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:	**2021EXP73003889**
Deudor:	[redacted]
Nº Informe:	**m584/2024**
Fecha:	**02/11/2024**
Emitido por:	**Manuel Fdez. van Kretschmar**
Valoración:	**82.226 Euros** **OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS VEINTISEIS EUROS**

INDICE

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

1. IDENTIFICACIÓN DEL PERITO

Nombre: **Manuel Fernández van Kretschmar**

Dirección profesional: **Avda. del Ejercito, 8, Bloque 2, Bajo B. 11500l Puerto de Santa María. Cádiz.**

DNI: **31336622-L** Teléfono: **+34635687791** Email: **mfk@mbperitaciones.es**

Web: 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.

3. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble:

El objeto del presente informe es la tasación de una participación en la propiedad de una vivienda en bloque tipo dúplex.

Municipio:

Linares (Jaén), código postal 23700.

Ubicación:

C/ San Joaquín, 7, 3ºB.

Datos registrales:

Finca número **54.695** de Linares inscrita en Tomo 1332, Libro 1330, folio 50, inscripción 2ª del Registro de la Propiedad de Linares.

Referencia catastral:

4766519VH4146N0007HP.

4. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

Se ha realizado este informe teniendo en cuenta la información registral 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.

5. 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 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%.

6. CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

Descripción y usos:

Edificio residencial adosado en manzana cerrada, desarrollado en cuatro alturas distribuidas en dos viviendas por planta. 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 ladrillo visto y cubierta inclinada de teja cerámica.

Antigüedad del edificio:

Según la Dirección General del Catastro el edificio es del año 2011.

Situación actual:

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

7. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

Superficies:

Según Registro de la Propiedad:

Superficie útil:	88,25 m²
Superficie construida:	105,04 m²

Según Catastro:

Superficie construida:	123,00 m²

Para la presente valoración se consideran las superficies catastrales incluyendo la parte proporcionas de superficie de elementos comunes de edificio.

Situación actual:

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

Distribución:

Se desconoce. Dispone de terraza a nivel de planta lata o bajo cubierta

Evaluación de los materiales empleados:

Se observan 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 Linares.

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 del inmueble.

10. 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.

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/ Don Luis, 4, 3º	2008	96	150.000
C/ Áurea Galindo, 3º	2008	120	155.000
C/ Isaac Peral, 4º	2002	201	330.000
C/ Jaén, 2, 6º	2000	120	150.000
C/ Julio Burell, 13, 4º	2020	136	220.000
C/ Marqués de Linares. 3º	2015	99	135.000

Homogeneización:

Testigo	Valor (€/m^2)	Coef. Homog.	V. Homog. (€/m^2)
C/ Don Luis, 4, 3º	1.563	*0,85*	1.328
C/ Áurea Galindo, 3º	1.292	*1,05*	1.356
C/ Isaac Peral, 4º	1.642	*0,80*	1.313
C/ Jaén, 2, 6º	1.250	*1,05*	1.313
C/ Julio Burell, 13, 4º	1.618	*0,85*	1.375
C/ Marqués de Linares. 3º	1.364	*1,00*	1.364

Valor homogeneizado medio: 1.337 €/m^2

13. VALOR DE TASACIÓN

Basamos nuestra valoración en su valor de mercado, respaldando el mismo con el Método de Comparación:

Valor del inmueble (VI) = Superficie + Valor Homogeneizado Medio

VI = 123 m^2 + 1.337 €/m^2 = 164.451 €

Se solicita el valor de tasación correspondiente a una participación indivisa de una mitad del pleno dominio:

$VT_{50\%}$ = 0,50 x 164.451 € = **82.226 €**

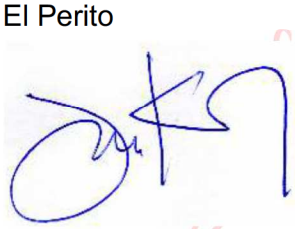
Asciende el importe de una **participación indivisa de una mitad del pleno dominio** del inmueble a la expresada cantidad de **OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS VEINTISEIS EUROS**, correspondiente a su valor de mercado.

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

14. FECHA DE EMISIÓN Y FIRMA:

En El Puerto de Santa María, a 2 de noviembre de 2024.

El Perito



Digitally signed by FERNANDEZ VAN KRETSCHMAR MANUEL - 31336622L
Date: 2024.11.02 12:35:23 +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 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.

16. ANEXOS.

DOCUMENTACION REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LINARES

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA NÚMERO 54695 DE LINARES
IDUFIR: 23008000540695

URBANA: NÚMERO SIETE. Piso-vivienda, tipo dúplex, en plantas tercera y bajo cubierta, de tipo B, del edificio, marcado con el número siete de la calle San Joaquín de esta ciudad. Tiene su acceso a través del núcleo de escalera y ascensor, situado en la planta baja. Ocupa una superficie útil de ochenta y ocho metros veinticinco decímetros cuadrados -setenta y un metros noventa y seis decímetros cuadrados corresponden a la planta tercera y dieciséis metros veintinueve decímetros cuadrados, a la planta bajo cubierta- y construida de ciento cinco metros cuatro decímetros cuadrados -ochenta y seis metros veinte decímetros cuadrados corresponden a la planta tercera y dieciocho metros ochenta y cuatro decímetros cuadrados a la planta bajo cubierta-. Se distribuye en varias dependencias y servicios y una terraza, situada en la parte posterior de la planta de bajo cubierta. Linda, mirando desde la calle de su situación: frente, vuelo de dicha calle y núcleo de escaleras; derecha, con otra de Cristóbal Lozano; izquierda, núcleo de escalera, hueco de ascensor, piso tipo A de su planta, rellano de acceso a las viviendas y vuelo de patio de luces; y espalda, hueco de ascensor y vuelo de patio de luces; y en la planta alta dúplex linda: frente, cubierta del edificio; derecha, otra de Cristóbal Lozano; izquierda, núcleo de escaleras; y espalda, con terraza, cuyo uso exclusivo le corresponde. Cuota: doce coma noventa y tres por ciento.
Se forma por división horizontal de la registral 6.406, a cuyo régimen estatutario se encuentra sujeta.
Esta finca no se encuentra coordinada gráficamente con el Catastro.
Referencia Catastral: 4766519VH4146N0007HP, según certificación catastral descriptiva y gráfica telemática expedida por la Sede Electrónica del Catastro el veinticinco de noviembre de dos mil veinte, 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
No coordinado con catastro.

Referencia catastral4766519VH4146N0007HP, 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

[redacted] con N.I.F. número [redacted] casada con [redacted] titular del pleno dominio de una mitad indivisa de esta finca con carácter privativo ; en virtud de la escritura de Compraventa otorgada en Linares ante Don MANUEL ANTONIO ROJAS GONZÁLEZ el 02 de diciembre de 2020, con número de protocolo 1.482/2020, según la inscripción 2ª, folio 50 del libro 1.330, tomo 1.332, con fecha 05 de marzo de 2021.

[redacted] con N.I.F. número [redacted] casado con [redacted] titular del pleno dominio de una mitad indivisa de esta finca con carácter privativo ; en virtud de la escritura de Compraventa otorgada en Linares ante Don MANUEL ANTONIO ROJAS GONZÁLEZ el 02 de diciembre de 2020, con número de protocolo 1.482/2020, según la inscripción 2ª, folio 50 del libro 1.330, tomo 1.332, con fecha 05 de marzo de 2021.

CARGAS

Ingresado por Autoliquidación el impuesto de T.P., Expediente ITPAJD-EM2301-2021/501988, esta finca queda liberada 2.025 euros, pero afecta durante 5 años al pago, en su caso, de la liquidación complementaria. Linares a 5 de Marzo de 2021.

- HIPOTECA:
HIPOTECA A FAVOR DE: UNICAJA BANCO SAU
PARTICIPACION: TOTALIDAD
CAPITAL PRINCIPAL: 117.000,00 EUROS

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

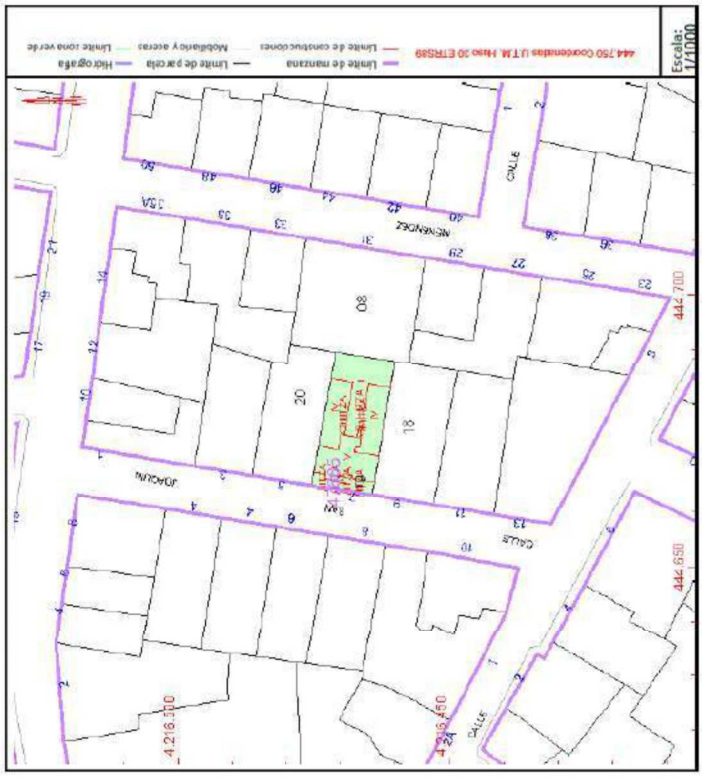
GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4766519VH4146N0007HP

PARCELA

Superficie gráfica: 277 m2
Participación del inmueble: 12,9300 %
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 , 2 de Noviembre de 2024

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL SAN JOAQUIN 7 Es:1 Pl:03 Pt:B
23700 LINARES [JAÉN]

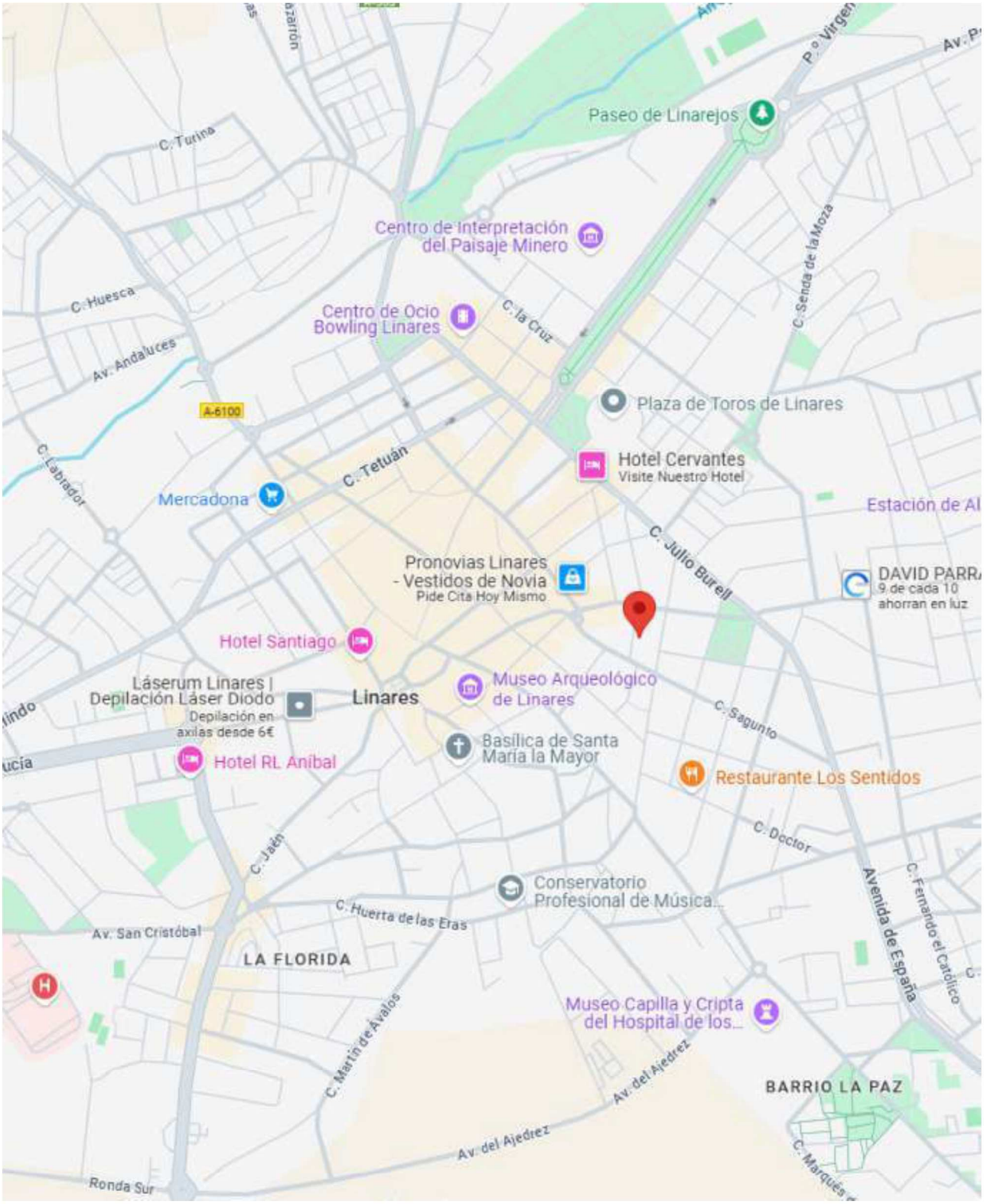
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 123 m2
Año construcción: 2011

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/03/B	86
VIVIENDA	1/04/B	19
Elementos comunes		18

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



