

# 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: / 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**

## 1. SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

### 1.1. SOLICITANTE

Cliente privado, con domicilio en la calle [REDACTED] [REDACTED] de de [REDACTED] 14, 1ªA, 50007, Zaragoza (Zaragoza) y D.N.I. 00000000-X

### 1.2. ENTIDAD SOLICITANTE

Cliente privado

### 1.3. FINALIDAD

Valor de mercado

### 1.4. ADECUACIÓN A LA NORMATIVA

La presente tasación no se ha realizado de acuerdo a los requisitos de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. del 9 de abril de 2003. Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y la Orden EHA/568/2008, de 28 de febrero publicada por el B.O.E. de 5 de marzo de 2008.

## 2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

### 2.1. TIPO DE INMUEBLE

Vivienda en bloque plurifamiliar entre medianeras

### 2.2. ESTADO DEL INMUEBLE

Terminado

### 2.3. LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Dirección: Calle [REDACTED] [REDACTED] de [REDACTED] 14, 1ªA

Código Postal: 50007

Municipio: Madrid

Provincia: Madrid

### 2.4. DATOS REGISTRALES

Registro: Registro de la Propiedad de Zaragoza

Tomo: XXXX

Libro: XXX

Folio: XXX

Finca: XXXX

Inscripción: 2ª

Linderos: Frente: Avenida Doctor Fleming

Derecha: piso del mismo orden y nivel letra C

Izquierda: piso del mismo nivel pero de orden inferior letra A

### **DATOS CATASTRALES**

Referencia catastral del inmueble: XXXXXXXXXXXXX

## **3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN**

### **3.1. COMPROBACIONES REALIZADAS**

Identificación física del inmueble mediante su localización e inspección ocular.

Comprobación de su superficie.

Comprobación de su descripción

Comprobación de la adecuación al planeamiento urbanístico.

Comprobación de su estado de ocupación, uso y explotación.

Comprobación de su estado de su estado de conservación aparente.

Comprobación de su correspondencia con finca registral.

Comprobación de su correspondencia con finca catastral.

Comprobación de servidumbres visibles.

Comprobación del régimen de protección pública.

Comprobación del régimen de protección del patrimonio arquitectónico.

Comprobación de la existencia de derecho de aprovechamiento urbanístico.

Comprobación de la no existencia de procedimiento de expropiación.

Comprobación de la situación del mercado local.

### **3.2. DOCUMENTACIÓN UTILIZADA**

Plano de situación.

Plano urbanístico.

Reportaje fotográfico.

Plano del inmueble.

Información registral: escritura de la propiedad.

Documentación catastral: Información descriptiva y gráfica.

## **4. LOCALIDAD Y ENTORNO**

## 4.1. LOCALIDAD

Tipo de núcleo: núcleo autónomo es la capital de provincia.

Ocupación laboral predominante: múltiple, destacando el sector servicios.

Población de derecho: 70.389 según el padrón del Instituto Nacional de Estadística a 1 de enero de 2014.

Evolución reciente: la tendencia, respecto al patrón de años anteriores, es decreciente.

## 4.2. ENTORNO

Tipo de entorno: urbano

Nivel de renta: medio

Homogeneidad arquitectónica: existe

Tipo de ordenación urbanística: manzana cerrada

Uso dominante: primera residencia

Nivel de desarrollo edificatorio:

Antigüedad característica:

Calidad de las edificaciones: media

Renovación experimentada recientemente: baja

Infraestructuras:

Vías públicas: vías públicas con acera con pavimento y calzada asfaltada.

Alumbrado público: suficiente, mediante farolas adosadas a las fachadas.

Red de abastecimiento de agua: red general.

Red de saneamiento: red general.

Red de suministro de gas: red general.

Red de suministro eléctrico: red general.

Red de telefonía: red aérea, con buena cobertura de telefonía móvil y red de fibra óptica.

Calidad de las infraestructuras: buena.

Conservación de las infraestructuras: buena.

Equipamientos y servicios:

Asistencial y sanitario: excelente

Comercial: suficiente

Escolar: suficiente-abundante

Deportivo: excelente, centros deportivos municipales en el barrio

Lúdico: excelente, centro comercial a menos de 2km

Religioso: suficiente

Aparcamiento: escaso

Zonas verdes: excelente

Comunicaciones:

Red de carreteras: buena, acceso a la Z-30 y Z-40 a menos de 2km.

Red de autobuses: urbana, con la estación de autobuses a 1,7 km.

Red de ferrocarriles: cercanías, regional y larga distancia, con la estación de tren a 6,5 km.

Aeropuerto: a 21 km. (Aeropuerto de Zaragoza).

Accesibilidad: buena.

## 5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

### 5.1. CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

Tipología del edificio: bloque plurifamiliar entre medianeras.

Uso característico: residencial.

Antigüedad: 32 años según documentación catastral (1984).

Superficie construida: 40.702 m<sup>2</sup>.

Superficie de suelo: 11.507 m<sup>2</sup>.

Nº de portales: 1

Nº de plantas: garaje, planta baja, ocho plantas y cubierta.

Nº ascensores: 2

Nº de viviendas: 34.

Elementos comunes: portal, escaleras, rellanos y ascensores.

Equipamientos y servicios: ninguno a destacar.

Calidad del edificio: media-alta.

### 5.2. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

#### 5.2.1. DESCRIPCIÓN

La vivienda a valorar se encuentra situada en la planta 1ª.

Su distribución interior es la siguiente: vestíbulo, pasillo, cocina, salón-comedor, 3 dormitorios y 2 baños.

#### 5.2.2. SUPERFICIES

| Registral              |                         | Catastral                     |                         | Comprobada                    |                        |                         | Utilizable (m <sup>2</sup> ) |                               |
|------------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Útil (m <sup>2</sup> ) | Cons. (m <sup>2</sup> ) | Cons. c/ EC (m <sup>2</sup> ) | Cons. (m <sup>2</sup> ) | Cons. c/ EC (m <sup>2</sup> ) | Útil (m <sup>2</sup> ) | Cons. (m <sup>2</sup> ) |                              | Cons. c/ EC (m <sup>2</sup> ) |
| 100,00                 | -                       | -                             | 100,00                  | 109,00                        | 84,00                  | 100,00                  | -                            | 84,00                         |

### 5.3. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: No es visible.

Estructura: Hormigón armado.

Cubierta: plana transitable, con acabado en gres.

Cerramiento exterior: doble fábrica de ladrillo + aislamiento, espesor total 24 cm.

Acabado de fachada: Caravista.

Carpintería exterior: aluminio anodizado color gris, con doble acristalamiento, de apertura corredera y con persianas enrollables de pvc.

Carpintería interior: madera lacado color blanco.

Grado de conservación: bueno.

Calidad de acabados: media-alta

Acabados:

|               | Suelos | Paredes           | Techos       |
|---------------|--------|-------------------|--------------|
| Vestíbulo     | Tarima | Enfoscado pintado | Yeso pintado |
| Pasillo       | Tarima | Enfoscado pintado | Yeso pintado |
| Cocina        | Gres   | Alicatado         | Yeso pintado |
| Salón-Comedor | Tarima | Enfoscado pintado | Yeso pintado |
| Dormitorio 1  | Tarima | Enfoscado pintado | Yeso pintado |
| Dormitorio 2  | Tarima | Enfoscado pintado | Yeso pintado |
| Dormitorio 3  | Tarima | Enfoscado pintado | Yeso pintado |
| Baño 1        | Gres   | Alicatado         | Yeso pintado |
| Aseo 2        | Gres   | Alicatado         | Yeso pintado |

## 5.4. INSTALACIONES

Fontanería: empotrada.

ACS: Caldera comunitaria de gasoil.

Grifería y aparatos sanitarios: calidad media.

Calefacción: por aire, con caldera comunitaria de gasoil

Aire Acondicionado: tiene.

Chimenea: no tiene.

Portero automático: videoportero.

Teléfono: tiene.

Domótica: no tiene.

Seguridad: puerta de seguridad de acceso a la vivienda.

Armarios empotrados: en pasillo.

## 6. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Planeamiento vigente: Plan General de Ordenación Municipal de Zaragoza.

Fase de aprobación: RESOLUCIÓN de 20 de junio de 2008, de la Dirección General de Urbanismo, por la que se da publicidad al Acuerdo adoptado por el Consejo de Ordenación del Territorio, en su reunión celebrada el día 6 de junio de 2008, relativo al Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

Clasificación urbanística: Suelo urbano.

Calificación urbanística: manzana definida por alineaciones y fondos y edificación adosada.

Uso característico: vivienda colectiva, residencial comunitario, hotelero, comercial, oficinas, salas de reunión, industrial, docente, asistencial, sanitarios, sociocultural, religioso, deportivo, recreativo, servicios urbanos y administración pública.

Conformidad con el planeamiento vigente: sí.

Protección urbanística o histórica: no.  
Situación fuera de planeamiento: no.

## 7. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

Propiedad: XXXXXX (100% del Pleno Dominio)  
Estado de ocupación: el inmueble está ocupado por el propietario  
Características de la ocupación:  
Plazo de vigencia de la ocupación:  
Explotación económica: No existe una explotación económica en el inmueble.  
Derechos reales: No existen.  
Servidumbres: No se observan.  
Régimen de protección: No existe.  
Limitaciones urbanísticas: No existen.

## 8. ANÁLISIS DE MERCADO

### 8.1. OFERTA

El nivel de oferta de inmuebles de similares características en el entorno próximo a la vivienda objeto de valoración es medio-bajo.

### 8.2. DEMANDA

El nivel de demandad de inmuebles de similares características en el entorno próximo a la vivienda objeto de valoración es de medio-bajo.

### 8.3. INTERVALOS DE PREVIOS ACTUALES DE VENTA AL CONTADO O DE ALQUILER

La oferta actual de inmuebles comparables utilizados en la homogeneización oscila entre 642,86 €/m<sup>2</sup> y 1734,35 €/m<sup>2</sup>.

### 8.4. EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

La evolución de la oferta y la demanda no prevé una revalorización del inmueble en un futuro cercano.

## 8.5. DIFERENCIAS ENTRE EL VALOR DE MERCADO Y EL VALOR HIPOTECARIO

El valor de mercado es superior al valor hipotecario.

## 9. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

Para la determinación del valor de tasación se aplicará el método del coste, que 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 el valor de mercado del solar (VS), cada uno de los gastos en inversiones necesarios para reemplazar, en la fecha de la valoración, el inmueble por otro nuevo de sus mismas características y utilidad ( $\sum Ci$ ). Es decir, se trata de calcular el coste a nuevo con técnicas y materiales de construcción actuales, incluyendo para el compute el valor del solar (VS), el coste de construcción (CC) y todos los gastos necesarios de promoción (GP)

El coste de construcción (CC) es la suma de 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 promoción (GP) son aquellos 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, etc. No se incluyen los gastos financieros, ni los de comercialización, ni el beneficio del promotor.

El coste de reposición neto (CRN) es la diferencia entre el CRB y la depreciación sufrida por el edificio en el tiempo transcurrido desde su construcción. Se determina deduciendo del CRB la depreciación física y funcional del inmueble. La depreciación física es la pérdida que experimenta el CRB de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus componentes. Podría definirse como el coste actual de la rehabilitación integral del edificio para dejarlo como nuevo. La depreciación física se obtiene aplicando al CRB (excluido el valor de terreno) la técnica de amortización lineal, que consiste en despreciar un porcentaje anual constante en el valor del inmueble a lo largo de su vida útil.

El cálculo del valor del suelo se ha realizado por el método residual estático, es decir, al valor en venta del producto inmobiliario se le restan cada uno de los gastos inherentes a una promoción: costes de construcción (CC), gastos necesarios (GP), y los de comercialización, y en su caso, los financieros, y se fijará el margen de beneficio del promotor.

### VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO DE VIVIENDA (€/m<sup>2</sup>) – MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

|  |     |                          |
|--|-----|--------------------------|
| Valor en venta del inmueble            | VV  | 1734,00 €/m <sup>2</sup> |
| Margen de beneficio del promotor (20%) | BP  | 346,80 €/m <sup>2</sup>  |
| Coste de ejecución material            | CEM | 548,00 €/m <sup>2</sup>  |

|  |           |                               |
|--|-----------|-------------------------------|
| Gastos generales del contratista (13%)           | GG        | 71,24 €/m <sup>2</sup>        |
| Beneficio industrial del contratista (6%)        | BI        | 32,88 €/m <sup>2</sup>        |
| <b>Coste de Construcción por contrata</b>        | <b>CC</b> | <b>732,55 €/m<sup>2</sup></b> |
| Honorarios de arquitectos (10%)                  | HA        | 54,80 €/m <sup>2</sup>        |
| Impuestos, licencias y tasas municipales (7%)    | GF        | 38,36 €/m <sup>2</sup>        |
| Gastos financieros (3%)                          | GFi       | 52,02 €/m <sup>2</sup>        |
| Gastos de comercialización (3%)                  | GC        | 52,02 €/m <sup>2</sup>        |
| <b>Total gastos necesarios para la promoción</b> |           | <b>197,20 €/m<sup>2</sup></b> |
| <b>Costes totales</b>                            |           | <b>929,75 €/m<sup>2</sup></b> |
| <b>Valor de repercusión de suelo de vivienda</b> |           | <b>326,55 €/m<sup>2</sup></b> |

### COSTE DE REEMPLAZAMIENTO BRUTO (CRB)

|  |                                |
|--|--------------------------------|
| <b>Valor de repercusión de suelo de vivienda</b> | <b>326,55 €/m<sup>2</sup></b>  |
| Coste de ejecución material                      | 548,00 €/m <sup>2</sup>        |
| Gastos generales y beneficio industrial (19%)    | 104,12 €/m <sup>2</sup>        |
| <b>Coste de Construcción por contrata</b>        | <b>621,96 €/m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Gastos necesarios de la promoción (17%)</b>   | <b>110,86 €/m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Coste de reemplazamiento bruto (CRB)</b>      | <b>1059,37 €/m<sup>2</sup></b> |

### COSTE DE REEMPLAZAMIENTO NETO (CRB)

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| CRB (excluido el valor del terreno)               | 653,24 €/m <sup>2</sup>       |
| Antigüedad real                                   | 32 años                       |
| Vida útil del inmueble                            | 100 años                      |
| Coefficiente de depreciación por antigüedad       | 0,29                          |
| Coste de la reparación o rehabilitación realizada | 0,00 €/m <sup>2</sup>         |
| Antigüedad efectiva                               | 29 años                       |
| Coste de depreciación efectivo                    | 0,29                          |
| Depreciación lineal                               | 182,57 €/m <sup>2</sup>       |
| <b>Coste de reemplazamiento neto (CRN)</b>        | <b>835,81 €/m<sup>2</sup></b> |

### CUADRO RESUMEN DE COSTES DE REEMPLAZAMIENTO

|                         |                          |                          |                       |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Repercusión de suelo    | 330,68 €/m <sup>2</sup>  | Superficie adoptada      | 138,08 m <sup>2</sup> |
| Coste de construcción   | 652,12 €/m <sup>2</sup>  | Valor del suelo          | 45660,29 €            |
| Gastos necesarios       | 110,86 €/m <sup>2</sup>  | Valor de la construcción | 90044,73 €            |
| Depreciación            | 0,29                     | Gastos                   | 15307,55 €            |
| CRB (€/m <sup>2</sup> ) | 1093,66 €/m <sup>2</sup> | CRB                      | 151012,57 €           |
| CRN(€/m <sup>2</sup> )  | 872,40 €/m <sup>2</sup>  | CRN                      | 120460,99 €           |

### VALOR DE REPOSICIÓN

| Uso Considerado | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Valor Unitario (€/m <sup>2</sup> ) | Valor de Comparación (€) |
|-----------------|------------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| Vivienda        | 84,00                        | 835,81                             | 70.208,04                |

## 10. VALORES DE TASACIÓN

| Uso considerado         | Método | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Valor Adoptado (€/m <sup>2</sup> ) | Valor Unidad (€) | Valor Tasación (€) |
|-------------------------|--------|------------------------------|------------------------------------|------------------|--------------------|
| Vivienda                | Coste  | 84,00                        | 835,81                             | 120.460,99       | 70.208,04          |
| TOTAL VALOR DE TASACIÓN |        |                              |                                    |                  | 70.208,04          |

**Asciende el Valor de Tasación a la expresada cantidad de CIENTO VEINTE MIL CUATROCIENTOS SESENTA EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS.**

## 11. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

### 11.1. CONDICIONANTES

No existen condicionantes para el caso concreto de este informe.

### 11.2. ADVERTENCIAS GENERALES

Se advierte específicamente que el informe ha sido realizado con la finalidad concreta que se indica en el mismo. El tasador no se hace responsable de su utilización para una finalidad distinta de aquella para la que se emitió.

## 12. OBSERVACIONES

No existen observaciones para el caso concreto de este informe.

## 13. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

Fecha de la última visita al inmueble: 8 de Abril de 2016.

Fecha de emisión del informe: 8 de Abril de 2015.

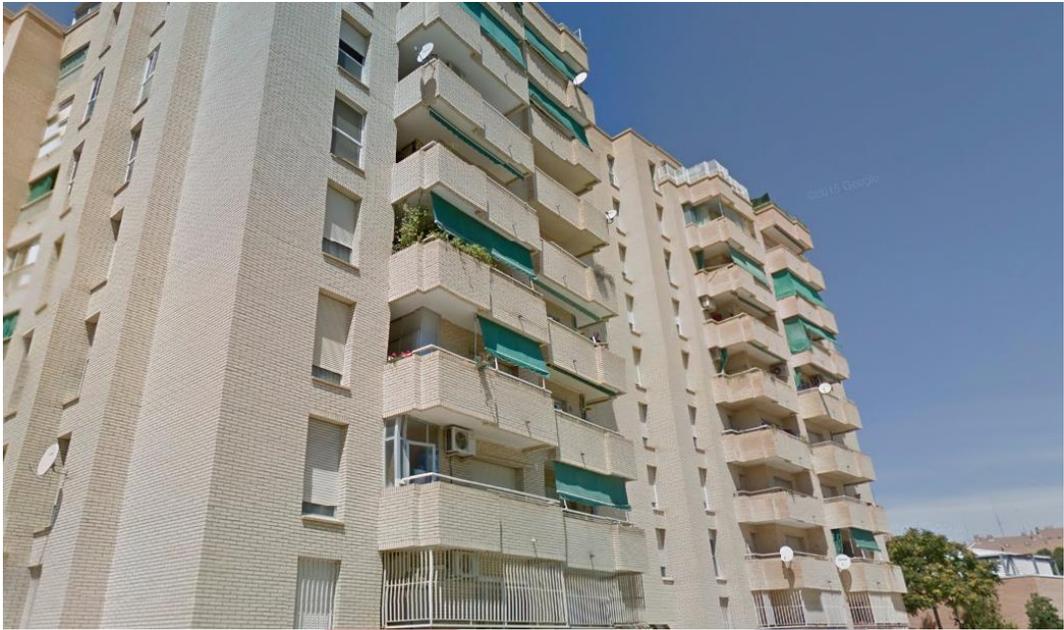
Fecha de caducidad del informe: 8 de Julio.

El Tasador

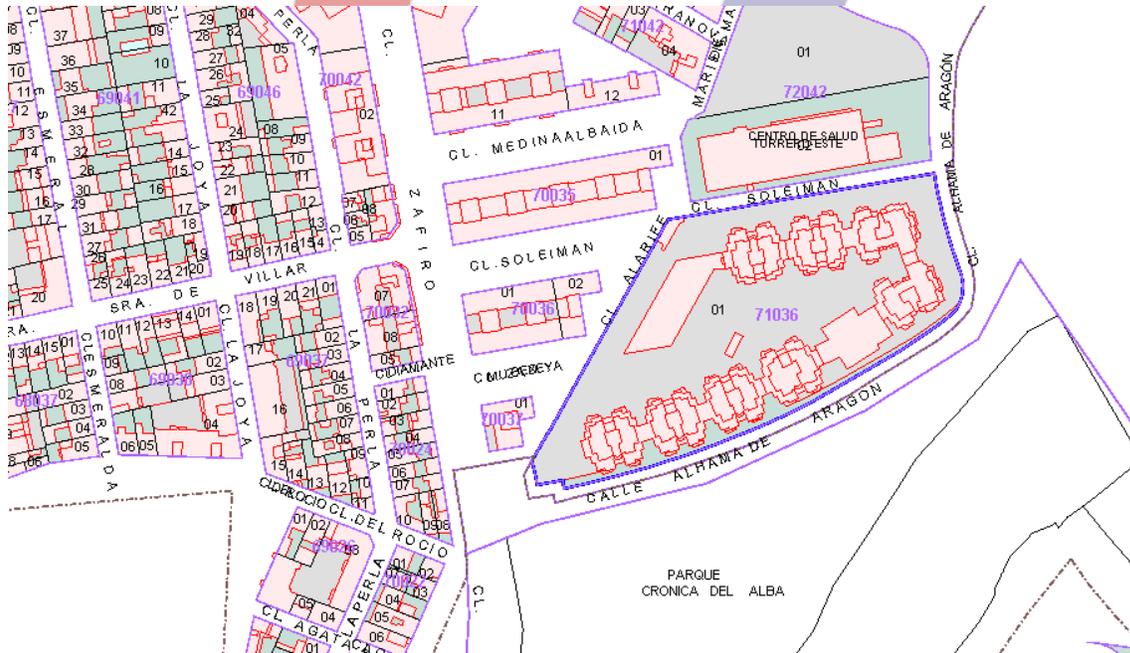
■■■■ ■■■■ ■■■■

Arquitecto Técnico

# 14. DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME



Fotografía de fachada



Situación

