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:	**2019EXP73000092**
Nº Informe:	**m469-1/2025**
Fecha:	**06/10/2025**
Emitido por:	**Manuel Fdez. van Kretschmar**
Valoración:	**20.640 Euros** **VEINTE MIL SEISCIENTOS CUARENTA EUROS**

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 12
16. ANEXOS 13

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 de tipología tradicional popular.

Municipio:

Santisteban del Puerto (Jaén), código postal 23250.

Ubicación:

Calle Cádiz, 7.

Datos registrales:

Finca **13.708** de Santisteban del Puerto, inscrita en el tomo 1892, libro 235, folio 89, alta 2 del Registro de la Propiedad de Villacarrillo.

Referencia catastral:

1933409VH8313S0001ZU.

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.

No se han detectado servidumbres visibles.

6. LOCALIDAD Y ENTORNO

Tipo de núcleo:

El inmueble se encuentra enclavado en el municipio de Santisteban del Puerto situado en la comarca del Condado, en la provincia de Jaén, a unos 96 km al norte de la capital.

Número de habitantes:

Según el Instituto Nacional de Estadística de España, en el año 2024 Santisteban del Puerto contaba con 4.457 habitantes censados.

Crecimiento de la población:

La población de Vilches ha sufrido un importante descenso en la última década.

Actividad dominante:

La ocupación de los residentes en este entono se centraba 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 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 100%.

7. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

Descripción y usos:

Vivienda unifamiliar adosada de tipología tradicional popular desarrollada en dos alturas más altillo o cámara en planta segunda.

Características constructivas:

Estructura:

A juzgar por las características del inmueble se supone estructura de muros de carga de mampostería y forjados unidireccionales de vigas de madera.

Cerramientos Exteriores y Cubierta:

Fachadas acabadas con revestimiento continuo y cubierta inclinada de teja cerámica.

Antigüedad:

Según la Dirección General del Catastro el edificio es del año 1930, pero por su aspecto podría ser anterior.

Superficies:

Según Registro de la Propiedad:

Superficie: 22,00 m²

Según Catastro:

Superficie construida:	215,00 m²
Superficie solar:	80,00 m²

Se adopta la superficie catastral contrastada sobre la orto foto del P.N.O.A.

Distribución:

Se desconoce.

Situación actual:

Se considerará un estado de conservación y mantenimiento deficiente con un grado de renovación nulo, precisando una rehabilitación integral para poder recuperar su uso como vivienda.

Evaluación de los materiales empleados:

Se consideran unas calidades constructivas y de acabados de tipo básico y seguramente obsoletos.

8. SITUACIÓN URBANÍSTICA

La edificación se encuentra en suelo urbano no encontrándose signos aparentes de incumplimiento de la normativa urbanística de Santisteban del Puerto.

9. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

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

La vivienda se encuentra desocupada.

10. INFORMACIÓN DE MERCADO

Las edificaciones del entorno son principalmente viviendas unifamiliares adosadas de características similares.

Existe oferta de viviendas a rehabilitar en el municipio y su 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)
C/ San Sebastián, 31	1950	134	12.000
C/ San Sebastián, 23	1950	90	33.000
C/ Escultor Higueras, 60	1950	130	37.900
C/ Altozano, s/n	1950	255	33.000
C/ Navas, 73	1950	400	52.000
C/ Paco Clavijo, s/n	1960	180	47.000

Homogeneización:

Testigo	Valor (€/m^2)	Coef. Homog.	V. Homog. (€/m^2)
C/ San Sebastián, 31	90	*1,00*	90
C/ San Sebastián, 23	367	*0,30*	367
C/ Escultor Higueras, 60	292	*0,35*	292
C/ Altozano, s/n	129	*0,70*	129
C/ Navas, 73	130	*0,70*	130
C/ Paco Clavijo, s/n	261	*0,35*	261

Valor homogeneizado medio: 96 €/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 = 215 m² x 96 €/m² = **20.640 €**

Asciende el importe de la presente tasación a la expresada cantidad de **VEINTE MIL SEISCIENTOS CUARENTA EUROS,** correspondiente a su valor de mercado.

14. FECHA DE EMISIÓN Y FIRMA:

En El Puerto de Santa María, a 6 de octubre de 2025.

El Perito



Digitally signed by FERNANDEZ VAN KRETSCHMAR MANUEL - 31336622L
Date: 2025.10.06 22:38:13 +02'00'

Manuel Fernández van Kretschmar
ARQUITECTO

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

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.

16. ANEXOS.

DOCUMENTACIÓN REGISTRAL

NOTA SIMPLE INFORMATIVA N 7264189

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

NOTA SIMPLE
==========
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE VILLACARRILLO
C/ MENDEZ NUÑEZ, 77- Local DOS A. Villacarrillo 23300
Tel. 953 440 109 - FAX 953 454 456
FECHA DE EMISION: VEINTICINCO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO, antes de la apertura del Libro Diario

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FINCA DE SANTISTEBAN DEL PUERTO Nº: 13708
CODIGO REGISTRAL UNICO: 23013000318595
TIPO FINCA: Casa
LOCALIZACION
CALLE CADIZ, Número: SN

SUPERFICIE
Terreno:m2:22

LINDEROS:
; derecha, HEREDEROS DE ESTEBN MORENO; izquierda, ANTONIO BERNAL GARCIA; fondo, HEREDEROS DE ESTEBAN MORENO

URBANA: Casa situada en la calle Cádiz de Santisteban del Puerto, sin numero de orden, que mide cuatro metros y medio de frente por cinco metros de fondo, igual a veintidos metros cuadrados, compuesta de planta baja y cámara arriba; pisando sobre la planta de arriba el vecino de la derecha entrando. Linda: derecha entrando, herederos de Esteban Moreno; izquierda, Antonio Bernal Garcia, y fondo, herederos de Esteban Moreno.
NO CONSTA
ESTADO DE COORDINACION DE LA FINCA:
No coordinado con catastro.-

TITULARIDADES

TITULAR	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
[redacted]	1892	235	89	2

100,000000% del pleno dominio con carácter privativo.
TITULO: Adquirida por HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario de VILLARREAL, Don/ña AMPARO MUNUI SANCHO, el dia 12 de marzo de 1990; inscrita el 24 de abril de 1990.

CARGAS

CARGAS DE PROCEDENCIA:
NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS:
HIPOTECA. Una HIPOTECA a favor de la entidad **MONTES DE PIEDAD Y CAJA DE AHORROS DE RONDA, CADIZ,ALMERIA,MALAGA,ANTEQUERA**, en garantia de un préstamo por SEISCIENTOS TREINTA Y UNO CON SESENTA Y SEIS CENTÉSIMAS euros de principal; intereses ordinarios por un total de TRESCIENTOS TRES CON OCHENTA Y SEIS CENTESIMAS euros; intereses de demora por un total de SETENTA Y CINCO CON OCHENTA CENTESIMAS euros; unas costas y gastos judiciales de CIENTO CINCUENTA Y SIETE CON NOVENTA Y DOS CENTÉSIMAS euros; con un plazo de amortización de 144 meses con un plazo de amortización de 144 meses, a contar desde el 13 de diciembre de 1996, con un valor de subasta de SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE CON VEINTISIETE CENTÉSIMAS euros. Formalizada escritura autorizada por el/la Notario DON MARIA LAURA MUÑOZ ALONSO, de SANTISTEBAN DEL PUERTO. Constituida en la inscripción 3ª de fecha trece de diciembre del año mil novecientos noventa y seis.
EXP. CERTIFIGACION: Expedida en el dia 00/00/1.900, con referencia a esta finca y otras más, la certificación prevenida en la regla 4ª del articulo 131 de la Ley Hipotecaria y mas extensamente por nota al margen de la inscripción quinta de la finca número 12.826, al folio 120, del libro 236 del Ayuntamiento de Santisteban del Puerto, tomo 1.899 del archivo.

Se encuentra gravada con ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO a favor de la entidad Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Cordoba. La anotacion preventiva de embargo letra A ha sido **prorrogada por cuatro años mas** por la anotacion letra B de fecha once de Marzo de dos mil catorce.- , para responder de 10.276,32 euros del principal; 3.000,00 euros por intereses y costas, con fecha de providencia 12/04/2010, según autos seguidos con el número 609/2009 en el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION Nº 1 DE VILLACARRILLO de Villacarrillo, el 12/04/2010, Anotado con la letra C de fecha 20/04/2010.

Papel especial distribuido por el Colegio de Registradores.

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: 1933409VH8313S0001ZU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CADIZ 7
23250 SANTISTEBAN DEL PUERTO [JAÉN]

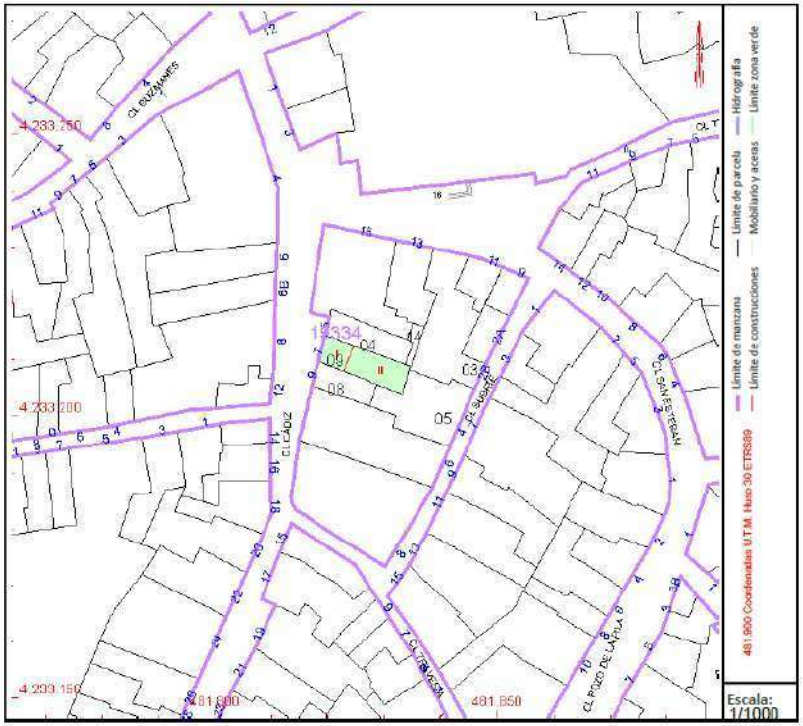
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 215 m2
Año construcción: 1930

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/00/01	80
VIVIENDA	1/01/01	80
ALMACEN	1/02/01	55

PARCELA

Superficie gráfica: 80 m2
Participación del inmueble: 100.00 %
Tipo: Parcela construida sin 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"

Lunes , 6 de Octubre de 2025

M.B.
AGENCIA TÉCNICA DE PERITACIONES S.L.
AYDA. 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

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL

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

SITUACIÓN



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

FOTOGRAFÍA





