOR:	*Dispone.*

4.5. SEGURIDAD Y ACRISTALAMIENTOS.

PERSIANAS:	*Plástico lamas P.V.C.*
REJAS / BARANDAS:	*Hierro.*
ACRISTALAMIENTO:	*Doble.*
CONTRAVENTANAS:	*Carece.*

4.6. ANEXOS A LA VIVIENDA.

- Según información registral la vivienda carece de anexos.

4.7. SUPERFICIES.

	SUPERFICIE CONSTRUIDA	***SUPERFICIE UTIL***	***SUPERFICIE ADOPTADA***
VIVIENDA Superficie registral.	79,00 Metros cuadrados	79,00 Metros cuadrados	79,00 Metros cuadrados

APLICANDO LA ORDEN EHA/3011/2007, DE 4 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE MODIFICA LA ORDEN ECO/805/2003, DE 27 DE MARZO, SOBRE NORMAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DE DETERMINADOS DERECHOS PARA CIERTAS FINALIDADES FINANCIERAS.

José Luis Ortega Espigares
Perito Tasador Judicial Nº: 658
DELEGADO PROVINCIAL
API 205

Jardines de Medina, Edificio Trébol, Portal 1, 5º-B
Tlf. 950 246 973 Fax: 950 260 912 Móvil 630 811 285
E-mail: ortegaespigares@ono.com
D.N.I.: 24.174.001-N
04006 ALMERIA

En su punto tercero:

*«**1.** Para calcular el valor de un edificio o de un elemento de un edificio se utilizará siempre la superficie comprobada por el tasador. Además se deberán tener en cuenta las especificaciones siguientes:*

- ***a)** Cuando no sea posible comprobar la superficie del edificio o elemento del edificio, se utilizará la menor entre las superficies catastral y registral.*

- ***b)** En el caso de elementos de edificios en los que se haya podido comprobar la superficie útil o la construida sin partes comunes, podrá también utilizarse la menor entre las superficies catastral y registral con partes comunes, aun cuando dichas superficies con partes comunes no hayan podido ser comprobadas, siempre que exista una dificultad operativa especial para la comprobación debidamente justificada por el tasador, no exista duda razonable sobre la magnitud expresada por la superficie registral, si se utilizara esta, y la relación entre la superficie utilizada y la comprobada sea razonable a juicio del tasador.*

- ***c)** Cuando la superficie comprobada sea superior en más de un 5% a la registral o a la catastral o cuando se trate de un edificio que carezca de declaración de obra nueva inscrita en el registro de la propiedad, su adopción requerirá que se verifique su adecuación a la normativa urbanística aplicable. En el caso de elementos de edificios se requerirá tal verificación de su adecuación a la normativa urbanística aplicable cuando la diferencia sea superior en más de un 10%.*

- ***d)** En el caso de que la superficie de los espacios exteriores de uso privativo del edificio o elemento de un edificio supere el 15 por 100 de la superficie total del mismo, aquella superficie se deberá medir por separado y se valorará con precio unitario diferente la superficie de los espacios exteriores. También deberán valorarse con precio unitario diferente los espacios exteriores no cubiertos y los que por su uso, características constructivas y funcionales se considere que tienen valores independientes. El conjunto de estas superficies deberá ser objeto de justificación, indicando los criterios seguidos.*

- ***e)** A los efectos del cálculo de su valor máximo legal, en las viviendas sujetas a protección pública, se tomará como superficie la consignada en la cédula de calificación correspondiente.»*

4.8. SITUACION ACTUAL.

***NORMAL.**
***ALGUNAS ESPECIFICACIONES SE DESCONOCEN POR NO HABER TENIDO ACCESO AL INTERIOR.**
***NO SE CONOCE ACTIVIDAD ECONOMICA ALGUNA INHERENTE A LA VIVIENDA.**

5. SITUACION URBANISTICA.

- ***No se observan indicios de falta de adecuación de la vivienda en relación a la Normativa Urbanística vigente.***

José Luis Ortega Espigares
Perito Tasador Judicial Nº: 658
DELEGADO PROVINCIAL
API 205

Jardines de Medina, Edificio Trébol, Portal 1, 5º-B
Tlf. 950 246 973 Fax: 950 260 912 Móvil 630 811 285
E-mail: ortegaespigares@ono.com
D.N.I.: 24.174.001-N
04006 ALMERIA

5.1. ESTADO DE LAS OBRAS.

+ TOTALMENTE TERMINADAS.

5.2. VINCULACION DE ANEXOS.

+ CARECE.

5.3. SITUACION ACTUAL.

+ NORMAL.
+ NO SE CONOCE USOS ALTERNATIVOS A LOS EXPRESAMENTE AUTORIZADOS POR LA NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE.

6. REGISTRO DE PROTECCION-TENENCIA Y OCUPACION.

6.1. TENENCIA Y LIMITACIONES.

PROPIETARIO SEGUN DOCUMENTACION APORTADA:	IRRELEVANTE PARA EL AVALUO.
USUARIO ACTUAL:	SE DESCONOCE.

7. INFORMACION-SONDEO DE MERCADO.

SITUACION DE LA OFERTA:	EXISTE MERCADO PARA VIVIENDAS USADAS EN ESTA ZONA.
SITUACION DE LA DEMANDA:	MEDIA.
NIVEL DE RENTA:	MEDIA.
EXPECTATIVAS:	RONDANDO VALORES DEL I.P.C.
REVALORIZACION:	
PRECIOS ACTUALES DE VENTA AL CONTADO:	RONDANDO ENTRE OCHOCIENTOS Y MIL DOSCIENTOS EUROS M2.

SE HA DE DISPONER DE AL MENOS TRES TRANSACCIONES REALES O TAMBIEN DE DATOS SUFICIENTEMENTE REPRESENTATIVOS Y APROPIADAMENTE CORREGIDOS DE OFERTAS NO CONDICIONADAS EN UN NUMERO NO INFERIOR A SEIS. DE ELLAS TODAS HAN DE SER DEL ENTORNO DEL INMUEBLE A HOMOGENEIZAR O BIEN DE UNAS CARACTERICTICAS SIMILARES AL MISMO, SIEMPRE EN DEFECTO DE LA FALTA DE TESTIGOS EN EL MISMO ENTORNO.

* VER ANEXO FINAL

José Luis Ortega Espigares
Perito Tasador Judicial Nº: 658
DELEGADO PROVINCIAL
API 205

Jardines de Medina, Edificio Trébol, Portal 1, 5º-B
Tlf. 950 246 973 Fax: 950 260 912 Móvil 630 811 285
E-mail: ortegaespigares@ono.com
D.N.I.: 24.174.001-N
04006 ALMERIA

8. CALCULO DE LOS VALORES UNITARIOS.

COSTE DE REEMPLAZAMIENTO- REPOSICION NETO

1. **Coste de reemplazamiento-reposición (CR)**

Bruto o a nuevo (CRB). Es la suma de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, un inmueble por otro nuevo de sus mismas características.

2. **Valor de mercado o CRB para la hipótesis de edificio terminado**

Es el VM o el CRB que previsiblemente podrá alcanzar un edificio en proyecto, construcción o rehabilitación en la fecha de su terminación, si se construye en los plazos estimados y con las características técnicas contenidas en su proyecto de edificación o rehabilitación.

EMPLEAREMOS PARA ELLO:

1. MÉTODO DEL COSTE

Permite calcular el coste de reemplazamiento-reposición bruto o neto de toda clase de edificios y elementos de edificios, en proyecto, en construcción o rehabilitación, o terminados, incluso para la hipótesis de terminación del edificio.

1. Coste de reemplazamiento-reposición bruto

El CRB de un inmueble se determinará sumando al valor de mercado del terreno en el que está edificado, calculado en la fecha de la valoración, el de cada uno de los gastos necesarios para edificar, en dicha fecha, un inmueble de sus mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.), pero en el que se utilice tecnología y materiales de construcción actuales.

SUMATORIO DEL VALOR INDEPENDIENTE DEL SUELO DONDE SE UBICA EL INMUEBLE Y LOS GASTOS PARA EDIFICAR UN INMUEBLE DE IGUALES CARACTERISTICAS A LA FECHA DE TASACION, VISTO LAS CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS E INSTALACIONES RELACIONADA EN APARTADOS PRECEDENTES.

• **GASTOS:**	
• IMPUESTOS NO RECUPERABLES Y ARANCELES NECESARIOS PARA LA FORMALIZACION DE LA ADQUISICION DEL TERRENO Y PARA LA DECLARACION DE OBRA NUEVA DEL INMUEBLE:	2 %.
• HONORARIOS TECNICOS DEL PROYECTO Y DIRECCION DE LAS OBRAS:	8 %.
• COSTES DE LICENCIAS Y TASAS DE LA CONSTRUCCION:	6 %.
COSTE DE LA CONSTRUCCION POR CONTRATA:	
• GASTOS DE ADMINISTRACION DEL PROMOTOR:	6 %.
• GASTOS Y ARANCELES DE NOTARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD PARA SEGREGACION, DIVISION HORIZONTAL Y DECLARACION DE OBRA NUEVA:	3 %.

José Luis Ortega Espigares
Perito Tasador Judicial Nº: 658
DELEGADO PROVINCIAL
API 205

Jardines de Medina, Edificio Trébol, Portal 1, 5º-B
Tlf. 950 246 973 Fax: 950 260 912 Móvil 630 811 285
E-mail: ortegaespigares@ono.com
D.N.I.: 24.174.001-N
04006 ALMERIA

COSTE DE REPOSICION

*** Los incrementos producidos entre la Repercusión del suelo urbanizado y el Coste de construcción,** (considerando este como el necesario para realizar la edificación previa reducción del Coeficiente de depreciación por el uso y la antigüedad) , **componen el baremo legal para la tasación efectiva de la vivienda. La depreciación dependerá de la vida útil del inmueble; para el caso que nos ocupa la estableceremos no superior a los Cien años, según tablas le corresponde el 15 %.**

ELEMENTO VIVIENDA
ANTIGÜEDAD: 15,00

METODO DEL COSTE		
REPERCUSION DEL SUELO	358,335	€./M2.
COSTE CONSTRUCCION	569,772	€./M2.
GASTOS NECESARIOS PARA CONSTRUIR	142,443	€./M2.
COSTE DE REPOSICION EN BRUTO (CRB)	1.070,550	€./M2.
COEFICIENTE DE DEPRECIACION FISICA. AMORTIZACION LINEAL.	106,832	€./M2.
COEFICIENTE DE DEPRECIACION FUNCIONAL.	0,00	€./M2.
COSTE DE REPOSICION NETO (CRN)	963,718	€./M2.

VALOR DE REPOSICION
SUPERFICIE ADOPTADA: 79,00

USO EN CONSIDERACION	VIVIENDA	
COSTE DE REPOSICION NETO (CRN)	963,718	€./M2.
SUPERFICIE ADOPTADA = CONSTRUIDA.	79,00	M2.
TOTAL VALOR DE REPOSICION ELEMENTO	76.133,719	€.

RESUMEN VALORES REPOSICION

VALOR ELEMENTO	76.133,719	€.
VALOR ANEXOS	0,000	€.
TOTAL COSTE DE REEMPLAZAMIENTO NETO	76.133,719	€.

VALOR DE MERCADO.

- Importe neto que razonablemente se podría esperar recibir por la venta del inmueble sin que el mercado tenga un comportamiento adverso.

José Luis Ortega Espigares
Perito Tasador Judicial Nº: 658
DELEGADO PROVINCIAL
API 205

Jardines de Medina, Edificio Trébol, Portal 1, 5º-B
Tlf. 950 246 973 Fax: 950 260 912 Móvil 630 811 285
E-mail: ortegaespigares@ono.com
D.N.I.: 24.174.001-N
04006 ALMERIA

METODO DE COMPARACION

SE HA DE DISPONER DE AL MENOS TRES TRANSACCIONES REALES O TAMBIEN DE DATOS SUFICIENTEMENTE REPRESENTATIVOS Y APROPIADAMENTE CORREGIDOS DE OFERTAS NO CONDICIONADAS EN UN NUMERO NO INFERIOR A SEIS.

HOMOGENEIZACION DE TESTIGOS

PARA LA HOMOGENEIZACION SE HAN TENIDO EN CUENTA LOS SIGUIENTES ASPECTOS, CON SUS CORRESPONDIENTES DESVIACIONES, CORRIGIENDO EL SESGO TANTO POR DEFECTO COMO POR EXCESO:

METODO DE COMPARACION

HOMOGENEIZACIÓN DE TESTIGOS

	Relación de homogeneización	Valor sin homogeneizar	Coeficiente de homogeneización	Valor homogeneizado
Por superficie de la vivienda	INCREMENTO	961,60 €	1,029	989,49 €
Por ubicación del inmueble	INCREMENTO	989,49 €	1,012	1.001,36 €
Por antigüedad del inmueble	INCREMENTO	1.001,36 €	1,001	1.002,36 €
Por situación del elemento	DISMINUCION	1.002,36 €	0,021	981,31 €
Por calidad del elemento	INCREMENTO	981,31 €	1,012	993,09 €
Por anexos y terrazas	DISMINUCION	993,09 €	0,015	978,19 €
Por infraestructura de la parcela	INCREMENTO	978,19 €	1,007	985,04 €

Valor unitario medio antes de homogeneización: 961,60 € /m2,

Valor unitario homogeneizado 985,039 € /m2,

Valor de la finca: 79,00 m2. X 985,039 €

VALOR POR MÉTODO DE COMPARACIÓN: 77.818,06 €

MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE LAS RENTAS (Sólo para inmuebles arrendados)

Rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública entre 2 y 6 años: %
Diferencial:
Renta:
Mensual
Anual

VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS: NO PROCEDE.

José Luis Ortega Espigares
Perito Tasador Judicial Nº: 658
DELEGADO PROVINCIAL
API 205

Jardines de Medina, Edificio Trébol, Portal 1, 5º-B
Tlf. 950 246 973 Fax: 950 260 912 Móvil 630 811 285
E-mail: ortegaespigares@ono.com
D.N.I.: 24.174.001-N
04006 ALMERIA

COEFICIENTE DE MERCADO

* Relación existente entre Precio de Venta Actual y normal homogeneizado, y el Coste de Reposición.

USO EN CONSIDERACION	VIVIENDA	
VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO MEDIO	985,04	€/M2.
SUPERFICIE ADOPTADA = REGISTRADA	79,00	M2.
VALOR DE MERCADO METODO DE COMPARACION	**77.818,06**	**€.**

9. VALOR DE TASACION.

* Relación existente entre el Valor de Realización o de mercado con los metros cuadrados construidos.

VALORES	VIVIENDA	ANEXOS	TOTALES
Valor de Mercado	985,04 €./m2.		985,04 €./m2.
Metros Cuadrados Construidos/ Registrados:	79,00 m2.		79,00 m2.
VALOR DE TASACION	***77.818,06 €.***		***77.818,06 €.***

9.1. CORRESPONDENCIAS DEL VALOR DE TASACION

VALOR DE MERCADO POR COMPARACION:	77.818,06 €.
VALOR DE SUELO URBANIZADO:	28.308,48 €.
VALOR DE VUELO PARA EL SEGURO:	49.509,58 €.
COSTE DE REEMPLAZAMIENTO (CRN):	76.133,72 €.
COEFICIENTE DE MERCADO RESULTANTE:	1,022123497

10. SITUACION JURIDICA.

10.1. SITUACION JURIDICA.

PROPIETARIO SEGUN DOCUMENTACION APORTADA:	IRRELEVENTE PARA EL AVALUO.
USUARIO ACTUAL:	SE DESCONOCE.
ARRENDAMIENTO:	SE DESCONOCE.