

VALORACION DE VIVIENDA Finca Registral 1505. Registro de la Propiedad nº 24 de Barcelona

C/ BALUARD, 83

08003 . Barcelona

abril de 2025

c/ vicaría vieja, 17 telefono 625061516 45600 talavera de la reina e – mail ernestoortega@arquinex.es

INFORME DE TASACION

Que emite ERNESTO ORTEGA ALCARAZ, provisto del N.I.F. 50795200E, ARQUITECTO colegiado nº 0123 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha, con domicilio profesional en C/ Vicaría Vieja, 17 de Talavera de la Reina.

SOLICITANTE:

Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción Nº 2, de BARCELONA con domicilio en C/ Francesc Layret, 101-107, Código Postal 08911 de BARCELONA

1. FINALIDAD:

1.1. Finalidad de la tasación:

Se realiza la misma con motivo de su solicitud por EL JUZGADO DE 1ª INSTANCIA e INSTRUCCIÓN Nº 2 DE BARCELONA PARA EL PROCEDIMIENTO EJECUCIÓN DE TÍTULOS JUDICIALES 397/2023-6.

2. IDENTIFICACION: LOCAL EN BADALONA

2.1. Tipo de inmueble:

Vivienda en Planta baja en edificio plurifamiliar.

2.2. Municipio:

Barcelona, Código Postal 08912.

2.3. Ubicación:

Calle Baluard, 83. BAJO puerta 2ª

2.4. Datos registrales TITULARIDAD DE DOMINIO:

Finca Registral 1505

Inscrita en el REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BARCELONA nº 24, PROVINCIA DE BARCELONA Tomo 1.091, Libro 52, Folio 170, Inscripción 3, **a favor de MIGUEL RECHE RECHE, titular, por título de compraventa del pleno dominio de 100,000000% de esta finca**, en virtud de Escritura autorizada el día quince de septiembre del año mil novecientos sesenta y cuatro, por el Notario de Barcelona, D. JAIME LASALA GRAVISACO.

- DESCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA FINCA:
URBANA.- Pisos bajos, puerta segunda, de la casa número ochenta y tres de la calle Baluarte, de esta ciudad, con entrada por la calle de la Maestranza, número cincuenta y ocho; está situado en la planta baja del edificio y se compone de cocina comedor, wáter y un departamento; ocupa una superficie de treinta metros sesenta y seis decímetros cuadrados y un volumen de noventa metros trescientos sesenta y cuatro milímetros cúbicos. Linda: por el frente, Este, con la calle de la Maestranza; por la derecha, entrando, Norte, con doña Ana Cantó; por la izquierda, Sur, con don Francisco Calopa; por la espalda, Oeste, con el piso bajos puerta primera y con el portal de la casa; por debajo, con el suelo y por encima, con los pisos bajos puerta primera. Esta finca representa en la totalidad del edificio un coeficiente de ocho enteros ochenta centésimas por ciento.

2.5. Identificación Catastral:

Número de referencia catastral: 2311607DF3821A0002HQ

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACION:

3.1. Comprobaciones:

Se han realizado las siguientes comprobaciones: estado de ocupación y uso y adecuación al planeamiento vigente.

3.2. Documentación:

Se adjuntan Identificación Catastral, Valor de Referencia de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana en **LA BARCELONETA**, BARCELONA e Información Registral.

4. LOCALIDAD Y ENTORNO:

4.1. Tipo de núcleo:

El barrio de LA BARCELONETA, tiene la consideración de importante barriada en el núcleo de la ciudad de Barcelona.

4.2. Número de habitantes:

La población de derecho se encuentra en torno a 14.274 habitantes, en el año 2.023, de acuerdo con el INE.

4.3. Crecimiento de la población:

La evolución del crecimiento de la población se mantiene estable.

4.4. Delimitación del entorno:

Por la posición que ocupa en la población, LA BARCELONETA, linda con el puerto Olímpico y las playas de la Barceloneta, Somorrostro, Sant Sebastiá y Sant Miquel

4.5. Actividad dominante:

Pasada la era del desarrollo industrial destacado, La Barceloneta en la actualidad está ocupado por viviendas e instalaciones construidas para los Juegos Olímpicos de Barcelona de 1.992, y se ha convertido en una de las más apreciadas zonas de Barcelona, un lugar con un ambiente tranquilo, marinero y familiar que se mantiene ajeno a la gran ciudad.

4.6. Nivel de Renta:

Dado que para la realización de este informe hemos estudiado los precios de inmuebles en la zona, ello nos ha permitido conocer también el nivel de renta de los habitantes de dicho entorno, que puede calificarse como medio-alto.

4.7. Rasgos urbanos del entorno:

Dado que uno de los factores que condicionan el valor de un inmueble es el entorno próximo, entendiendo como tal el área que resulte homogénea con el emplazamiento del edificio, hemos de establecer los rasgos específicos correspondientes.

Centraremos la caracterización del entorno en tres aspectos:

- Significación o tipo de edificación predominante
- Infraestructura existente
- Equipamiento y comunicaciones.

4.7.1. Significación:

El entorno próximo al inmueble es de carácter claramente **residencial.**

4.7.2. Infraestructura:

Las infraestructuras o servicios urbanísticos con los que cuenta son todos los que corresponden a una gran ciudad como Barcelona, pavimentado de calzadas, encintado de aceras, alumbrado público, red de alcantarillado, red eléctrica de baja tensión, suministro de agua potable, tendido telefónico, cobertura de telefonía móvil.

4.7.3. Equipamiento:

Distinguimos dos tipos de equipamientos: unos que denominaremos necesarios, por ser fundamentales para el desarrollo de una población, y otros no necesarios o lúdicos que, aunque contribuyen a dicho desarrollo, no son estrictamente imprescindibles.

En lo referente a los primeros, la zona cuenta con todo el equipamiento de una ciudad como Barcelona, comercial necesario, sanitario, policía, educativo, administrativo, bomberos, farmacia, guardería, gasolinera y reparación automóviles.

Respecto a equipamientos secundarios se observa que los equipamientos lúdicos de que dispone son museos, centro comercial, zonas deportivas, cine, Aquarium, bares y restaurantes.

4.7.4. Comunicaciones:

En cuanto a comunicaciones urbanas dispone de líneas de metro, autobuses, taxis, tranvía e incluso teleférico.

4.8. Consolidación:

El nivel de consolidación del entorno es del 100 %.

5. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO:

5.1. Descripción y usos:

Se trata de un edificio compuesto de planta baja destinada a uso residencial, con dos viviendas por planta y cinco plantas con dos viviendas por planta, de acuerdo con el Catastro.

5.2. Tipología:

Se trata de una edificación entre medianeras.

5.3. Características constructivas:

5.3.1. Estructura:

La estructura del edificio se supone porticada, mediante pilares y jácenas.

5.3.2. Cerramientos Exteriores y Cubierta:

Fachada recubierta con mortero y cubierta plana.

5.4. Antigüedad del edificio:

Año de construcción 1.940

5.5. Servicios comunes:

No dispone

5.6. Situación actual:

En el momento de realizar la presente tasación, el edificio se encuentra en buen estado de conservación.

6. CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA:

6.1. Descripción:

La vivienda es un pequeño apartamento, disponiendo de una cocina comedor, un cuarto de aseo, y un dormitorio de acuerdo con la descripción registral.

6.2. Superficies:

Distinguimos entre superficie útil y construida, incluyendo esta última, si procede, la parte proporcional de los elementos comunes del edificio.

Superficie Catastral:	**34,00 m².**
Superf. Almacén	29,00 m²
Elementos comunes	5,00 m²
Superficie Registral OCUPADA:	**30,66 m²**

6.3. Situación Actual:

En la actualidad la vivienda que se tasa, **se encuentra okupada**, desconociendo por lo tanto, el estado de conservación en el que se encuentra.

6.4. Evaluación de los materiales empleados:

Como conclusión obtenida tras el estudio de los diferentes elementos constructivos del inmueble, puede afirmarse que los materiales empleados son de buena calidad.

7. SITUACION URBANISTICA:

La edificación se encuentra en suelo urbano y se adecúa totalmente al planeamiento urbanístico de Barcelona.

8. VALORACION:

La presente tasación tiene como finalidad obtener el valor de mercado del bien objeto de la misma, es decir, el precio al que podría venderse el inmueble mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de devengo, en el supuesto de que el bien se hubiese ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieran disponer del mismo de manera ordenada, y que se dispusiera de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.

Se emplea el método de comparación, basado en el hecho de que el valor de un inmueble es equivalente a otros comparables.

Se consideran comparables aquellos bienes similares al bien objeto de la presente valoración, o adecuados para aplicar una homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, antigüedad, programa, rango de superficie, estado de conservación, u otras características físicas relevantes a dicho fin.

8.1 VALOR DE MERCADO Finca Registral 1.505

8.1.1 INFORMACIÓN DE MERCADO Y SELECCIÓN DE COMPARABLES

La información de mercado que se tiene en cuenta para realizar la presente valoración es aquella publicada en páginas web en la fecha de devengo.

En concreto se consideran:

- Anuncios de locales en venta publicados en páginas web a fecha de devengo, que coinciden en tipología (viviendas en edificio de uso residencial plurifamiliar), rango de superficie, calidad de entorno y municipio de ubicación con el bien tasado.

Total comparables seleccionados: 8.

	Identificación	S.construída	Valor venta	Valor anejos	v. venta LOCAL	Valor unitario sin corregir	% Reducción	v. venta corregido	Valor unitario corregido
		m2	€	*1			*2	€	€/m2
1	C/ VILA JOIOSA S/N LA BARCELONETA Fuente: ANUNCIO WEB DICIEMBRE 2024	36	197.000		5.472,22	5.472,22	5%	187.150,00	5.198,61
2	C/ MARQUES DE LA MINA. LA BARCELONETA Fuente: ANUNCIO WEB MARZO 2025	35	190.000		5.428,57	5.428,57	5%	180.500,00	5.157,14
3	C/ DEL MAR. LA BARCELONETA Fuente: ANUNCIO WEB FEBRERO 2025	25	170.000		6.800,00	6.800,00	5%	161.500,00	6.460,00
4	C/ SORIA, 11. LA BARCELONETA Fuente: ANUNCIO WEB OCTUBRE 2.024	33	210.000		6.363,64	6.363,64	5%	199.500,00	6.045,45
5	C/ DOCTOR GINÉ i PARTAGÁS s/n. LA BARCELONETA Fuente: ANUNCIO WEB FEBRERO 2025	34	210.000		6.176,47	6.176,47	5%	199.500,00	5.867,65
6	C/ GUITER. LA BARCELONETA Fuente: ANUNCIO WEB FEBRERO 2025	37	235.000		6.351,35	6.351,35	5%	223.250,00	6.033,78
7	C/ SANT ELM LA BARCELONETA Fuente: ANUNCIO WEB ENERO 2025	33	205.000		6.212,12	6.212,12	5%	194.750,00	5.901,52
8	C/ PESCADORS. LA BERCELONETA Fuente: ANUNCIO WEB MARZO 2025	36	208.000		5.777,78	5.777,78	5%	197.600,00	5.488,89

8.1.2 HOMOGENEIZACIÓN DE COMPARABLES

Todos los comparables seleccionados coinciden con la vivienda tasada en ser viviendas de segunda mano en edificios de uso residencial plurifamiliar, en un rango de superficie construida similar, y ubicadas en un entorno de calidad semejante o comparable al municipio de Barcelona, en éste caso en el barrio de La Barceloneta.

A la hora de establecer los coeficientes de homogeneización a aplicar a los comparables seleccionados se considera:

- La calidad de su ubicación (entorno)
- La superficie de la vivienda
- El estado de conservación y calidad de los acabados e instalaciones

Así:

	Identificación	Ke	Ksu	Kc	Kh
1	C/ VILA JOIOSA S/N LA BARCELONETA Fuente: ANUNCIO WEB DICIEMBRE 2024	1,00 IGUAL	1,00 IGUAL	0,90 MEJOR	0,90
2	C/ MARQUES DE LA MINA. LA BARCELONETA Fuente: ANUNCIO WEB MARZO 2025	1,00 IGUAL	1,00 IGUAL	0,90 MEJOR	0,90
3	C/ DEL MAR. LA BARCELONETA Fuente: ANUNCIO WEB FEBRERO 2025	1,00 IGUAL	1,10 PEOR	0,90 MEJOR	0.99
4	C/ SORIA, 11. LA BARCELONETA Fuente: ANUNCIO WEB OCTUBRE 2.024	1,00 IGUAL	1,00 IGUAL	0,90 MEJOR	0,90
5	C/ DOCTOR GINÉ i PARTAGÁS s/n. LA BARCELONETA Fuente: ANUNCIO WEB FEBRERO 2025	1,00 IGUAL	1,00 IGUAL	0,90 MEJOR	0,90
6	C/ GUITER. LA BARCELONETA Fuente: ANUNCIO WEB FEBRERO 2025	1,00 IGUAL	1,00 IGUAL	0,90 MEJOR	0,90
7	C/ SANT ELM LA BARCELONETA Fuente: ANUNCIO WEB ENERO 2025	1,00 IGUAL	1,00 IGUAL	0,90 MEJOR	0,90
8	C/ PESCADORS. LA BERCELONETA Fuente: ANUNCIO WEB MARZO 2025	1,00 IGUAL	1,00 IGUAL	0,90 MEJOR	0,90

Ke = coeficiente de homogeneización por entorno
Ksu = coeficiente de homogeneización por superficie
Kc = coeficiente de homogeneización por estado de conservación y habitabilidad
Kh = coeficiente de homogeneización resultante

8.1.3 VALORES UNITARIOS COMPARABLES HOMOGENEIZADOS

	Identificación	S.construída	Valor venta	Valor anejos	v. venta LOCAL	Valor unitario sin corregir	% Reducción	Valor unitario corregido	Coeficiente Kh	Valor unitario homogen.	Valor total homogen.
		m2	€	*1			*2	€/m2		€/m2	€
1	C/ VILA JOIOSA S/N LA BARCELONETA Fuente: ANUNCIO WEB DICIEMBRE 2024	36	197.000		5.472,22	5.472,22	5%	5.198,61	0,90	4.678,75	168.434,96
2	C/ MARQUES DE LA MINA. LA BARCELONETA Fuente: ANUNCIO WEB MARZO 2025	35	190.000		5.428,57	5.428,57	5%	5.157,14	0,90	4.641,43	162.449,91
3	C/ DEL MAR. LA BARCELONETA Fuente: ANUNCIO WEB FEBRERO 2025	25	170.000		6.800,00	6.800,00	5%	6.460,00	0.99	6.395,40	159.885,00
4	C/ SORIA, 11. LA BARCELONETA Fuente: ANUNCIO WEB OCTUBRE 2.024	33	210.000		6.363,64	6.363,64	5%	6.045,45	0,90	5.440,91	179.549,86
5	C/ DOCTOR GINÉ i PARTAGÁS s/n. LA BARCELONETA Fuente: ANUNCIO WEB FEBRERO 2025	34	210.000		6.176,47	6.176,47	5%	5.867,65	0,90	5.280,88	179.550,01
6	C/ GUITER. LA BARCELONETA Fuente: ANUNCIO WEB FEBRERO 2025	37	235.000		6.351,35	6.351,35	5%	6.033,78	0,90	5.430,40	200.924,80
7	C/ SANT ELM LA BARCELONETA Fuente: ANUNCIO WEB ENERO 2025	33	205.000		6.212,12	6.212,12	5%	5.901,52	0,90	5.311,37	175.275,14
8	C/ PESCADORS. LA BERCELONETA Fuente: ANUNCIO WEB MARZO 2025	36	208.000		5.777,78	5.777,78	5%	5.488,89	0,90	4.940,00	177.840,04

	RESULTANTE:		RESULTANTE:		RESULTANTE HOMOGENEIZADO:	
COMPARABLES	6.072,77	€/m2	5.769,13	€/m2	5.264,89	€/m2

*1 Valor de anejos inseparables de la vivienda ofertada según precios de mercado
*2 Porcentaje medio negociable según entorno de mercado de compraventa de viviendas atendiendo a la situación del mismo a fecha de devengo

Valor unitario de oferta en venta de fincas comparables: 6.072,77 €/m2

Valor unitario de mercado de fincas comparables considerando un margen de negociación del 5%: 5.769,13 €/m2

Valor unitario de mercado obtenido tras la homogeneización de los unitarios de mercado de las fincas comparables seleccionadas: 5.264,89 €/m2

8.1.4 VALOR DE MERCADO -VIVIENDA

Valor unitario de mercado de la finca tasada obtenido mediante el método de comparación: **5.264,89 €/m2**

VALOR DE MERCADO DE LA FINCA TASADA:

5.264,89 €/m2 * 34 m2 = 179.006,26 €

ASCIENDE EL TOTAL VALOR DE TASACIÓN A LA CANTIDAD DE CIENTO SETENTA Y NUEVE MIL SEIS EUROS con VEINTISEIS céntimos (179.006,26 €)

No obstante, y teniendo en cuenta que la Finca Tasada se encuentra **OKUPADA, el VALOR DE MERCADO** se resiente y por lo tanto resultaría afectado en una disminución equivalente a los arreglos necesarios para adquirir la misma condición de habitabilidad que el resto de viviendas comparables. La experiencia nos enseña que los arreglos en viviendas **okupadas** se pueden estimar en unos **1.000 €/m2, lo que supone una disminución del VALOR DE MERCADO de 34.000 €, es decir obtendríamos un VALOR DE MERCADO DE LA FINCA TASADA DE 145.006,26 €**

Y para que así conste, y a los efectos oportunos, informo según mi leal saber y entender y firmo el presente en Talavera de la Reina, a 8 de abril de 2025

ORTEGA ALCARAZ ERNESTO - 50795200E

Firmado digitalmente por ORTEGA ALCARAZ ERNESTO - 50795200E
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-50795200E, givenName=ERNESTO, sn=ORTEGA ALCARAZ, cn=ORTEGA ALCARAZ ERNESTO - 50795200E
Fecha: 2025.04.08 09:10:37 +02'00'

Ernesto Ortega Alcaraz

Arquitecto colegiado nº 0123 C.O.A.C.M.

FICHA CATASTRAL

c/ vicaría vieja, 17 telefono 625061516 45600 talavera de la reina e – mail ernestoortega@arquinex.es

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: 2311607DF3821A0002HQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MESTRANÇA 58 Pl:0 Pt:02
08003 BARCELONA [BARCELONA]

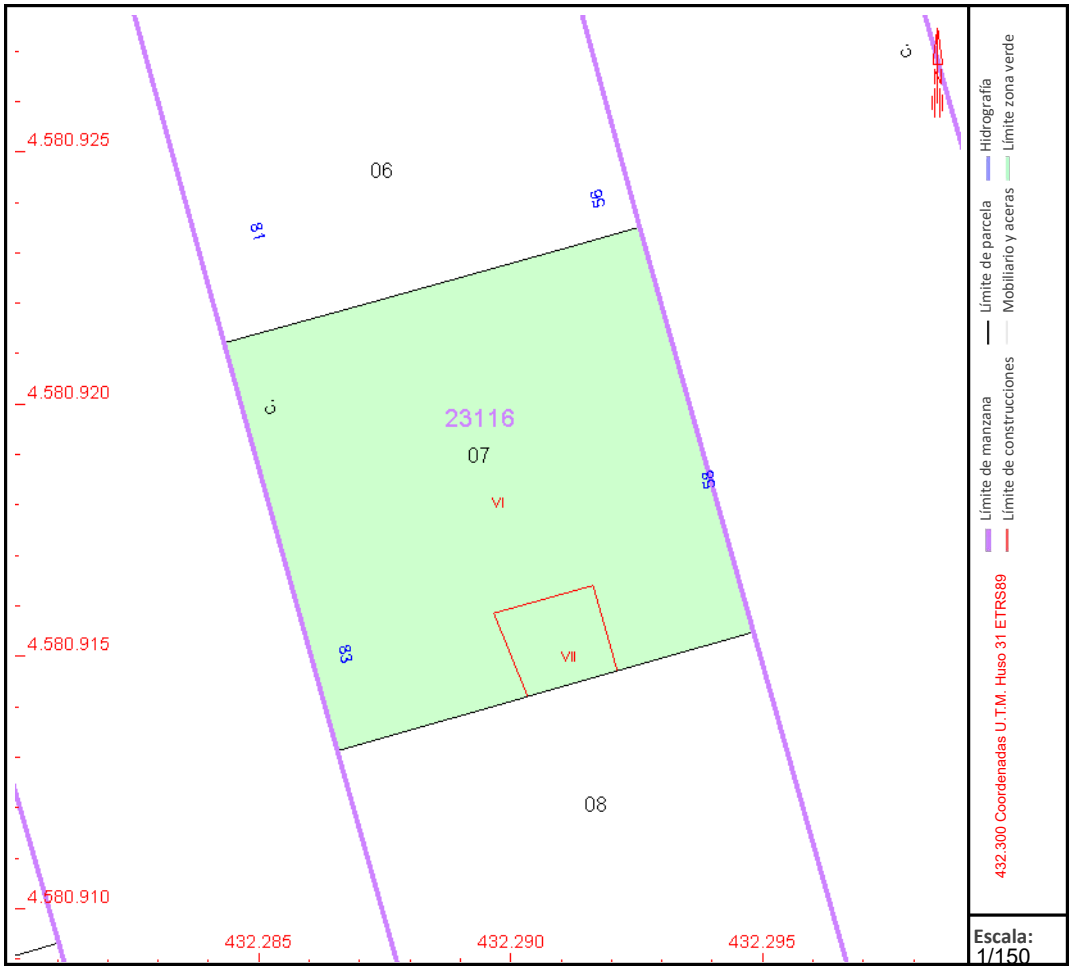
Clase: URBANO
Uso principal: AlmEst.UsoRESID
Superficie construida: 34 m2
Año construcción: 1940

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	/00/02	29
Elementos comunes		5

PARCELA

Superficie gráfica: 72 m2
Participación del inmueble: 8,800 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division 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"

Lunes , 3 de Marzo de 2025