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**
Expediente:	**2024EXP73009312**
Deudor:	[redacted]
Nº Informe:	**m071/2026**
Fecha:	**14/02/2026**
Emitido por:	**Manuel Fdez. van Kretschmar**
Valoración:	**36.844 Euros** **TREINTA Y SEIS MIL** **OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO 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 DEL INMUEBLE 6
8. SITUACIÓN URBANÍSTICA 7
9. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN 7
10. INFORMACIÓN DE MERCADO 7
11. METODOLOGÍA 7
12. VALORACIÓN 8
13. VALOR DE TASACIÓN 9
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.

Municipio:

Navas de San Juan (Jaén), código postal 23240.

Ubicación:

Calle Ramón y Cajal, 17.

Datos registrales:

Finca **5.036** de Navas de San Juan, inscrita en el Tomo 1337, Libro 194, Folio 25, inscripción 6ª del Registro de la Propiedad de La Carolina.

Referencia catastral:

2364122VH7226S0001DX.

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 municipio de Navas de San Juan, en el norte de la provincia de Jaén, en la comarca del Condado, a unos 88 km de la capital.

Número de habitantes:

Según el Instituto Nacional de Estadística de España, en el año 2025 Navas de San Juan contaba con 4.345 habitantes censados.

Crecimiento de la población:

La población de Navas de San Juan en los últimos 50 años ha experimentado un descenso sostenido que continua en la actualidad.

Actividad dominante:

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

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 en el casco antiguo del municipio.

Infraestructura:

El entorno dispone de los servicios e infraestructuras propias de un entorno urbano.

Consolidación:

El nivel de consolidación del suelo urbano del entorno es del 100%.

7. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

Descripción y usos:

Vivienda unifamiliar adosada desarrollada en tres alturas con patio posterior.

Características constructivas:

Estructura:

Estructura de pórticos planos y forjados unidireccionales de hormigón armado.

Cerramientos Exteriores y Cubierta:

Fachadas acabadas en revestimiento continuo en planta baja y cubiertas inclinadas de teja cerámica.

Antigüedad:

Según la Dirección General del Catastro la construcción es del año 2002.

Superficies:

Según Registro de la Propiedad:

Superficie de parcela:	48,00 m²
Superficie construida	49,00 m²

Según Catastro:

Superficie de parcela:	51,00 m²
Superficie construida:	68,00 m²

Se adopta la superficie catastral comprobada en la ortofoto.

8. SITUACIÓN URBANÍSTICA

La edificación se encuentra en suelo urbano, no encontrándose indicios aparentes de incumplimiento del planeamiento urbanístico de Navas de San Juan.

9. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

Se presume que el inmueble no está acogido a ningún Régimen de Protección Pública.

No ha podido comprobarse el estado de ocupación de la vivienda.

10. INFORMACIÓN DE MERCADO

Las edificaciones del entorno son principalmente viviendas unifamiliares.

No existe oferta de inmuebles similares en el entorno.

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:

Testigo	Antigüedad	Sup. Const. (m^2)	Valor (Euros)
C/ Parras, s/n	1957	220	70.000
Ctra. de Arquillos, 37	1980	200	100.000
C/ Camilo José Cela, s/n	1980	218	102.000
C/ Duquesa Victoria, 8	1990	400	200.000
C/ Tercia, 36	1950	295	95.000
C/ Lorite, 66	1975	293	100.000

Homogeneización:

Testigo	Valor (€/m^2)	Coef. Homog.	V. Homog. (€/m^2)
C/ Parras, s/n	318	*1,80*	573
Ctra. de Arquillos, 37	500	*1,25*	625
C/ Camilo José Cela, s/n	468	*1,30*	608
C/ Duquesa Victoria, 8	500	*1,25*	625
C/ Tercia, 36	322	*1,80*	580
C/ Lorite, 66	341	*1,80*	614

Valor homogeneizado medio: 604 €/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 = 61 m^2 x 604 €/m^2 = **36.844€**

Asciende el importe de la presente tasación a la expresada cantidad de **TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS,** correspondiente a su valor de mercado.

14. FECHA DE EMISIÓN Y FIRMA:

En El Puerto de Santa María, a 14 de febrero de 2026.

El Perito



Digitally signed by FERNANDEZ VAN KRETSCHMAR MANUEL - 31336622L
Date: 2026.02.14 19:49:22 +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.

16. ANEXOS.

DOCUMENTACION REGISTRAL

Registradores de España

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA CAROLINA

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 artículo 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según disponer el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.-

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA CAROLINA

FECHA DE EMISION: VEINTITRÉS DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE NAVAS DE SAN JUAN Nº: 5036
IDUFIR: 23004000506570

Naturaleza de la finca: Casa

LOCALIZACIÓN
CALLE RAMON Y CAJAL, Número: 17

SUPERFICIE
Terreno: m2:48Construida: 49

LINDEROS:
; derecha, ENTRANDO, FELIX BARREDO SALAZAR; izquierda, FRANCISCO RONCERO RONCERO; fondo, FRANCISCO RONCERO RONCERO

REFERENCIA CATASTRAL: 2364122VH7226S0001DX
Descripción: CASA DE DOS PTAS.-

URBANA: CASA número diecisiete de la calle del Agua, hoy Ramón y Cajal, en Navas de San Juan, con tres metros de frente, por veinte de fondo, que hacen un total de sesenta metros cuadrados, incluido el corral. LINDA: derecha entrando, Felix Barredo Salazar; izquierda y espalda, Francisco Roncero Roncero.-

No coordinado con catastro.

TITULARIDADES

TITULAR	N.I.F./N.I.P.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA

LOPEZ CATALAN, BLAS 75122623T / ---- 1337 194 25 6
100,000000% del pleno dominio con carácter privativo.
Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario de NAVAS DE SAN JUAN, Don/ña PABLO DE BLAS POMBO, el día 18/07/01; inscrita el 17/09/01.

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: 2364122VH7226S0001DX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL RAMON Y CAJAL 17
23240 NAVAS DE SAN JUAN [JAÉN]

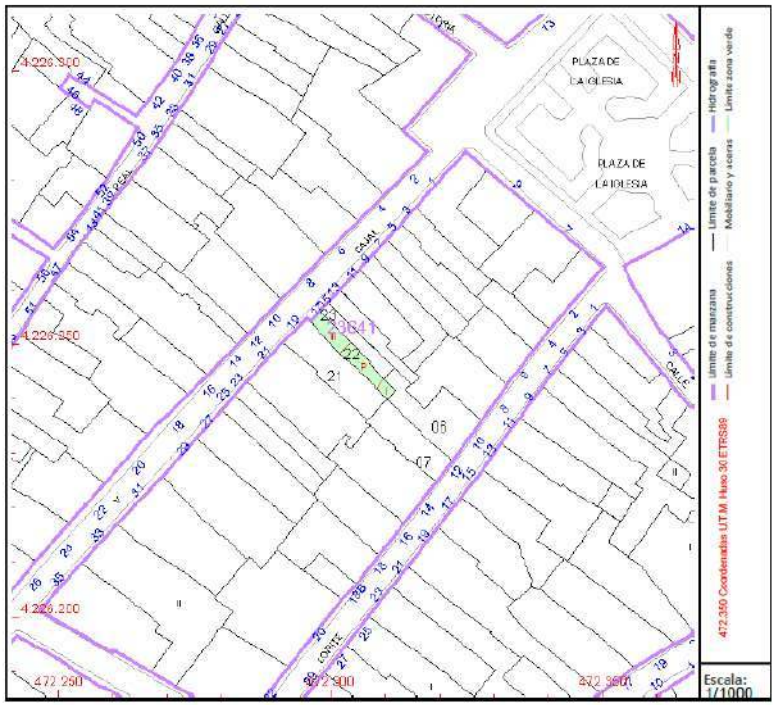
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 68 m2
Año construcción: 2002

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/00/01	26
VIVIENDA	1/01/01	21
VIVIENDA	1/02/01	21

PARCELA

Superficie gráfica: 51 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"

Sábado , 14 de Febrero de 2026

M.B.
AGENCIA TECNICA DE PERITACIONES S.L.
AVDA. DEL EJERCITO Nº 8, PORTAL 2 - BAJO "B"
11500 El Puerto de Santa María (Cádiz)
Manuel Fernández van Kretschmar
Tlfno. 635 687 791 Fax 956 957 634

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

FOTOGRAFÍAS

