

5.- CUESTIONARIO DE EVALUACIÓN CONTINUA DEL CURSO:

CUESTIONARIO: CASO PRÁCTICO NÚMERO 2

PERITO JUDICIAL EXPERTO EN VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y PATRIMONIOS (2ª Edición)

Apellidos y Nombre: [REDACTED] DNI: [REDACTED]

Nota: [REDACTED] /Email de contacto: [REDACTED]@ [REDACTED].com

Instrucciones:

Confección de un informe pericial. Cuya entrega es **OBLIGATORIA** por parte del alumno. Con un valor de 0 a 10 puntos.

El informe deberá tener una extensión suficiente para poder ser valorado con criterio.

Para solventar dudas podrán contactar con el tutor del curso **Dº Miguel Rullán Barcelo**, a través del botón existente en el aula virtual (contactar con el profesor).

Para remitir el cuestionario una vez finalizado habrá que remitirlo a través del aula virtual, utilizando el botón (Subir trabajos). **Súbalo en formato WORD y un solo archivo.**

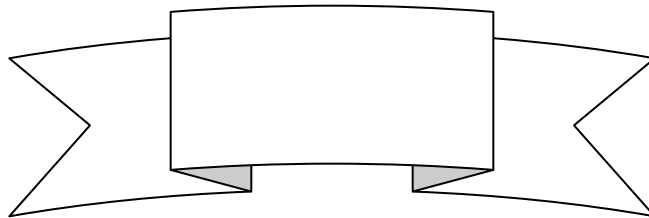
Enseguida que la tutora del curso haya evaluado al alumno, éste recibirá un **mensaje interno** informándole que puede consultar la nota, picando sobre el botón que reza “Consultar nota”

Fecha máxima para remitir el cuestionario: **02/05/2016**

La acción formativa denominada Perito Judicial Experto en Valoración de Bienes Inmuebles y Patrimonios tiene una carga lectiva de 300 horas.

EJERCICIO ÚNICO.- Realiza un informe pericial ficticio o transcribe uno real utilizando el METODO DE REPOSICIÓN

INFORME DE TASACIÓN



VALORACIÓN DE VIVIENDA

SOLICITANTE

MIGUEL RULLÁN BARCELÓ

LOCALIZACIÓN DE VIVIENDA

c/ ■■■■ de los ■■■■ nº4

FECHA DE VALORACIÓN

05-04-2016

CERTIFICADO DE TASACIÓN

1.- MEMORIA Y ANTECEDENTES DEL INFORME DE TASACIÓN

Doña [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], estudiante del curso de Perito Judicial Experto en Valoraciones de Bienes Inmuebles, con despacho todavía no profesional pero con expectativas en Monforte de Lemos.

EXPONE:

Que habiendo aceptado el encargo recibido a instancia de Don Miguel Rullán Barceló, tutor del curso anteriormente citado, para valorar una vivienda ficticia o real por Método de Comparación por valor de mercado, este estudiante ha realizado la valoración correspondiente a un inmueble, referido en el apartado 3.

Por lo que certifica que el inmueble situado en la c/ puente de los picos, nº4, de Monforte de Lemos, C.P. 27400, se encuentra actualmente en uso y los datos registrales son los siguientes:

Registro único de la propiedad de Monforte de Lemos

Titular Registral: constan como titulares Don Emilio R.F. y Doña [REDACTED] [REDACTED] L.D.

Tipología	Finca	Tomo	Libro	Folio	Inscripción	Nº de referencia catastral
Vivienda	444	xxx	78	340	6º	1234567891234567abc

Visitado por última vez, a efectos de tasación, el 01 de Abril de 2016, tiene un valor de tasación, según el método de comparación por valor de mercado, que asciende a:

33.250,90

2.- SOLICITANTE DEL INFORME Y FINALIDAD

Solicitante: D. Miguel Rullán Barceló
Domicilio: Morada s/n
Municipio: El Sitio
Provincia: La Demarcación

Finalidad: método de reposición

3.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Tipo de inmueble: vivienda individual
Estado del inmueble: terminado
Dirección: c/ [REDACTED] de los [REDACTED] n°4
C.P. : 27400
Registro: Registro de la propiedad de Monforte de Lemos
Datos: nota simple registral n°16789
Titular: Emilio R.F y María Teresa L.D.
Carácter: privativo
Datos registrales: indicados en página 2
Referencia catastral: 1234567891234567abc
Anexos vinculados: No

4.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

-COMPROBACIONES REALIZADAS

Correspondencia de la finca registral con la tasada
Adecuación Planeamiento urbanístico vigente
Estado de ocupación del inmueble, uso y explotación
Servidumbres visibles
Estado de conservación
Régimen Protección Patrimonio Arquitectónico
No hay procedimiento de expropiación
No hay plan o proyecto de expropiación
No hay resolución Administrativa que implique expropiación
No hay incoado expediente que implique expropiación

Comprobación de superficies
Régimen protección pública

-DOCUMENTACION UTILIZADA

Nota simple
Plano de situación
Plano urbanístico
Croquis del inmueble
Reportaje fotográfico
Documentación catastral

5.- LOCALIDAD Y ENTORNO

-TIPO DE NÚCLEO

Monforte de Lemos es una ciudad y municipio de España situado al sur de la provincia de Lugo, en la Comunidad Autónoma de Galicia. Es la capital de la comarca de la Tierra de Lemos y de la Ribeira Sacra.

Vivió su mayor esplendor durante los siglos XVI y XVII como capital del Condado de Lemos. La llegada del ferrocarril en 1883 la convirtió en el ferroviario más importante de Galicia e contribuyó a su crecimiento como ciudad.

Entre sus monumentos destacan o Monasterio de San Vicente del Pino, en el monte que da nombre a la ciudad, y o Colegio de Nuestra Señora de la Antigua.

- Localidad: Núcleo autónomo perteneciente a la provincia de Lugo
- Ocupación laboral: múltiple
- Población: 19.201 habitantes de derecho

-ENTORNO

Tipo: suburbano
Carácter: residencial

Desarrollo edificatorio: terminado
Grado de Consolidación del entorno: 70%
Antigüedad Media de los edificios del entorno: 40 años
Renovación: Muy baja
Uso Predominante Principal: Residencial

Aunque se han rehabilitado varias edificaciones, es mayoría las que aún conservan su estado primitivo o en las que las reformas realizadas son meramente estéticas.

- CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA: Dispone de todo tipo de infraestructuras. El estado de conservación de las mismas es normal. (ALUMBRADO PÚBLICO, ALCANTARILLADO, SUMINISTRO DE AGUA, PAVIMENTACIÓN DE VIALES, ENERGÍA, ZONAS VERDES..)
- EQUIPAMIENTO: Dispone de equipamientos suficientes para las necesidades cotidianas. La calidad de los equipamientos en su conjunto es buena.
- COMUNICACIONES: Accesibilidad normal. Estacionamiento suficiente. Transporte público suficiente

6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

- INFRAESTRUCTURAS
El barrio en el que está ubicado el inmueble cuenta con una superficie ajardinada próxima, con alumbrado público, alcantarillado, suministro de agua...)
- INFRAESTRUCTURAS INTERIORES
El inmueble y la zona cuenta con todos los servicios urbanísticos básicos.

7.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN Y DE LA VIVIENDA

- DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

Vivienda unifamiliar adosada de 2 plantas sobre rasante

Jardines: No

La vivienda tasada se utiliza como 1ª residencia

Nº de portales: 0

Nº de escaleras: 1

Nº de ascensores por escalera: 0

Planta en la que se encuentra la vivienda: 1

Tipo de vivienda: exterior

Nº de dormitorios: 3

Nº de baños o aseos: 1

- DESCRIPCIÓN DE LA VIVIENDA

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL

Tipología: residencial

Referencia: 1234567891234567abc

Casa de planta baja y piso alto, consta de 3 dormitorios, 1 aseo, bodega y despensa.

- Superficies

Catastral de 58,89m²

Útil de vivienda 35,28m²

Registral 58,89m²

- ELEMENTOS DE LA EDIFICACIÓN

Cimentación: zanja corrida

Estructura: muro de carga

Sobrecarga: normal

Cubierta: teja cerámica

Cerramientos exteriores: ladrillo hueco

Aislamiento: desconocido

Carpintería exterior: aluminio

Acristalamiento: sencillo

Persianas: plástico

- ACABADOS INTERIORES

Pavimentos de terrazo y hormigón, paredes de azulejo cerámico, yeso pintado y techos de escayola

Agua caliente por calentador a butano. Cocina de fundición que actúa de calefactora. Un dormitorio en linóleo, uno en terrazo y otro en gres. Pasillo planta alta en gres.

- Antigüedad

Antigüedad aproximada: 40 años

Años desde la última reforma aproximadamente: 6 años

Estado de conservación: bueno

Vivienda totalmente reformada y ampliada hace 6 años, en la que falta por rematar la parte posterior de la planta baja, despensa y bodega.

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

Propietario: Emilio R.F. y María Teresa L.D.

Estado de ocupación: uso propio, propietarios.

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

OFERTA

Vivienda bien ubicada en zona periférica de Monforte de Lemos, municipio cercano a Ourense y Lugo. Zona con nivel de renta medio.

Demanda

Nivel de demanda media por la ubicación cercana a Ourense, Lugo.

La zona es atractiva por la situación cercana a vías rápidas de comunicación para acceder a los centros de trabajo de su entorno.

10.- DATOS Y CÁLCULOS DE LOS VALORES TÉCNICOS

CALCULO DEL COSTE DE REPOSICIÓN

El método del coste es una técnica analítica que permite determinar el Coste de Reposición o Coste de Reemplazamiento, Bruto o Neto de cualquier tipo de edificio, o elemento de él, que se encuentre en fase de proyecto, construcción, rehabilitación o terminado.

El coste de reposición/reemplazamiento bruto (CRB) se determina sumando al valor de mercado del solar (VS), cada uno de los gastos e inversiones necesarios ($\sum Ci$) para reemplazar, en la fecha de la valoración, el inmueble por otro nuevo de sus mismas características y utilidad. Es decir se trata de calcular el "coste a nuevo" con técnicas y materiales de construcción actuales, incluyendo para su cómputo el valor de solar (VS), el coste de la construcción (CC) y todos los gastos necesarios de promoción (GP).

El Coste de la construcción (CC) es la suma del coste de ejecución material (CEM), más el beneficio industrial (BI) y los gastos generales de obra y empresa del constructor (GG). Los gastos necesarios de la promoción (GP) tales como: impuestos no recuperables y aranceles para declarar la obra nueva, honorarios de profesionales, licencias y tasas de construcción, gastos de administración del promotor, gastos debidos a otros estudios necesarios. No se incluyen los gastos financieros, ni los de comercialización, ni el beneficio del promotor.

Cálculo del valor del suelo. (VS)

El cálculo del valor del suelo se ha realizado por el Método Residual Estático, aplicando la siguiente fórmula: $F = VM \times (1 - b) - \sum Ci$

En donde:

F = Valor del terreno; VM = valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado; B = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno; $\sum Ci$ = cada uno de los pagos necesarios considerados.

El valor del suelo se calcula como valor residual, es decir al valor en venta del producto inmobiliario se le restan cada uno de los pagos necesarios inherentes a una promoción: se estiman los costes de construcción (CC), los gastos necesarios (GP), y los de comercialización y, en su caso, los financieros, y se fijará el margen de beneficio del promotor

Calculo de los costes unitarios de reposición netos

Superficie utilizada para valorar: útil

	Superficie útil (m ²)	Superficie construida (m ²)	Coficiente R
Viviendas	77,09	100,51	1,303
Terrazas	15,89	16,62	1,066

Superficie total: 92,67 m²

117,13 m²

Superficie de parcela: 58,89 m²

	Sup. m ²	Rep. (suelo)	c. const.	Dep. %	CRN.U.	VM. Unitario	VM. Total
viviendas	77,09	30,70	300	10,00	486,30	386,56	30.167
terrazas	15,58	0	63,23	10,00	65,43	62,05	640.001

Rep. (suelo): repercusión del suelo

c. const.: coste de construcción unitario

Dep.: coeficiente depreciación.

CRN.U.: Coste re reposición neto unitario

VM. Unitario.: valor de mercado unitario

VM. Total: valor de mercado total

	Costes y valores a nuevo
Valor del solar	3539,29
Coste de construcción	31402,52
Otros gastos necesarios	5338,43
Coste de reposición	40.280,24

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo: 36.740,95

11-CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

No existen para el caso concreto de este informe

Se advierte que para el cálculo del valor de comparación por valor de mercado se fundamenta en la estimación del valor de un inmueble tomando como referencia el valor de venta de propiedades similares.

12-OBSERVACIONES

No existen para el caso concreto de este informe

13-FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

Fecha de última visita el 01 de Abril de 2016

Fecha de emisión del informe en Monforte de Lemos a 05 de Abril de 2016

El presente informe caduca a los seis meses

El presente informe consta de

EL TÉCNICO/ ALUMNO



DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

Plano de situación

Plano de entorno

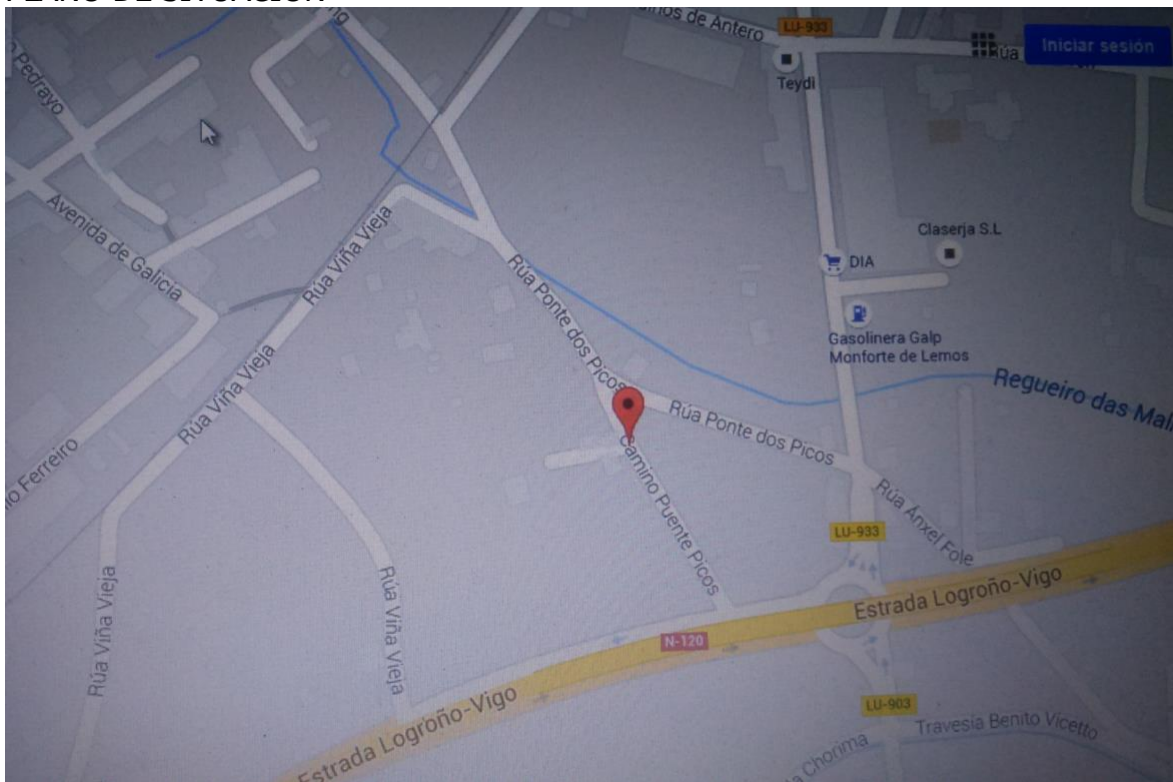
Croquis del inmueble

Reportaje fotográfico

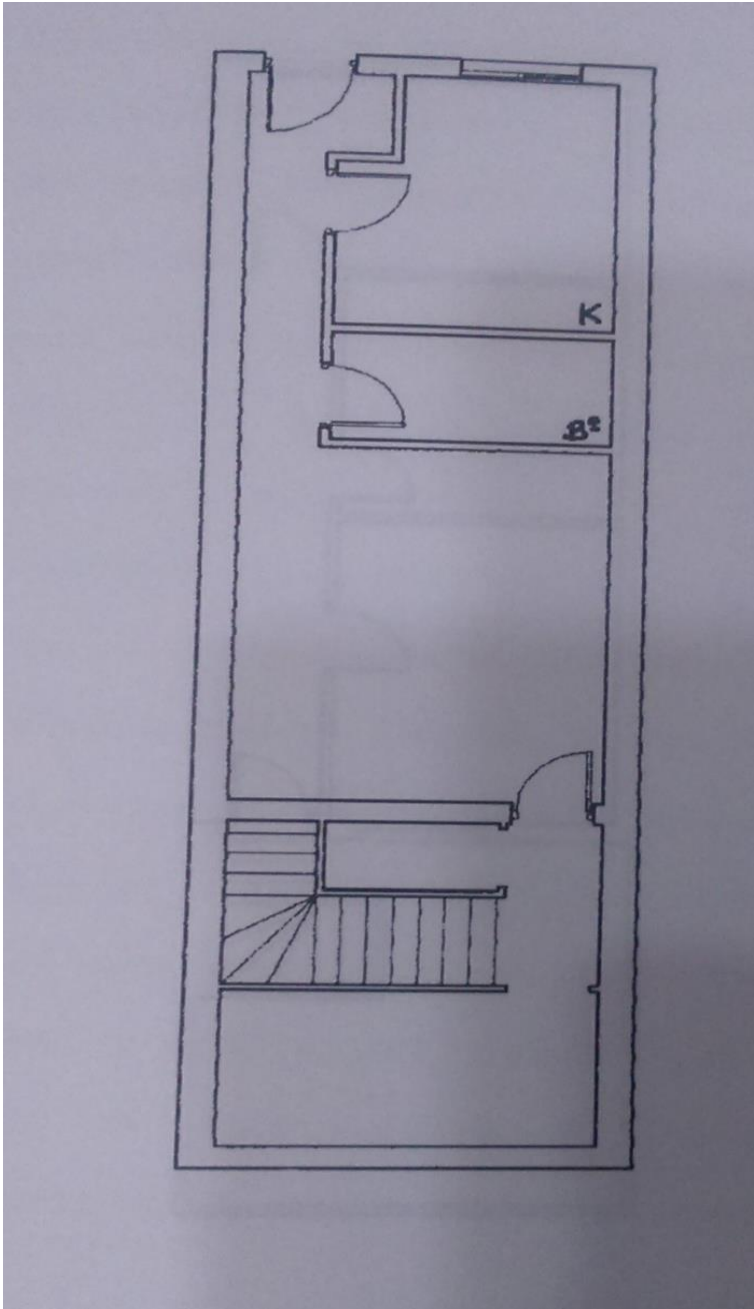


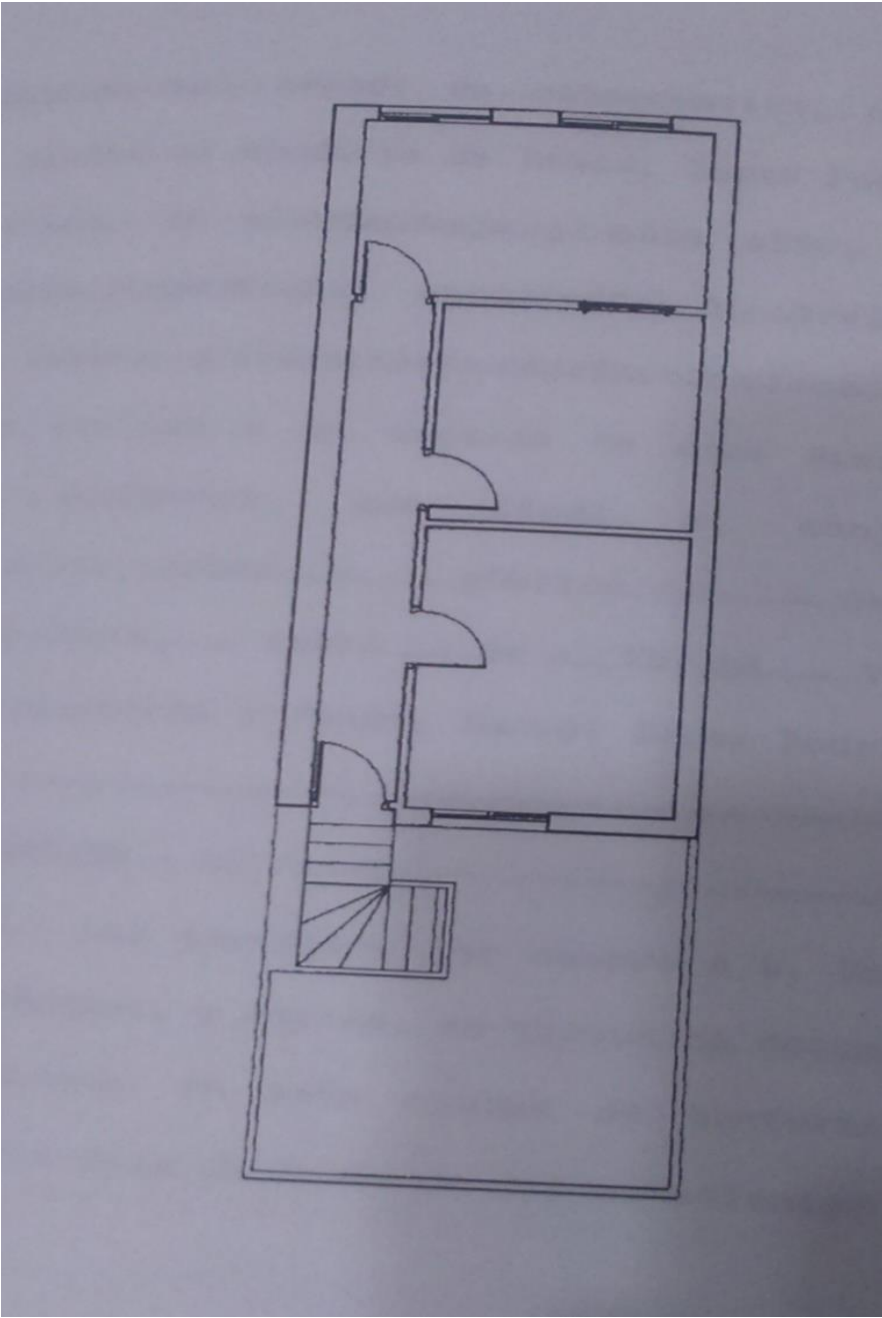
Monforte de Lemos se encuentra situada en un valle, entre los ríos Miño y Sil, siendo el río Cabe, afluente del Sil, el que pasa por la ciudad. Es el núcleo de la comarca conocida como Terra de Lemos, y capital de la zona conocida como Ribeira Sacra o Terras de Lemos.

PLANO DE SITUACIÓN



CROQUIS DEL INMUEBLE





FOTOGRAFIA EXTERIOR

