

INFORME DE TASACIÓN VIVIENDA EN EDIFICIO PLURIFAMILIAR

Calle Esperanto, nº 10, Bloque 6, Planta 12ª, Vivienda 1
29007 – Málaga

SERGIO MANGAS RUEDA

Arquitecto Técnico Colegiado nº 3660 C.O.A.A.T. de Málaga

ÍNDICE

1. SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD
    1.1 SOLICITANTE
    1.2 FINALIDAD
    1.3 LIMITACIONES AL DOMINIO
2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN
3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN
    3.1 COMPROBACIONES REALIZADAS
    3.2 DOCUMENTACIÓN ANALIZADA
4. LOCALIDAD Y ENTORNO
    4.1 LOCALIDAD
    4.2 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. VALOR DE TASACIÓN
12. CONDICIONANTES, ADVERTENCIAS Y OBSERVACIONES
13. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS
14. DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

1. SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

1.1 SOLICITANTE

Solicitante: Juzgado de Primera Instancia nº 13 de Málaga

1.2 FINALIDAD

El objeto del presente informe es la valoración del bien a efectos de determinar su valor de mercado. No siendo válida a efectos de garantía para el mercado hipotecario.

La tasación se ha realizado según la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE núm. 85 de 9 de Abril de 2003), modificada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, (BOE núm. 249 de 17 de Octubre de 2007), y por la Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, (BOE núm 56 de 5 de Marzo de 2008).

No obstante para la realización de la presente tasación se han aplicado los principios, comprobaciones, métodos, procedimientos y demás disposiciones que se incluyen en la citada Orden y sean de aplicación en función de la naturaleza del bien objeto de tasación.

1.3 LIMITACIONES AL DOMINIO

Las que se derivan de la información registral aportada.

2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Tasación de: Elemento residencial terminado
Tipología: Vivienda en edificio plurifamiliar
Dirección: Calle Esperanto nº 10, Bloque 6, Planta 12ª, Vivienda 1
Municipio: Málaga
Provincia: Málaga

Linderos registrales: Por el frente, al Oeste, con la vivienda número dos de esta planta, hueco de ascensores, vestíbulo de éstos por donde tiene su entrada principal y hueco de escalera y vestíbulo de ésta; por la derecha, entrando, al Sur, con la fachada de esta orientación del bloque; por la izquierda, entrando al Norte, con la fachada de esta orientación del bloque; y por el fondo, al Este, con fachada de esta orientación del bloque.

Código Postal: 29007
Coordenadas gps: Latitud 36.719162 Longitud -4.432802

IDENTIFICACION REGISTRAL Y CATASTRAL

Documentación registral: Nota simple
Fecha: 21-12-2023
Registro de la propiedad: Málaga nº 13

ELEMENTO	Finca	Tomo	Libro	Folio	Inscrip.	IDUFIR
PISO	462	2285	179	222	3	29026000376285

Identificación catastral

Registralmente aparece inscrita la referencia catastral del inmueble.

ELEMENTO	CATASTRO
PISO	2148101UF7624N0144HF

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

3.1 COMPROBACIONES REALIZADAS

-Correspondencia con finca registral
-Régimen protección pública
-Comprobación de Planeamiento Urbanístico
-Estado de conservación aparente
-Régimen Protección Patrimonio Arquitectónico
-No procedimiento de expropiación
-No Plan o Proyecto de expropiación
-No Resolución Administrativa que implique expropiación
-No incoado expediente que implique expropiación

3.2 DOCUMENTACIÓN ANALIZADA

Se ha dispuesto de la siguiente documentación:

1 Documentación gráfica:
- Planos de situación y emplazamiento.
- Plano planeamiento urbanístico
- Fotografías.

2 Documentación no gráfica:

4. LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1 LOCALIDAD

Tipo de núcleo: Núcleo autónomo.
Ocupación laboral: Múltiple
Nivel de renta: El nivel de renta de la población es medio

Población de derecho: 591.673 habitantes (según censo 2024)
Evolución y densidad de la población: La evolución respecto al padrón de 2020 es creciente. La densidad de población es media.

4.2 ENTORNO

Tipo:	Urbano
Nivel de renta:	Medio
Rasgos de homogeneidad arquitectónica:	El entorno es suficientemente homogéneo, constituido por edificios plurifamiliares de diferentes altura
Uso dominante:	Residencial

Infraestructura (grado de renovación experimentado recientemente):

Pavimentación:	Buena
Alcantarillado:	Bueno
Alumbrado público:	Bueno
Abastecimiento de agua:	Bueno
Suministro eléctrico:	Bueno
Gas:	Bueno
Servicio telefónico:	Bueno
Zonas ajardinadas:	Buenas

Equipamientos y servicios:

Comercial:	Suficiente
Escolar:	Suficiente
Lúdico:	Suficiente
Deportivo:	Suficiente
Religioso:	Suficiente
Asistencia médica:	Suficiente
Aparcamiento:	Suficiente en vía pública
Accesibilidad:	Buena

Comunicaciones:

Autobús:	Urbano e Interurbano
Ferrocarril:	No
Metro:	No
Taxi:	Existe

Otras características:

Nivel de desarrollo edificatorio:	Terminado
Grado de consolidación:	Construido más del 75%.
Antigüedad característica:	De 30 a 40 años aproximadamente
Evolución de los últimos años:	Lenta

5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

La información de este apartado no es relevante para la tipología de inmueble objeto de este informe.

6. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

Descripción:

Edificio de uso residencial con una planta bajo rasante destinada a aparcamientos y catorce plantas de altura sobre rasante destinadas a vivienda, con acceso por calle Esperanto.
Edificación aislada.
Dispone de recinto cerrado con zonas comunes y con piscina.

Características del edificio:

Estado actual	Categoría Calle	Calidad Edificio	Portería
Terminado	Principal	Media	No

Zonas comunes	Año Construcción	Año Rehabilitación	Planta Bajo Rasante
Si	1980	-	1

Antigüedad	Ascensores	Coordenadas	Planta Sobre Rasante
45 años	2	36.719162; -4.432802	14

Distribución:

La vivienda se distribuye interiormente en vestíbulo, estar-comedor, cuatro dormitorios, cuarto de baño, dos cuartos de aseo, terraza, cocina y pasillo.

Superficies:

	Comprobada			Registral				Catastral		
Uso considerado	Util (m²)	Const. (m²)	Ccc (m²)	Util (m²)	Constru. (m²)	Ccc (m²)	S/definir (m²)	Const. (m²)	Ccc (m²)	Adoptada (m²)
Piso	---	---	---	---	---	123,40	---	123,00	126,00	123,40

Superficies:
Util: Superficie útil.
Const: Superficie construida sin parte proporcional de elementos comunes.
CCC: Superficie construida con parte proporcional de elementos comunes.

Observaciones:

No se ha podido comprobar las superficies al no haber tenido acceso al interior del imueble. A efectos valorativos, se adopta menor entre las superficies inscritas en registro y catastro.

Elementos fundamentales de la edificación:

Cimentación: Se desconoce.
Estructura: Pórticos y forjados de hormigón armado
Fachada: Fábrica de ladrillo enfoscado.
Cubierta: Plana no transitable.

Acabados y terminaciones:

Se desconoce.

Carpintería exterior:

Se desconoce.

Carpintería interior:

Se desconoce.

Instalaciones específicas:

Otras: Se desconoce.
Ascensores: Dispone

Situación actual:

Se desconoce el estado actual al no haber tenido acceso al interior del inmueble.

Antigüedad:

El edificio se construyó en 1980. Exteriormente se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento

-Antigüedad estimada: 45 años.
-Vida Residual: 55 años

La comprobación del estado del inmueble se ha limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado ensayos específicos para determinar el estado de la estructura o los vicios ocultos.

7. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Planeamiento vigente:	Plan General de Ordenación Urbana de Málaga, con fecha de aprobación definitiva de 21/01/2011.
Clasificación:	Suelo Urbano Consolidado
Calificación:	Residencial – Ordenación Abierta (OA-2)
Observaciones generales:	No existen indicios de incumplimiento de la Normativa Urbanística vigente

8. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

Propiedad:	Maria Das Gracas Amancio Barzyk CE-556587
Ocupante:	Se desconoce

9. ANÁLISIS DE MERCADO

Se ha realizado un análisis del mercado relativo al segmento de inmuebles comparable con el bien analizado, por localización, tipología y uso, destinado a obtener ofertas firmes o precios de compraventas que, debidamente homogeneizados, permitan identificar el valor unitario medio de mercado a considerar en la conclusión del informe

OFERTA

La oferta de inmuebles similares al tasado se sitúa en niveles medios.

DEMANDA

La demanda de inmuebles similares al tasado se sitúa en niveles medios.

INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA

El intervalo de variación, en valores unitarios, de viviendas de similares característica, ubicados en el entorno próximo al de la vivienda que se valora oscila entre 3.200 €/m² y 3.600 €/m².
Los precios de oferta actuales detectados en entorno próximo para inmuebles comparables no presentan una gran dispersión, dependiendo su cuantía de su ubicación exacta, de sus calidades constructivas, antigüedad, etc…

EXPECTATIVAS

No es previsible que a corto o medio plazo la relación Oferta- Demanda experimente cambios.
No es previsible una revalorización del inmueble tasado.

10. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

Según las características del inmueble y uso, se seguirán los criterios establecidos en la Orden ECO/805/2003 y posteriores modificaciones.
Para la determinación del valor de tasación se aplicará: Método de Coste y Método de Comparación.

Método de comparación:

Mediante este método se calcula el valor técnico que se denomina valor por comparación, que permite determinar el valor de mercado de un bien.

La homogeneización de la muestra testigo obtenida, consiste en el análisis de una serie de variables funcionales, (cuantitativas, estado de conservación, etc.) que tienen influencia sobre el valor unitario aplicable y que sirve como base para determinar el valor de mercado por comparación.

COMPARABLES (€/m²)

Nº	Dirección	C.P.	Valor Global (€)	Sup. (m²)	V. Unitario (€/m²)	Coef. Homog.	Peso (%)	V. Homog. (€/m²)
1	PJ. ESPERANTO	29007	559.000	156,00	3.583,33	1,04	16,67	3.725,51
2	PJ. ESPERANTO, 8	29007	520.000	160,00	3.250,00	1,09	16,67	3.550,67
3	CL. MONTES DE OCA	29007	385.000	111,00	3.468,47	0,98	16,67	3.397,40
4	CL. HILERA	29007	445.000	127,00	3.503,94	0,97	16,67	3.398,49
5	CL. COMPOSITOR LEHMB	29007	499.000	153,00	3.261,44	1,01	16,67	3.289,77
6	CL. ESPERANTO	29007	399.000	110,00	3.627,27	0,99	16,67	3.589,20
	VALOR UNITARIO (V.U.) Residencial Piso							**3.491,84 €/m²**

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACION

Concepto	T1	T2	T3	T4	T5	T6
Superficie de vivienda	1,03	1,04	0,98	1,01	1,03	0,98
Ubicación del edificio	1,02	1,01	1,02	1,01	0,98	0,99
Antigüedad del edificio	1,02	1,03	0,98	0,99	1,02	1,01
Calidad de vivienda	0,99	1,02	0,99	0,98	1,01	1,02
Anexos y terrazas	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Otros	0,98	0,99	1,01	0,98	0,97	0,99

Se tiene en cuenta el peso de cada testigo, en función a su similitud al bien valorado.

En la homogeneización de las muestras de mercado aportadas se han considerado cuantas circunstancias pudieran afectar a su valor, tales como ubicación de los inmuebles, superficie, antigüedad, etc.

Uso Considerado	Superficie (m²)	Valor Unitario (€/m²)	Valor Comparación (€)
Piso	123,40	3.491,84	430.893,35

Método del Coste:

Mediante este método se calculará el valor técnico que se denominará valor de reemplazamiento. Dicho valor puede ser bruto o neto.

VALOR DEL SUELO

Cálculo de repercusión del suelo por Método Residual Estático Abreviado Normativa (€/m²)

Uso Considerado	Valor Mercado Nuevo (€/m²)	Coste Const. (€/m²)	Gastos Neces. (€/m²)	Gastos Financ. (€/m²)	Gastos Promo. (€/m²)	Benef. Promotor (%)	Repercusión Suelo (S) (€/m²)
Piso	4.000,00	885,00	159,30	31,33	80,00	18,00	2.124,37

OBSERVACIONES SOBRE CALCULO DE REPERCUSION DEL SUELO

El valor de repercusión del suelo calculado por método residual estático, se obtiene aplicando la fórmula:
Valor repercusión suelo (S) = VM * (1-Benef./100) – ((Cc+Gn) – Gf – Gpc).

Datos adoptados:
-Valor de Mercado (VM) a nuevo (€/m²): valor obtenido a partir del análisis de mercado realizado.
-Beneficio del Promotor (%): el publicado por la ECO/805/2003 para cada inmueble con un diferencial, en su caso según lo habitual en la zona y las características del inmueble.
-Coste Construcción (Cc) por contrata y sus Gastos Necesarios (Gn) (€/m²): basados en los usados en método de coste.
-Gastos Financieros (Gf) (€/m²): 3 % sobre construcción más gastos.
-Gastos Promoción + Comercialización (Gpc) (€/m²): 2 % sobre valor mercado.

VALOR DE REPOSICIÓN BRUTO (V.R.B)
Para valorar el valor de reemplazamiento bruto se sumarán:
(S) el valor de repercusión del suelo en el que se encuentra el edificio,
(Cc) el coste de construcción y
(Gn) los gastos necesarios para realizar el reemplazamiento.
V.R.B = S + Cc + Gn

VALOR DE REPOSICIÓN NETO (V.R.N)
Para calcular el valor de reemplazamiento neto se restará del valor de reemplazamiento bruto la depreciación física y funcional del edificio terminado.
V.R.N = V.R.B – Dep

Elemento	Repercusión Suelo (S) (€/m²)	C. Const. (Cc) (€/m²)	Gastos Nec. (Gn) (€/m²)	V.R.B. (€/m²)	Deprec. Física (%)	V.R.N. Unitario (€/m²)	V.R.N. Total (€)
Piso	2.124,37	885,00	159,30	3.168,67	45,00	2.698,73	333.024,02

(S) El valor de repercusión del suelo se ha calculado según el método Residual Estático definido en la ECO 805/2003 y sus posteriores modificaciones.
(Cc). Los costes de construcción adoptados son una estimación de las diferentes zonas del inmueble, obtenido a de publicaciones y/o empresas especializadas del sector.
(Gn) Los gastos necesarios son los medios del mercado según las características del inmueble valorado.
(Dep) Es la pérdida que experimenta el VRB de un bien en función de: su antigüedad, estado de conservación y duración de sus componentes, conceptos unidos a la depreciación física. O la defectuosa adaptación a la función a la que se destina, característica de la depreciación funcional.

11. VALOR DE TASACIÓN

Uso Considerado	Método	Superf. (m^2)	V. Adoptado (€/m^2)	V. Unidad (€/m^2)	Valor Tasación (€/m^2)
Piso	M	123,40	3.491,84	430.893,35	430.893,35

(M): (Coste y Comparación)

VALOR DE TASACIÓN: 430.893,35 €
CUATROCIENTOS TREINTA MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS TREINTA Y CINCO CENTIMOS

Del valor de tasación habrá que deducir, en su caso, cuantas cargas puedan recaer sobre la finca, cuya comprobación no sea exigible por la Orden ECO/805/2003, modificada por la Orden EHA/3011/2007 y por la Orden EHA/564/2008.

12. CONDICIONANTES, ADVERTENCIAS Y OBSERVACIONES

Condicionantes:

No existen.

Advertencias:

La finalidad de la tasación no está incluida dentro de las finalidades que se integran como obligatorias en el ámbito de aplicación de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo (BOE núm. 85 el 9 de abril de 2003). No obstante, para la realización de la presenta tasación, se han aplicado los principios, comprobaciones, métodos, procedimientos y demás disposiciones que se incluyen en la citada Orden y sean de aplicación en función de la naturaleza del bien objeto de tasación.

Se advierte especialmente que el informe ha sido realizado con la finalidad concreta que se indica en el mismo. Sergio Mangas Rueda no se responsabiliza de la utilización de este informe con finalidad distinta de aquella para la que se emitió.

El valor calculado se ha realizado en la hipótesis de inexistencia de Ocupantes, Arrendatarios y Derechos limitativos del pleno dominio de la finca tasada.

Observaciones:

No procede.

13. FECHAS Y FIRMAS

Fecha de la última visita al inmueble: 07 de Marzo de 2025
Fecha de emisión del informe: Málaga a 17 de Marzo de 2025



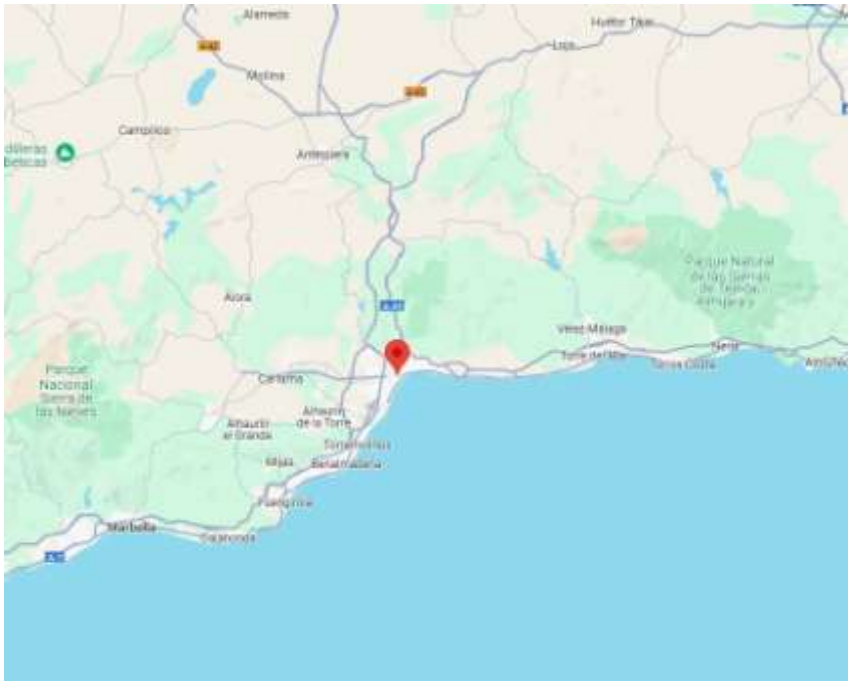
Fdo. SERGIO MANGAS RUEDA
(ARQUITECTO TECNICO)

14. DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

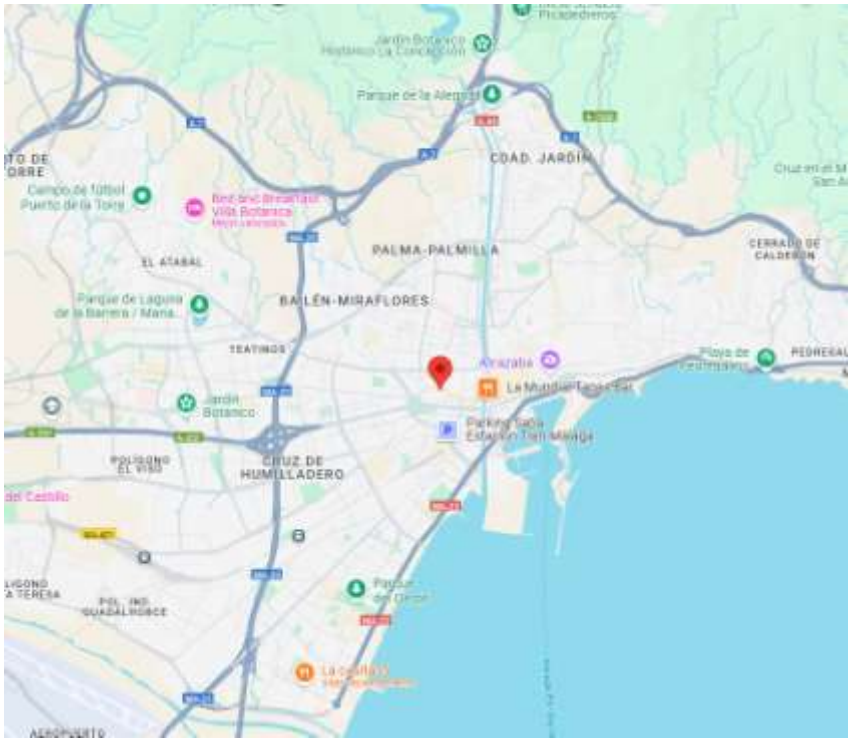
1 Documentación gráfica:
- Planos de situación y emplazamiento.
- Plano planeamiento urbanístico
- Fotografías.

2 Documentación no gráfica:

PLANO DE SITUACION EN LA PROVINCIA



PLANO DE SITUACION EN EL MUNICIPIO



Sergio Mangas Rueda Colegiado 3.660 del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Málaga
Teléfono 664342235 E-mail: smangasrueda@gmail.com

PLANO DE EMPLAZAMIENTO



PLANO DE SITUACION EN EL PGOU



Sergio Mangas Rueda Colegiado 3.660 del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Málaga
Teléfono 664342235 E-mail: smangasrueda@gmail.com

FOTOGRAFÍAS













Sergio Mangas Rueda Colegiado 3.660 del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Málaga
Teléfono 664342235 E-mail: smangasrueda@gmail.com

Sergio Mangas Rueda Colegiado 3.660 del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Málaga
Teléfono 664342235 E-mail: smangasrueda@gmail.com

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2148101UF7624N0144HF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ESPERANTO 10 Es:6 Pl:12 Pt:01
29007 MALAGA [MÁLAGA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 126 m2
Año construcción: 1980

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	6/12/01	123
Elementos comunes		3

PARCELA

Superficie gráfica: 2.052 m2
Participación del inmueble: 6,630500 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [división horizontal]



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"

Viernes , 21 de Febrero de 2025

REFERENCIA CATASTRAL