M.B.
AGENCIA TÉCNICA DE PERITACIONES S.L.
AVDA. DEL EJÉRCITO Nº 8, PORTAL 2 - BAJO "B"
11500 El Puerto de Santa María (Cádiz)
Manuel Fernández van Kretschmar
Tlfno. 635 687 791 Fax 956 957 534

INFORME DE TASACIÓN

Solicitante:	**Excma. Diputación Provincial de Jaén**
Nº Expte:	**2020EXP73008379**
Deudor:	
Nº Informe:	**m558/2025**
Fecha:	**31/12/2025**
Emitido por:	**Manuel Fdez. van Kretschmar**
Valoración:	**267.569 Euros** **DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS**

M.B.
AGENCIA TÉCNICA DE PERITACIONES S.L.
AVDA. DEL EJÉRCITO Nº 8, PORTAL 2 - BAJO "B"
11500 El Puerto de Santa María (Cádiz)
Manuel Fernández van Kretschmar
Tlfno. 635 687 791 Fax 956 957 534

INDICE

1. IDENTIFICACIÓN DEL PERITO 3
2. RAZÓN DE CIENCIA Y TRAYECTORIA PROFESIONAL 3
3. OBJETO DEL INFORME 4
4. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE 4
5. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN 4
6. LOCALIDAD Y ENTORNO 5
7. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA 6
8. SITUACIÓN URBANÍSTICA 7
9. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN 7
10. INFORMACIÓN DE MERCADO 7
11. METODOLOGÍA 8
12. VALORACIÓN 9
13. VALOR DE TASACIÓN 10
14. FECHA DE EMISIÓN Y FIRMA: 10
15. ADVERTENCIAS 11
16. ANEXOS 12

1. IDENTIFICACIÓN DEL PERITO

Nombre:	Manuel Fernández van Kretschmar				
Dirección profesional:	Avda. del Ejercito nº 8, Bloque 2 Bajo B. El Puerto de Santa María. CP 11500				
DNI:	31 336 622 – L	**Teléfono:**	635 68 77 91	**Email:**	mfk@mbperitaciones.es
Web:	https://mbperitaciones.com				

2. RAZÓN DE CIENCIA Y TRAYECTORIA PROFESIONAL

Manuel Fernández van Kretschmar es arquitecto colegiado número 352 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz en el libre ejercicio de su profesión desde 1996. Cursó estudios de arquitectura en la Universidad Politécnica de Madrid y en Catholic University of America en Washington, D.C. y de ingeniería civil en la Universidad de Maryland en College Park, ambas en Estados Unidos.

3. OBJETO DEL INFORME

Tasación de bien inmueble

4. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble:

El objeto del presente informe es la tasación de una vivienda unifamiliar adosada entre medianeras.

Municipio:

Los Villares (Jaén), código postal 23160.

Ubicación:

Calle Cazorla, esquina calle Gregorio Ordoñez.

La entrada a la vivienda esta marcada con el numero 2 de la calle Gregorio Ordoñez.

Datos registrales:

Finca **14.638** de Los Villares inscrita en el tomo 2337, libro 214, folio 169, alta 5 del Registro de la Propiedad Nº 2 de Jaén.

Referencia catastral:

8423501VG2782S0001EB.

5. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

Se ha realizado este informe teniendo en cuenta la información aportada, a partir de la cual se ha podido identificar el inmueble de manera inequívoca y de la visita realizada al mismo limitándose al exterior.

No se han detectado servidumbres visibles.

6. LOCALIDAD Y ENTORNO

Tipo de núcleo:

El inmueble se encuentra enclavado en el término municipal de Los Villares en la Comarca Metropolitana de la provincia de Jaén, a unos 9 km al sur de la capital.

Número de habitantes:

Según el Instituto Nacional de Estadística de España, en el año 2025 Los Villares contaba con 6.111 habitantes censados.

Crecimiento de la población:

La población de Los Villares mantiene una tendencia ascendente desde finales del siglo XX.

Actividad dominante:

La ocupación de los residentes en este entono se centra principalmente en la agricultura.

Nivel de Renta:

Debido 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.

Rasgos urbanos del entorno:

Puesto 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 mismo, hemos de establecer qué rasgos específicos tiene.

Centraremos la caracterización del entorno en tres aspectos: significación o tipo de edificación predominante, infraestructura existente, y por último equipamiento y comunicaciones.

Significación:

El entorno próximo al inmueble es de carácter urbano residencial en zona de ensanche desarrollado en las ultimas décadas al noreste del casco antiguo.

Infraestructura:

Las infraestructuras o servicios urbanísticos con los que cuenta son pavimentado de calzadas, encintado de aceras, alumbrado público, red de alcantarillado, red eléctrica de baja tensión, suministro de agua potable, tendido telefónico y cobertura de telefonía móvil.

Consolidación:

El nivel de consolidación del suelo urbano del entorno se estima del 40%.

7. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

Descripción y usos:

Vivienda unifamiliar desarrollada en dos alturas más sótano con jardín y piscina.

Características constructivas:

Estructura:

A juzgar por las características del inmueble se supone estructura de pórticos planos y forjados unidireccionales de hormigón armado.

Cerramientos Exteriores y Cubierta:

Fachadas acabadas principalmente con revestimiento continuo y cubierta plana tipo azotea.

Antigüedad:

Según la Dirección General del Catastro el edificio es del año 2008.

Situación actual:

Se considerará un estado de conservación y mantenimiento adecuado acorde con la antigüedad del inmueble y un grado de renovación medio.

Superficies:

Según Catastro:

Superficie solar:	274,00 m²
Superficie construida:	234,00 m²

Según Registro de la Propiedad:

Superficie solar:	276,70 m²
Superficie construida:	233,80 m²

Distribución:

Se desconoce.

Evaluación de los materiales empleados:

Se consideran unas calidades constructivas y de acabados de tipo medio.

8. SITUACIÓN URBANÍSTICA

La edificación se encuentra en suelo urbano no encontrándose signos aparentes de incumplimiento de la normativa urbanística de Los Villares.

9. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

El inmueble no está acogido a ningún Régimen de Protección Pública.

No ha podido comprobarse el estado de ocupación de la vivienda, aunque aparenta estar habitada y en uso.

10. INFORMACIÓN DE MERCADO

Las edificaciones del entorno son principalmente viviendas unifamiliares adosadas y aisladas.

Existe oferta de inmuebles similares en el entorno, considerándose superior a la demanda, lo que se tendrá en cuenta para esta valoración.

11. METODOLOGÍA

Dada las características del inmueble y del mercado inmobiliario del entorno se considera que el método de valoración más adecuado es el **Método de Comparación** 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, modificada por la orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y EHA/564/2008 de 28 de febrero (la aplicación de dicha orden no es obligatoria para la presente tasación).

El Método de Comparación es un método directo de obtención del valor de mercado por síntesis de los precios de mercado de otros inmuebles similares, comparables o equivalentes funcionalmente.

Es decir, es el **valor que se obtiene por comparación con otros bienes de igual naturaleza** según su destino, y de características análogas, cuyo valor y precio es previamente conocido y sobre el que se aplican unos coeficientes correctores de homogeneización en función de una serie de cualidades. Para ello deben cumplirse los siguientes requisitos:

- Existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.
- Se disponen de suficientes datos sobre transacciones y ofertas que permiten identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.
- Se dispone de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas comparables que refleje adecuadamente la situación actual de dicho mercado.

En definitiva, su fundamento consiste en comparar el activo inmobiliario objeto de tasación con otros inmuebles llamados testigos. La comparación se realiza basándose en signos externos, estableciéndose una relación de proporcionalidad entre las cualidades de los testigos y la del activo objeto de tasación. Las cualidades a considerar son:

- Situación del mercado
- Entorno y ubicación
- Superficie y diseño
- Antigüedad
- Conservación y reformas
- Calidades constructivas y de instalaciones

12. VALORACIÓN

Para la aplicación del método de comparación se ha efectuado un estudio previo de mercado relativo a los inmuebles existentes en la zona o entornos similares, que por su localización y tipología sean comparables con el que es objeto de valoración.

Inmuebles comparables utilizados:

A continuación, incluimos un resumen de las ofertas utilizadas en la comparativa, todas del mismo municipio en el entorno más próximo:

Testigo	Antigüedad	Sup. Const. (m^2)	Valor (Euros)
Carretera de Valdepeñas, s/n	1989	180	179.999
C/ Linares, 21	2008	300	312.000
C/ IV Centenario, s/n	2008	338	325.000
C/ Belén, 9	1993	200	220.000
C/ Los Cotos	2008	182	172.000
C/ Medidor Alonso Hernández, 7	1998	135	140.000

Homogeneización:

Testigo	Valor (€/m^2)	Coef. Homog.	V. Homog. (€/m^2)
Carretera de Valdepeñas, s/n	1.000	*0,95*	950
C/ Linares, 21	1.040	*0,95*	988
C/ IV Centenario, s/n	962	*1,00*	962
C/ Belén, 9	1.100	*0,90*	990
C/ Los Cotos	945	*1,00*	945
C/ Medidor Alonso Hernández, 7	1.037	*0,95*	985

Valor homogeneizado medio: 967 €/m^2

13. VALOR DE TASACIÓN

El valor de tasación del inmueble basado en su valor de mercado según el Método Comparativo se obtiene mediante la siguiente expresión:

Valor de Tasación (VT) = Superficie x Valor Homogeneizado Medio

VT = 276,70 m² x 967 €/m² = **267.569 €**

Asciende el importe de la presente tasación a la expresada cantidad de **DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS,** correspondiente a su valor de mercado.

14. FECHA DE EMISIÓN Y FIRMA:

En El Puerto de Santa María, a 31 de diciembre de 2025.

El Perito



Digitally signed by FERNANDEZ VAN KRETSCHMAR MANUEL - 31336622L
Date: 2025.12.31 13:59:37 +01'00'

Manuel Fernández van Kretschmar
ARQUITECTO
Col. 352 del C.O.A. de Cádiz

15. ADVERTENCIAS

1. Se advierte que el valor de tasación emitido resulta conforme a la finalidad con que se realiza el presente informe, pero a efectos expropiatorios podría experimentar variaciones sustanciales por aplicación de los preceptos establecidos en la RD 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

2. Se advierte que el valor se ha calculado con el inmueble libre de cargas, sin arrendatarios, ni derechos reales limitativos del pleno dominio de la finca.

3. El profesional firmante del presente peritaje DECLARA, bajo su única responsabilidad, que todo lo que afirma en el presente dictamen se basa únicamente en los hechos que ha podido constatar, y en su propio conocimiento y experiencia adquirida en el ejercicio profesional.