
INFORME DE TASACIÓN

VIVIENDA EN EDIFICIO, PLAZA DE
APARCAMIENTO Y TRASTERO

Exp. nº 000028 - 15 - 00 - 01 Z-0

Emplazamiento

Calle CLARA CAMPOAMOR, Nº 2

Término Municipal

16002 - CUENCA

Provincia : **Cuenca**

**INFORME DE TASACIÓN DE EDIFICIOS Y/O SUS ELEMENTOS
VIVIENDA EN EDIFICIO, PLAZA DE APARCAMIENTO Y**

Nº DE EXPEDIENTE 000028 - 15 - 00 - 01

REFERENCIA

1 SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD**SOLICITANTE**

XXX

NIF: XXX

FINALIDAD

Determinar su valor de mercado

2 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN**DESCRIPCION DEL INMUEBLE**

VIVIENDA EN EDIFICIO, PLAZA DE APARCAMIENTO Y TRASTERO

ESTADO DEL INMUEBLE

Terminado

DIRECCIÓN

Calle CLARA CAMPOAMOR, Nº 2

Se valora también la plaza de garaje 1 y el trastero 1 del bloque 1.

Se aporta recibo de la contribución.

El edificio tiene fachada a las calles Sierra Nevada y Ordesa. Al bloque 1 se accede desde c/ Sierra Nevada 2 y al bloque 2 se accede desde c/ Ordesa 1.

Los linderos registrales y comprobados son coincidentes.

No existen dudas en la identificación del inmueble.

MUNICIPIO

16002 CUENCA

PROVINCIA

Cuenca

DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad nº 2 de CUENCA

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Residencial Piso					
Piso	1	-	-	-	-
Trastero	1	-	-	-	-
Garaje	1	-	-	-	-

Identificación Catastral General:

3 **COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN**

COMPROBACIONES REALIZADAS

Correspondencia con finca registral
Régimen protección pública
Comprobación Planeamiento Urbanístico
Servidumbres visibles
Estado de ocupación, uso y explotación
Estado de conservación aparente
Régimen Protección Patrimonio Arquitectónico
Correspondencia con finca catastral
No existe procedimiento de expropiación
No existe Plan o Proyecto de expropiación
No existe Resolución Administrativa que pueda dar lugar a Expropiación
No hay incoado Expediente que pueda dar lugar a Expropiación

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Plano de situación
Croquis del inmueble
Reportaje fotográfico
Fotocopia Escritura Propiedad
Documentación catastral

4 **LOCALIDAD Y ENTORNO**

LOCALIDAD

TIPO DE NÚCLEO

Capital de provincia.

OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

Ocupación laboral múltiple: servicios, industrial y terciario.
Nivel de renta medio.

POBLACIÓN

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2009: 83.039 habitantes de derecho.
La tendencia, respecto al padrón de 2005, es: Creciente

EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

Evolución con tendencia creciente.
La densidad de población en el entorno es media.

ENTORNO

DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

El inmueble se ubica al este del municipio. Se trata de una zona de reciente creación con edificaciones de viviendas plurifamiliares en bloque abierto. El grado de consolidación es medio y el nivel de desarrollo es completo. Las edificaciones del entorno tienen una antigüedad media inferior a 15 años, por lo que no da lugar a renovaciones.

CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

Cuenta con asfaltado de viales y pavimentado de aceras con baldosa/loseta hidráulica, con red general de abastecimiento de agua, red general de suministro eléctrico, red general de alcantarillado, y su estado de conservación es bueno.

EQUIPAMIENTO

Existen hospitales y ambulatorios de la Seguridad Social.

El equipamiento comercial es abundante, con superficies pequeñas, medias y grandes. Cuenta con equipamiento deportivo suficiente. Existen centros de enseñanza primaria y secundaria y universidad. El equipamiento lúdico es suficiente. Cuenta con suficientes zonas verdes. El aparcamiento en el entorno es suficiente a nivel de superficie.

COMUNICACIONES

Existen autobuses urbanos de línea regular. No existe metropolitano. Cuenta con estación de tren. No dispone de aeropuerto.

La red viaria la constituye la autopista A-40, N-420, N-400, CU-704, entre otras.

5 DATOS DEL EDIFICIO

DIRECCIÓN DEL EDIFICIO

Calle CLARA CAMPOAMOR, Nº 2

Se valora también la plaza de garaje 1 y el trastero 1 del bloque 1.

Se aporta recibo de la contribución.

El edificio tiene fachada a las calles Sierra Nevada y Ordesa. Al bloque 1 se accede desde c/ Sierra nevada 2 y al bloque 2 se accede desde c/ Ordesa 1.

Los linderos registrales y comprobados son coincidentes.

No existen dudas en la identificación del inmueble.

16002 - CUENCA

CUENCA

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

ESTADO ACTUAL	CATEGORIA CALLE	CALIDAD EDIFICIO	PORTERIA
De Origen	Principal	Media	No
ZONAS COMUNES	AÑO CONSTRUCCION	AÑO REHABILITACION	PLANTA BAJO RASANTE
No	2004	0	1
ANTIGÜEDAD	ASCENSORES	COORDENADAS UTM	PLAN. SOBRE RASANTE
DE 10 A 20 AÑOS	1	x: 487560.76712091465 y: 4498916.388001099	5

6 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

CONJUNTO

DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO

Se trata de una vivienda exterior, ubicada en la primera planta de un edificio de viviendas plurifamiliar en bloque abierto, con fachada a zona comunitaria. El edificio consta de cinco plantas sobre rasante destinadas a uso residencial, de calidades constructivas medias y una planta bajo rasante destinada a aparcamiento. El uso predominante es residencial.

La plaza de garaje y el trastero tienen un tamaño medio.

No disponen de zonas comunitarias.

DISTRIBUCIÓN

RESIDENCIAL VIVIENDA

Planta 1 Salón-comedor, cocina, cuatro dormitorios, dos baños, terraza y tendedero.

ANEXO TRASTERO

Planta Sótano trastero.

Planta Sótano garaje.

SUPERFICIES (m²)

USO CONSIDERADO	Util Registral	CCC Registral	Util Comprob.	Constru Comprob.	CCC Comprob.	R Comprob.	Constru Catastral	Adoptada
Residencial Piso								
Piso	104,75	129,80	104,75	117,99	129,80	1,24	117,00	129,80
Anexo Garaje								
Garaje	10,80	21,25	12,40	12,40	31,00	2,50	11,00	31,00
Anexo Trastero								
Trastero	4,25	8,45	4,36	4,79	6,54	1,50	5,00	6,54

Se ha computado en la superficie del piso la terraza y el tendedero cubiertos al 50%.

La superficie registral del piso se corresponde con lo comprobado.

Existen discrepancias a nivel de superficie del trastero y de la plaza de garaje, entre lo comprobado y lo que figura en la documentación registral y catastral. se adoptan las superficies comprobadas.

CARACT. CONSTRUCTIVAS

ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN

La cimentación se estima mediante zapatas de hormigón armado. La estructura se estima es de pórticos de hormigón armado y forjados unidireccionales de viguetas y bovedillas.

El acabado exterior de los cerramientos es de ladrillo visto. La cubierta es plana.

TERMINACIONES

RESIDENCIAL VIVIENDA

PLANTA 1	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Salón-comedor	GRES	GOTELET	GOTELET
Cocina	GRES	ALICATADO	PINTURA
Dormitorios	GRES	GOTELET	GOTELET
Baños	GRES	ALICATADO	PINTURA

ANEXO TRASTERO

PLANTA SÓTANO	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS
Trastero	CEMENTO	PINTURA	PINTURA

ANEXO GARAJE

<u>PLANTA SÓTANO</u>	<u>PAVIMENTOS</u>	<u>PAREDES</u>	<u>TECHOS</u>
Garaje	PAVIMENTO ASFALTICO	PINTURA	PINTURA

CARPINTERÍA EXTERIOR

RESIDENCIAL VIVIENDA

Carpintería exterior de aluminio lacado, vidrería doble.

Persianas de pvc, sistema manual.

ANEXO TRASTERO

No existe.

ANEXO GARAJE

Puerta de chapa de acero lacada motorizada.

CARPINTERÍA INTERIOR

RESIDENCIAL VIVIENDA

Puerta de acceso blindada.

Puertas de paso de madera de roble barnizada.

ANEXO TRASTERO

Puerta de chapa de acero lacada rf.

ANEXO GARAJE

Puerta de chapa de acero lacada rf.

INSTALACIONES ESPECÍFICAS

TELÉFONO. Sí dispone.

FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS. Calidades medias.

CALEFACCIÓN. Dispone de caldera de gas, radiadores de aluminio.

CLIMATIZACIÓN. Dispone de split individual en el salón.

PORTERO AUTOMÁTICO. Sí dispone.

AGUA CALIENTE. Dispone de caldera de gas.

SEGURIDAD. Dispone de puerta blindada y alarma.

ESTADO ACTUAL

SITUACIÓN ACTUAL

Mantenimiento continuado de sus acabados e instalaciones. Mantiene sus terminaciones de origen con un buen estado de conservación en general.

ANTIGÜEDAD

<u>USO CONSIDERADO</u>	<u>AÑO CONSTRUCCIÓN</u>	<u>AÑO REHABILITACIÓN</u>	<u>Uso Ppal./Vida util</u>
Residencial Piso			
Piso	2.004	---	Residencial/100
Trastero	2.004	---	Residencial/100
Garaje	2.004	---	Residencial/100

7 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE. Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca.

Aprobación definitiva del Plan General de 2 de marzo de 2012.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. Suelo urbano consolidado.

CALIFICACIÓN DEL SUELO. Uso residencial.

OBSERVACIONES GENERALES. La consulta de la normativa se ha efectuado a través de publicación en web de la Administración.

El terreno sobre el que se asienta el inmueble no se encuentra afectado por otras determinaciones urbanísticas.

8 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio) :	XXXX
Ocupado:	No
Destino previsto :	Desconocido

DERECHOS REALES

OBSERVACIONES. No figuran en la documentación aportada otros Derechos Reales que puedan afectar al valor de tasación.

SERVIDUMBRES. Tras la visita realizada y la documentación aportada no se observan servidumbres que puedan afectar al valor de tasación.

CARGAS. En su caso, las que consten en documentación aportada.

9 ANÁLISIS DE MERCADO

OFERTA

EXISTENCIA DE OFERTA Se ha detectado que existe oferta de propiedades similares en el entorno próximo.

VOLUMEN OFERTA (VENTA): El volumen de dicha oferta para operaciones de venta se considera medio.

DEMANDA

La intensidad de la demanda es baja, inferior a la oferta.

INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER

CONSIDERACIONES PREVIAS: En estos momentos se están aceptando márgenes que varían entre el 5% y el 15% sobre el precio oficial de salida, al que habría que descontar la comisión de la inmobiliaria si interviene como intermediaria.

INTERVALO DE VARIACION: El intervalo de variación zonal de viviendas similares a la tasada oscila entre 1.133 y 1.255 €/m².

El intervalo de variación de plazas de garaje similares oscila entre 133 y 242 €/m².

EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

La posible Revalorización del Inmueble que se valora a corto plazo presenta una tendencia estable.

Los tiempos medios de comercialización se han visto incrementados.

10 DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

CÁLCULO DE REPERCUSIÓN €/m²

CÁLCULO DE REPERCUSIÓN DEL SUELO POR MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO ABREVIADO
NORMATIVA

USO CONSIDERADO	VALOR MERCADO	COSTE CONSTRUC.	GASTOS NECESARI.	GASTOS FINANC.	GASTOS PROMO.	BENEFICIO PROMOTOR	REPERC.
Residencial Piso							
Piso	1.308,45	590,00	141,60	52,34	39,25	18	249,74
Anexo Garaje							
Garaje	211,18	135,00	32,40	8,45	6,34	20	---
Anexo Trastero							
Trastero	---	---	---	---	---	---	---

CÁLCULO DEL VR €/m²

MÉTODO DEL COSTE

USO CONSIDERADO	REPERC(1)	C.CONST.	G.NECES.	E.RECUP.	%Df+fu	%D ER	VRBf/VRN
Residencial Piso							
Piso	249,74	590,00	141,60	---	11,0	---	900,86
Anexo Garaje							
Garaje	---	135,00	32,40	---	11,0	---	148,98
Anexo Trastero							
Trastero	---	200,00	48,00	---	11,0	---	220,72

(1) Repercusión del suelo obtenida a través del método Residual Estático abreviado normativa.

Valor de Construcción en €/m². Obtenido de la referencia de costes de construcción de la Agenda de la Construcción eme-dos corregido en función de las particularidades del inmueble estudiado.

Desglose de gastos necesarios de construcción:

- Coste de Construcción: PEC
- Impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble: 1,50% PEC
- Honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios: 9% PEC
- Coste de licencias y tasas de la construcción: 4% PEC
- Importe de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y de los honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas: 0,5% PEC
- Gastos de administración del promotor: 7% PEC
- Gastos debidos a otros estudios necesarios: 2% PEC
- Total de gastos de construcción: 24% PEC

MÉTODO DE COMPARACIÓN
COMPARABLES(€/m²)

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m²	V.VENTA	COEF.
T01 4641215000343	LAGUNA CHICA, Nº 9, CUENCA	16000	Piso		O 116	1.235,78	0,990
T02 4641215000347	HERMANOS FERNANDEZ GALI, Nº 11, CUENCA	16004	Piso		O 100	1.172,00	0,990
T03 4641215000443	FRANCIA, Nº 4, CUENCA	16000	Piso		O 159	1.175,47	0,990
T04 4641215000444	BURGOS, AVENIDA, Nº 7, CUENCA	16005	Piso		O 110	1.170,00	0,970
T05 4641215000446	ANTONIO BUERO VALLEJO, Nº 1, CUENCA	16000	Piso		O 107	1.133,18	0,990
T06 4641215000447	FELIPE SOLANO ANTELO, Nº 11, CUENCA	16002	Piso		O 118	1.255,93	1,010

Precio homogeneizado por m², Residencial Piso

1.178,78 €
CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	T01	T02	T03	T04	T05	T06
Caract.Constr.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Calidades del Inmueble	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Antigüedad / conservación	1,02	1,04	0,95	1,00	1,02	1,04
Situación	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Superficie	0,97	0,95	1,04	0,97	0,97	0,97
Relación Fachada/fondo	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Otros	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m²	V.VENTA	COEF.
T01 4641215000448	RUFINO BLANCO, Nº 18, CUENCA	16002	Garaje		O 25	174,60	1,020
T02 4641215000451	MERCEDES GALBROIS, Nº 2, CUENCA	16000	Garaje		O 32	206,13	0,950
T03 4641215000450	SATURNINO CALLEJA, Nº 2, CUENCA	16000	Garaje		O 28	174,49	1,030
T04 4641215000452	CLARA CAMPOAMOR, Nº S/N, CUENCA	16000	Garaje		O 35	202,31	0,970
T05 4641215000449	MARTIRES CARMELITAS, Nº 1, CUENCA	16001	Garaje		O 25	186,24	1,020
T06 4641215000453	CARDENAL GONZALEZ DE MM, Nº 8, CUENCA	16000	Garaje		O 35	207,86	0,970

Precio homogeneizado por m², Anexo Garaje

190,25 €
CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	T01	T02	T03	T04	T05	T06
Caract.Constr.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Calidades del Inmueble	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Antigüedad / conservación	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Situación	1,05	0,95	1,05	0,95	1,05	0,95
Superficie	0,97	1,00	0,98	1,02	0,97	1,02
Relación Fachada/fondo	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Otros	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN (€/m²)

USO CONSIDERADO	V.HOMOG.	D.REALES	E.RECUP.	D.FUNCI.	K	V.MERCADO
Residencial Piso						
Piso	1.178,78	---	---	---	1,309	1.178,78
Anexo Garaje						
Garaje	190,25	---	---	---	1,277	190,25
Anexo Trastero						
Trastero	---	---	---	---	0,968	213,60

OTROS MÉTODOS

USO	METODO	m2	SUELO	VUELO	TOTAL
Piso	VENTA RAPIDA	129,80	---	---	137.705,08

Se aplica en concepto de negociación en compraventa-venta rápida un coeficiente de minoración del 10%.

USO	METODO	m2	SUELO	VUELO	TOTAL
Garaje	VENTA RAPIDA	31,00	---	---	5.307,98

Se aplica en concepto de negociación en compraventa-venta rápida un coeficiente de minoración del 10%.

USO	METODO	m2	SUELO	VUELO	TOTAL
Trastero	VENTA RAPIDA	6,54	---	---	1.257,25

Se aplica en concepto de negociación en compraventa-venta rápida un coeficiente de minoración del 10%.

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	COSTE	COMPARACIÓN	OTRO MÉTODO	SUELO
	Residencial Piso				
1	Piso	116.931,63	153.005,64	137.705,08	32.416,25
1	Trastero	1.443,51	1.396,94	1.257,25	
1	Garaje	4.618,38	5.897,75	5.307,98	

11 VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	M	SUPERF. (m²)	V.ADOPTADO (€/m²)	V.UNIDAD (€)	V.AGRUPACIÓN (€)
Residencial Piso					
Piso	OM	129,80	1.060,90	137.705,08	144.270,31
Trastero	OM	6,54	192,24	1.257,25	
Garaje	OM	31,00	171,23	5.307,98	
TOTAL					144.270,31 €

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA EUROS CON TREINTA Y UN CENT.

12 CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

CONDICIONANTES

No existen para el caso concreto de este informe

ADVERTENCIAS GENERALES

Otras advertencias. Se advierte de que se han detectado discrepancias a nivel de dirección entre el inmueble visitado (que coincide con la documentación registral) y lo reflejado en la documentación catastral, sin que, en principio y a fecha de tasación, se generen dudas evidentes, sobre la identificación del inmueble ni se prevea afecten a los valores adoptados.

Se advierte de que se han detectado discrepancias a nivel de superficie entre el inmueble visitado y lo reflejado en la documentación registral y catastral, sin que, en principio y a fecha de tasación, se generen dudas evidentes, sobre la identificación de los inmuebles ni se prevea afecten a los valores adoptados.

13 OBSERVACIONES

OBSERVACIONES

Observaciones: Se trata de una vivienda de precio tasado, según consulta verbal realizada al Ayuntamiento, según Convenio urbanístico suscrito con el Ayuntamiento, acogida al Decreto 3/2004 de 20 de enero, según dicho decreto le corresponde un período de protección de 10 años, y según información facilitada por la propietaria el préstamo no es cualificado, por lo que actualmente es libre de venta y renta.

14 **FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS**

El presente informe consta de 11 páginas

Fecha límite de validez: 16 de Junio de 2016

El inmueble ha sido visitado por última vez el 13-12-2015

TASADOR FACULTATIVO

MADRID, 16-12-2015

ARQUITECTO, N° de Colegiado: 13.529

15 **DOCUMENTACION ANEXA AL INFORME**

Ver anexos aportados en la documentación.

UBICACION



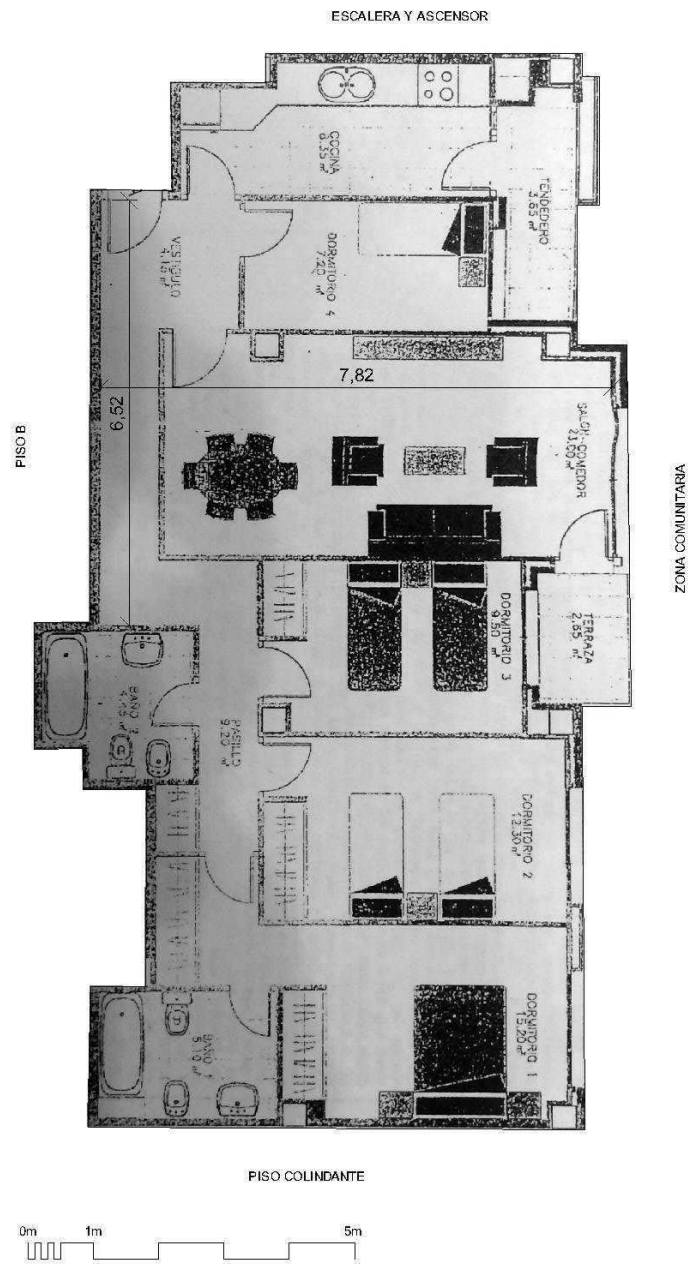
SITUACION



ENTORNO



ESCALERA Y ASCENSOR





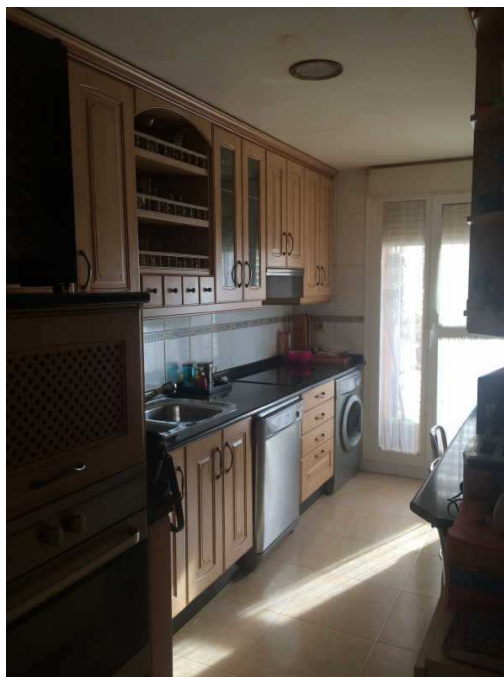
VISTA EXTERIOR



VISTA EXTERIOR



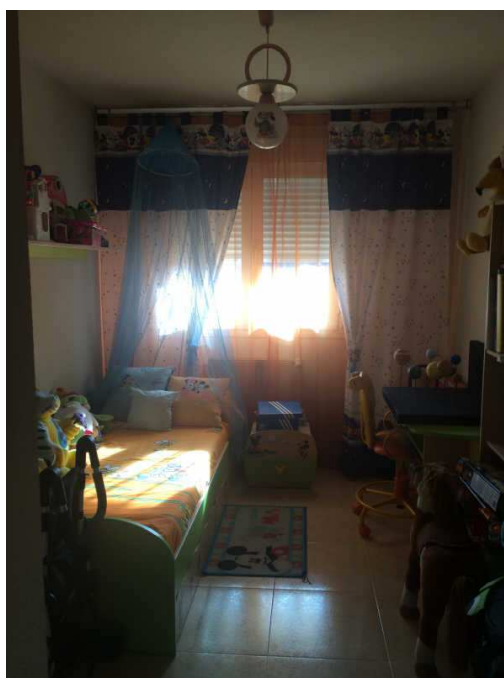
VISTA INTERIOR



VISTA INTERIOR



VISTA INTERIOR



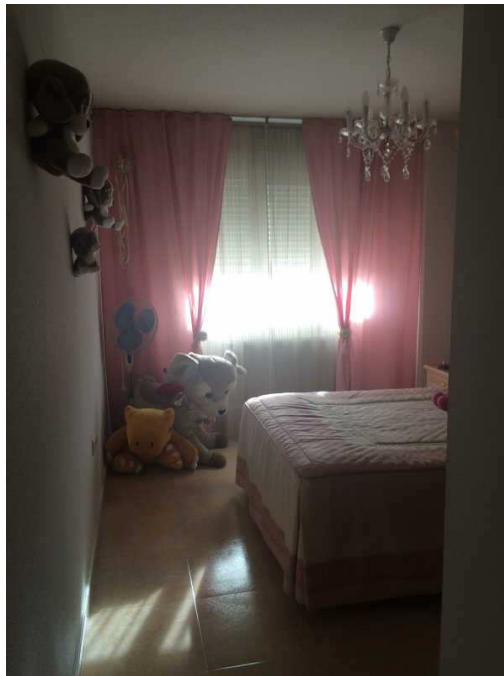
VISTA INTERIOR



VISTA INTERIOR



VISTA INTERIOR



VISTA INTERIOR



VISTA INTERIOR



TRASTERO



GARAJE