M.B.
AGENCIA TECNICA 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:	**2019EXP73025342**
Deudor:	[redacted]
Nº Informe:	**m610-1/2024**
Fecha:	**17/11/2024**
Emitido por:	**Manuel Fdez. van Kretschmar**
Valoración:	**94.852 Euros** **NOVENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS 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 DEL EDIFICIO 6
8. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA 7
9. SITUACIÓN URBANÍSTICA 7
10. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN 8
11. INFORMACIÓN DE MERCADO 8
12. METODOLOGÍA 8
13. VALORACIÓN 9
14. VALOR DE TASACIÓN 10
15. FECHA DE EMISIÓN Y FIRMA: 11
16. ADVERTENCIAS 12
17. 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 Univeristy 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 en bloque.

Municipio:

Linares (Jaén), código postal 23700.

Ubicación:

Paseo Virgen de Linarejos, 58, 3ºB.

Datos registrales:

Finca número **47.532** de Linares inscrita en Tomo 1.055, Libro 1.053, folio 53, inscripción 3ª del Registro de la Propiedad de Linares.

Referencia catastral:

4974608VH4147S0007ES.

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 término municipal de Linares en la Comarca de Sierra Morena de la provincia de Jaén, a unos 50 km al Norte de la capital.

Número de habitantes:

Según el Instituto Nacional de Estadística de España, en el año 2023 Linares contaba con 55.096 habitantes censados.

Crecimiento de la población:

La población de Linares experimentó un fuerte incremento a mediados del siglo pasado, con un brusco descenso en los años 70, desde entonces comienza una recuperación sostenida que, de nuevo, ha visto un considerable descenso desde 2020.

Actividad dominante:

La ocupación de los residentes en este entono se centraba principalmente en el sector industrial y minero, aunque desde los años 60 ha experimentado una grave crisis que han elevado el desempleo por encima del 44%. En la actualidad se están iniciando acciones destinadas a la recuperación de la actividad.

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 del siglo al este 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 es prácticamente del 100%.

7. CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

Descripción y usos:

Edificio residencial adosado entre medianeras en manzana cerrada, desarrollado en siete alturas distribuidas en dos viviendas por planta con locales comerciales en planta baja. Dispone de ascensor.

Características constructivas:

Estructura:

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

Cerramientos Exteriores y Cubierta:

Fachadas acabadas con revestimiento con paramentos de ladrillo visto y cubierta inclinada de teja cerámica y plana transitable.

Antigüedad del edificio:

Según la Dirección General del Catastro el edificio es del año 2003.

Situación actual:

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

8. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

Superficies:

Según Registro de la Propiedad:

Superficie útil:	62,48 m²
Superficie construida:	71,53 m²

Según Catastro:

Superficie construida vivienda:	92,00 m²

Se adopta la superficie catastral que incluye la parte proporcional de superficie de elementos comunes.

Situación actual:

Se considera un estado de conservación y mantenimiento acorde con su antigüedad con un grado de renovación medio.

Distribución:

Se desconoce.

Evaluación de los materiales empleados:

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

9. SITUACIÓN URBANÍSTICA

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

10. 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 del inmueble.

11. INFORMACIÓN DE MERCADO

Las edificaciones del entorno son principalmente viviendas en bloque.
Existe oferta de inmuebles similares en el entorno, considerándose superior a la demanda, lo que se tendrá en cuenta para esta valoración.

12. 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

13. 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, con ascensor:

Testigo	Antigüedad	Sup. Const. (m^2)	Valor (Euros)
C/ Diego Fernández Pacheco, 1, 2º	2007	80	85.000
P. Virgen de Linarejos, 60, 5º	1981	70	90.000
P. Virgen de Linarejos, 52, 2º	1996	136	179.000
C/ O'Donell, 5, entreplanta	1995	115	105.000
C/ La Carolina, s/n, 1º	1978	119	105.000
P. Virgen de Linarejos, 1, 3º	1982	165	185.000

Homogeneización:

Testigo	Valor (€/m²)	Coef. Homog.	V. Homog. (€/m²)
C/ Diego Fernández Pacheco, 1, 2º	1.063	0,95	1.009
P. Virgen de Linarejos, 60, 5º	1.286	0,80	1.029
P. Virgen de Linarejos, 52, 2º	1.316	0,80	1.053
C/ O'Donell, 5, entreplanta	913	1,10	1.004
C/ La Carolina, s/n, 1º	882	1,20	1.059
P. Virgen de Linarejos, 1, 3º	1.121	0,90	1.009

Valor homogeneizado medio: 1.031 €/m²

14. 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 = 92 m² x 1.021 €/m² = **94.852 €**

Asciende el importe de la presente tasación a la expresada cantidad de **NOVENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS,** correspondiente a su valor de mercado.

15. FECHA DE EMISIÓN Y FIRMA:

En El Puerto de Santa María, a 17 de noviembre de 2024.

El Perito



Digitally signed by FERNANDEZ VAN KRETSCHMAR MANUEL - 31336622L
Date: 2024.11.17 22:21:51 +01'00'

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

16. 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 según la nota simple, 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.

17. ANEXOS.

DOCUMENTACION REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LINARES
NOTA SIMPLE

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA NÚMERO 47532 DE LINARES

IDUFIR: 23008000441398

URBANA: NUMERO SIETE. Piso-vivienda en planta tercera -al Paseo de Linarejos y segunda a la Plaza de Villamaria-, tipo B del edificio situado en el Paseo de Linarejos número cincuenta y ocho, hoy sesenta y Plaza de Villamaria, de esta Ciudad. Tiene acceso desde la Plaza de Villamaria a través del portal de entrada. Ocupa una superficie útil de sesenta y dos metros cuarenta y ocho decímetros cuadrados y una superficie construida de setenta y un metros y cincuenta y tres decímetros cuadrados. Se distribuye en diferentes dependencias y servicios. Linda, mirando desde el Paseo de Linarejos: al frente, Paseo de Linarejos; derecha, Plaza de Villamaria; izquierda, edificio número sesenta de dicho Paseo; y fondo, Piso tipo A y pasillo. Su cuota: 7,35 por ciento.
Esta finca no se encuentra coordinada graficamente con catastro.
Se forma por división horizontal de la registral 47.518, a cuyo régimen de propiedad horizontal se encuentra sujeto.
Hecha constar la terminación de obra del edificio al que pertenece ésta finca, habiendose acreditado la constitución del seguro de daños o seguro de caución en cumplimiento de la obligación prevista en el artículo 19.1.C de la Ley de Ordenación de la Edificación.

ESTADO DE COORDINACION CON CATASTRO AL DIA DE LA EXPEDICION DE LA PRESENTE NOTA:
No coordinado con catastro.

Referencia Catastral: NO CONSTA, no implicando su constancia conformidad de la descripción registral con la catastral, ni exceso o defecto de cabida, ni modificación de linderos o superficie, sino sólo un dato más sobre localización de la finca en un entorno o zona.

TITULARIDADES

Los cónyuges [redacted] con N.I.F . números [redacted] respectivamente, **titulares del pleno dominio de la totalidad** de esta finca **con carácter ganancial** , en virtud de la escritura de Compraventa otorgada en Linares ante Don JOSE RAMON MESSIA ALARCON el 11 de agosto de 2004, con número de protocolo 1.661/2004, según la inscripción 3ª, **folio 53 del libro 1.053, tomo 1.055, con fecha 02 de noviembre de 2004.**

CARGAS

- HIPOTECA:
HIPOTECA A FAVOR DE: CAJA AHORROS PENSIONES BARCELONA
PARTICIPACION: TOTALIDAD
CAPITAL PRINCIPAL: 60.627,1 EUROS
INTER.ORDINAR.ANUAL: 4.545,82 EUROS **TIPO:** 2,498% **MAX:** 7,498% **MESES:** 12
INTER.DEMORA ANUAL: 12.428,56 EUROS **MAX:** 20,5% **MESES:** 12
COSTAS / GASTOS: 12.125,42 EUROS
VALOR DE SUBASTA: 80.335,37 EUROS
RESPONDIENDO POR: 89.726,9 EUROS
con un plazo de amortización de 396 meses con fecha de vencimiento del 29 de febrero de 2036

M.B.
AGENCIA TECNICA 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

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL

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: 4974608VH4147S0007ES

PARCELA

Superficie gráfica: 153 m2
Participación del inmueble: 7.3500 %
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"

Sábado , 16 de Noviembre de 2024

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PS VIRGEN DE LINAREJOS 58 Es:1 Pl:03 Pt:B
23700 LINARES [JAÉN]

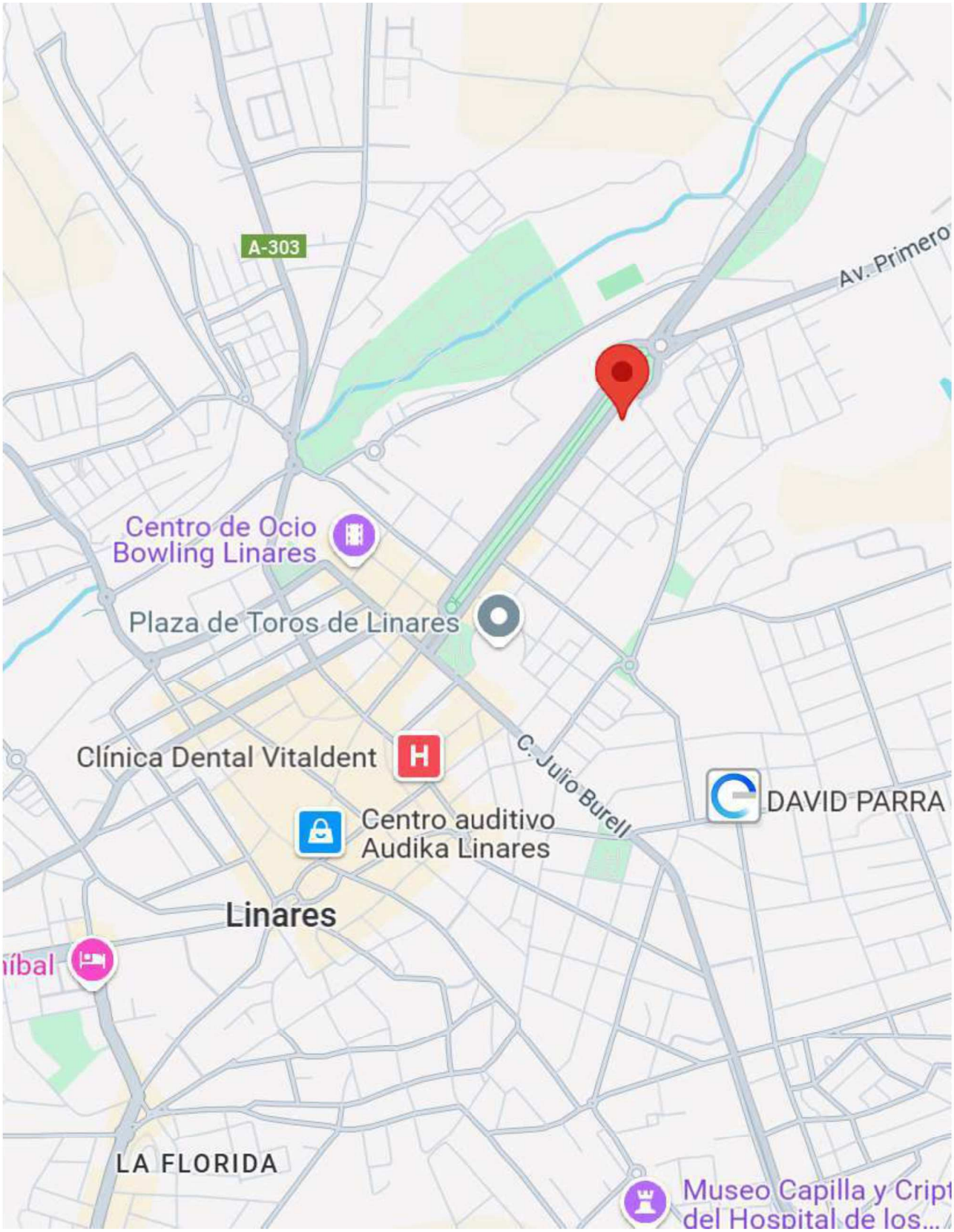
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 92 m2
Año construcción: 2003

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/03/B	72
Elementos comunes		20

M.B.
AGENCIA TECNICA 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 TECNICA 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







