



**INE
CO**

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA
TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

TESINA DE MÁSTER

**SEMINARIO, EL PRIMER SEMESTRE DEL
MÓDULO DE VALORACIÓN EN EL
GRADO DE ARQUITECTURA TÉCNICA,
UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN**

Autor: D. Javier Leonardo Rímolo Di Mauro
Dirigida por: Dña. María José Ruá Aguilar
Fecha: 14 de Enero de 2017



INE
CO

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA
TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

Agradecimientos

A Dña. María José Ruá Aguilar por tutelar este trabajo y junto con D. José Babiloni Gomis por su disposición y apoyo al proyecto.

A los estudiantes del 4º curso del grado de arquitectura técnica de la Universidad de Castellón 2016, curso ED931.



Índice general.

1. Introducción

Acerca de la valoración desde el punto de vista de los arquitectos y arquitectos técnicos. Formación que reciben y cómo se aplica.

2. Objetivos

Objetivo principal. La propuesta de un proyecto piloto docente.

3. Metodología

4. Marco teórico

- 4.1. Conceptos básicos financieros
- 4.2. Conceptos básicos de valoración e informes de tasación.
- 4.3. Método de coste.
- 4.4. Método de comparación.
- 4.5. Método residual.
- 4.6. Planteamiento del caso práctico.
- 4.7. Visita al inmueble.
- 4.8. Confección del informe.
- 4.9. Análisis informes.
- 4.10. Encuesta alumnos.

5. Estudio de caso

Identificación del inmueble.
Roles.
Formación y actuación de grupos.

6. Resultados

Sobre el proyecto piloto docente.
Sobre la visita.
Sobre la documentación.
Sobre los informes realizados.
Encuesta alumnos.

7. Conclusiones

Sobre el proyecto piloto.
Sobre posibles mejoras para la transferencia del conocimiento teórico a la práctica.

8. Referencias, anexos y bibliografía



Seminario: El primer semestre del módulo de valoración en el grado de arquitectura técnica, Universidad Jaume I, Castellón.

1. Introducción

El presente trabajo toma como marco de referencia el curso ED931 sobre gestión urbanística y financiera, valoraciones y tasaciones del cuarto ciclo de la especialidad en arquitectura técnica de la Universidad Jaume I de Castellón.

Se plantea un regreso al ámbito de la formación universitaria, luego de una experiencia laboral relacionada con el mundo de la valoración inmobiliaria y la formación superior en este campo de más de veinte años, con el objeto de analizar cuáles son los contenidos y la preparación que se recibe en la universidad en esta materia.

Si bien la formación requerida para la redacción de informes y dictámenes de valoración inmobiliaria es la de arquitecto o arquitecto técnico, ésta materia no es un elemento relevante en la formación académica.

Tradicionalmente la carrera de arquitectura superior ha estado siempre relacionada con el mundo del diseño arquitectónico del objeto habitable y por extensión del espacio urbano. Este enfoque no está suficientemente sustentado por elementos que lo relacionen con la materialización de este diseño y mucho menos por los aspectos legales, financieros y de valoración. Para un arquitecto superior el mundo de la valoración inmobiliaria se aparece como más bien relacionada con economistas y en la mayoría de los casos es necesaria una formación adicional superior y específica, experiencia práctica y actualización continuas de métodos de valoración y legislación relacionada.

La relativa carencia en el contenido de materias relacionadas con la construcción de la formación del arquitecto superior, ha venido siendo ocupada por el arquitecto técnico, o el maestro mayor de obras en otras modalidades de enseñanza superior. Si bien en el caso del arquitecto técnico, la proximidad con la realidad o materialización del edificio es mayor, la formación académica no llega a relacionar este aspecto de la carrera del arquitecto técnico con el mundo de la valoración de inmuebles de forma más profunda. Como en el caso del arquitecto superior, los técnicos requieren una formación adicional, específica para dedicarse a la valoración inmobiliaria.

En tanto el mundo de la arquitectura, la construcción, el planeamiento urbano y territorial deje de estar en manos de particulares y sea asumido por grandes consultoras o empresas que condensen pluralidad de profesiones, y que el diseño del hábitat urbano se haga cada vez más complejo, interrelacionado y multidisciplinar, los conocimientos no solo universalistas en cuanto al diseño o la historia de la

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN**SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.**

arquitectura, sino también en cuanto a la valoración y la tasación de inmuebles, se equiparan en importancia.

La perspectiva laboral y de desarrollo de la profesión es sin duda muy amplia y variada si la concepción de la arquitectura es como la de una disciplina plural.

Es justamente a partir de plantear la profesión del arquitecto y del arquitecto técnico como una disciplina plural, se presenta el ámbito de la valoración y tasación no solamente como una posibilidad de acceso al mercado de trabajo y una salida laboral, sino también como una disciplina que permite al profesional mantener una relación constante y directa con los ámbitos más tradicionales de la profesión, pero que a la vez le otorga una perspectiva adicional. Es también una vía de acceso a un ámbito que no está estrictamente enmarcado en la construcción, en el cual se suman aspectos financieros, de viabilidad económica interrelacionados con los tradicionales de la profesión como el desarrollo urbanístico y la construcción.

El curso ED931 sobre gestión urbanística y financiera, valoraciones y tasaciones de la Universidad Jaume I de Castellón, aborda directamente la inclusión de temas íntimamente relacionados con el mundo de la valoración inmobiliaria en la formación del grado de arquitectura técnica.



Figura 1. Imagen de aula. Resolución de ejercicio práctico



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

El curso plantea un programa muy ambicioso y a partir de un temario muy amplio en el que se imparten conceptos financieros, urbanísticos de valoración inmobiliaria y de viabilidad económica de las construcciones a partir de ponencias teóricas seguidas por trabajos prácticos.

El objeto de este curso persigue que el alumno interrelacione los contenidos que recibe con la formación ya recibida y complete el concepto de un edificio construido como una compleja relación de factores de diseño, sociales, materiales, económicos y financieros que tienen la característica de poder ser valorados.

Si bien en la formación académica hasta el tercer curso el alumno es confrontado más bien con el papel del diseñador y quien materializa un objeto construido, en el cuarto curso es también el profesional que puede analizar su viabilidad económica y además puede valorarlo, como a cualquier otro inmueble.

GESTION URBANÍSTICA, FINANCIERA, VALORACIONES Y TASACIONES - ED 931						
CURSO 2016 - 2017						
Fecha	Prof.	Teoría 32,00	Pract. 24,00	Tema		Práctica
12/09/16	P	1,00	1,00	TF-1	PRESENTACION	Cuadro de amortización préstamo hipotecario - Cálculo TAE y Costo de Capital
		2,00			CONCEPTOS BÁSICOS FINANCIEROS	
19/09/16	P	2,00	2,00	TF-1	CONCEPTOS BÁSICOS FINANCIEROS	
26/09/16	C	4,00	0,00	TU-1	URBANISMO Introducción al Derecho urbanístico. - Instrumentos de ordenación urbanística en la Comunidad Valenciana - La gestión urbanística: Programación y ejecución de las actuaciones urbanísticas.	-
03/10/16	C	0,00	2,00	TU-1	-	Práctica de gestión urbanística
	P	1,00	1,00		URBANISMO Aprovechamiento - Estándares URBANISMO Coeficiente de Canje - Cargas urbanísticas	Coeficiente de canje - Cargas urbanísticas
10/10/16	MJ	1,00	1,00	TV-2	INFORMES	Cálculo de superficies construidas y útiles
		2,00	0,00	TV-1	CONCEPTOS BÁSICOS VALORACIÓN	
17/10/16	MJ	2,00	2,00	TV-3	MÉTODO DE COSTE	Práctica método de coste
24/10/16	P	2,00	2,00	TV-4	MÉTODO COMPARACIÓN	Práctica método de comparación
31/10/16	P	2,00	2,00	TV-5	MÉTODO CAPITALIZACIÓN	Práctica método de capitalización
07/11/16	P	2,00	1,00	TV-6	MÉTODO RESIDUAL	Práctica método residual
		1,00		TV-7	VALORACIÓN ADMINISTRATIVA VP	
14/11/16	P	1,00	1,00	TV-8	VALORACIÓN ADMINISTRATIVA - CATASTRO	Práctica valoración administrativa
		2,00		TU-2	VALORACIÓN DERECHOS	
21/11/16	P	2,00	2,00	TU-2	VALORACIÓN URBANÍSTICA I	Práctica valoración urbanística
28/11/16	P	1,00	1,00	TV-9	VALORACIÓN URBANÍSTICA II	
		2,00	0,00	TV-11	VIABILIDAD ECONÓMICA I - Concepto	
12/12/16	P	1,00	3,00	TV-11	VIABILIDAD ECONÓMICA II - Práctica	Practica Viabilidad económica
19/12/16	P	1,00	3,00	TV-11	VIABILIDAD ECONÓMICA III - Práctica	

Figura 2. Imagen de programación del curso (Fuente: Módulo sobre gestión urbanística, financiera, valoraciones y tasaciones. Grado de arquitectura técnica. Universidad Jaume I, Castellón)



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

Como apoyo a las clases teóricas, las prácticas presenciales y las tutorías semanales, el estudiante dispone de acceso al aula virtual, en donde encuentra el soporte normativo, las clases teóricas, ejemplos de exámenes, de informes, etc. En definitiva se trata de un material que excede la capacidad de asimilación durante el curso y que está pensado incluso para que acompañe al estudiante en su inicio a la vida profesional.

ED0931 - Gestión Urbanística y Financiera, Valoraciones y Tasaciones 2016/2017 (2016/2017)

Título > Curso 2016/2017 > Grupos (2016/2017) > ED0931-2016/2017

Activar sesión

PERSONES

- Participants

ACTIVITATS

- Consultes
- Forums
- Questionaris
- Recursos
- Tasques

ÚLTIMS AVISOS

Adepteu un llibre nou

Canviu para el Jueves 17 de octubre
13 oct. 13:40 Maria José Ruiz Aguilera
Temes anteriors...

ESDEVENIMENTS PROPERS

Arxivat de Aula virtual
Dimecres, 07:30
+ 06:00

Entrega pràctica de levantamiento de croquis y toma de datos
Dimecres octubre 20, 00:00

Vés al calendari...
Esdeveniment nou...

CALENDARI

octubre 2016

3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23

TRABAJO DE CURSO: INFORME DE TASACIÓN HIPOTECARIA

HIPÓTESIS DE PARTIDA

Entidad bancaria: José Babión

Eraza tasadora: Tasaciones 16-17

Departamento de Control Técnico de Tasaciones 16-17, Javier Rieco y Mª José Ruiz

Tasadores externos: alumnos curso 16-17

Bienes inmuebles a tasar: vivienda tipo pro en Avda Meritx esquirol Unión Musical de Gand

Entrega de tasación a Tasaciones 16-17: lunes 23 de diciembre de 2016.

CRONOGRAMA ASISTENCIA TUTORÍAS 10:30-16:00 H

FECHA	TAREAS	GRUPOS
10-oct	INTRODUCCIÓN AL TRABAJO ESTRUCTURA INFORME	TOODS
17-oct	MEDICIÓN Y TOMA DE DATOS	TOODS
24-oct	ANÁLISIS DATOS Y DOCUMENTACIÓN	1,2,3
31-oct	ANÁLISIS DATOS Y DOCUMENTACIÓN	4,5,6,7

PRESENTACIONES

- PowerPoint
- 1-Presentación asignatura 2016-2017
- TV-1 CONCEPTOS BÁSICOS FINANCIEROS-16-17
- TV1-CONCEPTOS BÁSICOS DE VALORACIÓN
- TV2-IFORMES
- TV3 - MÉTODO DEL COSTE
- TV-4 MÉTODO DE COMPARACIÓN
- TV-5 MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN

PRÁCTICAS

- Prácticas Conceptos Básicos Financieros
- Práctica Conceptos Básicos de Valoración
- Medición de superficies
- Entrega práctica TV1-Conceptos Básicos de Valoración
- Práctica Método del Coste
- Entrega práctica método del coste
- Práctica # método de comparación
- práctica # Método de comparación - apoyo
- Práctica # - Método de comparación - 16-10-16_23:55
- Práctica # - Actualización rentas - 29:10-23:55
- Práctica # - Actualización de rentas
- Entrega práctica de levantamiento de croquis y toma de datos

ACTIVITAT RECENT

Activitat des de dijous, 17 octubre 2016, 10:50
Informe compar y actividad recent

ACTUALITZACIONS DEL CURS

5ha elegi Fibra
Esquema-grafic color Derecho urbanistic

5ha elegi Tasa
Entrega práctica de levantamiento de croquis y toma de datos

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN**SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.**

TRABAJO 1 - INFORME DE VALORACIÓN
Tasación hipotecaria de vivienda en Avenida 9 de octubre nº 72 de Almassora

Ejemplos para el trabajo

PREGUNTAS DE TEORÍA

- TEORÍA TF1- OPCIÓN MÚLTIPLE:**
Puntuación: 0 4 puntos en preguntas de 3 opciones; 0 5 puntos en preguntas de 4 opciones; 0 8 puntos en preguntas de 5 opciones y 1 1 puntos en preguntas de 6 opciones. En este cuestionario no restan. Puedes realizarlo las veces que quieras. Dispones de 30 minutos para ello, por lo que es conveniente haber estudiado el tema correspondiente previamente.
- TEORÍA TF1- VERDADERO-FALSO:**
10 preguntas de verdadero falso. 20 minutos de tiempo. Lo puedes realizar las veces que quieras. En este test, las incorrectas no restan.
- TEORÍA TV1- OPCIÓN MÚLTIPLE:**
18 preguntas: 13 de 3 opciones y 5 de 4 opciones, puntuando 0 5 y 0 7, respectivamente. Puedes contestar el test las veces que quieras. No restan las incorrectas. Dispones de 20 minutos.
- TEORÍA TV1- VERDADERO-FALSO:**
10 Preguntas de verdadero falso. 10 minutos para resolverlo. Puedes repetirlo las veces que quieras.
- TEORÍA TV2 - INFORMES:**
2 Preguntas de verdadero falso y 7 de opción múltiple. 15 minutos para resolverlo. Puedes repetirlo las veces que quieras.
- TEORÍA TV3 - MÉTODO DEL COSTE**
- TEORÍA TV4 - MÉTODO DE COMPARACIÓN**

Figura 3. Imagen del aula virtual (Fuente: Módulo sobre gestión urbanística, financiera, valoraciones y tasaciones. Grado de arquitectura técnica. Universidad Jaume I, Castellón)

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN**SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.**

Figura 4. Imagen de aula

El curso confronta al estudiante con una apreciación de la arquitectura y el hecho construido que en una primera reacción no parece comprenderse y no relacionada con el hacer del profesional de la construcción.

Es decir la primera reacción del alumno es referir la profesión y su posición en ella, hoy como estudiante y mañana como ejerciente, a los estándares clásicos y tradicionales de la misma, por la cual el hacer de un arquitecto es el diseño y la materialización de ese diseño, sin que en ese proceso intervengan la multitud de factores que en la práctica real de la profesión realmente intervienen y para los cuales un profesional que aspira integrarse en el mundo laboral debería estar preparado y conocerlos.

En este aspecto la valoración inmobiliaria sigue apareciendo como una tarea de expertos en economía, o bien agentes de la propiedad inmobiliaria.

El impacto es aun más acusado, dado que las primeras teóricas confrontan al alumno ante conceptos financieros, que a primera vista aparecen como totalmente ajenos al ejercicio profesional. Las explicaciones y sobre todo las prácticas tienen por objeto el



situar los conceptos teóricos frente a situaciones reales y que serán habituales en el mundo laboral.

Es por ello que se ha planteado el proyecto piloto cuya propuesta, desarrollo y conclusiones recoge este escrito, por el cual se plantea una situación próxima a la realidad de la práctica profesional del valorador y tasador.

2. Objetivos

La metodología didáctica que se viene empleando en el curso ED931 sobre gestión urbanística y financiera, valoraciones y tasaciones mantiene una organización más bien tradicional, basada en clases teóricas secundadas por trabajos prácticos que se inician al final de la clase y se deben entregar en fecha previa a la clase siguiente. Paralelamente se realizan unos trabajos de curso que relacionan los contenidos de los distintos temas tratados, tal y como requeriría un trabajo profesional en el ámbito de la valoración.

La cantidad de temas a desarrollar, su complejidad y novedad para el alumno que hasta este curso venía siguiendo una educación centrada en la construcción, la materialización de los edificios, y nunca sobre otra visión del mismo, hace que sea necesaria la disposición de tiempo adicional para la comprensión de la materia, así como para la resolución de los trabajos prácticos.

La reacción de los estudiantes en cuanto a la comprensión de los contenidos del curso y de su relación con el resto de la formación, es más bien como la de intentar asimilar conceptos teóricos y en menor proporción la de comprender que se trata de una posibilidad de ejercicio profesional que viene a diversificar las posibilidades laborales y en definitiva a enriquecer la profesión.

Con el objetivo de llevar a las aulas la experiencia profesional y la aplicación directa de los contenidos que se dictan en la vida laboral, se propone una experiencia piloto dividida en cinco fases, que se detallan en el apartado de metodología, simulando el día a día de la práctica profesional en la valoración inmobiliaria. Las fases o partes planteadas son:

- Primera parte: enfoque de la tasación
- Segunda parte: visita al inmueble y toma de datos.
- Tercera parte: seguimiento del trabajo.
- Cuarta parte: mesa redonda y encuestas a los alumnos para testar la validez del proyecto piloto, objeto del presente trabajo.
- Quinta parte: análisis de los resultados de los trabajos. Corrección y feedback a los alumnos.



3. Metodología

El proyecto piloto planteado se desarrolla paralelamente al normal curso de las clases durante el semestre. Su implementación se realiza de acuerdo a la programación de los contenidos del curso, tal y como muestra la Figura 2. Para su puesta en marcha se ha dividido en cinco partes, que constituyen la metodología del trabajo y que se describen a continuación:

Primera parte: Planteamiento del trabajo. Se proporcionará al alumno el enfoque teórico de la tasación. Se actuará como el gerente de una Sociedad de Tasación y uno de los profesores titulares será el cliente, quien generará un encargo de tasación de un inmueble real. Se generará así la solicitud de tasación que se hará llegar a los tasadores de la Sociedad. Los alumnos serán los tasadores a los que recibirán el encargo y se explicará cómo hacer la primera búsqueda de información, simulando la relación laboral entre la Sociedad de tasación y el profesional, valorador externo. A partir de este momento, los tasadores deberán iniciar por cuenta el trabajo de recabar información previa a la visita al inmueble.

Segunda parte: Visita al inmueble y toma de datos. Se dividirán los alumnos en grupos para hacer la medición y la toma de datos in situ, auxiliándoles en el proceso. Se deberá tener en cuenta en esta toma de datos las soluciones constructivas y calidades, fotografías, características del entorno, etc. Así mismo deberán hacer el análisis de mercado y los cálculos de valores, la puesta en orden de los datos recopilados, cálculo de valores técnicos y redacción del informe.

Tercera parte: Seguimiento del trabajo. Durante aproximadamente dos meses del curso, los alumnos irán desarrollando el trabajo. Además de la ayuda de las tutorías virtuales, en el periodo desde el 10 de octubre al 12 de diciembre de 2016, los alumnos disponen de 30 minutos de tutoría presencial en el aula, independiente de la clase teórica y práctica por temas, en la que se irán resolviendo las dudas específicas del trabajo.

Cuarta parte: Mesa redonda y encuestas a los alumnos para testar la validez del proyecto piloto, objeto del presente trabajo. Se hará una mesa redonda para ver que problemática han detectado los alumnos para hacer la tasación y principales conclusiones del trabajo, tanto por parte de los estudiantes como de los profesores.

Quinta parte: Corrección de los trabajos y *feedback* con los alumnos. El gerente realizará previamente un análisis de las tasaciones recibidas, comprobando valores, documentación anexa, que se hayan realizado las comprobaciones pertinentes, que se han adoptado los correspondientes condicionantes y advertencias. En esta fase se



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

actuará como el control de calidad de la Sociedad de Tasación. En la sesión se comentarán los resultados de los trabajos.

Las sesiones se complementarán con los resultados de los trabajos de los estudiantes, las problemáticas que se plantearon, intentando analizar la adecuación del plan de estudios al perfil del estudiante.

La figura 4 muestra el detalle del cronograma para llevar a cabo el proyecto piloto objeto de este trabajo:

Proyecto piloto docente			
PARTE	FECHA	CONTENIDO	ALUMNOS
Primera parte: Planteamiento del trabajo	10-oct	Entidad bancaria: José Babiloni Entidad tasadora: Tasaciones 16-17 Departamento de Control Técnico de Tasaciones 16-17: Javier Rimolo y M ^a José Ruá Tasadores externos: alumnos curso 16-17 Bienes inmuebles a tasar: vivienda tipo piso en Ausias March esquina Unión Musical de Betxí	TODOS
		Introducción al trabajo. Estructura del informe	
Segunda parte: Visita al inmueble	17-oct	Medición. Toma de datos	TODOS
Tercera parte: Seguimiento del trabajo por grupos	24-oct	Análisis de datos y documentación	Grupos 1,2,3
	31-oct	Análisis de datos y documentación	Grupos 4,5,6,7
	07-nov	Resolución de métodos de cálculo	Grupos 1,2,3
	14-nov	Resolución de métodos de cálculo	Grupos 4,5,6,7
	21-nov	Resolución de métodos de cálculo	Grupos 1,2,3
28-nov	Resolución de métodos de cálculo	Grupos 4,5,6,7	
Cuarta parte: Mesa redonda	12-dic	Mesa redonda. Encuestas	TODOS
Quinta parte: Corrección trabajos	Entrega de tasación: límite 23 de diciembre de 2016		TODOS
	Enero 2017: Corrección final de trabajos y <i>feedback</i> con los alumnos		

Figura 5. Esquema de implantación de la metodología



4. Conceptos teóricos

Con el fin de comprender el alcance que se pretende con este proyecto, se describe a continuación el marco teórico que comprende el curso de la asignatura en la que se lleva a cabo este trabajo. La puesta en práctica del proyecto requiere la asimilación de los contenidos impartidos en el aula. Por ello, se detalla a continuación la respuesta de los alumnos tras las sesiones teóricas de aula que se van desarrollando durante el curso (ver Figura 2). Se presenta en cada subapartado una breve descripción del marco teórico por temas, los casos prácticos propuestos y algún ejemplo de resolución de las prácticas de alguno de los alumnos. Se realiza asimismo un breve análisis de los resultados, viendo cuáles son las competencias que adquieren los alumnos al resolver el caso práctico, así como las dificultades con la que se enfrentan en su ejecución.

4.1. Conceptos básicos financieros

a. Marco teórico: La primera experiencia del curso confronta a los estudiantes con conceptos básicos financieros.

La reacción de los estudiantes es inmediata y revela desconcierto. Los conceptos que se exponen, si bien no son del todo desconocidos por la prensa o los temas de conversación generales, nunca se han planteado como parte de la formación académica del técnico ni como parte integrante de la actuación profesional del arquitecto o del arquitecto técnico.

Evidentemente, al tratarse de conceptos financieros, el estudiante lo relaciona con otra formación, la de economista o la relacionada con esta actividad. Se evidencia una vez más que persisten los conceptos tradicionales de la actividad profesional del arquitecto y del arquitecto técnico, más relacionado con el diseño y la construcción, y menos con la viabilidad económica de ese proyecto o esa edificación.

Es por ello que la ponencia teórica persigue el objetivo de aportar el marco base para comprender cómo es posible analizar un proyecto o una obra según el punto de vista de su financiación y de su viabilidad económica, así como explicar los conceptos que sustentan una tasación por el método residual, tales como el valor de actualización neto y la tasa interna de retorno.

La clase teórica pone al estudiante en la posición del inversor, exponiendo los elementos que conformarán la toma de decisiones a la hora de optar por una actuación u otra y que en definitiva condicionarán finalmente el proyecto, el tipo de materiales a emplear, las calidades, etc. Así mismo induce al estudiante al planteamiento sobre el tipo y la viabilidad de financiación, así como de comercialización del objeto final.



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

Las tareas que se plantean son de tipo matemático y de aplicación de las fórmulas y conceptos que se expusieron en la clase teórica y una vez comprendidos no presentan mayor dificultad que aplicarlos.

En todo caso, y formando parte del curso, el planteamiento de viabilidad económica de una promoción inmobiliaria, es esperable que el estudiante resuelva este trabajo empatizando con la figura del promotor.

b. Casos prácticos: A continuación, se aporta imágenes de las prácticas que se plantean en este tema:

12 PRÁCTICA

1.- OBTENER EL CUADRO DE INTERESES DEL PERIODO DE CARENCIA

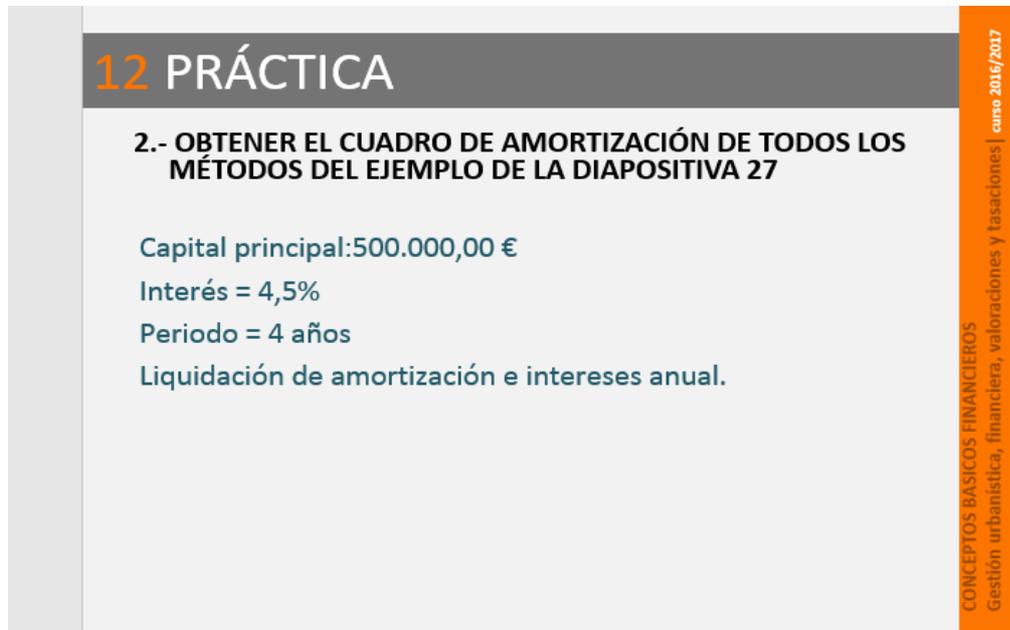
Principal: 3.500.000,00 €
Tipo nominal : 4,50 %
Periodo de Carencia : 19 meses

MES	%	MES	%	MES	%
1	9,00	8	5,82	15	7,64
2	0,46	9	7,19	16	5,46
3	1,09	10	8,10	17	3,64
4	1,82	11	8,65	18	2,28
5	2,73	12	8,65	19	1,71
6	3,73	13	8,65		
7	4,73	14	8,65		

CONCEPTOS BÁSICOS FINANCIEROS
Gestión urbanística, financiera, valoraciones y tasaciones | curso 2015/2016

Figura 6. Enunciado de la práctica 1 correspondiente al tema de Conceptos Básicos Financieros

Fuente: Módulo sobre gestión urbanística, financiera, valoraciones y tasaciones. Grado de arquitectura técnica. Universidad Jaume I, Castellón.



12 PRÁCTICA

2.- OBTENER EL CUADRO DE AMORTIZACIÓN DE TODOS LOS MÉTODOS DEL EJEMPLO DE LA DIAPOSITIVA 27

Capital principal: 500.000,00 €
Interés = 4,5%
Periodo = 4 años
Liquidación de amortización e intereses anual.

CONCEPTOS BÁSICOS FINANCIEROS
Gestión urbanística, financiera, valoraciones y tasaciones | curso 2016/2017

Figura 7. Enunciado de la práctica 2 correspondiente al tema de Conceptos Básicos Financieros

Fuente: Módulo sobre gestión urbanística, financiera, valoraciones y tasaciones. Grado de arquitectura técnica. Universidad Jaume I, Castellón.



12 PRÁCTICA

3.- OBTENER EL TAE Y EL COSTO DEL CAPITAL DEL SIGUIENTE ESTADO PATRIMONIAL

Principal del Préstamo : 800.000,00 €
Tipo nominal : 5,50 %
Amortización mensual – método francés
Duración préstamo : 4 años
Comisiones:
Apertura : 3,00%
Estudio : 0,50%

Capital: 1.000.000,00 €
Remuneración : 15,00 %

Gastos:
Notario : 350,00 €
Registro : 70,00 €
IAJD : 1,2%
Seguros : 60,00 €
Gestoría : 120,00 €

Reservas: 300.000,00 €
Tipo marginal: 40,00%

CONCEPTOS BÁSICOS FINANCIEROS
Gestión urbanística, financiera, valoraciones y tasaciones | curso 2016/2017

Figura 8. Enunciado de la práctica 3 correspondiente al tema de Conceptos Básicos Financieros

Fuente: Módulo sobre gestión urbanística, financiera, valoraciones y tasaciones. Grado de arquitectura técnica. Universidad Jaume I, Castellón.



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

c. Ejemplo de resolución de alumnos: Se adjuntan ejemplos de resolución para las tres prácticas del tema en las Figuras 8 a 10.

OBTENER EL CUADRO DE INTERESES DEL PERIODO DE CARENCIA

Principal:	3.500.000,00 €
Tipo nominal:	4,50%
Periodo de Carencia:	19 meses

Mes	%	Σ%	Disposición	Σ Disposición	Devolución recurso
1	9%	9,00%	315.000,00 €	315.000,00 €	1.181,25 €
2	0,46%	9,46%	16.100,00 €	331.100,00 €	1.241,63 €
3	1,09%	10,55%	38.150,00 €	369.250,00 €	1.384,69 €
4	1,82%	12,37%	63.700,00 €	432.950,00 €	1.623,56 €
5	2,73%	15,10%	95.550,00 €	528.500,00 €	1.981,88 €
6	3,73%	18,83%	130.550,00 €	659.050,00 €	2.471,44 €
7	4,73%	23,56%	165.550,00 €	824.600,00 €	3.092,25 €
8	5,82%	29,38%	203.700,00 €	1.028.300,00 €	3.856,13 €
9	7,19%	36,57%	251.650,00 €	1.279.950,00 €	4.799,81 €
10	8,10%	44,67%	283.500,00 €	1.563.450,00 €	5.862,94 €
11	8,65%	53,32%	302.750,00 €	1.866.200,00 €	6.998,25 €
12	8,65%	61,97%	302.750,00 €	2.168.950,00 €	8.133,56 €
13	8,65%	70,62%	302.750,00 €	2.471.700,00 €	9.268,88 €
14	8,65%	79,27%	302.750,00 €	2.774.450,00 €	10.404,19 €
15	7,64%	86,91%	267.400,00 €	3.041.850,00 €	11.406,94 €
16	5,46%	92,37%	191.100,00 €	3.232.950,00 €	12.123,56 €
17	3,64%	96,01%	127.400,00 €	3.360.350,00 €	12.601,31 €
18	2,28%	98,29%	79.800,00 €	3.440.150,00 €	12.900,56 €
19	1,71%	100,00%	59.850,00 €	3.500.000,00 €	13.125,00 €

Figura 9. Ejemplo 1 de resolución de práctica 1 correspondiente al tema de Conceptos Básicos

Financieros. Fuente: Módulo sobre gestión urbanística, financiera, valoraciones y tasaciones. Grado de arquitectura técnica. Universidad Jaume I, Castellón.

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

OBTENER EL CUADRO DE AMORTIZACIÓN DE TODOS LOS MÉTODOS DEL EJEMPLO DE LA DIAPOSITIVA 27

PRÉSTAMOS

Capital principal:	500.000,00 €
Interés =	4,5%
Periodo =	4 años
Liquidación de amortización e intereses anual	

MÉTODO

	Periodo	0	1	2	3	4
FRANCÉS	Anualidad		139371,824	139371,824	139371,824	139371,824
	Amortización		116.871,82 €	122.131,06 €	127.626,95 €	133.370,17 €
	Interés		22.500,00 €	17.240,77 €	11.744,87 €	6.001,66 €
ALEMÁN	Anualidad		133761,0521	133761,0521	133761,0521	133761,0521
	Amortización		116503,7195	121993,4236	127741,8048	133761,0521
	Interés	22.500,00 €	17257,33262	11767,62856	6019,247346	0
AMERICANO	Anualidad					
	Amortización		0,00 €	0,00 €	0,00 €	500.000,00 €
	Interés		22.500,00 €	22.500,00 €	22.500,00 €	22.500,00 €
DE AMORTIZACIÓN	Anualidad		500.000,00 €	250.000,00 €	166.666,67 €	125.000,00 €
	Amortización		125.000,00 €	125.000,00 €	125.000,00 €	125.000,00 €
	Interés		22.500,00 €	16.875,00 €	11.250,00 €	5.625,00 €

Figura 10. Ejemplo de resolución de la práctica 2 del tema de Conceptos Básicos Financieros

Fuente: Módulo sobre gestión urbanística, financiera, valoraciones y tasaciones. Grado de arquitectura técnica. Universidad Jaume I, Castellón.

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

OBTENER EL TAE Y EL COSTO DEL CAPITAL DEL SIGUIENTE ESTADO PATRIMONIAL

Principal del Préstamo: 800.000,00 € Tipo nominal: 5,50% Amortización mensual - método francés: 48 Duración préstamo: 4 años Comisiones: Apertura: 3,00% Estudio: 0,50%		Capital: 1.000.000,00 € Remuneración: 15,00%	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">MÉTODO FRANCÉS</th> </tr> <tr> <th>Periodo</th> <th>Entradas</th> <th>Anualidad</th> <th>Comisiones</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>0</td><td>800.000,00 €</td><td></td><td>800.000,00</td></tr> <tr><td>1</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-46556,38</td></tr> <tr><td>2</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>3</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>4</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>5</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>6</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>7</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>8</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>9</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>10</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>11</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>12</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>13</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>14</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>15</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>16</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>17</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>18</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>19</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>20</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>21</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>22</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>23</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>24</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>25</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>26</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>27</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>28</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>29</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>30</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>31</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>32</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>33</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>34</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>35</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>36</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>37</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>38</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>39</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>40</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>41</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>42</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>43</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>44</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>45</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>46</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>47</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> <tr><td>48</td><td></td><td>18.556,38 €</td><td>-18556,38</td></tr> </tbody> </table>	MÉTODO FRANCÉS			Periodo	Entradas	Anualidad	Comisiones	0	800.000,00 €		800.000,00	1		18.556,38 €	-46556,38	2		18.556,38 €	-18556,38	3		18.556,38 €	-18556,38	4		18.556,38 €	-18556,38	5		18.556,38 €	-18556,38	6		18.556,38 €	-18556,38	7		18.556,38 €	-18556,38	8		18.556,38 €	-18556,38	9		18.556,38 €	-18556,38	10		18.556,38 €	-18556,38	11		18.556,38 €	-18556,38	12		18.556,38 €	-18556,38	13		18.556,38 €	-18556,38	14		18.556,38 €	-18556,38	15		18.556,38 €	-18556,38	16		18.556,38 €	-18556,38	17		18.556,38 €	-18556,38	18		18.556,38 €	-18556,38	19		18.556,38 €	-18556,38	20		18.556,38 €	-18556,38	21		18.556,38 €	-18556,38	22		18.556,38 €	-18556,38	23		18.556,38 €	-18556,38	24		18.556,38 €	-18556,38	25		18.556,38 €	-18556,38	26		18.556,38 €	-18556,38	27		18.556,38 €	-18556,38	28		18.556,38 €	-18556,38	29		18.556,38 €	-18556,38	30		18.556,38 €	-18556,38	31		18.556,38 €	-18556,38	32		18.556,38 €	-18556,38	33		18.556,38 €	-18556,38	34		18.556,38 €	-18556,38	35		18.556,38 €	-18556,38	36		18.556,38 €	-18556,38	37		18.556,38 €	-18556,38	38		18.556,38 €	-18556,38	39		18.556,38 €	-18556,38	40		18.556,38 €	-18556,38	41		18.556,38 €	-18556,38	42		18.556,38 €	-18556,38	43		18.556,38 €	-18556,38	44		18.556,38 €	-18556,38	45		18.556,38 €	-18556,38	46		18.556,38 €	-18556,38	47		18.556,38 €	-18556,38	48		18.556,38 €	-18556,38
MÉTODO FRANCÉS																																																																																																																																																																																																														
Periodo	Entradas	Anualidad	Comisiones																																																																																																																																																																																																											
0	800.000,00 €		800.000,00																																																																																																																																																																																																											
1		18.556,38 €	-46556,38																																																																																																																																																																																																											
2		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
3		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
4		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
5		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
6		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
7		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
8		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
9		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
10		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
11		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
12		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
13		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
14		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
15		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
16		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
17		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
18		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
19		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
20		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
21		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
22		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
23		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
24		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
25		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
26		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
27		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
28		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
29		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
30		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
31		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
32		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
33		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
34		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
35		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
36		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
37		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
38		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
39		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
40		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
41		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
42		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
43		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
44		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
45		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
46		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
47		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
48		18.556,38 €	-18556,38																																																																																																																																																																																																											
Gastos: Notario: 350,00 € Σ Gastos: 350,00 € Registro: 70,00 € 70,00 € IAJD: 1,20% 9.600,00 € Seguros: 60,00 € 60,00 € Gestoría: 120,00 € 120,00 € 10.200,00 €		Reservas: 300.000,00 € Tipo margina: 40,00%																																																																																																																																																																																																												

$i_{\text{periodo}} = 0,45\%$
TAE mensual = 0,60%
TAE = 7,43%

COSTO DEL CAPITAL
$K_0 = 16,4\%$

Figura 11. Ejemplo de resolución de la práctica 2 del tema de Conceptos Básicos Financieros

Fuente: Módulo sobre gestión urbanística, financiera, valoraciones y tasaciones. Grado de arquitectura técnica. Universidad Jaume I, Castellón.

d. Análisis de resultados: La resolución del ejercicio 1, comprendidos los conceptos teóricos y aplicados correctamente en una hoja de cálculo, no presentan mayor dificultad. Sin embargo, es evidente que el estudiante, en una primera instancia, no alcanza a comprender la relación con un proyecto de obra, una promoción en la cual él



mismo podría estar involucrado como técnico externo, asesor, o como si fuese el promotor.

En la práctica 2, como en el anterior, el estudiante estará familiarizado con el concepto de flujos de caja para la explicación del método residual.

Como en el caso práctico primero, en el segundo, la aplicación de las fórmulas y el correcto manejo de una hoja de cálculo, son fundamentales para resolverlo.

El estudiante deberá comprender en una fase posterior del curso que la inviabilidad o la modificación de alguno de los parámetros financieros de una promoción, podrán conllevar el replanteo de un proyecto.

4.2. Conceptos básicos de valoración e informes de tasación

a. Marco teórico: Ya en las siguientes sesiones, cuando se presentan los conceptos básicos de valoración, la materia adquirida empieza a tener una justificación y aplicación directa. Los conceptos teóricos se intentan explicar en todo momento con casos prácticos del ejercicio profesional del técnico valorador, así como a partir de la aplicación de la normativa específica de valoración, las leyes y órdenes en vigor y su interacción con leyes urbanísticas y ordenanzas municipales con el objeto de hacer hincapié en la interdependencia, complejidad y elementos de los que se dispone para la realización de un informe de valoración.

Además, los conceptos básicos de valoración se relacionan en una primera instancia más directamente con los elementos reales, los edificios construidos, así como con conceptos de la construcción, de los costes de ejecución, así como de condicionantes urbanísticos, que son más próximos tanto a los conocimientos adquiridos en cursos anteriores, como a elementos cotidianos.

Y es a partir de estas bases conceptuales ya adquiridas desde la cual se presenta al estudiante el mundo de los informes de tasación, su contenido, forma, así como referencia a la normativa específica que los regula. Se presenta en definitiva una rama de la profesión desconocida hasta el momento por los estudiantes, que conlleva una metodología propia de trabajo, unas normas de funcionamiento y unos procedimientos, que, si bien por un lado están basados en los conceptos teóricos, y el ejercicio práctico de la profesión, interaccionan con otros conocimientos específicos para llevar a cabo una valoración, así como una forma de apreciar el entorno urbano y el hecho construido con parámetros más amplios.

Es así que se introduce el concepto de las comprobaciones necesarias a la hora de identificar físicamente un inmueble, la importancia central en este aspecto para llevar a cabo un informe de tasación, el rol y responsabilidad que asume el tasador como



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

técnico especialista. Las comprobaciones necesarias se extienden al estado de ocupación, régimen de protección pública, arquitectónica y la adecuación al planeamiento urbanístico vigente. Queda demostrado que las comprobaciones necesarias a la hora de valorar un inmueble se realizan a partir de la interacción de diferentes elementos en los cuales es necesario recurrir a documentación registral, catastral y urbanística. Es por ello que también se describe el tipo de documentación necesaria para la redacción de un informe de tasación, que será motivo de una práctica posterior en la cual los estudiantes deberán completar los datos de una escritura de compra-venta.

La documentación necesaria para la redacción de informes de tasación se relaciona con el tipo de bien a tasar.

La clase teórica aporta además el concepto de advertencias y de condicionantes del informe de tasación como elementos que aportan una garantía adicional al trabajo del técnico en circunstancias especiales como la ausencia de documentación registral, imposibilidad de identificar plenamente el inmueble a valorar, la falta de acceso al mismo, etc.

La complejidad del trabajo de campo previo, así como de redacción de un informe de tasación por el número de elementos que intervienen en el proceso, de documentación, de observaciones específicas y de métodos de valoración, se contraponen con la realidad de que se trata de un trabajo con un método definido claramente, con formas de actuar claras, que sigue una estructura de trabajo fija, repetitiva y regulada por normativa específica.

Se trata de una rama de la profesión que encuentra su riqueza en la diversidad de situaciones que se plantean a diario en los tipos de inmueble a valorar, en su situación urbanística, en su identificación registral, en las condiciones que regulan el mercado, en el análisis del entorno urbano según las pautas de un tasador, en la posibilidad de un aprendizaje continuado de la evolución urbana, las técnicas de construcción así como de las formas registrales y catastrales de descripción de un inmueble.

Las tasaciones no son solamente destinadas al mercado hipotecario, en las cuales además aparece la figura de la sociedad de tasación, cuyo funcionamiento y actuación se expone en la clase teórica, si no también podrán utilizarse en informes periciales, particulares o de parte y en procedimientos periciales contradictorios.

El trabajo práctico asociado a esta teórica prepara al estudiante para el trabajo de campo previsto. Se plantea determinar las superficies útil, construida privativa y construida con participación de elementos comunes de una vivienda piso a partir de contar con un plano acotado del inmueble, los elementos comunes por planta así como el zaguán y la coronación de éstos en planta azotea.

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN**SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.**

Al mismo tiempo fuerza al estudiante a aplicar sus conocimientos previos, adquiridos en años anteriores, sobre materiales de construcción, espesores, terminaciones, etc, según el tipo de construcción y de la antigüedad de la edificación a partir de los usos constructivos, para poder conceptualmente determinar cuáles van a intervenir los muros en la definición de las superficies construidas privativas y con inclusión de elementos comunes, deduciéndolas a partir de un criterio técnico.

El trabajo práctico describe la totalidad de un edificio a partir de elementos que el estudiante debe dominar y comprender, estos son planos y una breve descripción de los usos que lo componen y de la participación de cada uno de ellos con respecto a la totalidad.

b. Caso práctico: Se pretende que el alumno se familiarice con los distintos tipos de superficies constructivas que se encontrarán en su práctica valorativa:

ED - 0931

OBTENCION DE SUPERFICIES UTILES Y CONSTRUIDAS

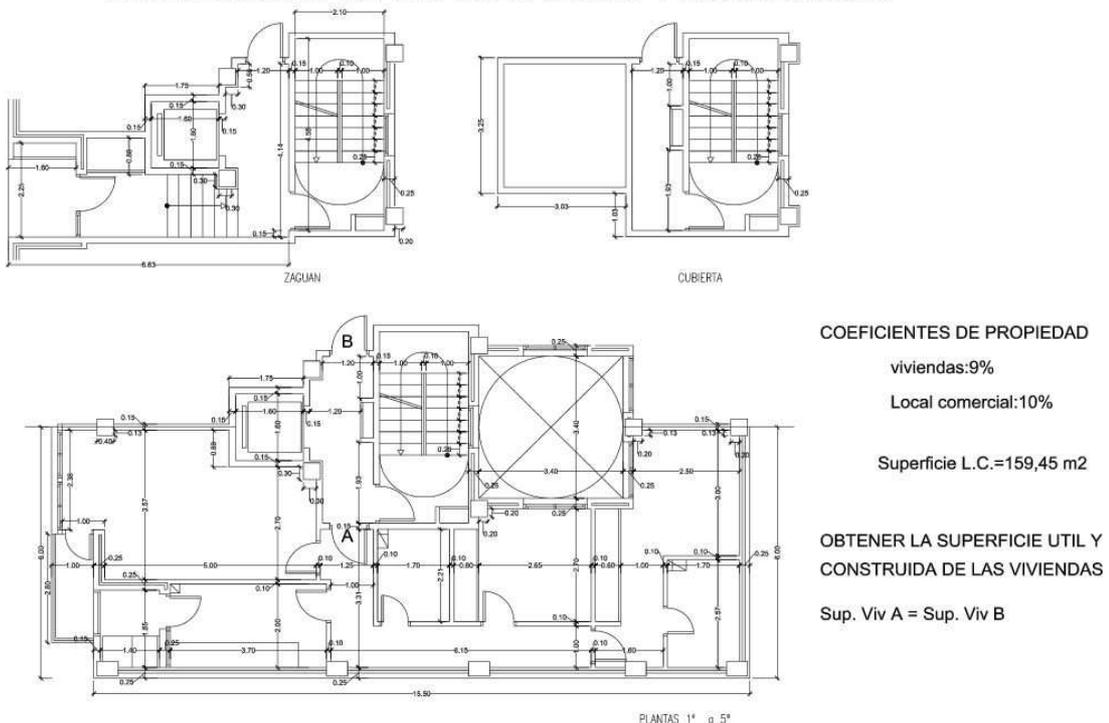


Figura 12. Enunciado de la práctica del tema de Conceptos Básicos de Valoración

Fuente: Módulo sobre gestión urbanística, financiera, valoraciones y tasaciones. Grado de arquitectura técnica. Universidad Jaime I, Castellón.

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

c. Ejemplo de resolución de alumnos:

Superficie construida con elementos comunes					
Elemento	Coef. Propiedad	SCcec por c. de propiedad $SCcec = (ESec) + Cof. propiedad + SC$	SCcec por proporcionalidad $SCcec = ((ESec) / (ISC)) * SC$	SCcec por proporc. solo zaguán (1) $SCcec = ((ESec) / (ISC)) * SC$	Valor orientativo (2) = $Sccec / SU = [1,2-1,4]$
Viviendas A	0,09	94,38 m ²	93,34 m ²		1,39
Viviendas B	0,09	94,38 m ²	93,34 m ²		1,39
Local comercial	0,1	175,30 m ²	185,75 m ²	164,80 m ²	

1 En este caso, para realizar el cálculo de la SCcec sólo tenemos en cuenta el zaguán, ya que este tiene

Superficie construida			
Elemento	Plantas	Número de plantas	Superficie
Superficie construida privativa (Sc)			960,65 m²
Viviendas A	1 a 5	5	80,12 m ²
Viviendas B	1 a 5	5	80,12 m ²
Local comercial	PB	1	159,45 m ²
Elementos comunes (Sec)			158,47 m²
Zaguán	PB	1	32,25 m ²
Rellanos + esca	1 a 5	5	20,07 m ²
Rellano cubierta + Escalera + cuarto ascensor	P cubierta	1	25,87 m ²

Superficie útil	
Superficie Útil Vi	66,92 m²
Balcón (50%)	1,30 m ²
Salón	18,28 m ²
Lavadero	2,79 m ²
Cocina	7,34 m ²
Pasillo	8,63 m ²
Baño 1	3,63 m ²
Dormitorio 1	8,30 m ²
Armario	1,20 m ²
Habitación	7,10 m ²
Dormitorio 2	12,44 m ²
Armario	1,48 m ²
Habitación	10,96 m ²
Baño 2	4,21 m ²

Figura 13. Ejemplo de resolución de la práctica del tema de Conceptos Básicos de Valoración .

Fuente: Módulo sobre gestión urbanística, financiera, valoraciones y tasaciones. Grado de arquitectura técnica. Universidad Jaume I, Castellón.



d. Análisis de resultados: El ejemplo de resolución del ejercicio anterior, por parte de uno de los estudiantes, es un ejemplo satisfactorio, en el cual no solamente se evidencia una comprensión del asunto, sino también el manejo de una aplicación informática.

El concepto de superficie útil se demuestra comprendido, dado que aporta un cuando con la superficie de cada uno de los espacios que conforman la vivienda piso. Así mismo demuestra haber comprendido el criterio a seguir en la determinación de la superficie útil de un balcón cubierto y abierto por dos de sus lados.

En cuanto a la comprensión del elemento como parte de una totalidad, es decir un edificio, también se recoge un cuadro en el cual se aportan datos de cada planta, cada tipo de vivienda y los elementos comunes del edificio.

Es una resolución, sin embargo, basada en la extracción de datos introducidos en tablas de cálculo que están bien construidas. Como profesional de la edificación, capaz de representar estos datos de forma gráfica, el trabajo quedaría completo con planos de planta y secciones del edificio.

Se detectan, además a partir de los comentarios con los estudiantes, las siguientes complicaciones para la realización del trabajo.

Si bien los planos están acotados, cuentan con algunos pilares embebidos en los muros, así como ductos de ventilación, sin cotas. Se denota dificultad en la implementación de una escala gráfica para deducir las cotas faltantes. La utilización de la escala gráfica se sustenta en explicar que es preceptiva en un informe de tasación, junto con alguna de las cotas del inmueble, para que puedan ser legibles y comprobables en todo caso, las superficies comprobadas por el tasador.

Así mismo se suscita la controversia de cómo considerar el espacio del hueco del ascensor. En este punto tienen la posibilidad de comprobar que existen diversas maneras de considerar este espacio como parte de la superficie de elementos comunes de un edificio y que es importante tener un criterio claro y que pueda ser justificable.

En cuanto a cómo deducir la superficie privativa sin poder medir anchos de muros y tabiquería, se intenta que el estudiante sea consciente de que cuenta ya con los cocimientos técnicos suficientes para determinarlo sin necesidad de inspecciones ulteriores o catas, ya que conocen suficientemente los métodos constructivos para apoyarse en ellos y tener un criterio propio.

Es también llamativo que los estudiantes, no imaginen un edificio a partir de una descripción escrita y que no puedan traducir las palabras en un croquis a mano alzada



en el que aparezcan las plantas, una sección o una fachada para tener una idea del volumen. Es evidente la dependencia de material y documentos definitivos, como planos en archivos DWG, que no lleven a duda y que no requieran ser complementados con una visualización más compleja de producción propia y que sería un elemento que facilitaría la comprensión del espacio ocupado en un edificio por elementos privativos y comunes.

La práctica de esta sesión plantea el cálculo por el método de coste de una vivienda con un anejo garaje y trastero para lo cual es necesario previamente determinar su superficie calculando la participación de los elementos comunes del edificio.

La problemática del ejercicio anterior en cuanto a la complejidad para imaginar el edificio en su totalidad se le suma el del método de valoración propiamente dicho. Se expone además el método de cálculo de elementos comunes no por porcentajes de participación, que es una manera jurídica, si no por usos para adecuar la realidad construida del edificio a la necesidad de un informe de tasación.

4.3. Método de coste

a. Marco teórico. En esta sesión al estudiante se le presenta un método basado principalmente en conceptos que ya domina de los cursos anteriores, sobre todo en cuanto al cálculo de los costes de ejecución de un edificio, calidades y tipologías constructivas, que han sido materias ya abordadas en la gestión económica de las obras.

Por lo tanto, no se profundiza en la obtención de costes de ejecución, que ya fue objeto de la asignatura ED929. Gestión económica de las obras de edificación, de tercer curso, en donde se analizaban los presupuestos de ejecución material y de contrata.

Sin embargo, sí se profundiza en la obtención de los gastos necesarios del promotor en general y en particular el cálculo de costos de impuestos no recuperables como la plusvalía, los aranceles, como los gastos de Notaría, Registro de la Propiedad y los seguros.

Si hasta el año pasado estos gastos se reducían a un porcentaje, el desglosarlos en todos sus elementos intervinientes, complejiza tal vez demasiado su cálculo final y la comprensión global de la conformación del valor de coste. Es por ello que estos extremos se presentan como una necesidad de conocer su origen a efectos de formarse un criterio propio para justificar los informes de valoración y la determinación de un valor de coste.



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

Se introduce el concepto de la depreciación, y los tipos que se aplican según las circunstancias particulares de cada inmueble, su estado de conservación, condiciones de habitabilidad, uso, antigüedad relacionada directamente con la vida útil propia de cada uso. Así mismo los criterios de calcular la depreciación según diferentes normas, también como elementos para contrastar este concepto con la situación real del edificio, la apreciación del técnico y sus conocimientos propios.

La vinculación con las primeras teóricas, sobre conceptos financieros, es directa cuando se presenta como aplicación del método de coste un informe de certificación de obra en curso con varias visitas realizadas en las cuales se exponen los porcentajes de avance de cada capítulo de obra y su traducción en costes de la ejecución total. Al realizarse este tipo de informes a expensas de una entidad financiera se relaciona con el préstamo promotor ya abordado en las primeras clases teóricas.

b. Caso práctico. La práctica de esta sesión plantea el cálculo por el método de coste de una vivienda con un anejo garaje y trastero para lo cual es necesario previamente determinar su superficie calculando la participación de los elementos comunes del edificio.



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

PRACTICA 3ª METODO DE COSTE

Gestion urbanística, financiera, valoraciones y tasaciones – Ingeniero de la edificación

Por la empresa inmobiliaria 931 nos solicitan la tasación por el método de coste de la vivienda sita en el municipio de La Vall d'Uixo C/ Gonzalo de Sevilla nº 45 con referencia catastral 1234567YK1234N0009XC.

El edificio consta de 28 viviendas, un local comercial en la planta baja y el sótano destinado a garaje con una plaza de garaje por vivienda. El edificio se terminó en el año 1.997.

La vivienda esta situada en la 3ª planta y tiene anejo un trastero en la planta 5ª y una plaza de garaje en el sótano -1.

De la medición realizada "in situ" obtenemos los siguientes datos:

- Superficie construida privativa :103 m².
- Superficie construida privativa del trastero : 4 m²
- Superficie útil del garaje : 11 m²

Del certificado registral aportado observamos que el coeficiente de propiedad de la vivienda respecto al total del inmueble es de 3,75% y que se compró en el mismo año que se finalizó la obra. De la descripción de dicha certificación registral vemos que el solar se adquirió 3 años antes de la venta de esta vivienda y que transcurrieron 10 años desde la última transmisión del terreno.

Consultada mediante la oficina virtual del catastro los datos catastrales de la parcela nos arrojan la siguiente información:

- Superficie construida privativa de vivienda :2.380 m²
- Superficie construida elementos comunes vivienda : 356 m²
- Superficie construida privativa de trastero : 112 m²
- Superficie construida elementos comunes trastero : 46 m²
- Superficie construida total de garaje : 882 m²
- Superficie construida planta baja : 683 m²
- Valor catastral del suelo de la vivienda : 7.961,35 €
- Tipo impositivo del IBI del municipio :0,70%

Personados en el Ayuntamiento, obtenemos los siguientes datos:

- Tasa de servicios urbanísticos :0,50%
- Impuesto Construcciones instalaciones y obras :4,00%
- Impuesto sobre incremento de valor de los terrenos:
 - Tramo 0 – 5 años 2,55% incremento 19% de tasa
 - Tramo 5 – 10 años 2,60% incremento 20% de tasa
 - Tramo 10-15 años 2,70% incremento 21% de tasa
- El inmueble ha agotado la edificabilidad permitida según PGOU

Realizado un estudio de mercado de suelo y construcción de la zona, obtenemos los siguientes resultados:

- Coste de Construcción de ejecución material
 - Vivienda :400 €/m²c
 - Garaje :240 €/m²c
 - Trasteros :220 €/m²c
 - Comercio :260 €/m²c
- Valor de suelo
 - Valor repercusión vivienda :200 €/m²c
 - Valor repercusión comercio :250 €/m²
- Estimación de los gastos del promotor en un 15%
- Estimación de honorarios y proyectos en un 5% de la suma de suelo y construcción

Figura 14. Caso práctico del tema de Método del Coste. Fuente: Módulo sobre gestión urbanística, financiera, valoraciones y tasaciones. Grado de arquitectura técnica. Universidad Jaume I, Castellón.

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

En el caso resuelto, el estudiante aplica correctamente las fórmulas aprendidas y plantea la solución en una hoja de cálculo de forma sintética.

SUPERFICIES CONSTRUIDAS VIVIENDA							
Elemento	Privativa	EECC. Sup.	Adoptada				
Superficie vivienda	103	15,41	118,41	Coste de construcción de ejecución material de Viviendas		400 €/m ² c	
Superficie tastero	4	1,64	5,64	Coste de construcción de ejecución material de Garajes		240 €/m ² c	
Superficie plaza garaje	31,5		31,50	Coste de construcción de ejecución material de Trasteros		220 €/m ² c	
				Coste de construcción de ejecución material de Comercios		260 €/m ² c	
SUPERFICIES CONSTRUIDAS EDIFICIO				Valor catastral de suelo de la vivienda		7.961,35 €	
Elemento	Privativa	EECC. Sup.	Sup. Total	Años de la vivienda		13 años	
Superficie edificio	2.380	356	2.736,00				
Superficie trasteros	112	46	158,00				
Sup. Total Garaje	882		882,00	nº plazas 28			
Superficie local comer.	683		683,00				

Usos	m ² construidos	Valores de la promoción					
		Valor del suelo		Valor de la construcción		Suelo + Construcción	
		Valor Repercusión €/m ² c	Valor suelo	C.E.M.	C.E.C.	Suelo + C.E.M.	Suelo + C.E.C.
Uso vivienda	118,41	200	23.681,34	47.362,69	56.361,60	71.044,03	80.042,94
Uso comercial	683,00	250	170.750,00	177.580,00	211.320,20	348.330,00	382.070,20
Garaje	31,50			7.560,00	8.996,40	7.560,00	8.996,40
Trastero	5,64			1.241,43	1.477,30	1.241,43	1.477,30

GASTOS NECESARIOS				
	Cantidad	Porcentaje	Base	Valor
IMPUESTOS NO RECUPERABLES				
7.023,72				
I.T.P. compra suelo		10,00%	23.681,34	2.368,13
IAJD	D.O.N	2,00%	47.362,69	947,25
	D.H.	1,20%	71.044,03	852,53
IBI		0,70%	103.497,55	724,48
ICIO		4,00%	47.362,69	1.894,51
TASA SERVICIOS		0,50%	47.362,69	236,81
ARANCELES				
883,77				
NOTARIO				
	COMPRA		169,67	
	DON		224,30	
	D.H.		243,41	
REGISTRO				
	COMPRA		54,96	
	DON		87,75	
	D.H.		103,67	
HONORARIOS				
3.552,20				
5 % de suelo + C.E.M.				3.552,20
SEGUROS				
704,52				
	DECENAL	0,75 % del C.E.C.		422,71
	OCT	0,50 % del C.E.C.		281,81
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN				
10.656,61				
	15,00%	Valor del suelo + coste de construcción		10.656,61
TOTAL GASTOS NECESARIOS				
22.820,82				
PORCENTAJE DE REPARTO DE GASTOS NECESARIOS				
32,12%				

Figura 15. Ejemplo resolución del caso práctico del tema de Método del Coste (primera parte).

Fuente: Módulo sobre gestión urbanística, financiera, valoraciones y tasaciones. Grado de arquitectura técnica. Universidad Jaume I, Castellón.



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

CÁLCULOS					
VALOR DEL SUELO					
			Sup	VRC	
	vivienda		118,41	23.681,34	
	trastero		5,64	0,00	
	garaje		31,50	0,00	
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN					
		Sup	C.E.M.	C.E.C.	
	vivienda	118,41	47.362,69	56.361,60	
	trastero	5,64	1.241,43	1.477,30	
	garaje	31,50	7.560,00	8.996,40	
VALOR GASTOS NECESARIOS					
		Vs+Vc	% reparto		
	vivienda	80.042,94	32,12%	25.711,45	
	trastero	1.477,30			
	garaje	8.996,40			
VALORES DE REEMPLAZAMIENTO BRUTO					
		VALOR SUELO	VALOR CONSTRUCCIÓN	GASTOS NECESARIOS	V.R.B.
	vivienda	23.681,34	56.361,60	15.213,88	95.256,82
	trastero	0,00	1.477,30	0,00	
	garaje	0,00	8.996,40	0,00	
VALORES DE REEMPLAZAMIENTO BRUTOS					
	VALOR SUELO	VALOR CONSTRUCCIÓN	GASTOS NECESARIOS	COEFICIENTE DEPRECIADOR	V.R.N.
vivienda	23.681,34	56.361,60	15.213,88	0,85	86.802,58
trastero	0,00	1.477,30	0,00		
garaje	0,00	8.996,40	0,00		

Figura 16. Ejemplo resolución del caso práctico del tema de Método del Coste (segunda parte).

Fuente: Módulo sobre gestión urbanística, financiera, valoraciones y tasaciones. Grado de arquitectura técnica. Universidad Jaime I, Castellón.

d. Análisis de resultados. Esta práctica obliga ya al estudiante a emplear conceptos de la teórica sobre informes de valoración, en cuanto a que se trata de un inmueble con domicilio postal y referencia catastral, por lo que su identificación podría realizarse de forma real, así como administrativa accediendo al portal de la Dirección General de Catastro.

Se describe un edificio que podría ser comprobado a partir de la referencia catastral en su veracidad, así como su situación urbanística. En todo caso la descripción del edificio invita a su representación gráfica para una completa comprensión del mismo, que facilitaría determinar costes de construcción de los diferentes usos que tiene el



mismo, y que son residencial piso, comercial planta baja, garaje y trastero en planta sótano.

A la problemática observada en el ejercicio anterior, en cuanto a la complejidad para imaginar el edificio en su totalidad, se le suma el del método de valoración propiamente dicho. Se expone además el método de cálculo de elementos comunes no por porcentajes de participación que se recogen en una escritura de obra nueva y división horizontal, que es una manera jurídica, si no por usos para adecuar la realidad construida del edificio, así como ajustar las superficies reales al cálculo del coste por uso.

4.4. Método de comparación

a. Marco teórico. Este método presenta en la clase teórica como el método por excelencia. La ponencia expone cuáles son los fundamentos de este método, haciendo especial hincapié en los criterios a seguir en la búsqueda de comparables y el análisis de las circunstancias que influyen en la elección, así como cómo se analizará cada uno de ellos y cómo se tratará el valor de oferta para llevarlo a un valor de comparación a través del proceso de homogeneización.

Los conceptos teóricos que se exponen en clase aportan al estudiante la base en la cual sustentar el trabajo práctico que se plantea, así como el proyecto docente que es objeto del presente estudio.

Se explican las características intrínsecas y extrínsecas de todo inmueble y que sirven para situarlo en el mercado inmobiliario de su entorno próximo y que sirve de base para la elección de comparables adecuados.

Así mismo se expone el modo de operar con datos catastrales, cómo obtenerlos de la Dirección General de Catastro y cómo trabajar con ellos.

El proceso de homogeneización se presenta como un proceso de análisis en el que no hay recetas fijas, aunque criterios a seguir, es decir un proceso en el que intervienen tanto criterios metodológicos y lógicos como la toma de decisiones por parte del tasador basada en su experiencia y su conocimiento del mercado inmobiliario.

La ponencia aporta el concepto del cálculo del coeficiente de tabla-fondo a aplicar en la valoración de locales comerciales, que aparece como muy apresurada y prematura para el nivel de conocimientos adquiridos y sobre todo afianzados en el momento en que se encuentra el curso.

b. Caso práctico. La tarea plantea un caso de determinación de valor de mercado de una vivienda piso modelo a partir de la selección de unos comparables aportados y



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

según una serie de variables. El objetivo del ejercicio es la aplicación de factores correctores según las variables a analizar para homogeneizar los comparables propuestos con el inmueble a valorar. La tarea se complementa con una tabla de homogeneización o modelo a seguir para realizarla, considerando las variables de forma independiente.

La propuesta de la tarea recoge una situación real de cualquier programa de tasaciones en el cual se describen las variables para cada uno de los comparables. Situación, localización en el edificio, superficie, antigüedad, distribución interior, ratio de baños por dormitorios, zonas comunes en las cuales se podrá incluir si el edificio cuenta con ascensor o no, otros anejos como terrazas descubiertas de superficies que puedan influir en la formación del valor de mercado, garajes o trasteros, otras características a resaltar como reformas integrales o vistas, origen y datos del contacto. Finalmente, el valor de oferta a partir del cual se puede inferir el unitario de oferta.

La aplicación de coeficientes de homogeneización deberá seguir los criterios generales expuestos en la clase teórica apoyados adicionalmente por el conocimiento propio del mercado por parte del técnico.

La familiarización con el planteamiento de cómo ha de resolverse la tarea es fundamental para la comprensión del método de comparación y será de importante apoyo para la redacción del trabajo del proyecto piloto docente.

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

c. Análisis de los resultados. En el ejemplo resuelto el estudiante comete el error de sumar unitarios y valores de oferta. Sin embargo, los coeficientes de homogeneización para la localización están relativamente correctos, no así los de localización en el edificio, que no parece haberse comprendido, o bien el estudiante ha adoptado un criterio propio que debería ser justificado en un informe de tasación. El resto de variables y los coeficientes se han aplicado correctamente.

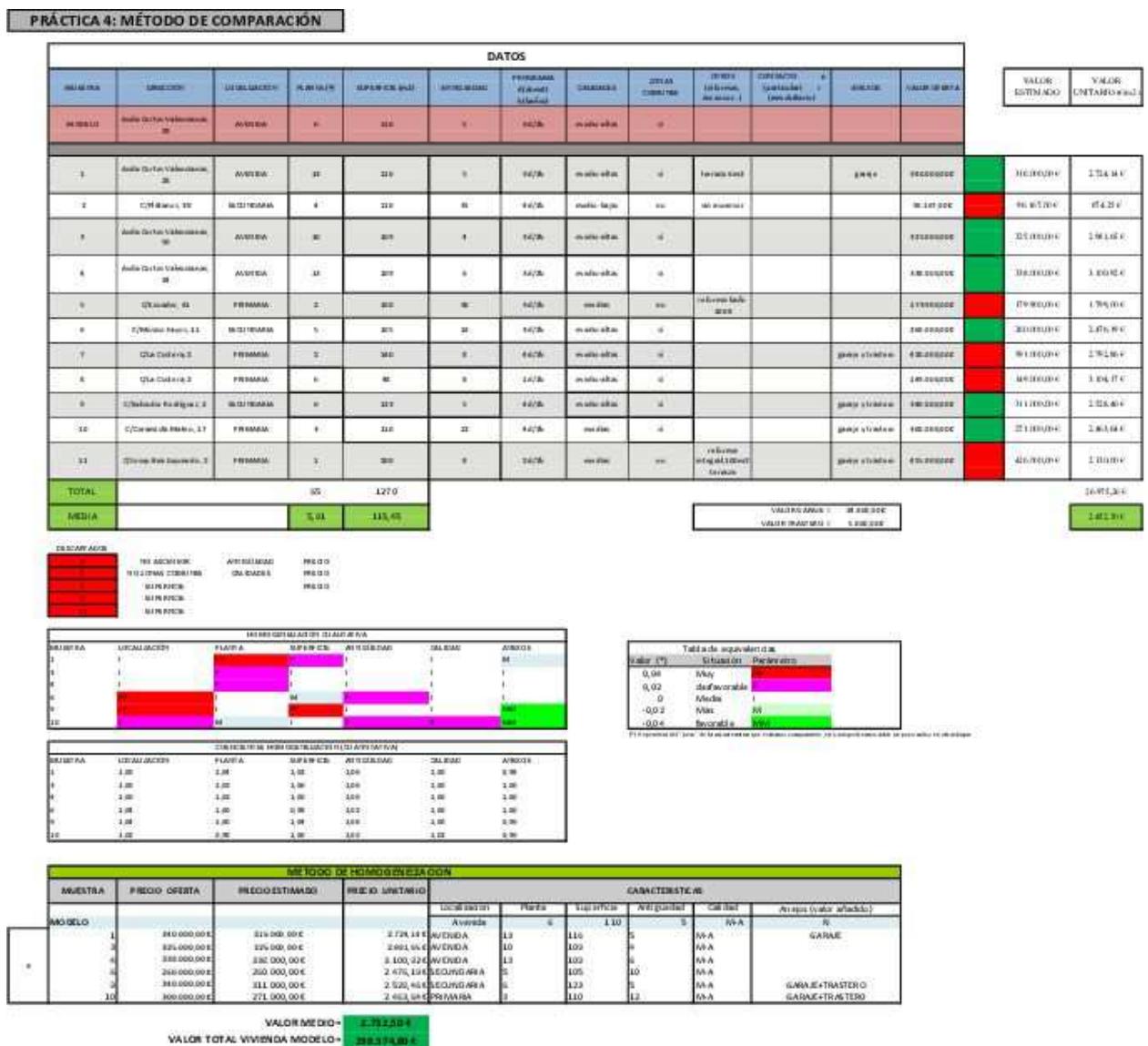


Figura 18. Ejemplo de resolución del caso práctico del tema de Método de Comparación.

Fuente: Módulo sobre gestión urbanística, financiera, valoraciones y tasaciones. Grado de arquitectura técnica. Universidad Jaume I, Castellón.

4.5. Método residual

a. Marco teórico. Con la exposición del método residual se cierran las clases teóricas de presentación de métodos de valoración. En el caso del método residual, el estudiante puede reconocer conceptos ya presentados en todas las clases teóricas anteriores, desde la primera sobre conceptos financieros que podrán comprender de forma global el marco teórico del curso.

Sin embargo la densidad de la materia teórica, la presión temporal y el volumen de trabajo práctico asociado a cada clase teórica hace poco posible que el estudiante llegue a comprender con la mera asistencia a las clases teóricas y la presentación de las prácticas un concepto global de lo que es la valoración inmobiliaria.

Como se mencionó en ocasión de presentar al curso, el desarrollo curricular es muy ambicioso, rico y extenso y lamentablemente está muy acotado por un marco temporal insuficiente que deriva en que el estudiante deberá invertir tiempo adicional para comprender los conceptos teóricos y emplearlos prácticamente.

La percepción luego de la clase teórica sobre el método residual es de una cierta saturación de conceptos teóricos.

b. Caso práctico.

PRACTICA 6ª METODO RESIDUAL
Gestión urbanística, financiera, valoraciones y tasaciones

Práctica 6a

Nos piden obtener el valor del suelo de una vivienda de 110 m² cuyo valor de mercado es 2.659,82 €/m²c, sabiendo que el beneficio de la promoción es el definido en la Orden ECO 805/2003, los gastos necesarios tienen la repercusión sobre el valor de suelo y construcción del 27,74%, los costes de construcción por contrata ascienden a 750 €/m²c y que los gastos de comercialización y financiación son el 8% del valor de la suma de suelo y construcción.

Práctica 6b

Se desea obtener el valor del suelo de un terreno urbanizable pormenorizado que tiene las características que figuran en la hoja adjunta:

CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS	
Superficie del sector	100.000,00 m ²
Gastos de urbanización	8.400.000,00 €
Coste de construcción	650,00 €/m ²
Precio venta	1.100,00 €/m ²
Gastos de gestión	1.500.000,00 €/m ²
Uso residencial 1ª vivienda	
Aprovechamiento tipo	1,40 m ² /m ² s
Pagos	trimestrales
Inflación	2,10%

	DISTRIBUCIÓN DE GASTOS E INGRESOS															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Trimestre																
Gastos de gestión		10,00%	15,00%	30,00%	15,00%				10,00%			10,00%	5,00%		3,00%	2,00%
Gastos de urbanización			2,00%	7,00%	15,00%	20,00%	25,00%	16,00%	10,00%	5,00%						
Gastos de construcción							5,00%	5,00%	15,00%	15,00%	15,00%	20,00%	15,00%	10,00%		
Venta de unidades urbanas										5,00%	15,00%	20,00%	20,00%	20,00%	15,00%	5,00%

Figura 19. Caso práctico de aplicación del método Método Residual.

Fuente: Módulo sobre gestión urbanística, financiera, valoraciones y tasaciones. Grado de arquitectura técnica. Universidad Jaume I, Castellón.

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

La práctica plantea sin duda la oportunidad de emplear los conocimientos que se han venido recabando desde las primeras clases teóricas y su aplicación. Sintetiza los conceptos financieros, de valoración y la utilización de métodos, además de confrontar al estudiante ante una situación real de ejecución de una promoción inmobiliaria.

c. Ejemplo de resolución de alumnos. En el ejemplo de resolución, el estudiante aplica correctamente las fórmulas en una hoja de cálculo. Es una muestra de dominio de conceptos de cálculo y manejo de programas que los facilitan. Cabe la duda sobre si el estudiante comprende que se podría tratar de un caso real en el que se le solicitase asesoramiento técnico para la realización de una promoción inmobiliaria, o bien se tratase de una valoración real.

PRÁCTICA 6: MÉTODO RESIDUAL

6.4.1. MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO:

V _M =	2659,82 €/m ²
Gastos necesarios (V _M -C ₀) =	27,74%
Coste de contrata (C ₀) =	750 €/m ²
Beneficio EOI (B ₀) 2003 =	18,00%
Gastos comér. y finan. (V-C ₀) =	0,00%
Superficie vivienda =	110 m ²

$$V_r = V_M \cdot b + \sum \text{costes}$$

$V_r = 2659,82 \cdot 1,814141 + (27,74\% \cdot (V_r + 750) + 8\% \cdot (V_r + 750) + 750)$
 $V_r = 2659,82 \cdot 1,814141 + 0,2774V_r + 208,05 + 0,08V_r + 60 + 750$
 $V_r = 1163,02 + 0,3574 \cdot 1,3574V_r = 1163,01$

V_r = 1056,79 €/m²

V₀ = 94.247,16 €

6.4.2. MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO:

Superficie del sector =	100000 m ²	inercial =	8,38%
Gastos de urbanización =	8.400.000,00 €	real =	6,15%
Gastos de gestión =	1500000 €/m ²	real-período =	1,50%
Coste de Construcción =	850 €/m ²	m ² Techo =	140000,00 m ²
Precio de Venta =	1100 €/m ²	Coste total construcción =	91.000.000,00 €
Uso residencial 1ª vivienda		Valor total de venta =	154.000.000,00 €
Aprovechamiento tipo =	1,4 m ² /m ²		
Pagos =	Trimestral		
Inflación =	2,10%		
Diferencial =	0,00%		
Tasa libre =	0,38%		

Trimestre	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Gastos de Gestión		150.000,00 €	225.000,00 €	450.000,00 €	225.000,00 €	188.000,00 €	2.100.000,00 €	1.344.000,00 €	840.000,00 €	420.000,00 €		150.000,00 €	75.000,00 €		45.000,00 €	30.000,00 €
Gastos de Urbanización			168.000,00 €	588.000,00 €	1.260.000,00 €	1.680.000,00 €	4.550.000,00 €	4.550.000,00 €	13.650.000,00 €	13.650.000,00 €		18.200.000,00 €	13.050.000,00 €	9.100.000,00 €		
Gastos de Construcción												13.650.000,00 €	13.050.000,00 €	9.100.000,00 €		
Venta Uds. Urbanas												13.650.000,00 €	13.050.000,00 €	9.100.000,00 €		
Flujo de Caja	0,00 €	-150.000,00 €	-323.000,00 €	-1.038.000,00 €	-1.485.000,00 €	-1.688.000,00 €	-6.650.000,00 €	-5.894.000,00 €	-14.540.000,00 €	-6.370.000,00 €	9.430.000,00 €	12.480.000,00 €	17.075.000,00 €	21.700.000,00 €	23.055.000,00 €	7.670.000,00 €
Flujo de Caja Actualizad.	0,00 €	-145.580,33 €	-375.794,13 €	-977.263,85 €	-1.378.231,58 €	-1.536.116,57 €	-5.990.398,13 €	-5.290.742,27 €	-12.800.191,59 €	-5.486.948,57 €	8.019.410,52 €	10.408.763,42 €	14.064.025,57 €	17.008.712,22 €	18.431.146,85 €	6.040.000,38 €

VALOR TOTAL DEL SUELO = 40.651.192,53 €

VALOR DE REPERCIBIR = 290,37 €

Figura 20. Ejemplo de resolución del caso práctico de aplicación del método Método Residual.

Fuente: Módulo sobre gestión urbanística, financiera, valoraciones y tasaciones. Grado de arquitectura técnica. Universidad Jaume I, Castellón.



4.6. Planteamiento del caso práctico

El trabajo central del proyecto piloto docente se presenta como un ejemplo de la actuación profesional del técnico valorador. Los profesores asumen los roles de la entidad financiera que encarga el informe de tasación, así como los supervisores de la sociedad de tasación, para la cual los estudiantes están prestando servicio como técnicos externos.

TRABAJO DE CURSO: INFORME DE TASACIÓN HIPOTECARIA

HIPÓTESIS DE PARTIDA

Entidad bancaria: José Babiloni

Entidad tasadora: Tasaciones 16-17

Departamento de Control Técnico de Tasaciones 16-17: Javier Rimolo y M^a José Ruá

Tasadores externos: alumnos curso 16-17

Bienes inmuebles a tasar: vivienda tipo piso en Ausias March esquina Unión Musical de Betxi

Entrega de tasación a Tasaciones 16-17: límite 23 de diciembre de 2016

CRONOGRAMA ASISTENCIA TUTORÍAS 15:30 -16:00 H		
FECHA	TAREAS	GRUPOS
10-oct	INTRODUCCIÓN AL TRABAJO. ESTRUCTURA INFORME	TODOS
17-oct	MEDICIÓN Y TOMA DE DATOS	TODOS
24-oct	ANÁLISIS DATOS Y DOCUMENTACIÓN	1,2,3
31-oct	ANÁLISIS DATOS Y DOCUMENTACIÓN	4,5,6,7
07-nov	RESOLUCIÓN MÉTODOS	1,2,3
14-nov	RESOLUCIÓN MÉTODOS	4,5,6,7
21-nov	RESOLUCIÓN MÉTODOS	1,2,3
28-nov	RESOLUCIÓN MÉTODOS	4,5,6,7
12-nov	ÚLTIMAS DUDAS PREVIAS A ENTREGA	TODOS

Figura 21. Planteamiento del proyecto piloto.

Los estudiantes reciben un encargo de tasación de una vivienda piso en un edificio real y una dirección real. A partir de la recepción del encargo de tasación el técnico puede ir preparando la visita, así como ir recopilando información que formará parte del informe de tasación.

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN**SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.**

Esta información previa se referirá al entorno del inmueble y en cuanto a los aspectos de edad media de las edificaciones, calidades, vías de circulación, localización en la población, infraestructuras, equipamiento sanitario, escolar, lúdico, transporte público, aparcamiento regulado, clase social dominante, renta media, tipología edificatoria predominante, estudio de mercado previo y situación urbanística.

En la presentación del caso práctico se aportan una serie de aspectos e información con que el técnico valorador deberá contar previamente a realizar la visita al inmueble y que deberá recurrir a la Dirección General de Catastro, a imágenes virtuales del entorno, a la información urbanística del Ayuntamiento, al instituto nacional de estadística así como a los portales de oferta inmobiliaria para determinar un estudio previo de mercado, unitarios medios y precios de oferta habituales en la zona.

Con esta información previa, que fácilmente se puede obtener actualmente con los medios informáticos que se disponen, así como los conocimientos técnicos previos con que cuentan los estudiantes, una primera aproximación es esperable.



Figura 22. Imagen de la explicación del proyecto piloto a los estudiantes del Grado de arquitectura técnica. Universidad Jaume I, Castellón, 10 de octubre de 2016



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

El técnico realizará la visita habiendo estudiado previamente la escritura de compra venta del inmueble que deberá tasar. Para este proyecto se ha preparado un modelo de escritura a completar por los estudiantes, recomendándose recurrir a escrituras de propiedades familiares, modelos, etc.

EXPONEN: -----

1.- FINCAS OBJETO DE ESTA ESCRITURA. -----

D. Juan Vendedor es titular del pleno dominio de lo siguiente: -----

1.- URBANA.- NUMERO ____: Vivienda situada en la planta _____ del edificio del que forma parte, con acceso por medio de una escalera recayente a la calle _____. Distribuido interiormente. Ocupa una superficie útil de _____ metros cuadrados y una superficie construida con repercusión en elementos comunes de _____ metros cuadrados. Linda tomando como frente la calle _____; frente, dicha calle; derecha, vivienda tipo ____; izquierda, comunidad de propietarios; fondo, comunidad de propietarios. -----

Cuota: _____% -----

Inscripción: En el Registro de la Propiedad de _____ Número _____, libro _____, folio _____, finca _____, inscripción ____*. -----

La vivienda descrita lleva vinculada: -----

a) Y UNA DOCE AVA PARTE INDIVISA (1/12) de la entidad número DIEZ que se concreta en el uso exclusivo del **trastero número cuatro**, ocupa una superficie útil de _____ metros cuadrados y construida de _____ metros cuadrados. Linda por su frente, pasillo de acceso; derecha, trastero

Figura 23. Imagen del ejemplo de escritura aportado a los estudiantes, primera hoja.



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

El objeto de cumplimentar la escritura por parte de los estudiantes es la de concienciarlos en la importancia que tiene la identificación plena del inmueble que se va a valorar y los medios de los que dispone un técnico para hacerlo.

Del modelo de escritura que se propone cumplimentar por parte de los estudiantes, los elementos que deberán tener en cuenta, y que luego deberán ser plasmados en el informe de tasación y coincidir con la realidad, se refieren a los linderos de los inmuebles a tasar, la descripción de la distribución de los inmuebles, sus superficies registrales, que podrán ser útil, construida y construida con repercusión de elementos comunes.

Así mismo se deberán determinar coeficientes de participación con respecto al total de la edificación, debiendo aplicar los conceptos de los ejercicios anteriores, así como un criterio técnico que los justifique a partir de la conformación del edificio.

El estudiante deberá realizar la operación para tres elementos, dado que se prevé la valoración de una vivienda piso con anejos garaje y trastero.

El estudiante deberá asignar datos de inscripción registral a cada uno de los usos que valora, es decir deberá asignar número de finca, tomo, libro, folio e inscripción.

Los datos catastrales deberán ser incluidos como anejos al informe de tasación, y la referencia aportada como elemento adicional de identificación del inmueble.

Los datos que identifican al inmueble de forma plena y sin que quepa duda alguna, así como la comprobación por inspección del estado de ocupación, conservación. Así como medición de su superficie real, posibilitarán su valoración sin que sea necesario recurrir a advertencias o condicionantes.

La propuesta de trabajo se cumplimenta con un modelo de informe de tasación y certificado.

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.



Tasación n.º 000007-2008

INFORME DE TASACIÓN DE EDIFICIO Y/O SUS ELEMENTOS

1. SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

SOLICITANTE: NOMBRE APELLIDO APELLIDO. D.N.I.
 FINALIDAD: Garantía hipotecaria
 La presente tasación se ha realizado siguiendo las directrices contenidas en la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo, publicada en el BOE del 9 de Abril de 2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.
 ENTIDAD SOLICITANTE: Banco _____

2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

BIEN INMUEBLE: PISO + GARAJE + TRASTERO
 ESTADO: TERMINADO
 DIRECCIÓN: C/00000000, Nº 40, BLOQUE 7, PISO 2º, PUERTA 4ª
 GARAJE Y TRASTERO EN PLANTA SÓTANO 2ª
 MUNICIPIO: 46520 SAGUNTO
 DATOS DE REGISTRO: Registro de la Propiedad nº 1 de Sagunto

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Piso	777777	777	7777	777	1ª
Garaje	888888	888	8888	888	1ª
Trastero	888888	888	8888	888	1ª

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

COMPROBACIONES REALIZADAS: Correspondencia con la finca registral
 Comprobación del Planeamiento Urbanístico
 Servidumbres visibles
 Estado de ocupación, uso y explotación
 Estado de conservación aparente
 Régimen de Protección del Patrimonio Arquitectónico
 DOCUMENTACIÓN APORTADA: Nota Simple
 Información Catastro
 Plano de emplazamiento
 Plano del inmueble
 Reportaje fotográfico

4. LOCALIDAD Y ENTORNO

LOCALIDAD: TIPO DE NÚCLEO
 Núcleo autónomo de tamaño medio-grande, en la comarca valenciana del Camp de Morvedre. El Puerto de Sagunto es el distrito portuario y marítimo de la

Figura 24. Imagen del ejemplo de informe aportado a los estudiantes, primera hoja.



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.



Tasación nº 000007-2008

CERTIFICADO DE TASACIÓN DE EDIFICIO Y/O SUS ELEMENTOS

SOCIEDAD DE TASACIÓN CURSO 08-09 S.A., Sociedad inscrita en el Registro nº XXX del Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con fecha XX-XX-XX

CERTIFICA

Que D., Arquitecto Técnico ha realizado para esta Sociedad el informe de tasación solicitado por Nombre Apellido Apellido, referenciado con nº 000007, cuya redacción se ajusta a la presente normativa de valoración de bienes inmuebles según 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, y obtenido el valor de tasación como resultado de aplicar el método de comparación establecido en dicha normativa de acuerdo a la finalidad prevista como Garantía Hipotecaria del Elemento Residencial Terminado en c/ Naranjo, nº 40 de Sagunto y con fincas registrales detalladas a continuación del Registro de la Propiedad nº 1 de Sagunto

<u>Registro/Sección</u>	<u>Tomo</u>	<u>Libro</u>	<u>Folio</u>	<u>Finca</u>	<u>Inscripción</u>
Sagunto 1	7777	777	777	777777	1ª
	8888	888	888	888888	1ª

Visitada el día 10 de Noviembre de 2008, se encuentra actualmente en uso, y que a fecha de hoy, tiene un valor de tasación que asciende a la cantidad de:

313.476,64 € (TRESCIENTOS TRECE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS CON SESENTA Y CUATRO EUROS)

<u>FINCA</u>	<u>USO</u>	<u>M. COSTE</u>	<u>COMPARACIÓN</u>	<u>SEGURO</u>
			(1)	
777777	Piso	201.196,05	299.462,80	93.493,63
888888	Garaje	8.621,49		6.362,90
888888	Trastero	5.392,35		3.907,46

(2) Valor de comparación ajustado igual al valor de comparación.

Figura 25. Imagen del ejemplo de certificado aportado a los estudiantes, primera hoja.

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN**SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.**

El modelo de informe de tasación y su certificado se presenta como un guión que facilita el trabajo del técnico, dado que su estructura es repetitiva y muy sencilla de seguir. Se incluyen los datos registrales y de identificación del inmueble que los estudiantes deberán cumplimentar en la escritura a partir de visitar el inmueble o contar con planos y datos para ello.

Además, la información sobre el entorno, el edificio y los aspectos urbanísticos, podrán ser previamente consultados por el tasador antes de la visita al inmueble.



Figura 26. Imagen del explicación de la estructura del informe a los estudiantes.

4.7. Visita al inmueble. El trabajo de campo se desglosó en dos actuaciones independientes para poder controlar la comprensión y reacción de los estudiantes. Es por ello que las visitas se desglosaron en exterior e interior.

La visita exterior se relacionó con la dirección de un edificio real del cual en fase posterior se facilitan planos en archivo digital para realizar el trabajo de confección de un informe de tasación.



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

Para enmarcar la visita exterior se indicaron una serie de parámetros a tener en cuenta y a justificar mediante trabajo de campo y de investigación. Éstos son: descripción del entorno, infraestructuras, entorno social, accesibilidad, renta media, descripción del edificio, tipología, relación con su entorno, características constructivas apreciables desde el exterior, antigüedad, calidades, parámetros urbanísticos, e información catastral.

Esta visita se espera sea realizada por los estudiantes por cuenta propia y aporten los datos para localizar el edificio en su entorno urbano y describirlo según su tipología y acabados.

Para realizar la visita interior y la toma de datos se eligieron dos laboratorios del centro universitario a efectos e que sirvan de modelo de espacio del cual se pide levantar un plano con cotas, describir los cavados materiales en paramentos verticales y horizontales, carpintería interior y exterior, acristalamiento, instalaciones convencionales y especiales. Para determinar calidades de aparatos sanitarios se han considerado los de los cuartos de baño del centro universitario.

Para coordinar el trabajo de campo se organizan siete grupos de cuatro a cinco estudiantes cada uno de ellos y se propone asignar tareas a cada uno de ellos, tales como levantar el croquis a mano alzada, tomar las cotas generales y parciales así como apuntar las calidades y tipos de materiales e instalaciones que sean visibles y comprobables.

Se aportan flexómetros de 5, 8 y 20 metros así como un medidor láser y se ensayan tipos de medición general usando el medidor láser como parciales usando los flexómetros de menor longitud a bien tomando cotas a origen usando el flexómetro de mayor longitud.

La respuesta de los estudiantes es muy satisfactoria en cuanto a la rapidez de comprensión de la propuesta de trabajo como a la asignación de tareas dentro de los grupos y la coordinación interna.

Se denota conocimiento y mayor familiaridad en el uso de flexómetros, que en el uso del medidor láser.

Los croquis a mano alzada para la toma de datos in situ reproducen en general las proporciones reales, denotando una comprensión interna de las dimensiones.

Los resultados son rápidos y en general satisfactorios.

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.



Figura 27. Imagen del levantamiento de plano por los estudiantes.



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

El resultado de la entrega del trabajo práctico de levantamiento de planos es en general aceptable y denota la comprensión por parte de los estudiantes del objeto de la práctica.

Por un lado la familiarización con el trabajo de campo de un tasador durante la visita al inmueble en cuanto a la rapidez y destreza para comprender la distribución del inmueble a tasar, el poder representarlo a través de un croquis rápido teniendo en cuenta las proporciones y dimensiones relativas. Es decir poder captar y comprender el espacio así como poder representarlo manualmente, la tarea de un arquitecto.

Las herramientas se utilizarán para dotar de dimensiones reales a lo que conceptualmente ya se comprendió y se grafizó.

Sin embargo el trabajo de campo del tasador durante la visita al interior inmueble se complementa además con la percepción y asimilación de datos en cuanto a las calidades y tipología de materiales empleados en cerramientos, revestimientos, acabados, carpintería exterior e interior, instalaciones comunes, especiales y privativas del inmueble.

Durante el trabajo práctico se fueron dando pautas para acometer una visita con el fin de tasar un inmueble y se propuso relevar las características materiales y de instalaciones de dos laboratorios.

Uno de los trabajos propone una entrega completa y muy minuciosa del trabajo de campo aportando el plano levantado in situ a mano alzada en el cual se revela la percepción de las dimensiones reales y las proporciones básicas. Este plano es luego representado por medios de diseño asistido por ordenador.

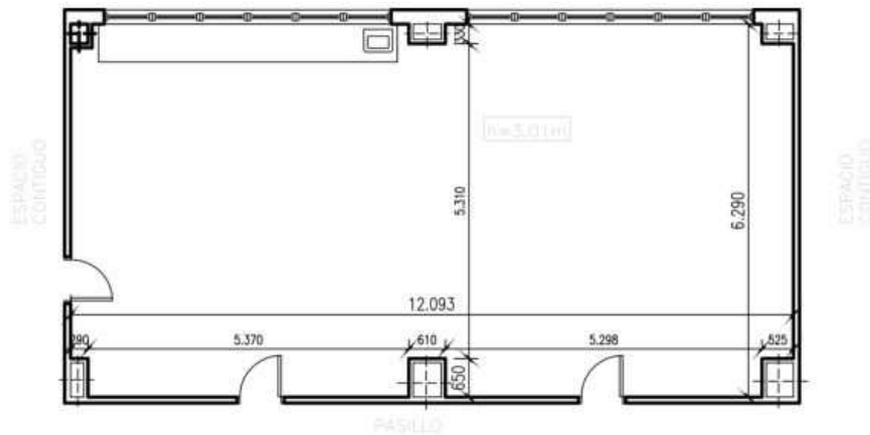
En cuanto a los materiales e instalaciones, el grupo de estudiantes presenta una descripción detallada, que denota conocimiento de materiales de construcción que además enriquecen con la toma de fotografías para dar constancia de la descripción así como de la visita al inmueble.

Los acabados y características constructivas interiores de los laboratorios, así como uno de los baños del centro de estudios, se asumirán como los adoptados para considerar la valoración de una vivienda piso con anejo garaje y trastero de un edificio real.

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN**SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.**

ED 0931 - GESTIÓN URBANÍSTICA Y FINANCIERA, VALORACIONES Y TASACIONES

GRUPO 01

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:**CROQUIS:****DATOS E IMÁGENES:**

Falso techo acústico, colgado, con estructura independiente, de módulos metálicos a arranques en pared de placa de yeso.

Climatización industrial por conducto con sistema de retorno, oculta en falso techo, incluidas dos rejillas para la extracción del aire.

Luminarias de 3 tubos fluorescentes (8 en total) e instalación contra incendios, formada por 2 detectores de humo ubicados en el falso techo.

Figura 28. Entrega del trabajo práctico sobre levantamiento de plano por los estudiantes.

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN**SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.**

ED 0931 - GESTIÓN URBANÍSTICA Y FINANCIERA, VALORACIONES Y TASACIONES

GRUPO 01



Banco y mueble de cocina de madera aglomerada forrada de melamina, con lavabo de un seno, serie básica de la casa Roca, y grifería empotrada en pared (calidad media-baja).

Instalación de agua vista, con tuberías de cobre pintadas con pintura verde.



Suelo de baldosas de 40x40 cm de gres cerámico (con igual rodapié), calidad media

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN**SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.**

ED 0931 - GESTIÓN URBANÍSTICA Y FINANCIERA, VALORACIONES Y TASACIONES

GRUPO 01



Carpintería exterior de aluminio lacado con sistema similar "Climalit" con lamas incorporadas y vidrio de 4+6+4.

Cerramiento exterior, compuesto de una hoja exterior de ladrillo caravista, cámara de aire, aislante térmico y un trasdosado ligero para la hoja interior.

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN**SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.**

ED 0931 - GESTIÓN URBANÍSTICA Y FINANCIERA, VALORACIONES Y TASACIONES

GRUPO 01



Cerramiento interior de particiones con mamparas acústicas en estructura de perfiles vista, con parte superior de cristal para permitir el paso de luz.

Instalación eléctrica compuesta de tomas de corriente, con la incorporación de unas tomas de corriente en color rojo, conectadas a un circuito con autonomía en caso de fallo eléctrico, datos y teléfono.

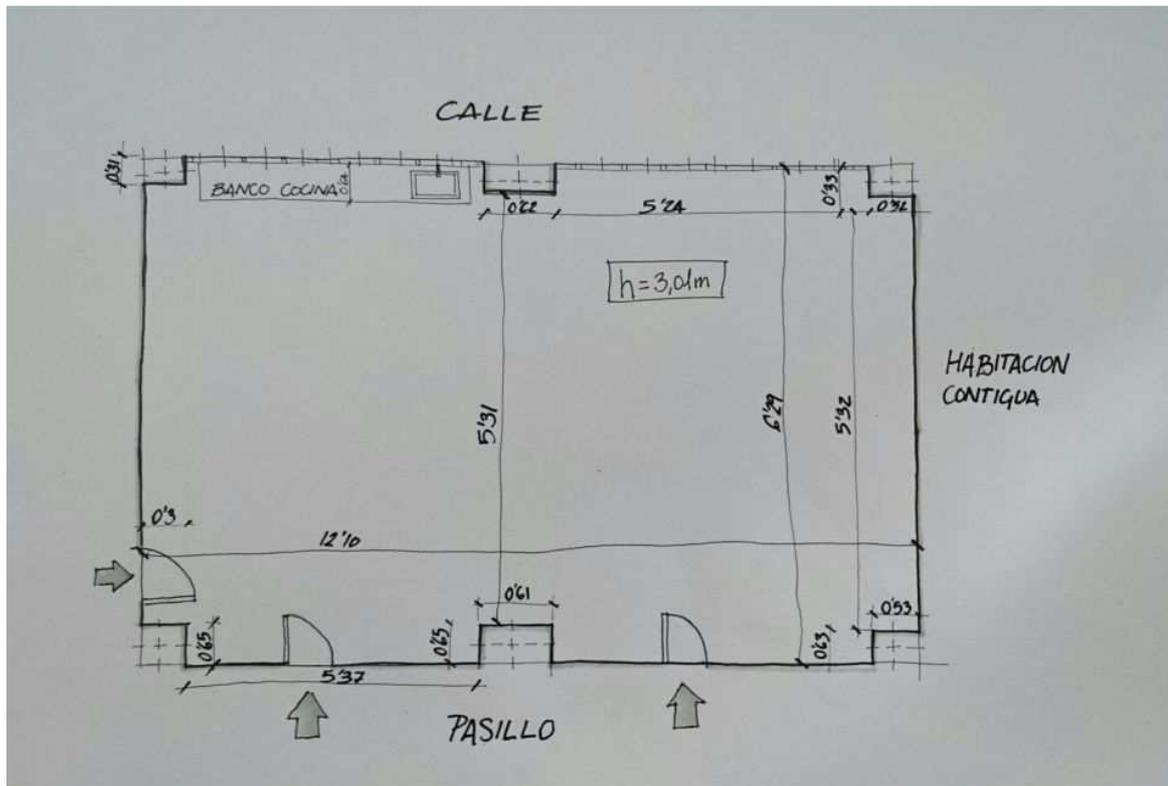


Figura 32. Entrega del trabajo práctico sobre levantamiento de plano por los estudiantes.

4.8. Confección del informe. La confección del informe de tasación se sustenta sobre un modelo que se facilita a los estudiantes. Este modelo sigue los apartados comunes recogidos en el Orden ECO 805/2003 y se ajusta a un informe típico de cualquier sociedad de tasación.

Así mismo la tarea de confección del informe se monitoriza semanalmente por grupos de estudiantes durante la hora de tutoría.

Habiéndose visitado exteriormente el edificio en el que se sitúa la vivienda que se va a valorar, y contando con material fotográfico, planos del edificio, referencia y ficha catastral, se induce a los estudiantes a que describan el entorno en cuanto a las características urbanas, tipología edificatoria mayoritaria, ordenación, equipamientos, servicios, tipología de los habitantes, renta media, con términos técnicos que ya son de su dominio.



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

Como se ha visionado el edificio, se pide que se describa su tipología constructiva, acabados, materiales y calidades con la terminología constructiva y técnica adecuada.

Con los resultados de la práctica de levantamiento de plano y la documentación gráfica del edificio, es posible describir también la distribución de la vivienda, acabados e instalaciones.

Como en todo trabajo de grupo la coordinación inicial, división de tareas y aportación de cada uno de los miembros, suele ralentizar la respuesta, por lo que se hace especial hincapié en la utilización del modelo de informe de tasación y la concientización de el volumen de documentación con que cuentan para abordar el trabajo así como los conocimientos técnicos de los años anteriores.

Las sesiones de tutoría, que se organizan para atender las dudas de los grupos de trabajo, y a la vez permiten el seguimiento de la confección del informe así como detectar los problemas que se les presentan a los estudiantes.

En primera instancia las dificultades primeras pasan por la propia organización y distribución del trabajo dentro del grupo.

La redacción del propio informe no presenta mayor complejidad, dado que el modelo sirve de guía para ello. Se comprueba que los estudiantes utilizan de forma satisfactoria las fuentes de información como el Instituto Nacional de Estadística o la Dirección General de Catastro, para obtener datos necesarios para describir el núcleo de población y el entorno. Así mismo consultan correctamente las páginas webs municipales y de colegios profesionales para obtener datos urbanísticos.

La descripción del núcleo urbano y del entorno se realizan sustentándose en datos estadísticos recabados externamente.

Persiste sin embargo la dificultad a la hora de comprender y calcular las superficies útil, privativa y construida con repercusión de elementos comunes. Los estudiantes cuentan con planos en formato digital, en los cuales pueden realizar mediciones, por lo que para el caso se los insta a que midan sobre ellos las superficies tanto de la vivienda que les ha tocado valorar como los elementos comunes, para que comprendan de forma fehaciente cómo se calculan y la relación o coeficiente de paso real que existe entre ellas como justificación a los coeficientes de paso que habitualmente se emplean en el ejercicio diario de la profesión de tasador.

Así mismo se los insta a que calculen los coeficientes de paso en el caso de los garajes, que son muy diferentes de los habituales en el uso residencial.



La búsqueda y selección de comparables requiere basarse en un criterio, que tras las primeras reuniones no parece claro. Es por ello que se insiste en que el estudiante tenga una idea clara del entorno en el que se encuentra el inmueble, a partir de la propia descripción del mismo que hizo. Que tenga una idea clara de la tipología de edificio y de inmueble que está valorando a partir de sus conocimientos técnicos sobre la construcción, los materiales, costes y calidades.

Se propone que el estudiante se ponga en el lugar del promotor inmobiliario, o agente de la propiedad, para componer un escenario de posibles compradores del inmueble que está tasando a efectos de situarlo en la porción de mercado de acuerdo a la demanda potencial y orientar la búsqueda de comparables.

La propuesta se hace extensiva también al uso garaje y trastero, indicándose que se deberán aportar comparables para cada uso independiente.

Los resultados de la búsqueda darán una muestra no solo del mercado inmobiliario en el entorno considerado, sino también de la renta media, la capacidad de compra, la demanda, la oferta y la situación del mercado inmobiliario y de la actividad económica relacionada con la construcción en el entorno. Es importante que una vez elegidos los comparables, el estudiante los analice desde los aspectos citados y que relea su propia descripción del entorno y de las expectativas de mercado para ver si se corresponden con los resultados del estudio de mercado.

Los comparables seleccionados deberán analizarse también en relación a su procedencia. Si se trata de operaciones reales o si se trata de ofertas y si se trata de las últimas, si provienen de un particular, de un portal inmobiliario, una agencia inmobiliaria o el departamento inmobiliario de una entidad financiera. Este análisis derivará en la aplicación de coeficientes de reducción del unitario de oferta en función de gastos de comercialización, promoción y comisiones, que es diferente en cada caso.

4.9. Análisis informes

Las sesiones de tutorías permitieron comprobar el desarrollo que cada grupo realizó para confeccionar el informe. En todos los casos los estudiantes optaron por dividir el trabajo entre los integrantes del grupo, lo que generó complicaciones de montaje del trabajo final y principalmente la posibilidad de una visión global.

El análisis de los informes se basó en tres apartados ponderados según la importancia que se estimó tuvieron para su confección: el contenido del informe, la inclusión y calidad de los anexos y finalmente la capacidad de aplicación de los métodos de valoración y su resolución.



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

Cada apartado puntuó proporcionalmente para definir una calificación global del trabajo práctico.

La corrección de cada trabajo práctico se fundamentó en el análisis de la respuesta y cumplimiento de cada uno de los apartados del modelo del informe facilitado a los estudiantes.

Se tuvieron en cuenta la capacidad del estudiante para identificar los inmuebles valorados y los medios que ha utilizado y dispuesto para ello. La identificación del solicitante y la finalidad del informe. La descripción del entorno, del edificio, de los inmuebles valorados, las características materiales y espaciales, el equipamiento e infraestructuras. Seguidamente el análisis del mercado del entorno, la adopción de comparables y los criterios de homogeneización adoptados.

La aplicación de los métodos de valoración se pudo seguir mucho más detenidamente durante las sesiones de tutoría, dada la facilidad de utilización de hojas de cálculo que en todos los grupos se ha podido comprobar.

4.10. Encuesta alumnos

La encuesta propuesta a los estudiantes se estructuró en dos grupos de supuestos que cada participante tuvo que puntuar de 1 a 10 seguido de una propuesta de aportación personal.

Se persiguió un doble objetivo, el proponer al estudiante valorar la estructura y contenido de la asignatura en su totalidad así como del trabajo práctico sobre valoración inmobiliaria en particular, para conocer tanto la comprensión de contenidos teóricos como su aplicación para la resolución del trabajo.

Seguidamente se reproducen las preguntas de la encuesta.

Puntuar del 1 al 10 los siguientes ítems respecto al contenido y estructura de la asignatura:

1. Abarca suficientes aspectos para la realización de informes de tasación y valoraciones profesionales
2. Soy capaz de relacionar los diferentes temas entre sí
3. Las prácticas son de ayuda para la comprensión de los contenidos teóricos
4. El ratio teoría/práctica/trabajos es adecuado
5. Soy capaz de realizar un trabajo profesional de valoración



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

6. He comprendido los diferentes tipos de tasación según su finalidad
7. Conozco la normativa aplicable a las valoraciones según la finalidad
8. He comprendido cuándo aplicar los diferentes métodos de valoración

Indica brevemente qué mejoras propondrías para la asignatura en próximas ediciones:

Puntuar del 1 al 10 los siguientes ítems respecto al trabajo práctico de tasación realizado:

1. Me ha permitido aplicar los conceptos teóricos
2. Me ha dado una idea bastante aproximada del trabajo profesional del tasador
3. Soy capaz de realizar un estudio de mercado adecuado
4. Soy capaz de buscar la información necesaria para realizar una valoración
5. Soy capaz de defender los valores técnicos que he alcanzado
6. Las sesiones de tutoría específicas para el trabajo han sido de ayuda para resolver las dudas planteadas
7. He comprendido cuál es la estructura de un informe de tasación
8. He aprendido qué métodos debo de aplicar según los casos
9. He aprendido qué documentación básica es necesaria para realizar una tasación
10. He aprendido qué comprobaciones debe hacerse en distintos casos

Indica brevemente qué mejoras propondrías para la realización del trabajo práctico en próximas ediciones:



5. Estudio de caso

Para enmarcar el trabajo se definió por parte del equipo docente un edificio de nueva construcción del cual se dispuso de documentación gráfica en base digital que facilitó la medición sobre plano. Como se trató de un edificio real se indicó la necesidad de visitar el inmueble, durante una visita programada de otra asignatura para poder acceder al mismo, o bien realizando una visita exterior. El objetivo era doble, en primer lugar conocer el entorno del edificio para situarlo desde el punto de vista social, económico, y de equipamiento e infraestructuras urbanas dentro de la población. En todo caso se indicó la necesidad de consultar bien personalmente o a través de las oficinas virtuales, datos sobre la población y circunstancias urbanísticas del edificio y del entorno. En segundo lugar reconocer las características constructivas y espaciales del edificio y en su caso de los inmuebles a valorar para poder describirlos técnicamente y justificar el método de reposición.

El equipo docente asignó a cada grupo una vivienda piso, un garaje y un trastero del edificio elegido.

Con la documentación gráfica con la que contaron los estudiantes fácilmente pudieron identificar los inmuebles y comprobar superficies útiles, privativas y construidas con repercusión de elementos comunes.

Así mismo se indicó la necesidad de consultar la oficina virtual de la dirección general de catastro para contrastar datos de superficies y antigüedad de la construcción, forzando al estudiante a la adopción de criterios propios indicando la necesidad de su justificación.

La formación de grupos se decidió por el equipo docente en la mayoría de los casos. Durante las tutorías no se observó una especial adopción de roles definidos en ninguno de los grupos. En casi todos los casos, los estudiantes optaron por la división del trabajo según sus integrantes en tres grandes bloques: el trabajo de identificación y descriptivo, la búsqueda de comparables y su homogeneización y la aplicación de los métodos de cálculo de valores técnicos. La confección final del informe y la inserción de anexos se dejó en todos los casos para una fase final del trabajo y solo fue visible parcialmente durante las sesiones de tutoría.

Esta decisión, sin duda basada en la necesidad de cumplir con los plazos de entrega de una forma rápida, fue en detrimento de la capacidad de comprender globalmente el trabajo y la interacción de los componentes de los grupos.



6. Resultados

Se entregaron siete trabajos finales. Todos ellos constaron de un informe de valoración, que siguió el orden y las pautas del modelo aportado. La mayoría de los grupos optó por modificar su apariencia, incluyendo carátula e índice.

Así mismo, todos los grupos entregaron como documentación adjunta una serie de ficheros de cálculo creados por ellos mismos, para aplicar los métodos de valoración expuestos durante las clases teóricas. Estos anexos, sin embargo, no formaron parte del informe de valoración directamente, sino sus resultados o tablas finales, pero no los cálculos intermedios. Sirvieron en todo caso para detectar cómo aplicaron los conocimientos teóricos, en todos los casos de forma correcta y adecuada, así como para demostrar el dominio de las herramientas de cálculo. El 100% de los grupos destaca en la aplicación de los métodos de valoración.

El 40% de los grupos no adjuntó anexo alguno al informe de valoración, por lo que en esos casos los informes se han considerado incompleto. Destacó del 60% restante que aportó suficiente o abundante documentación.

El 85% de los grupos destacó notablemente en la confección de los informes, en su contenido, descripción del entorno, consulta de fuentes externas para la obtención de datos estadísticos, catastrales o de circunstancias urbanísticas. En todos los casos la descripción de características materiales es acorde al nivel alcanzado en el grado de arquitectura técnica, revelándose un conocimiento extenso de materiales de construcción y tipologías edificatorias.

Todos los grupos cometieron errores en el cálculo de superficies de los inmuebles valorados y en la comprensión del concepto y la diferencia entre superficie útil, privativa, construida con elementos comunes, catastral, registral, y adoptada.

SUPERFICIE

USO	ÚTIL	CONSTRUIDA	R	ADOPTADA
Piso	89,50 m ²	127,77 m ²	1,43	127,77 m ²
Garaje	10,55 m ²	36,45 m ²	3,45	36,45 m ²
Trastero	3,45 m ²	6,32 m ²	1,83	6,32 m ²

Figura 33. Cuadro de superficies de uno de los trabajos prácticos de los estudiantes.

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

SUPERFICIES	USO	PARCE.	ÚTIL	CONST.	ÚTIL	CONST.	CCC	R	ADOPT.
		Registr.	Registr.	Registr.	Compr.	Compr.	Compr.	Compr.	
	Piso	373	-	-	68,40	77,35		14,18	91,53
	Garaje	361	225	310,85	10,55	-		-	34,54
	Traster.	34	27,6	47,85	3,45	4,04		2,29	5,74

Figura 34. Cuadro de superficies de uno de los trabajos prácticos de los estudiantes.

SUPERFICIES	USO	PARCELA	UTIL	CONSTRUIDA	CCC
		Registral	Registral	Registral	Comp
	Piso	-	67.5	73.25	30.45
	Garaje	310.85	10.55	-	106
	Trastero	-	6.32	47.85	79.57

Figura 35. Cuadro de superficies de uno de los trabajos prácticos de los estudiantes.

5.1.2 Cuadro resumen de superficies totales de la vivienda.

Uso	Superficie registral	Superficie catastral	Superficie útil	Superficie construida privativa	Superficie construida elementos comunes	Superficie adoptada
Piso	-	-	85,25	30,45	98,70	98,70
Garage	310.85	-	9,90	310,85	30	30
Trastero	-	-	3,45	47,85	6,32	6,32

Figura 36. Cuadro de superficies de uno de los trabajos prácticos de los estudiantes.

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

DESCRIPCIÓN DE LAS VIVIENDAS	
Sup. Util (m ²)	Vivienda 1A : 89,50 m² Vivienda 2A : 89,50 m² Vivienda 1B : 68,40 m² Vivienda 2B : 68,40 m² Vivienda 1C : 67,50 m² Vivienda 2C : 67,40 m² Vivienda 1D : 85,25 m² Vivienda 2D : 85,25 m²
Sup. Construida (m ²)	Vivienda 1A : 103,45 m² Vivienda 2A : 103,45 m² Vivienda 1B : 77,35 m² Vivienda 2B : 77,35 m² Vivienda 1C : 73,25 m² Vivienda 2C : 73,25 m² Vivienda 1D : 98,70 m² Vivienda 2D : 98,70 m²
Construida con elementos comunes (m ²)	915,42 m²

Figura 37. Cuadro de superficies de uno de los trabajos prácticos de los estudiantes.

SUPERFICIES

USQ	Parcela	Util	Construida	Util	Constru.	CCC	B	Adoptada
	Registral	Registral	Registral	Comprob	Comprob	Comprob	Comprob	
Piso	--	1190,81	1548,12	67,50	79,50	133,74	1,22	133,74
Gje.	379	--	--	10,56	42,58	19,25	1,77	19,25
Tr.	--	--	--	3,45	5,47	12,04	1,10	12,04

OBSERVACIONES SOBRE LAS SUPERFICIES:

La superficie del piso que consta registralmente como "construida", corresponde, según medición realizada "in situ", con la superficie construida del inmueble, incluida la parte proporcional de elementos comunes.

Figura 38. Cuadro de superficies de uno de los trabajos prácticos de los estudiantes.

Como ya se advirtió durante las sesiones de tutoría, la división del trabajo optada por casi todos los grupos según sus integrantes, demostró que el resultado final sólo en el 60% de los casos pueda considerarse como un trabajo completo. El dominio de las hojas de cálculo no tiene una concordancia con el maquetado y presentación final del trabajo.



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

El criterio de análisis de los trabajos presentados se transcribe para el caso del trabajo menos puntuado en comparación con el de mayor puntuación.

Grupo peor puntuado	Grupo mejor puntuado
<p>Solicitante de la tasación y finalidad. Se describe correctamente la finalidad, la normativa aplicable. Escueta la descripción y datos del solicitante.</p> <p>Identificación y localización. Falta incluir la identificación registral de los inmuebles valorados ni se incluyen en la escritura adjunta. No se describe el uso como residencial. No se incluyen referencias catastrales de los inmuebles valorados.</p> <p>Comprobaciones y documentación. Se han listado una serie de documentos que no se incluyen en el informe, que son anexos que deben formar parte del mismo.</p> <p>Localidad y entorno. Descripción detallada y minuciosa, se trasluce que se han obtenido datos del INE y se ha visitado el entorno.</p> <p>Descripción y superficie de la edificación. Incongruencia entre la descripción de la edificación, como un edificio exento con unidades adosadas. No se desglosan adecuadamente las superficies en: útil, privativa y construida con elementos comunes a pesar de que se adjunta un anexo en el cual aparecen correctamente calculadas. No se justifican suficientemente las superficies adoptadas. La descripción de las características materiales e instalaciones es adecuada y minuciosa. Correcta la indicación de la vida útil adoptada.</p> <p>Descripción urbanística. Es insuficiente y denota que no se ha consultado la normativa en vigor.</p> <p>Régimen de protección, tenencia y ocupación. Falta indicar si el edificio o los inmuebles se encuentran en régimen de protección. Es incorrecta la descripción del título de ocupación. Se cita una Nota Simple que no es un documento utilizado para el informe.</p>	<p>Solicitante de la tasación y finalidad. Se describe correctamente la finalidad, la normativa aplicable. Correcta la descripción y datos del solicitante. El informe se compone de carátula e índice.</p> <p>Identificación y localización. Abundante y completa la identificación de los inmuebles a valorar. Los datos registrales se corresponden con los que constan en la documentación registral aportada. No se describe el uso como residencial. Se incluyen referencias catastrales de los inmuebles valorados.</p> <p>Comprobaciones y documentación. Se han listado correctamente las comprobaciones realizadas y la documentación aportada que se adjunta.</p> <p>Localidad y entorno. Descripción excelente, detallada y minuciosa, se trasluce que se han obtenido datos de diversas fuentes que incluso se citan.</p> <p>Descripción y superficie de la edificación. La descripción de la edificación es exhaustiva y extensa. No se desglosan adecuadamente las superficies en: útil, privativa y construida con elementos comunes. No se justifican suficientemente las superficies adoptadas. La descripción de las características materiales e instalaciones es adecuada y minuciosa. No se indica la vida útil adoptada.</p> <p>Descripción urbanística. Excelente.</p> <p>Régimen de protección, tenencia y ocupación. Completa, indica el régimen de protección y estado de ocupación correctamente.</p>



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

<p>Análisis del mercado. Es suficiente aunque escueto, se denota que se ha realizado un análisis a partir de ofertas reales. No se hace un estudio detallado para cada uno de los usos.</p> <p>Datos y cálculo de valores técnicos. Son adecuados los costes de edificación adoptados para los diferentes usos. Se aportan suficientes comparables para el uso residencial piso. Los coeficientes de homogeneización adoptados son correctos y se corresponden con los parámetros que se adoptan en el anexo. El uso vivienda piso queda situado en la banda alta del estudio de mercado sin que se justifique suficientemente ni existan razones objetivas para ello. No se aportan comparables para el uso garaje ni trastero, ni se justifican los valores adoptados, por lo que estos valores no tienen validez.</p> <p>Condicionantes y advertencias. La justificación sobre la superficie adoptada no se corresponde con la realidad, ya que la superficie construida con repercusión de elementos comunes no puede ser la comprobada. No se justifica suficientemente las superficies adoptadas para los usos garaje y trastero con un fundamento técnico.</p> <p>Observaciones. Son incorrectas en cuanto al método adoptado y a la documentación utilizada.</p> <p>Certificado de tasación. Se arrastran los mismos errores de identificación, justificación de superficies adoptadas y valores de tasación sin sustento de un estudio de mercado.</p> <p>Anexos. Correcto el cálculo de la repercusión de suelo. Correcto el cálculo de la superficies de los inmuebles. No se incluyen suficientemente en el informe. Correcto el cálculo del coste de reposición y valor del seguro. Minucioso estudio de mercado y homogenización de comparables. No se aporta ningún anexo gráfico.</p> <p>Es adecuado el uso de hojas de cálculo para determinar valores. Informe incompleto en cuanto a documentación gráfica y registral así como en la justificación de valores.</p>	<p>Análisis del mercado. Se hace un estudio fundamentado y exhaustivo. No se hace un estudio detallado para cada uno de los usos.</p> <p>Datos y cálculo de valores técnicos. Son adecuados los costes de edificación adoptados para los diferentes usos. La metodología adoptada para exponer los comparables utilizados no se corresponde con el modelo general. Sin embargo se aporta como anexo un extenso estudio de mercado para cada uso así como tablas de homogeneización que son correctas. Se aplican correctamente el método residual y de reposición.</p> <p>Condicionantes y advertencias. El condicionante adoptado no procede.</p> <p>Observaciones. Son incorrectas en cuanto al método adoptado y a la documentación utilizada.</p> <p>Certificado de tasación. Indica que se ha utilizado una Nota Simple no existente.</p> <p>Anexos. Abundantes, extensos. Los cuadros de homogeneización de testigos deberían haber formado parte del cuerpo principal del informe para justificar el valor de tasación obtenido.</p> <p>Esmerada presentación, muy profesional. Abundante documentación anexa.</p>
---	--

Se expone seguidamente el trabajo considerado con la mayor puntuación.



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

ED-0931 – Gestión Urbanística y
Financiera, Valoraciones y Tasaciones

INFORME DE TASACIÓN HIPOTECARIA

VIVIENDA EN EDIFICIO RESIDENCIAL

SITUACIÓN: C/ AUSIAS MARCH - UNIÓN
MUSICAL
LOCALIDAD: BETXÍ
PROVINCIA: CASTELLÓN
SOLICITANTE: VANESA EDO ESCRIG

GRUPO 5:

Joaquín Alexandre Albiol

Vanesa Edo Escrig

Gerardo Parreño Toledo

Mireya Redondo Montesinos

DICIEMBRE 2016



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.



INFORME DE TASACIÓN - GRUPO 5

ÍNDICE

- 1. FINALIDAD Y SOLICITANTE DE LA TASACIÓN**
 - 1.1 SOLICITANTE
 - 1.2 FINALIDAD
- 2. IDENTIFICACIÓN DE LA VIVIENDA Y SITUACIÓN**
 - 2.1 IDENTIFICACIÓN DE LA VIVIENDA
 - 2.2 SITUACIÓN
- 3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN**
 - 3.1 COMPROBACIONES
 - 3.2 DOCUMENTACIÓN
- 4. LOCALIDAD Y ENTORNO**
 - 4.1 LOCALIDAD
 - 4.2 ENTORNO
- 5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE**
 - 5.1 DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO
 - 5.2 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DEL EDIFICIO
 - 5.3 CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTUDIO
- 6. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA**
- 7. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN**
- 8. ANÁLISIS DE MERCADO**
- 9. DATOS Y CÁLCULOS DE LOS VALORES TÉCNICOS**
- 10. VALORES DE TASACIÓN**
- 11. OBSERVACIONES, CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS**
- 12. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS**
- 13. DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME**
 - anexo 1: TABLAS DE CÁLCULOS POR MÉTODO DE COMPARACIÓN
 - anexo 2: TABLAS DE CÁLCULOS POR MÉTODO DE RESIDUAL
 - anexo 3: TABLAS DE CÁLCULOS POR MÉTODO DE COSTE
 - anexo 4: FICHAS CATASTRALES
 - anexo 5: PLANOS
 - anexo 6: ESCRITURA
 - anexo 7: CERTIFICACIÓN



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.



INFORME DE TASACIÓN - GRUPO 5

1. FINALIDAD Y SOLICITANTE DE LA TASACIÓN

1.1 SOLICITANTE

Nombre:	VANESA EDO ESCRIG
DNI:	20469148 E
Domicilio:	C/ VIRGEN DE LA ESPERANZA, Nº58 B
Localidad:	CASTELLÓN
Código Postal:	12004
Provincia:	CASTELLÓN
IBAN:	BBVA 0331 1512 12 087654321

1.2 FINALIDAD

El siguiente informe de tasación, se realiza con la intención de constituir una garantía hipotecaria, siendo mandatario la entidad BBVA para el solicitante anteriormente descrito.

Este informe de tasación se ha realizado conforme a la normativa 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 BOE del 9 de Abril de 2003.

2. IDENTIFICACIÓN DE LA VIVIENDA Y SITUACIÓN

2.1 IDENTIFICACIÓN DE LA VIVIENDA

Este informe de tasación afecta a una vivienda, trastero y su correspondiente plaza de aparcamiento dentro de un garaje comunitario, perteneciente a un edificio plurifamiliar en altura, entre medianeras, en esquina formando chaflán entre las calles Ausias March y Unión Musical, perfectamente integrado en el casco antiguo de Betxí.

El edificio se encuentra totalmente terminado desde el año 2007.

2.2 SITUACIÓN

El inmueble objeto de la tasación está situado en la Calle Ausias March ,Nº20 , Escalera 1, planta 2, Puerta A, en Betxí (Castellón) CP: 12549



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.



INFORME DE TASACIÓN - GRUPO 5

Consta inscrito en el Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana con los siguientes datos:

VIVIENDA EN PLANTA 2ª PTA. A + TRASTERO (Nº 5) Y PLAZA DE GARAJE (Nº 5) EN PLANTA -1

	VIVIENDA	GARAJE	TRASTERO
Registro propiedad	Castellón	Castellón	Castellón
Número de registro	5	5	5
Finca registral	50000	5555S	5555S
Libro	05	555	555
Tomo	1	1	1
Folio	05	55	55
Inscripción	5ª	5ª	5ª
Referencia catastral	9837210YK3293N0001SR	9837210YK3293N0001SR	9837210YK3293N0001SR

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

3.1 COMPROBACIONES

Para la correcta realización de este informe, se han llevado a cabo las siguientes comprobaciones:

- ✓ Identificación física del inmueble
- ✓ Localización del inmueble con arreglo a la documentación disponible.
- ✓ Inspección ocular exterior de la finca, y observación de servidumbres.
- ✓ Inspección ocular del interior de la vivienda, calidades de la vivienda, conservación y ocupación.
- ✓ Medición de superficies.
- ✓ Régimen de protección pública.
- ✓ Protección del patrimonio arquitectónico.
- ✓ Adecuación al planeamiento urbanístico vigente.
- ✓ Consulta en página virtual de la oficina del Catastro.



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.



INFORME DE TASACIÓN - GRUPO 5

3.2 DOCUMENTACIÓN

En los ANEXOS, se adjunta la documentación aportada:

- ✓ Ficha catastral de la vivienda (Documentación registral del inmueble)
- ✓ Ficha catastral del garaje
- ✓ Planos
 - Situación y emplazamiento del inmueble
 - Planos del inmueble + Reportaje fotográfico
- ✓ Escritura

4. LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1 LOCALIDAD

El municipio está situado al pie de la Sierra de Espadán. El término municipal, con una superficie de 2.131 hectáreas, se ubica en una zona llana que se extiende desde un poco más de la cota 100, donde se sitúa el casco urbano, hacia el este, con una suave pendiente descendente y una zona de montaña que, desde los 100 metros va subiendo hasta los 200 y, finalmente, remata con una línea de montañas que hacen de divisoria del término con las localidades limítrofes de Artana y Onda.

- **Evolución de la población en Betsí**

El municipio de Betsí, con una población aproximada de 5.850 habitantes, está situado a los pies de la Sierra de Espadán y forma parte de la comarca de la Plana Baixa. Las poblaciones colindantes son Onda (norte), Artana (oeste), Nules (sur) y Vila-real (este)

En los últimos años ha habido un incremento de la población gracias a la llegada de inmigrantes extranjeros. Mayoritariamente de nacionalidad rumana.

Periodo	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Sexo	Nº de Personas											
Total	5.467	5.528	5.551	5.615	5.684	5.860	5.902	5.938	5.890	5.815	5.815	5.770
Hombre	2.778	2.796	2.804	2.849	2.878	2.968	2.991	2.987	2.960	2.912	2.896	2.867
Mujer	2.689	2.732	2.747	2.766	2.806	2.892	2.911	2.951	2.930	2.903	2.919	2.903

(Fuente: Ayuntamiento de Betsí)

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.



INFORME DE TASACIÓN - GRUPO 5

• **Estructura de la Población**

Como se puede observar en la pirámide comparativa en la que se muestran los intervalos de edad, del total de la población, un 49,60 % son hombres y el restante 50,40 % son mujeres.

Periodo		2014																	
Edad (grupos quinquenales)	Total	De 0 a 4 años	De 5 a 9 años	De 10 a 14 años	De 15 a 19 años	De 20 a 24 años	De 25 a 29 años	De 30 a 34 años	De 35 a 39 años	De 40 a 44 años	De 45 a 49 años	De 50 a 54 años	De 55 a 59 años	De 60 a 64 años	De 65 a 69 años	De 70 a 74 años	De 75 a 79 años	De 80 a 84 años	De 85 ó más años
Sexo	Nº de Personas																		
Total	5.770	228	297	296	267	310	393	424	451	450	481	468	367	289	284	218	196	201	150
Hombre	2.867	113	154	147	132	150	209	232	226	223	226	222	191	142	145	104	91	99	61
Mujer	2.903	115	143	149	135	160	184	192	225	227	255	246	176	147	139	114	105	102	89

[Fuente: www.ine.es]

Por tanto a raíz de analizar dicha pirámide también se llega a la conclusión de que:

- El intervalo de población entre los 0 y los 14 años es el 14,25% de la población total
- El intervalo de población entre los 15 y los 39 años es el 32,03% de la población total
- El intervalo de población entre los 40 y 64 años es el 35,68% de la población total
- La población mayor de 65 años es el 18,04% de la población total.

• **Ocupación laboral y economía**

Betxí se sitúa espacialmente dentro del núcleo del importante triángulo azulejero que se conforma por La Alcora, Onda y Vila-Real. Por lo tanto, este sector ofrece grandes oportunidades de explotación, tanto para la exportación/importación (que todavía puede ser mayor con el corredor Mediterráneo) como por el que hace a la situación de empresas de servicios adicionales (gasolineras, restaurantes, hoteles, talleres de reparaciones, instalaciones de plataformas de carga/descarga...), sobre todo si se tiene en cuenta el paso de la CV-30 es el más intenso de las comarcas de Castellón.

En cuanto a la agricultura, se encuentra inmerso dentro del mismo corazón de los cultivos de la naranja, además de incentivar la nueva implantación de empresas citricultores sino también evidentes posibilidades de servicios adicionales al sector.

Finalmente, la proximidad de la playa y la montaña ofrecen otras alternativas turísticas, que deberán compaginarse con los recursos históricos y culturales de los que dispone Betxí (Sant Antoni, Palau, ruta de la Via Augusta, rutas de senderismo, rutas gastronómicas, transbetxí...)

[Fuente: http://www.betxi.es/promocio_economica/pla_estrategic/pla_estrategic_betxi_2015.pdf]



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.



INFORME DE TASACIÓN - GRUPO 5

4.2 ENTORNO

Delimitación y rasgos urbanos

La vivienda se ubica en la zona Este de Betxí, concretamente pertenece a la zona de "suelo urbano desarrollado mediante P.R.I.'s no previsto en las NN.SS de Betxí". El entorno de nuestra vivienda está a medio urbanizar, ya que las calles de Ausias March y Unió Musical están a medio terminar. En frente de la fachada del edificio de calle Unió Musical tenemos un parque con dos oliveras antiguas y un banquito. La fachada que tenemos en la calle de Ausias March está en frente de un descampado. La vivienda colinda con un descampado en la calle Ausias March, y con un huerto abandonado en la calle de Unió Musical.

Comunicaciones

El pueblo de Betxí cuenta con 3 accesos principales. De la carretera CV-10 tenemos dos accesos a la localidad, uno situado en la zona este de Betxí, por donde accede todo el tráfico proveniente de localidades como Vila-real, Castellón y Onda. El otro acceso de la CV-10 está situado en la zona sud, y facilita el acceso al pueblo de la zona de Nules, Vilavella y Valencia. El otro acceso importante al pueblo es el que está situado en la zona sud-este y comunica Betxí con Alquerías y Burriana, esta carretera es la CV-222.

Hay caminos que comunican con otras localidades cercanas como el Camí d'Artana o el Camí de Onda.

Betxí cuenta con dos avenidas principales, estas son la avenida Joaquín Dualde-1º de Mayo y la avenida San José Obrero.

Conservación de la infraestructura

Al tratarse de suelo urbano, para garantizar la calidad de vida de la población se beneficia de los siguientes servicios urbanos:

- Redes de Agua y Saneamiento
- Parque móvil
- Alumbrado Público
- Mobiliario Urbano
- Brigadas de: Parques y jardines, Calles y Caminos, Electricistas, Albañiles, etc.
- Suministro de energías: eléctrica, gas natural, etc.
- Teléfono
- Recogida de residuos

Equipamiento

El equipamiento con el que está dotada la ciudad es adecuado ya que se compone de:



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.



INFORME DE TASACIÓN - GRUPO 5

- Equipamientos Administrativos
Cuenta con el ayuntamiento para la administración local. También cuenta con juzgados.
- Comercial
Mercado municipal.
- Equipamientos Educativos
Colegio público Cervantes-Dualde, EPA (centro de formación de personas adultas), IES Betxí
- Equipamientos Sanitarios
Centro de salud.
- Equipamientos Seguridad Ciudadana
Comisaría de Policía Local y Cuartel de la Guardia Civil.
- Equipamientos Sociales
Centro de día para personas de la 3ª edad, Centro de ocio de la 3ª edad
- Equipamientos Deportivos
Pabellón municipal Roberto Fernández, piscinas municipales, camp de futbol municipal, frontón municipal e instalaciones de padel.
- Equipamientos Culturales
Teatro municipal, museo etnológico y casa de la cultura (biblioteca y archivo municipal)
- Monumentos y edificios religiosos
Iglesia de nuestra Señora de los Ángeles, Iglesia de Santa Maria y ermita de San Antonio.
- Monumentos y edificios civiles
Palau de los marqueses de Ariza.



5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE

5.1 DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

El edificio en cuestión, forma un bloque compuesto por planta Sótano -1 destinado a aparcamiento y a trasteros, planta baja destinada para 4 locales comerciales más dos plantas en altura para albergar 8 viviendas, 4 tipos de vivienda en cada planta. El edificio fue construido en el año 2007, se encuentra en un estado de conservación deficiente, se trata de un edificio situado en la calle de Ausias March, 20.

Considerado según el Plano de ordenación urbana como edificio de uso residencial.

DATOS DEL EDIFICIO	
Localización	Calle Ausias March, 20
Situación	Betxí
Superficie Construida	1548.12 m ²
Superficie de Suelo	379 m ²
Superficie viviendas + elementos comunes	915.42 m ²
Superficie Garajes	310.85
Superficie Locales	274 m ²
Superficie de trasteros	47.85 m ²
Tipo de Finca	División horizontal

El bloque de viviendas consta de una escalera, con 4 tipologías de viviendas:

		SUP. ÚTIL	SUP. CONSTRUIDA
Escalera Nº 20. P-1	Vivienda - Tipo A	89.5 m ²	103.45 m ²
	Vivienda - Tipo B	68.4 m ²	77.35 m ²
	Vivienda - Tipo C	67.5 m ²	73.25 m ²
	Vivienda - Tipo D	85.25 m ²	98.70 m ²

		SUP. ÚTIL	SUP. CONSTRUIDA
Escalera Nº 20. P-2	Vivienda - Tipo A	89.5 m ²	103.45 m ²
	Vivienda - Tipo B	68.4 m ²	77.35 m ²
	Vivienda - Tipo C	67.5 m ²	73.25 m ²
	Vivienda - Tipo D	85.25 m ²	98.70 m ²

5.2 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DEL EDIFICIO

Las características constructivas del edificio son las siguientes:

CIMENTACIÓN	Cimentación de zapatas aisladas atadas con vigas centradoras.
MURO SÓTANO	Muro perimetral sótano de hormigón armado.
ESTRUCTURA	De hormigón armado a base de pilares, vigas y forjado plano Unidireccional con semiviguetas de hormigón "in situ".
CUBIERTA	Plana transitable, con acabado de loseta cerámica. Con juntas de dilatación, pendientes e instalación de sumideros para un correcto funcionamiento.
FACHADAS	Exteriores ejecutados combinando ladrillo cara vista en primera y segunda planta y planta baja con enfoscado de mortero.
CARPINTERÍA	<u>Exterior:</u> Ventanas correderas, abatibles, puertas balconeras de varias dimensiones y hojas, según proyecto. Aluminio lacado, con cerco y perfil europeo, triple cámara. <u>Interior:</u> Puerta de acceso a la vivienda blindada con mirilla panorámica, revestida de roble, con cierre de seguridad. Puertas de paso ciega plafonada, para barnizar, con cerco de pino país y tapajuntas de pino.
INSTALACIONES	El inmueble dispone de instalación de fontanería, termo eléctrico, instalación de sanitarios de porcelana blanca, red de telecomunicaciones según normativa.
TERMINACIONES Y ACABADOS	Solado de la vivienda realizado en gres porcelánico color crema, de distinta tonalidad en cocinas y baños. Paredes y techos acabados en pintura plástica y alicatado hasta falso techo en baños y cocina con pieza rectangular y cenefa sin fin de gres porcelánico.



IMAGEN: FACHADA PRINCIPAL



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.



INFORME DE TASACIÓN - GRUPO 5

5.3 CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTUDIO

Vivienda situada en la escalera 1, planta 2 y pertenece a la tipología de vivienda A. La vivienda cuenta con 3 dormitorios, 2 baños, salón-comedor y una cocina.

DATOS DE LA VIVIENDA	
Localización	Calle Ausias March Nº 20, Betxí (Castellón)
Altura y tipología	2ª Planta - Vivienda A
Superficie construida vivienda	133,90 m ²
Superficie construida trastero	5,98 m ²
Superficie elementos comunes	20,18m ²
Superficie construida garaje	34,53 m ²
superficie útil garaje*	10m ²

6. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

La vivienda se encuentra en zona de Suelo Urbano, concretamente en la zona de Ensanche (EN), según las "Normes Subsidiaries de Betxí" (Ayto. de Betxí). La edificación no está sujeta a ningún tipo de protección urbanística o histórica. Se admite cualquier situación de los siguientes usos:

Usos residenciales:

R1 Vivienda unifamiliar.
R2 Vivienda plurifamiliar.
R3 Residencia colectiva y hostelería.

Usos colectivos:

AD Administrativo.
AP Aparcamiento.
AS Asistencial.
CL Cultural.
D Deportivo.
ED Educativo.
RC Recreativo.
RL Religioso.
S Sanitario.
SP Seguridad pública.

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

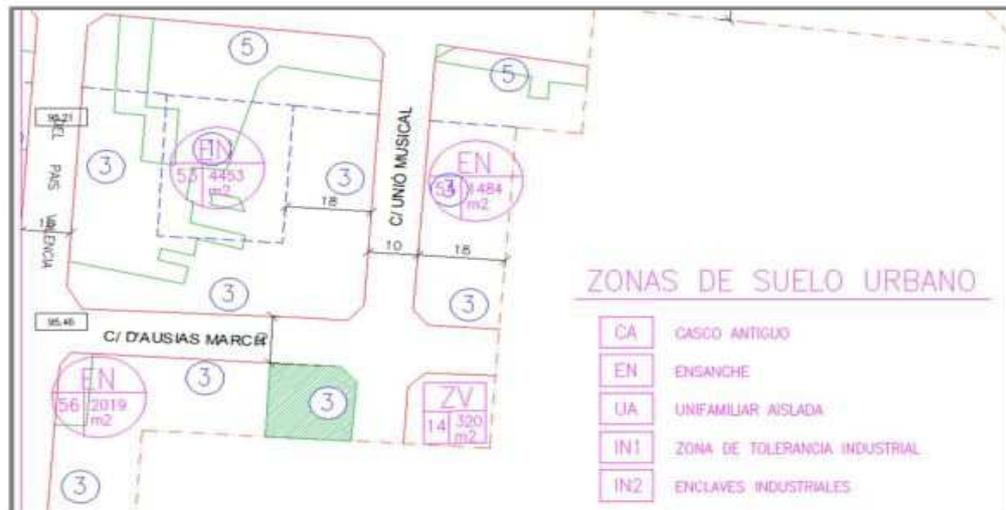
SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.



INFORME DE TASACIÓN - GRUPO 5

Usos terciarios:

T1 Comercial.
T2 Oficinas.



(Plano urbanismo: Ayuntamiento de Betxi)



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.



INFORME DE TASACIÓN - GRUPO 5

7. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

Según consta en la documentación aportada por el propietario, se considera la siguiente situación:

Tenencia	En propiedad
Situación de Ocupación	Por el propietario
Situación de Protección	Vivienda Libre

8. ANÁLISIS DE MERCADO

El inmueble a tasar presenta las siguientes características:

- CARACTERÍSTICAS PROPIAS DEL INMUEBLE

DATOS DE LA VIVIENDA	
Dirección:	C/ Ausias March, 20, Betxí
Localización:	Secundaria
Planta:	2ª
Superficie:	103,45 m ² (superficie construida con elementos comunes 133,90 m ²)
Antigüedad:	9 años
Programa:	3 Dormitorios / 2 Baños
Calidades:	Medias - Altas
Zonas Comunes:	No
Trastero	Si
Garaje	Si

INFORME DE TASACIÓN - GRUPO 5

• CARACTERÍSTICAS PROPIAS DEL ENTORNO, LA OFERTA Y LA DEMANDA EN BETXÍ

<p>MERCADO</p>	<p>La venta/demanda de viviendas de segunda mano es muy superior a la de vivienda nueva.</p> <p>Desde 2009 hasta 2014 la venta de viviendas de segunda mano ha crecido hasta un 56%. Mientras la venta de vivienda nueva ha seguido decreciendo hasta 2013, pero en 2013 la tendencia cambió, y comenzó un leve crecimiento en las ventas.</p>
<p>OFERTA</p>	<p>El resultado de la explosión de la burbuja fue una brusca caída de la demanda y también una caída del precio de la vivienda a medio plazo, que se lleva produciendo desde finales de 2007 -continúa en 2013- y que está provocada por la incapacidad del mercado para absorber la enorme oferta de vivienda construida y vacía disponible.</p>
<p>PRECIOS</p>	<p>En el año 2009 alcanzó su precio medio máximo, pero con el comienzo de la crisis el precio medio ha ido descendiendo.</p>
<p>TENDENCIA DE PRECIOS</p>	<p>Es negativa, con tiempos de venta estimados superiores al año.</p>
<p>CARÁCTER DE LA RESIDENCIA</p>	<p>Las viviendas de la zona tienen básicamente carácter de primera residencia, aunque existe una parte dedicada a la segunda residencia, no obstante en lenta disminución.</p>



DEMANDANTES

El nivel de renta de los demandantes potenciales es adecuado a la oferta actual, existiendo desequilibrio entre oferta y demanda, debido a la recesión económica.

9. DATOS Y CÁLCULOS DE LOS VALORES TÉCNICOS

Para el cálculo del valor de tasación de la vivienda, se han utilizado los siguientes métodos:

- MÉTODO COMPARACIÓN

Para el cálculo mediante este método, se ha procedido a realizar una búsqueda de información para el análisis de comparables semejantes a nuestro modelo. El tamaño de la muestra de viviendas es de 17 comparables, mientras que para la tasación de garaje y trastero se ha calculado un valor estimado de mercado.

Luego, se han descartado once comparables de vivienda, puesto que las superficies no se asemejan a la del modelo, y principalmente por su antigüedad. Se ha trabajado con el dato de superficie construida de vivienda, exceptuando la superficie de elementos comunes, debido a que el muestreo tenía estas características.

Con el muestreo de viviendas seleccionado, se ha homogeneizado cuantitativa y cualitativamente el valor unitario mediante los coeficientes de situación, planta, superficie, antigüedad y calidad. Además, se ha aplicado un coeficiente adicional por zonas comunes, trasteros y garajes, ya que éstas aumentan el valor de la vivienda.

Por otra parte, hay que considerar que la búsqueda de comparables de garajes y trasteros ha sido infructuosa, puesto que no existe mercado. Por tanto, se ha determinado un valor estimado de mercado basándonos en localidades colindantes como son Onda, Nules y Vila-real.

Los valores de las muestras, son precios de oferta a los que hemos descontado el porcentaje de comisión de la inmobiliaria (3% en viviendas y 10% en el local comercial y garajes).

Así, se ha obtenido como resultado el siguiente valor de mercado.

VALOR DE MERCADO	PRECIO UNITARIO
129.426,40 €	966,59€/m2

Por último, cabe puntualizar que:

- El Precio de mercado de los garajes se ha obtenido por unidad, y no por valor unitario.



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.



INFORME DE TASACIÓN - GRUPO 5

- Nuestra tasación sólo repercute en la vivienda sin trastero y garaje.

* Ver anexo 1: TABLAS DE CÁLCULOS POR MÉTODO DE COMPARACIÓN

Una vez obtenido el valor de mercado según los cálculos en las tablas anteriores, se han realizado dos comprobaciones:

- 1) Desviación típica homogeneizada < Desviación típica inicial.
- 2) Que la tolerancia de los valores unitarios homogeneizados sea $\pm 20\%$

VIVIENDA	
Recorrido inicial	707,12€
Recorrido Homogeneizado	706,24€
Desviación Típica Inicial	288,73 €
Desviación Típica Homogeneizada	272,00 €
Valor de Mercado Homogeneizado	966,59 €
Valor de Mercado +20%	1159,91 €
Valor de Mercado -20%	773,27 €

GARAJE	
Recorrido inicial	404,54€
Recorrido Homogeneizado	370,73€
Desviación Típica Inicial	133,65€
Desviación Típica Homogeneizada	121,99€
Valor de Mercado Homogeneizado	637,16€
Valor de Mercado +20%	764,60€
Valor de Mercado -20%	509,73€

TRASTERO	
Recorrido inicial	93,00€
Recorrido Homogeneizado	93,00€

16

ED-0931 Gestión Urbanística y Financiera, Valoraciones y Tasaciones 2016/2017



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.



INFORME DE TASACIÓN - GRUPO 5

Desviación Típica Inicial	38,12€
Desviación Típica Homogeneizada	38,12€
Valor de Mercado Homogeneizado	249,94€
Valor de Mercado +20%	299,93€
Valor de Mercado -20%	199,95€

(Los valores remarcados en rojo no cumplen. Esto es debido a que hay algún valor que supera la desviación mínimamente, ya que la oferta de esta zona es reducida)

• **MÉTODO RESIDUAL**

Otro de los métodos empleados ha sido el método residual, necesario para obtener el valor de repercusión del suelo, parámetro imprescindible para calcular el valor del seguro de la vivienda a tasar.

El procedimiento seguido ha sido el siguiente:

Mediante el método de comparación, se ha obtenido el valor de mercado de la vivienda. Este valor, ha sido recalculado bajo la hipótesis de inmueble terminado en la fecha de tasación. Gracias a este valor, se ha procedido al cálculo del valor de repercusión del suelo. Así, se ha obtenido el siguiente resultado:

VIVIENDA		
VALOR DE MERCADO	VALOR DE MERCADO (año 0)	VALOR DE REPERCUSIÓN
966,59€/m2	979,74€/m2	277,05€/m2

El procedimiento a seguir en este método se puede realizar mediante 3 formas:

- 1) La genérica, en la que el valor de repercusión equivale a la resta del valor de mercado menos el CEM, los gastos y el beneficio.
- 2) Aplicando el coeficiente de mercado, donde el valor de repercusión es la relación entre el producto del CEM y el valor de mercado por un coeficiente de mercado K.
El módulo base de construcción se ha obtenido de las ponencias del catastro, aplicándole el coeficiente de tipología.
- 3) Por la normativa hipotecaria (Orden ECO 805/03), donde el Valor de repercusión es el producto del valor de mercado por el beneficio del promotor menos la suma de los costes.



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.



INFORME DE TASACIÓN - GRUPO 5

Con estos cálculos, se ha optado por el valor de repercusión obtenido en la opción 3.

* Ver anexo 2: TABLAS DE CÁLCULOS POR MÉTODO DE RESIDUAL

• MÉTODO DE COSTE

Tras el cálculo del valor de mercado, con el método de comparación, y del valor de repercusión del suelo, con el método del valor residual, se ha procedido a calcular el valor del seguro. Para ello, hemos obtenido, por un lado, el valor de reemplazamiento bruto mediante este método, y por el otro, la diferencia entre el valor de mercado y el valor de repercusión del suelo. Estos resultados, se han comparado a continuación, seleccionando el mayor de ambos.

Por otro lado, cabe puntualizar, que el cálculo de los gastos necesarios se ha realizado sobre el % del PEC del edificio completo, para finalmente aplicarlo individualmente a la vivienda, trastero y garajes.

Por otro lado, en referencia a los gastos necesarios, comentar que no se han contabilizado ni los honorarios (tanto técnicos como del notario), ni el importe de los tributos que gravan la construcción ya que está incluido en el módulo base de construcción (MBC) según el apartado 3.2.4.2 de la metodología catastral.

Los resultados del cálculo del seguro mediante el método del valor de reemplazamiento neto son:

VIVIENDA	
m ² ADOPTADOS	133,90 m ²
COSTE DE CONSTRUCCIÓN POR CONTRATA	450,00 €/m ²
GASTOS NECESARIOS	214,84 €/m ²
V.R.B. = Σ (C.E.C. + G.N.)	664,84 €/m ²
VALOR DEL SEGURO	131.113,49 €

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.



INFORME DE TASACIÓN - GRUPO 5

GARAJE	
m ² ADOPTADOS	31,50m ²
COSTE DE CONSTRUCCIÓN POR CONTRATA	180,00 €/m ²
GASTOS NECESARIOS	56,63 €/m ²
V.R.B. = $\sum (C.E.C. + G.N.)$	236,63 €/m ²
VALOR DEL SEGURO	7.924,00 €

TRASTERO	
m ² ADOPTADOS	5,19 m ²
COSTE DE CONSTRUCCIÓN POR CONTRATA	180,00 €/m ²
GASTOS NECESARIOS	56,63 €/m ²
V.R.B. = $\sum (C.E.C. + G.N.)$	236,63 €/m ²
VALOR DEL SEGURO	1.306,29 €

MÉTODO DE COSTE	
VALOR TOTAL DEL SEGURO	147.504,46€

Los resultados del cálculo del seguro mediante la diferencia del Valor de Mercado - Valor del suelo son:

VIVIENDA	
m ² construidos con EECC	133,90 m ²
VALOR DE MERCADO	131.213,65€
VALOR DE REPERCUSIÓN	979,94 €/m ²
VALOR DEL SEGURO	94.116,61 €

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.



INFORME DE TASACIÓN - GRUPO 5

GARAJE	
m ² construidos con EECC	31,50 m ²
VALOR DE MERCADO	7924,00 €
VALOR DE REPERCUSIÓN	251,16
VALOR DEL SEGURO	8.531,26 €

TRASTERO	
m ² construidos con EECC	5,19 m ²
VALOR DE MERCADO	1306,29 €
VALOR DE REPERCUSIÓN	251,69
VALOR DEL SEGURO	1.406,40 €

VM - VRS	
VALOR DEL SEGURO	140.343,78 €

VALOR TOTAL DEL SEGURO (OPCIÓN MAYOR)	147.504,46€
---	--------------------

* Ver anexo 3: TABLAS DE CÁLCULOS POR MÉTODO DE COSTE

10. VALORES DE TASACIÓN

VALOR DE MERCADO DE LA VIVIENDA	128.991,44 €
VALOR UNITARIO (€/m ²)	966,59 €/m ²
SUPERFICIE (m ²)	133,45 m ²
VALOR DEL GARAJE	7924,00 €
VALOR DEL TRASTERO	1306,29 €

20

ED-0931 Gestión Urbanística y Financiera, Valoraciones y Tasaciones 2016/2017



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.



INFORME DE TASACIÓN - GRUPO 5

VALOR DE MERCADO VIVIENDA + GARAJE + TRASTERO	138.221,73€
VALOR DEL SEGURO	147.504,46€

11. OBSERVACIONES FINALES, CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

1) Los métodos utilizados para la realización de esta tasación han sido:

- MÉTODO DEL COSTE
- MÉTODO RESIDUAL
- MÉTODO DE COMPARACIÓN

2) El uso de este método se razona por existir suficientes testigos de mercado.

3) CONDICIONANTES:

La situación actual de crisis financiera, ha generado una situación en la que la oferta inmobiliaria supera ampliamente la demanda. Por tanto, el precio actual tasado puede sufrir una baja en un corto periodo de tiempo. El margen del beneficio del promotor será 18 % en vivienda de primera residencia y en local comercial, según la disposición adicional sexta de la ECO 805/2003.



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.



INFORME DE TASACIÓN - GRUPO 5

12. FECHA DE EMISIÓN CADUCIDAD Y FIRMAS

FECHA DE EMISIÓN DEL INFORME	23 Diciembre 2016
FECHA DE CADUCIDAD DEL INFORME	23 Junio 2017
NOMBRE DE LAS PERSONAS QUE SUSCRIBEN EL INFORME	Vanesa Edo Escrig
	Gerardo Parreño Toledo
	Mireya Redondo Montesinos
	Joaquín Alexandre Albiol
TITULACIÓN DE LAS PERSONAS QUE SUSCRIBEN EL INFORME	Arquitectos Técnicos

Firmas

Vanesa Edo Escrig

Gerardo Parreño Toledo

Mireya Redondo Montesinos

Joaquín Alexandre Albiol



**INE
CO**

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.



INFORME DE TASACIÓN - GRUPO 5

13. ANEXOS

ANEXO 1: TABLAS DE CÁLCULOS POR MÉTODO DE COMPARACIÓN

ED-0931 Gestión Urbanística y Financiera, Valoraciones y Tasaciones 2016/2017

22

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

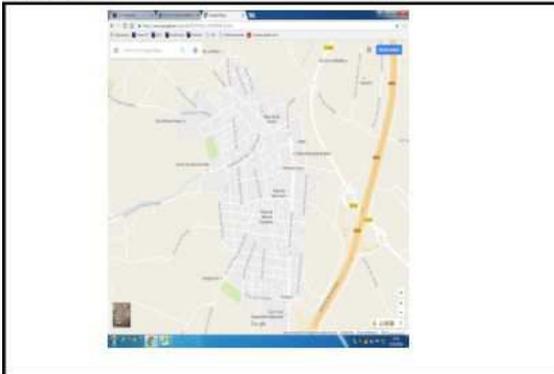
SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

ESTUDIO DE MERCADO DEL MUNICIPIO DE BETXI FICHA DE DATOS INDIVIDUALES

FOTOGRAFÍA



SITUACIÓN



Nº MUESTRA	SITUACIÓN
C1	REF. CATASTRAL:
	NOMBRE VIA: c/ Virgilio Oñate, 3
	Nº VIA: 3 PLANTA: 3ª
	POLIGONO: FECHA TOMA DATOS: oct-16

CARACTERÍSTICAS		
USO:	Vivienda	CONSERVACIÓN: nuevo
ZONA COMUN:	No	CALIDADES: medio-altas
TIPOLOGÍA:	Manzana	ANTIGÜEDAD: 8
REFORMA:	No	AÑO CONSTRUCCIÓN: 2008

SUPERFICIES		OTROS DATOS	
VIVIENDA	Sup. Constr. Total 69	Nº de habitaciones:	2
	(incluida p/p elem. Comunes)	Nº de baños:	1
ANEJOS:	Garaje: No	Nº de ascensores:	Si
	Trastero: No	Calefacción:	
	Almacén:	Agua caliente:	
	Otros:	Zonas deportivas:	
PARCELA:	Sup. De suelo	Zonas ajardinadas:	

DATOS DE OFERTA		
FUENTE:	web Idealista	TIPO DE OFERTA: nueva
CONTACTO:	Banco	960 968 175
Valor oferta:	45.000,00 €	

OBSERVACIONES
 Cuentan con una superficie desde 59 m² hasta 68 m² distribuidos en salón-comedor, cocina, 2 dormitorios y 1 baño. Están equipados con cocina amueblada. El edificio dispone de ascensor. Situados a pocos metros del Ayuntamiento. Vivienda nuevas a estrenar.

GOBIERNO DE ESPAÑA
 MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
 SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
 Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9738223YK3293N0010YP

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CL VIRGILIO OÑATE [DE] 3 Es:1 Pl:03 Pl:B
12549 BETXI [CASTELLÓN]

USO LOCAL PRINCIPAL: **Residencial** AÑO CONSTRUCCIÓN: **2008**

COCIENTE DE PARTICIPACIÓN: **6,130000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **69**

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
CL VIRGILIO OÑATE [DE] 3
BETXI [CASTELLÓN]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **1.100** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **215** TIPO DE FINCA: **[division horizontal]**

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escala	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	03	B	60
ELEMENTOS COMUNES				9

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de BETXI Provincia de CASTELLÓN

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600

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.

Viernes, 28 de Octubre de 2016

739,680 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR08S
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcción
 Mobiliario y accesos
 Límite zona verde
 Holografía

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

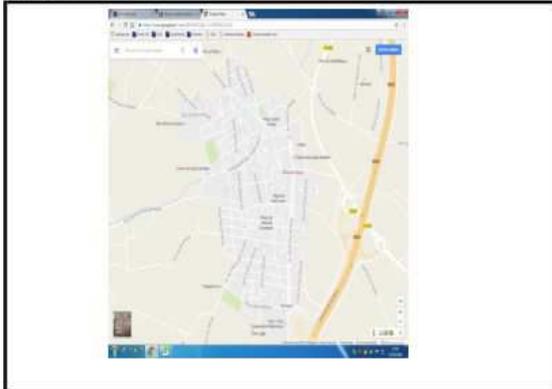
SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

ESTUDIO DE MERCADO DEL MUNICIPIO DE BETXI FICHA DE DATOS INDIVIDUALES

FOTOGRAFÍA



SITUACIÓN



Nº MUESTRA	SITUACIÓN
C2	REF. CATASTRAL:
	NOMBRE VIA: c/ Virgilio Oñate, 3
	Nº VIA: 3 PLANTA: 2ª
	POLIGONO: FECHA TOMA DATOS: oct-16

CARACTERÍSTICAS	
USO: Vivienda	CONSERVACIÓN: nuevo
ZONA COMUN No	CALIDADES: medio-altas
TIPOLOGÍA: Manazana	ANTIGÜEDAD: 8
REFORMA: No	AÑO CONSTRUCCIÓN: 2008

SUPERFICIES		OTROS DATOS	
VIVIENDA	Sup. Constr. Total 69	Nº de habitaciones:	2
	(incluida p/p elem. Comunes)	Nº de baños:	1
ANEJOS:	Garaje: No	Nº de ascensores:	si
	Trastero: No	Calefacción:	
	Almacén:	Agua caliente:	
	Otros:	Zonas deportivas:	
PARCELA:	Sup. De suelo	Zonas ajardinadas:	

DATOS DE OFERTA	
FUENTE: web Idealista	TIPO DE OFERTA: nueva
CONTACTO: Inmobiliaria	916 355 193
Valor oferta: 45.000,00 €	

OBSERVACIONES
 Cuentan con una superficie desde 59 m² hasta 68 m² distribuidos en salón-comedor, cocina, 2 dormitorios y 1 baño. Están equipados con cocina amueblada. El edificio dispone de ascensor. Situidos a pocos metros del Ayuntamiento. Equipamiento comunitario: Ascensor

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9738223YK3293N0007YP

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CL VIRGILIO OÑATE (DE) 3 Es:1 Pl:02 Pt:B
12549 BETXI [CASTELLÓN]

USO LOCAL PRINCIPAL: **Residencial** AÑO CONSTRUCCIÓN: **2008**

CONSERVACIÓN DE PARCELA: **6,130000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (M²): **69**

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
CL VIRGILIO OÑATE (DE) 3
BETXI [CASTELLÓN]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (M²): **1.100** SUPERFICIE GRÁFICA (PARCELA) (M²): **215** TIPO DE FINCA: **[división horizontal]**

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escoba	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	02	B	60
ELEMENTOS COMUNES				9

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de BETXI Provincia de CASTELLÓN

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600

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.

739,680 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR2889
 Viernes, 28 de Octubre de 2016

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

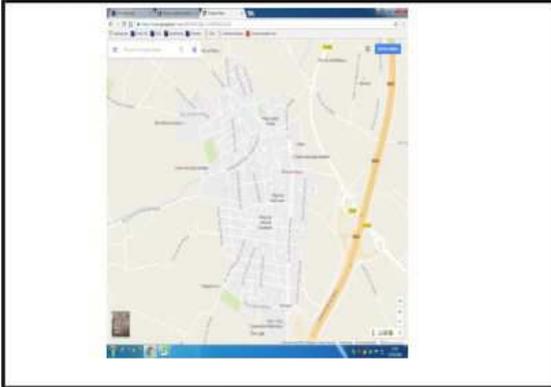
ESTUDIO DE MERCADO DEL MUNICIPIO DE BETXI

FICHA DE DATOS INDIVIDUALES

FOTOGRAFÍA



SITUACIÓN



Nº MUESTRA SITUACIÓN

C3	REF. CATASTRAL:			
	NOMBRE VIA:	c/ Federico Garcia Lorca, 1		
	Nº VIA:	1	PLANTA:	4ª
	POLIGONO:	FECHA TOMA DATOS: oct-16		

CARACTERÍSTICAS

USO:	Vivienda	CONSERVACIÓN:	Bueno
ZONA COMUN	No	CALIDADES:	medio-altas
TIPOLOGÍA:	Manazana	ANTIGÜEDAD:	11
REFORMA:	No	AÑO CONSTRUCCIÓN:	2005

SUPERFICIES

VIVIENDA	Sup. Constr. Total	122	Nº de habitaciones:	3
	(incluida p/p elem. Comunes)		Nº de baños:	2
ANEJOS:	Garaje:	No	Nº de ascensores:	Si
	Trastero:	No	Calefacción:	
	Almacén:		Agua caliente:	
	Otros:		Zonas deportivas:	
PARCELA:	Sup. De suelo		Zonas ajardinadas:	

OTROS DATOS

DATOS DE OFERTA

FUENTE:	web Idealista	TIPO DE OFERTA:	Segunda mano
CONTACTO:	Inmobiliaria		900 813 421
Valor oferta:	90.000,00 €		

OBSERVACIONES

Dispone de 107 m² distribuidos en amplio, luminoso y esquinero salón-comedor, 3 habitaciones, 1 de ellas suite con bañera y los armarios están empotrados, cocina con lavadero y 1 baño.

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de BETXI Provincia de CASTELLÓN

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9733104YK3293S0036KG

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CL FEDERICO GARCIA LORCA 1 Es:B Pl:04 Pt:G ED ESPADAN
12549 BETXI [CASTELLÓN]

VIOLOCAL: **Residencial** AÑO CONSTRUCCIÓN: **2005**

COEFICIENTE DE PARTICIÓN: **2,590000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **122**

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
CL FEDERICO GARCIA LORCA 1 ED ESPADAN
BETXI [CASTELLÓN]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **4.350** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **765** TIPO DE FINCA: **[división horizontal]**

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	B	04	G	108
ELEMENTOS COMUNES				14

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600

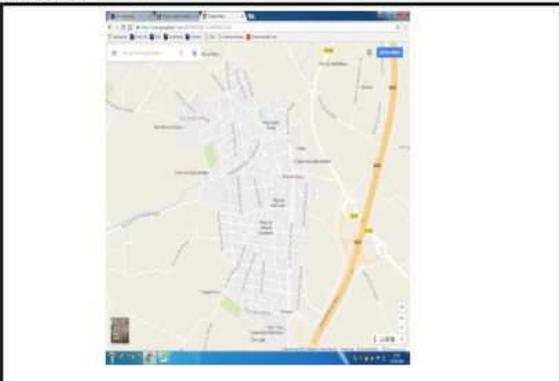
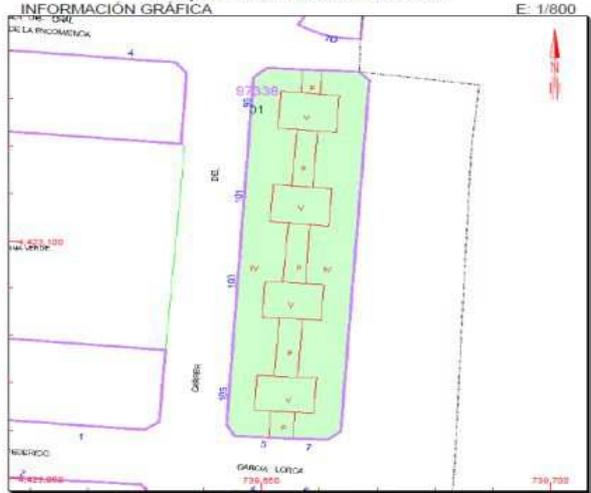
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

736,640 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR589 Viernes, 28 de Octubre de 2016

— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Montículo y aceras
— Límite zona verde
— Holografía

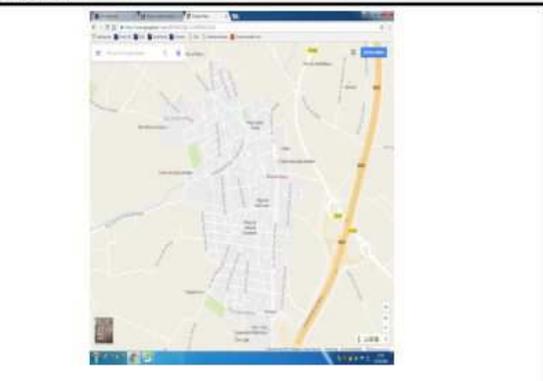
MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

ESTUDIO DE MERCADO DEL MUNICIPIO DE BETXI	FICHA DE DATOS INDIVIDUALES																																																																																																	
<p>FOTOGRAFÍA</p>  <p>SITUACIÓN</p> 	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">C4</td> <td style="font-weight: bold;">REF. CATASTRAL:</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="font-weight: bold;">NOMBRE VIA:</td> <td colspan="2">c/ País Valencià, 105</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="font-weight: bold;">Nº VIA:</td> <td>105</td> <td style="font-weight: bold;">PLANTA:</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="font-weight: bold;">POLIGONO:</td> <td></td> <td style="font-weight: bold;">FECHA TOMA DATOS:</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">2º</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">oct-16</td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="4" style="text-align: left; padding: 2px;">CARACTERÍSTICAS</th> </tr> <tr> <td style="font-weight: bold;">USO:</td> <td>Vivienda</td> <td style="font-weight: bold;">CONSERVACIÓN:</td> <td>Bueno</td> </tr> <tr> <td style="font-weight: bold;">ZONA COMUN</td> <td>No</td> <td style="font-weight: bold;">CALIDADES:</td> <td>medio</td> </tr> <tr> <td style="font-weight: bold;">TIPOLOGÍA:</td> <td>Manazana</td> <td style="font-weight: bold;">ANTIGÜEDAD:</td> <td>39</td> </tr> <tr> <td style="font-weight: bold;">REFORMA:</td> <td>No</td> <td style="font-weight: bold;">AÑO CONSTRUCCIÓN:</td> <td>1977</td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="text-align: left; padding: 2px;">SUPERFICIES</th> <th style="text-align: left; padding: 2px;">OTROS DATOS</th> </tr> <tr> <td style="font-weight: bold;">VIVIENDA</td> <td>Sup. Constr. Total</td> <td style="text-align: right; font-weight: bold;">99</td> <td>Nº de habitaciones:</td> <td style="text-align: right;">4</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(incluida p/p elem. Comunes)</td> <td></td> <td>Nº de baños:</td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td style="font-weight: bold;">ANEJOS:</td> <td>Garaje:</td> <td style="text-align: right;">No</td> <td>Nº de ascensores:</td> <td style="text-align: right;">No</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Trastero:</td> <td style="text-align: right;">Sí</td> <td>Calefacción:</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Almacén:</td> <td></td> <td>Agua caliente:</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Otros:</td> <td></td> <td>Zonas deportivas:</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="font-weight: bold;">PARCELA:</td> <td>Sup. De suelo</td> <td></td> <td>Zonas ajardinadas:</td> <td></td> </tr> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="4" style="text-align: left; padding: 2px;">DATOS DE OFERTA</th> </tr> <tr> <td style="font-weight: bold;">FUENTE:</td> <td>web Idealista</td> <td style="font-weight: bold;">TIPO DE OFERTA:</td> <td>segunda mano</td> </tr> <tr> <td style="font-weight: bold;">CONTACTO:</td> <td>Particular</td> <td></td> <td>655 629 970</td> </tr> <tr> <td style="font-weight: bold;">Valor oferta:</td> <td colspan="3" style="text-align: right; font-weight: bold;">44.500,00 €</td> </tr> </table> <p>OBSERVACIONES</p> <p>4 habitaciones muy luminoso, hace esquina, todo exterior con vistas, habitaciones amplias, bien distribuido. Aunque no tiene ascensor, la escalera de acceso es muy cómoda y accesible. Incluye trastero amplio, galería en la cocina y terracita con vistas a zona verde.</p>	C4	REF. CATASTRAL:				NOMBRE VIA:	c/ País Valencià, 105			Nº VIA:	105	PLANTA:		POLIGONO:		FECHA TOMA DATOS:				2º				oct-16	CARACTERÍSTICAS				USO:	Vivienda	CONSERVACIÓN:	Bueno	ZONA COMUN	No	CALIDADES:	medio	TIPOLOGÍA:	Manazana	ANTIGÜEDAD:	39	REFORMA:	No	AÑO CONSTRUCCIÓN:	1977	SUPERFICIES	OTROS DATOS	VIVIENDA	Sup. Constr. Total	99	Nº de habitaciones:	4		(incluida p/p elem. Comunes)		Nº de baños:	2	ANEJOS:	Garaje:	No	Nº de ascensores:	No		Trastero:	Sí	Calefacción:			Almacén:		Agua caliente:			Otros:		Zonas deportivas:		PARCELA:	Sup. De suelo		Zonas ajardinadas:		DATOS DE OFERTA				FUENTE:	web Idealista	TIPO DE OFERTA:	segunda mano	CONTACTO:	Particular		655 629 970	Valor oferta:	44.500,00 €		
C4	REF. CATASTRAL:																																																																																																	
	NOMBRE VIA:	c/ País Valencià, 105																																																																																																
	Nº VIA:	105	PLANTA:																																																																																															
	POLIGONO:		FECHA TOMA DATOS:																																																																																															
			2º																																																																																															
			oct-16																																																																																															
CARACTERÍSTICAS																																																																																																		
USO:	Vivienda	CONSERVACIÓN:	Bueno																																																																																															
ZONA COMUN	No	CALIDADES:	medio																																																																																															
TIPOLOGÍA:	Manazana	ANTIGÜEDAD:	39																																																																																															
REFORMA:	No	AÑO CONSTRUCCIÓN:	1977																																																																																															
SUPERFICIES	OTROS DATOS																																																																																																	
VIVIENDA	Sup. Constr. Total	99	Nº de habitaciones:	4																																																																																														
	(incluida p/p elem. Comunes)		Nº de baños:	2																																																																																														
ANEJOS:	Garaje:	No	Nº de ascensores:	No																																																																																														
	Trastero:	Sí	Calefacción:																																																																																															
	Almacén:		Agua caliente:																																																																																															
	Otros:		Zonas deportivas:																																																																																															
PARCELA:	Sup. De suelo		Zonas ajardinadas:																																																																																															
DATOS DE OFERTA																																																																																																		
FUENTE:	web Idealista	TIPO DE OFERTA:	segunda mano																																																																																															
CONTACTO:	Particular		655 629 970																																																																																															
Valor oferta:	44.500,00 €																																																																																																	
		<p>CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA</p> <p>Municipio de BETXI Provincia de CASTELLÓN</p>																																																																																																
<p style="text-align: center; font-weight: bold;">REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">9733801YK3293S0057AU</p> <p>DATOS DEL INMUEBLE</p> <p>LOCALIZACIÓN: CL PAIS VALENCIA [DEL] 105 Es:1 Pl:02 Pt:09 12549 BETXI [CASTELLÓN]</p> <p>USO LOCAL PRINCIPAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1977</p> <p>COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 1,550000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 101</p> <p>DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE</p> <p>SITUACIÓN: CL PAIS VALENCIA [DEL] 99 BETXI [CASTELLÓN]</p> <p>SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 6.392 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 1.543 TIPO DE FINCA: [division horizontal]</p> <p>ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Uso</th> <th>Escalera</th> <th>Planta</th> <th>Puerta</th> <th>Superficie m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ALMACEN</td> <td></td> <td>04</td> <td>04</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>VIVIENDA</td> <td></td> <td>02</td> <td>09</td> <td>99</td> </tr> </tbody> </table>	Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	ALMACEN		04	04	2	VIVIENDA		02	09	99	<p style="text-align: right;">E: 1/800</p>  <p style="font-size: 0.8em;">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.</p> <p style="font-size: 0.8em;">Miércoles, 9 de Noviembre de 2016</p>																																																																																		
Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²																																																																																														
ALMACEN		04	04	2																																																																																														
VIVIENDA		02	09	99																																																																																														

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

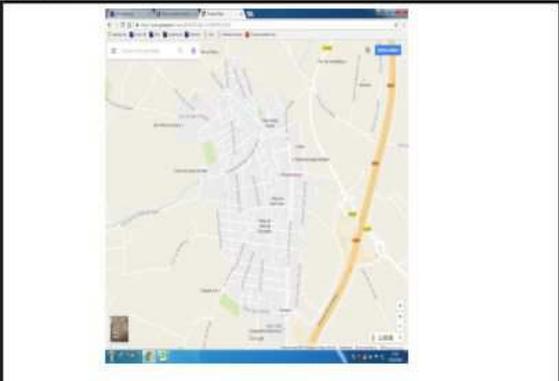
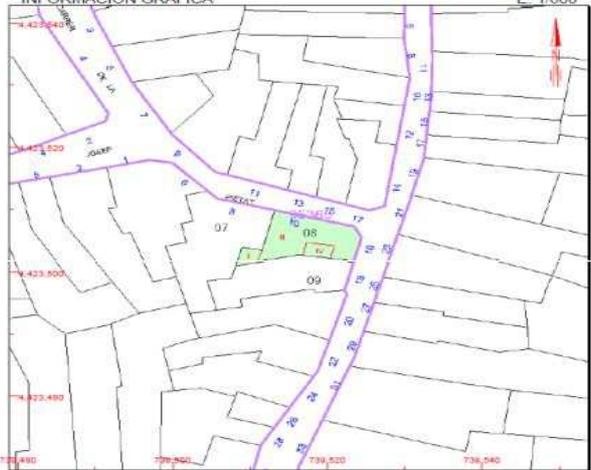
SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

ESTUDIO DE MERCADO DEL MUNICIPIO DE BETXI		FICHA DE DATOS INDIVIDUALES																																																																					
<p>FOTOGRAFÍA</p> 	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">Nº MUESTRA</th> <th colspan="3">SITUACIÓN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center; font-size: 24px; font-weight: bold;">C5</td> <td>REF. CATASTRAL:</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td></td> <td>NOMBRE VIA:</td> <td colspan="2">Av. Herminio Perez, 11</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Nº VIA:</td> <td>11 PLANTA:</td> <td>4º</td> </tr> <tr> <td></td> <td>POLIGONO:</td> <td colspan="2">FECHA TOMA DATOS: oct-16</td> </tr> </tbody> </table>			Nº MUESTRA	SITUACIÓN			C5	REF. CATASTRAL:				NOMBRE VIA:	Av. Herminio Perez, 11			Nº VIA:	11 PLANTA:	4º		POLIGONO:	FECHA TOMA DATOS: oct-16																																																	
Nº MUESTRA	SITUACIÓN																																																																						
C5	REF. CATASTRAL:																																																																						
	NOMBRE VIA:	Av. Herminio Perez, 11																																																																					
	Nº VIA:	11 PLANTA:	4º																																																																				
	POLIGONO:	FECHA TOMA DATOS: oct-16																																																																					
<p>SITUACIÓN</p> 	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="4">CARACTERÍSTICAS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>USO:</td> <td>Vivienda</td> <td>CONSERVACIÓN:</td> <td>Regular</td> </tr> <tr> <td>ZONA COMUN</td> <td>No</td> <td>CALIDADES:</td> <td>bajas</td> </tr> <tr> <td>TIPOLOGÍA:</td> <td>Manzana</td> <td>ANTIGÜEDAD:</td> <td>42</td> </tr> <tr> <td>REFORMA:</td> <td>No</td> <td>AÑO:</td> <td>1974</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">SUPERFICIES</th> <th colspan="2">OTROS DATOS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VIVIENDA</td> <td>Sup. Constr. Total (incluida p/p elem. Comunes)</td> <td>106</td> <td>Nº de habitaciones: 4</td> </tr> <tr> <td>ANEJOS:</td> <td>Garaje:</td> <td>No</td> <td>Nº de baños: 1</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Trastero:</td> <td>No</td> <td>Nº de ascensores: No</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Almacén:</td> <td></td> <td>Calefacción:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Otros:</td> <td></td> <td>Agua caliente:</td> </tr> <tr> <td>PARCELA:</td> <td>Sup. De suelo</td> <td></td> <td>Zonas deportivas:</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Zonas ajardinadas:</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="4">DATOS DE OFERTA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>FUENTE:</td> <td>web Idealista</td> <td>TIPO DE OFERTA:</td> <td>segunda mano</td> </tr> <tr> <td>CONTACTO:</td> <td>Particular</td> <td></td> <td>918 314 224</td> </tr> <tr> <td>Valor oferta:</td> <td colspan="3" style="text-align: center; font-weight: bold;">40.915,00 €</td> </tr> </tbody> </table> <p>OBSERVACIONES</p> <p>Piso de cuatro dormitorios y baño completo, situado en la planta cuarta de un edificio de cinco alturas sin ascensor. Salón-comedor, cocina, un cuarto de baño y balcón</p>			CARACTERÍSTICAS				USO:	Vivienda	CONSERVACIÓN:	Regular	ZONA COMUN	No	CALIDADES:	bajas	TIPOLOGÍA:	Manzana	ANTIGÜEDAD:	42	REFORMA:	No	AÑO:	1974	SUPERFICIES		OTROS DATOS		VIVIENDA	Sup. Constr. Total (incluida p/p elem. Comunes)	106	Nº de habitaciones: 4	ANEJOS:	Garaje:	No	Nº de baños: 1		Trastero:	No	Nº de ascensores: No		Almacén:		Calefacción:		Otros:		Agua caliente:	PARCELA:	Sup. De suelo		Zonas deportivas:				Zonas ajardinadas:	DATOS DE OFERTA				FUENTE:	web Idealista	TIPO DE OFERTA:	segunda mano	CONTACTO:	Particular		918 314 224	Valor oferta:	40.915,00 €		
CARACTERÍSTICAS																																																																							
USO:	Vivienda	CONSERVACIÓN:	Regular																																																																				
ZONA COMUN	No	CALIDADES:	bajas																																																																				
TIPOLOGÍA:	Manzana	ANTIGÜEDAD:	42																																																																				
REFORMA:	No	AÑO:	1974																																																																				
SUPERFICIES		OTROS DATOS																																																																					
VIVIENDA	Sup. Constr. Total (incluida p/p elem. Comunes)	106	Nº de habitaciones: 4																																																																				
ANEJOS:	Garaje:	No	Nº de baños: 1																																																																				
	Trastero:	No	Nº de ascensores: No																																																																				
	Almacén:		Calefacción:																																																																				
	Otros:		Agua caliente:																																																																				
PARCELA:	Sup. De suelo		Zonas deportivas:																																																																				
			Zonas ajardinadas:																																																																				
DATOS DE OFERTA																																																																							
FUENTE:	web Idealista	TIPO DE OFERTA:	segunda mano																																																																				
CONTACTO:	Particular		918 314 224																																																																				
Valor oferta:	40.915,00 €																																																																						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center; font-weight: bold;">9738204YK3293N0005W1</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">DATOS DEL INMUEBLE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">LOCALIZACIÓN:</td> </tr> <tr> <td colspan="2">AV MOSSEN HERMINIO PEREZ 11 Es:1 Pl:04 Pt:04</td> </tr> <tr> <td colspan="2">12549 BETXI [CASTELLÓN]</td> </tr> <tr> <td>USO LOCAL PRINCIPAL:</td> <td style="text-align: center;">Residencial</td> </tr> <tr> <td>AÑO CONSTRUCCIÓN:</td> <td style="text-align: center;">1974</td> </tr> <tr> <td>COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN:</td> <td style="text-align: center;">19,500000</td> </tr> <tr> <td>SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):</td> <td style="text-align: center;">106</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">SITUACIÓN:</td> </tr> <tr> <td colspan="2">AV MOSSEN HERMINIO PEREZ 11</td> </tr> <tr> <td colspan="2">BETXI [CASTELLÓN]</td> </tr> <tr> <td>SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):</td> <td style="text-align: center;">520</td> </tr> <tr> <td>SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²):</td> <td style="text-align: center;">106</td> </tr> <tr> <td>TIPO DE FINCA:</td> <td style="text-align: center;">[division horizontal]</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="5">ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Uso</td> <td>Escalera</td> <td>Planta</td> <td>Puerta</td> <td>Superficie m²</td> </tr> <tr> <td>VIVIENDA</td> <td></td> <td>04</td> <td>04</td> <td>99</td> </tr> <tr> <td>ELEMENTOS COMUNES</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>7</td> </tr> </tbody> </table>				REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE		9738204YK3293N0005W1	DATOS DEL INMUEBLE		LOCALIZACIÓN:		AV MOSSEN HERMINIO PEREZ 11 Es:1 Pl:04 Pt:04		12549 BETXI [CASTELLÓN]		USO LOCAL PRINCIPAL:	Residencial	AÑO CONSTRUCCIÓN:	1974	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN:	19,500000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):	106	DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE		SITUACIÓN:		AV MOSSEN HERMINIO PEREZ 11		BETXI [CASTELLÓN]		SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):	520	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²):	106	TIPO DE FINCA:	[division horizontal]	ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN					Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	VIVIENDA		04	04	99	ELEMENTOS COMUNES				7															
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE																																																																							
9738204YK3293N0005W1																																																																							
DATOS DEL INMUEBLE																																																																							
LOCALIZACIÓN:																																																																							
AV MOSSEN HERMINIO PEREZ 11 Es:1 Pl:04 Pt:04																																																																							
12549 BETXI [CASTELLÓN]																																																																							
USO LOCAL PRINCIPAL:	Residencial																																																																						
AÑO CONSTRUCCIÓN:	1974																																																																						
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN:	19,500000																																																																						
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):	106																																																																						
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE																																																																							
SITUACIÓN:																																																																							
AV MOSSEN HERMINIO PEREZ 11																																																																							
BETXI [CASTELLÓN]																																																																							
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):	520																																																																						
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²):	106																																																																						
TIPO DE FINCA:	[division horizontal]																																																																						
ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN																																																																							
Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²																																																																			
VIVIENDA		04	04	99																																																																			
ELEMENTOS COMUNES				7																																																																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Municipio de BETXI Provincia de CASTELLÓN</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">  </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="font-size: 8px;"> <p>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.</p> <p>738,650 Coorndadas: U.T.M. Huso 30 ETRS89 Miércoles, 9 de Noviembre de 2016</p> <p>738,650 Límite de Manzana 738,640 Límite de Parcela 739,060 Límite de Construcciones 739,060 Mobiliario y áreas 739,060 Límite zona verde 739,060 Hidrografía</p> </td> </tr> </tbody> </table>				CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA		Municipio de BETXI Provincia de CASTELLÓN		INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600				<p>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.</p> <p>738,650 Coorndadas: U.T.M. Huso 30 ETRS89 Miércoles, 9 de Noviembre de 2016</p> <p>738,650 Límite de Manzana 738,640 Límite de Parcela 739,060 Límite de Construcciones 739,060 Mobiliario y áreas 739,060 Límite zona verde 739,060 Hidrografía</p>																																																											
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA																																																																							
Municipio de BETXI Provincia de CASTELLÓN																																																																							
INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600																																																																							
																																																																							
<p>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.</p> <p>738,650 Coorndadas: U.T.M. Huso 30 ETRS89 Miércoles, 9 de Noviembre de 2016</p> <p>738,650 Límite de Manzana 738,640 Límite de Parcela 739,060 Límite de Construcciones 739,060 Mobiliario y áreas 739,060 Límite zona verde 739,060 Hidrografía</p>																																																																							



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

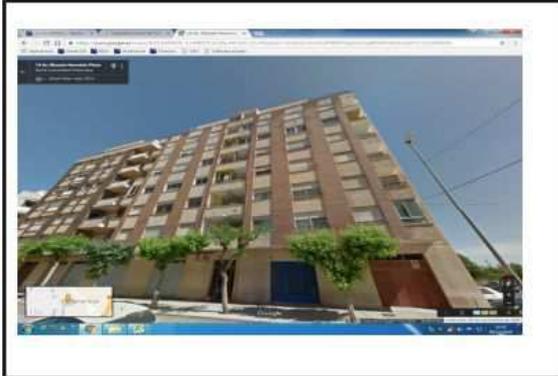
ESTUDIO DE MERCADO DEL MUNICIPIO DE BETXI		FICHA DE DATOS INDIVIDUALES	
FOTOGRAFÍA 		Nº MUESTRA C6	
SITUACIÓN 		SITUACIÓN REF. CATASTRAL: NOMBRE VIA: c/ Mayor, 16 Nº VIA: 16 PLANTA: 2º POLIGONO: FECHA TOMA DATOS: oct-16	
CARACTERÍSTICAS			
USO: Vivienda ZONA COMUN: No TIPOLOGÍA: Manazana REFORMA: No		CONSERVACIÓN: Regular CALIDADES: ANTIGÜEDAD: 37 AÑO CONTRUCCIÓN: 1979	
SUPERFICIES		OTROS DATOS	
VIVIENDA Sup. Constr. Total 86 (incluida p/p elem. Comunes)		Nº de habitaciones: 3 Nº de baños: 1 Nº de ascensores: No	
ANEJOS: Garaje: No Trastero: No Almacén: Otros:		Calefacción: Agua caliente: Zonas deportivas: Zonas ajardinadas:	
PARCELA: Sup. De suelo			
DATOS DE OFERTA			
FUENTE: web Idealista CONTACTO: Particular Valor oferta: 85.000,00 €		TIPO DE OFERTA: segunda mano 622 773 867	
OBSERVACIONES El piso es esquinero, muy luminoso, la finca en la que se encuentra consta solo de dos vecinos, incluye una terraza de unas dimensiones iguales a los metros del piso, se encuentra en una zona tranquila, se encuentra en el centro, se deja con todos los enseres necesarios para entrar a vivir o destinarlo a alquiler, se encuentra totalmente reformado con electrodomésticos y mobiliario nuevo.			
		CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA Municipio de BETXI Provincia de CASTELLÓN	
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 9536508YK3293N0003IY		INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600 	
DATOS DEL INMUEBLE		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. Miércoles, 9 de Noviembre de 2016	
LOCALIZACIÓN: CL MAJOR 16 Es:1 Pt:02 Pt:02 12549 BETXI [CASTELLÓN]		730.540 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89	
USO LOCAL PRINCIPAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1979		Límite de Manzana Límite de Parcela Límite de Construcciones Mobiliario y aceras Límite zona verde Hidrografía	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 33,330000 SUPERFICIE CONSTRUIDA INV: 86			
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE			
SITUACIÓN: CL MAJOR 16 BETXI [CASTELLÓN]			
SUPERFICIE CONSTRUIDA INV: 248 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA INV: 83 TIPO DE FINCA: [division horizontal]			
ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Uso	Escalera	Planta	Puerta
VIVIENDA		02	02
ELEMENTOS COMUNES			
			Superficie m²
			68
			18

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

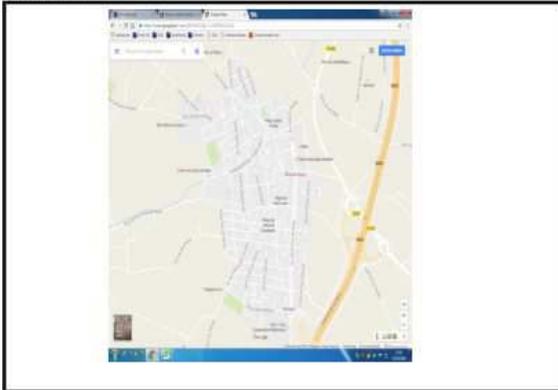
SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

ESTUDIO DE MERCADO DEL MUNICIPIO DE BETXI FICHA DE DATOS INDIVIDUALES

FOTOGRAFÍA



SITUACIÓN



Nº MUESTRA	SITUACIÓN
C7	REF. CATASTRAL:
	NOMBRE VIA: Av. Herminio Perez, 15
	Nº VIA: 15 PLANTA: 6º
	POLIGONO: FECHA TOMA DATOS: oct-16

CARACTERÍSTICAS			
USO:	Vivienda	CONSERVACIÓN:	Regular
ZONA COMUN:	No	CALIDADES:	bajas
TIPOLOGÍA:	Manazana	ANTIGÜEDAD:	39
REFORMA:	SI, en 2011	AÑO CONSTRUCCIÓN:	1977

SUPERFICIES		OTROS DATOS	
VIVIENDA	Sup. Constr. Total (incluida p/p elem. Comunes)	111	Nº de habitaciones: 3
ANEJOS:	Garaje:	No	Nº de baños: 1
	Trastero:	No	Nº de ascensores: No
PARCELA:	Almacén:		Calefacción:
	Otros:		Agua caliente:
	Sup. De suelo		Zonas deportivas:
			Zonas ajardinadas:

DATOS DE OFERTA			
FUENTE:	web Idealista	TIPO DE OFERTA:	segunda mano
CONTACTO:	Particular		964 622 549
Valor oferta:	75.000,00 €		

OBSERVACIONES
Consta de 4 habitaciones, pero una se reformo para unirla con el comedor y hacer una gran sala. Cocina y baño reformada hace 5 años. Terraza y galería. Equipado con gas ciudad, calefacción y cristales climait. Inmueble para entrar a vivir.

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9738501YK3293N0015JG

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
AV MOSSEN HERMINIO PEREZ 15 Es:1 Pl:06 Pt:B0
12549 BETXI [CASTELLÓN]

USO LOCAL PRINCIPAL: **Residencial** AÑO CONSTRUCCIÓN: **1977**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **6,680000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **111**

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
AV MOSSEN HERMINIO PEREZ 15
BETXI [CASTELLÓN]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **1.869** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **202** TIPO DE FINCA: **[division horizontal]**

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA		06	06	162
ELEMENTOS COMUNES				9

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de BETXI Provincia de CASTELLÓN

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600

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.

738.740. Coordenadas: U.T.M. Huso 30 ETR389
Miércoles, 9 de Noviembre de 2016

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aseras
- Límite zona verde
- Hidrografía



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

ESTUDIO DE MERCADO DEL MUNICIPIO DE BETXI		FICHA DE DATOS INDIVIDUALES																																																																																									
FOTOGRAFÍA	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="text-align: left; padding: 2px;">Nº MUESTRA</th> <th colspan="3" style="text-align: left; padding: 2px;">SITUACIÓN</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center; font-size: 24px; font-weight: bold; padding: 5px;">C8</td> <td style="padding: 2px;">REF. CATASTRAL:</td> <td colspan="2" style="padding: 2px;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;">NOMBRE VIA:</td> <td colspan="2" style="padding: 2px;">Av. Herminio Perez, 12</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;">Nº VIA:</td> <td style="padding: 2px;">12</td> <td style="padding: 2px;">PLANTA: 5ª</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;">POLIGONO:</td> <td colspan="2" style="padding: 2px;">FECHA TOMA DATOS: oct-16</td> </tr> </table>			Nº MUESTRA	SITUACIÓN			C8	REF. CATASTRAL:				NOMBRE VIA:	Av. Herminio Perez, 12			Nº VIA:	12	PLANTA: 5ª		POLIGONO:	FECHA TOMA DATOS: oct-16																																																																					
Nº MUESTRA	SITUACIÓN																																																																																										
C8	REF. CATASTRAL:																																																																																										
	NOMBRE VIA:	Av. Herminio Perez, 12																																																																																									
	Nº VIA:	12	PLANTA: 5ª																																																																																								
	POLIGONO:	FECHA TOMA DATOS: oct-16																																																																																									
SITUACIÓN	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="4" style="text-align: left; padding: 2px;">CARACTERÍSTICAS</th> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">USO:</td> <td style="padding: 2px;">Vivienda</td> <td style="padding: 2px;">CONSERVACIÓN:</td> <td style="padding: 2px;">Bueno</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">ZONA COMUN</td> <td style="padding: 2px;">No</td> <td style="padding: 2px;">CALIDADES:</td> <td style="padding: 2px;">bajas</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">TIPOLOGÍA:</td> <td style="padding: 2px;">Manazana</td> <td style="padding: 2px;">ANTIGÜEDAD:</td> <td style="padding: 2px;">36</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">REFORMA:</td> <td style="padding: 2px;">No</td> <td style="padding: 2px;">AÑO CONSTRUCCIÓN:</td> <td style="padding: 2px;">1980</td> </tr> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left; padding: 2px;">SUPERFICIES</th> <th colspan="2" style="text-align: left; padding: 2px;">OTROS DATOS</th> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">VIVIENDA</td> <td style="padding: 2px;">Sup. Constr. Total</td> <td style="padding: 2px;">108</td> <td style="padding: 2px;">Nº de habitaciones:</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;">(incluida p/p elem. Comunes)</td> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;">3</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">ANEJOS:</td> <td style="padding: 2px;">Garaje:</td> <td style="padding: 2px;">No</td> <td style="padding: 2px;">Nº de baños:</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;">Trastero:</td> <td style="padding: 2px;">No</td> <td style="padding: 2px;">2</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;">Almacén:</td> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;">Nº de ascensores:</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;">Otros:</td> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;">Si</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">PARCELA:</td> <td style="padding: 2px;">Sup. De suelo</td> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;">Calefacción:</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;">Agua caliente:</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;">Zonas deportivas:</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;">Zonas ajardinadas:</td> </tr> <tr> <th colspan="4" style="text-align: left; padding: 2px;">DATOS DE OFERTA</th> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">FUENTE:</td> <td style="padding: 2px;">web Idealista</td> <td style="padding: 2px;">TIPO DE OFERTA:</td> <td style="padding: 2px;">2ª mano</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">CONTACTO:</td> <td style="padding: 2px;">Particular</td> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;">691 121 908</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Valor oferta:</td> <td colspan="3" style="padding: 2px; text-align: right;">80.000,00 €</td> </tr> <tr> <th colspan="4" style="text-align: left; padding: 2px;">OBSERVACIONES</th> </tr> <tr> <td colspan="4" style="padding: 2px;">Todo amueblado y con electrodomesticos incluidos, nevera, horno, lavadora, microondas, vitro.</td> </tr> </table>			CARACTERÍSTICAS				USO:	Vivienda	CONSERVACIÓN:	Bueno	ZONA COMUN	No	CALIDADES:	bajas	TIPOLOGÍA:	Manazana	ANTIGÜEDAD:	36	REFORMA:	No	AÑO CONSTRUCCIÓN:	1980	SUPERFICIES		OTROS DATOS		VIVIENDA	Sup. Constr. Total	108	Nº de habitaciones:		(incluida p/p elem. Comunes)		3	ANEJOS:	Garaje:	No	Nº de baños:		Trastero:	No	2		Almacén:		Nº de ascensores:		Otros:		Si	PARCELA:	Sup. De suelo		Calefacción:				Agua caliente:				Zonas deportivas:				Zonas ajardinadas:	DATOS DE OFERTA				FUENTE:	web Idealista	TIPO DE OFERTA:	2ª mano	CONTACTO:	Particular		691 121 908	Valor oferta:	80.000,00 €			OBSERVACIONES				Todo amueblado y con electrodomesticos incluidos, nevera, horno, lavadora, microondas, vitro.			
CARACTERÍSTICAS																																																																																											
USO:	Vivienda	CONSERVACIÓN:	Bueno																																																																																								
ZONA COMUN	No	CALIDADES:	bajas																																																																																								
TIPOLOGÍA:	Manazana	ANTIGÜEDAD:	36																																																																																								
REFORMA:	No	AÑO CONSTRUCCIÓN:	1980																																																																																								
SUPERFICIES		OTROS DATOS																																																																																									
VIVIENDA	Sup. Constr. Total	108	Nº de habitaciones:																																																																																								
	(incluida p/p elem. Comunes)		3																																																																																								
ANEJOS:	Garaje:	No	Nº de baños:																																																																																								
	Trastero:	No	2																																																																																								
	Almacén:		Nº de ascensores:																																																																																								
	Otros:		Si																																																																																								
PARCELA:	Sup. De suelo		Calefacción:																																																																																								
			Agua caliente:																																																																																								
			Zonas deportivas:																																																																																								
			Zonas ajardinadas:																																																																																								
DATOS DE OFERTA																																																																																											
FUENTE:	web Idealista	TIPO DE OFERTA:	2ª mano																																																																																								
CONTACTO:	Particular		691 121 908																																																																																								
Valor oferta:	80.000,00 €																																																																																										
OBSERVACIONES																																																																																											
Todo amueblado y con electrodomesticos incluidos, nevera, horno, lavadora, microondas, vitro.																																																																																											

<p style="text-align: center; font-weight: bold;">REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 9837105YK3293N0015QG</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left; padding: 2px;">DATOS DEL INMUEBLE</th> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">LOCALIZACIÓN: AV MOSSEN HERMINIO PEREZ 12 Es:1 Pl:05 Pt:80 12549 BETXI [CASTELLÓN]</td> <td style="padding: 2px;">AÑO CONSTRUCCIÓN: 1980</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">USO LOCAL INMUEBLE: Residencial</td> <td style="padding: 2px;">SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 108</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 7,250000</td> <td style="padding: 2px;"></td> </tr> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left; padding: 2px;">DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE</th> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 2px;">SITUACIÓN: AV MOSSEN HERMINIO PEREZ 12 BETXI [CASTELLÓN]</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 1.556</td> <td style="padding: 2px;">SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 229</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 2px;">TIPO DE FINCA: [division horizontal]</td> </tr> </table>	DATOS DEL INMUEBLE		LOCALIZACIÓN: AV MOSSEN HERMINIO PEREZ 12 Es:1 Pl:05 Pt:80 12549 BETXI [CASTELLÓN]	AÑO CONSTRUCCIÓN: 1980	USO LOCAL INMUEBLE: Residencial	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 108	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 7,250000		DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE		SITUACIÓN: AV MOSSEN HERMINIO PEREZ 12 BETXI [CASTELLÓN]		SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 1.556	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 229	TIPO DE FINCA: [division horizontal]		<h3 style="text-align: center;">CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA</h3> <p style="text-align: center;">Municipio de BETXI Provincia de CASTELLÓN</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600 </div> <p style="font-size: small;">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.</p> <p style="font-size: x-small;">739,709 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89 Viernes, 28 de Octubre de 2016</p> <ul style="list-style-type: none"> — Límite de Manzana — Límite de Parcela — Límite de Construcciones — Mobiliario y aceras — Límite zona verde — Hidrografía
DATOS DEL INMUEBLE																	
LOCALIZACIÓN: AV MOSSEN HERMINIO PEREZ 12 Es:1 Pl:05 Pt:80 12549 BETXI [CASTELLÓN]	AÑO CONSTRUCCIÓN: 1980																
USO LOCAL INMUEBLE: Residencial	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 108																
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 7,250000																	
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE																	
SITUACIÓN: AV MOSSEN HERMINIO PEREZ 12 BETXI [CASTELLÓN]																	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 1.556	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 229																
TIPO DE FINCA: [division horizontal]																	

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

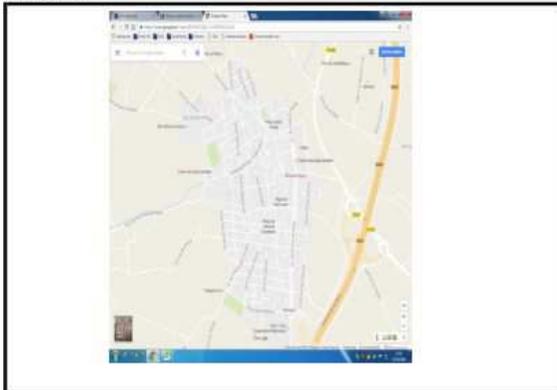
SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

ESTUDIO DE MERCADO DEL MUNICIPIO DE BETXI FICHA DE DATOS INDIVIDUALES

FOTOGRAFÍA



SITUACIÓN



Nº MUESTRA	SITUACIÓN		
C9	REF. CATASTRAL:		
	NOMBRE VIA:	Av. Herminio Perez, 10	
	Nº VIA:	10	PLANTA: 4º
	POLIGONO:	FECHA TOMA DATOS: oct-16	

CARACTERÍSTICAS			
USO:	Vivienda	CONSERVACIÓN:	Regular
ZONA COMUN:	No	CALIDADES:	bajas
TIPOLOGÍA:	Manzana	ANTIGÜEDAD:	38
REFORMA:	No	AÑO:	1978

SUPERFICIES		OTROS DATOS	
VIVIENDA	Sup. Constr. Total (incluida p/p elem. Comunes)	144	Nº de habitaciones: 4
ANEJOS:	Garaje:	No	Nº de baños: 2
	Trastero:	No	Nº de ascensores: Si
	Almacén:		Calefacción:
	Otros:		Agua caliente:
PARCELA:	Sup. De suelo		Zonas deportivas:
			Zonas ajardinadas:

DATOS DE OFERTA			
FUENTE:	web Idealista	TIPO DE OFERTA:	segunda mano
CONTACTO:	Inmobiliaria		600 702 312
Valor oferta:	76.291,00 €		

OBSERVACIONES

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de BETXI Provincia de CASTELLÓN

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9837104YK3293N0009SS

DATOS DEL INMUEBLE	
LOCALIZACIÓN:	AV MOSSEN HERMINIO PEREZ 10 Es:1 Pl:04 Pt:1Z 12549 BETXI [CASTELLÓN]
USO LOGICAL PRINCIPAL:	Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN:	1978
COCIENTE DE PARTICIPACIÓN:	5,900000
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN (M ²):	144

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE		
SITUACIÓN:	AV MOSSEN HERMINIO PEREZ 10 BETXI [CASTELLÓN]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (M ²):	2.512	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (M ²): 538
TIPO DE FINCA:	[division horizontal]	

E: 1/600

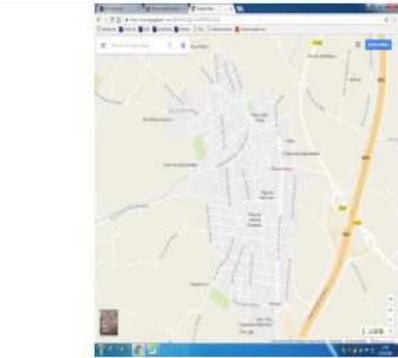
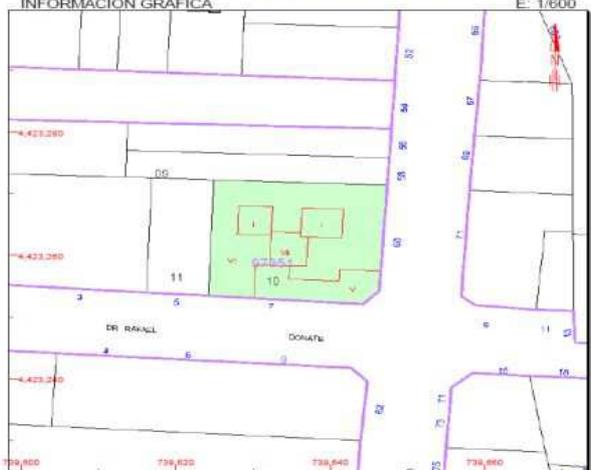
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

738,740 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Viernes, 28 de Octubre de 2016



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

ESTUDIO DE MERCADO DEL MUNICIPIO DE BETXI		FICHA DE DATOS INDIVIDUALES	
FOTOGRAFÍA 		Nº MUESTRA C10	
SITUACIÓN 		SITUACIÓN REF. CATASTRAL: NOMBRE VIA: c/ Doctor Rafael Doñate, 7 Nº VIA: 7 PLANTA: 4ª POLIGONO: FECHA TOMA DATOS: oct-16	
CARACTERÍSTICAS			
USO: Vivienda ZONA COMUN: No TIPOLOGÍA: Manazana REFORMA: No		CONSERVACIÓN: Bueno CALIDADES: medio ANTIGÜEDAD: 34 AÑO: 1982	
SUPERFICIES		OTROS DATOS	
VIVIENDA: Sup. Constr. Total 107 (incluida p/p elem. Comunes)		Nº de habitaciones: 4 Nº de baños: 2 Nº de ascensores: No	
ANEJOS: Garaje: No Trastero: No Almacén: Otros:		Calefacción: Agua caliente: Zonas deportivas: Zonas ajardinadas:	
PARCELA: Sup. De suelo			
DATOS DE OFERTA			
FUENTE: web Idealista CONTACTO: Inmobiliaria Valor oferta: 74.500,00 €		TIPO DE OFERTA: segunda mano 900 813 421	
OBSERVACIONES Dispone de una superficie de 96 m ² distribuidos en salón-comedor, cocina, 4 habitaciones, 2 baños y terraza.			
		CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA Municipio de BETXI Provincia de CASTELLÓN	
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 9735110YK3293S0023XT		INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600 	
DATOS DEL INMUEBLE		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. Miércoles, 9 de Noviembre de 2016	
LOCALIZACIÓN: CL DOCTOR RAFAEL DONATE 7 Es:1 Pl:04 Pt:04 12549 BETXI [CASTELLÓN]		Año construcción: 1982	
USO LOCAL PRINCIPAL: Residencial		Superficie construida (m ²): 107	
Coeficiente de participación: 4,400000			
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE			
SITUACIÓN: CL DOCTOR RAFAEL DONATE 7 BETXI [CASTELLÓN]			
Superficie construida (m ²): 2,380		Superficie gráfica parcela (m ²) tipo de finca: 424 [division horizontal]	
		739,600 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89 Límite de Manzana Límite de Parcela Límite de Construcciones Mobiliario y accesos Límite zona verde Hidrografía	

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

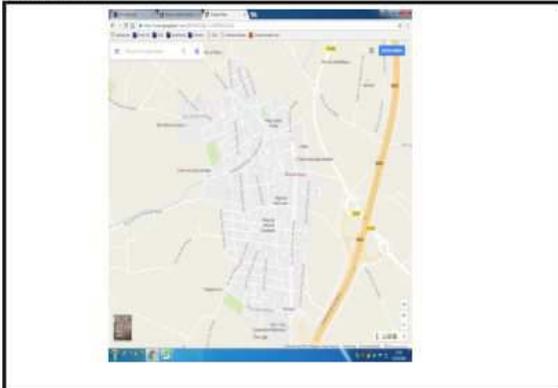
SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

ESTUDIO DE MERCADO DEL MUNICIPIO DE BETXI FICHA DE DATOS INDIVIDUALES

FOTOGRAFÍA



SITUACIÓN



Nº MUESTRA	SITUACIÓN		
C11	REF. CATASTRAL:		
	NOMBRE VIA:	c/ Valencia, 42	
	Nº VIA:	42	PLANTA: 3º
	POLIGONO:	FECHA TOMA DATOS: oct-16	

CARACTERÍSTICAS			
USO:	Vivienda	CONSERVACIÓN:	Bueno
ZONA COMUN:	No	CALIDADES:	medio-altas
TIPOLOGÍA:	Manazana	ANTIGÜEDAD:	7
REFORMA:	No	AÑO:	2009

SUPERFICIES		OTROS DATOS	
VIVIENDA	Sup. Constr. Total (incluida p/p elem. Comunes)	131	Nº de habitaciones: 3
ANEJOS:	Garaje:	Si	Nº de baños: 2
	Trastero:	Si	Nº de ascensores: Si
	Almacén:		Calefacción:
	Otros:		Agua caliente:
PARCELA:	Sup. De suelo		Zonas deportivas:
			Zonas ajardinadas:

DATOS DE OFERTA			
FUENTE:	web Idealista	TIPO DE OFERTA:	segunda mano
CONTACTO:	Particular		676 023 844
Valor oferta:	109.000,00 €		

OBSERVACIONES
 Piso de 90 m2 con 4 años de antigüedad, tercer piso, orientación sureste, distribución muy cuadrada, con trastero y plaza de garaje, tres habitaciones, dos baños, comedor, cocina y galería. Dispone de tres armarios empotrados, parque (excepto en baños y cocina), hilo musical, circuito para posible instalación de radiadores eléctricos, teléfono e internet y posibilidad de instalación de gas natural.

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9433809YK3293S0018AE

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CL VALENCIA [DE] 42 Es:1 Pl:03 P:EE
12549 BETXI [CASTELLÓN]

USO LOCAL PRINCIPAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 2009

COEFICIENTE DE PARCELIACIÓN: 6,160000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 147

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
CL VALENCIA [DE] 42
BETXI [CASTELLÓN]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 2.533 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 482 TIPO DE FINCA: [división horizontal]

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO	G	-1	06	10
ALMACÉN	T	04	04	6
VIVIENDA	T	03	E	96
ELEMENTOS COMUNES				35

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de BETXI Provincia de CASTELLÓN

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600

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.

Viernes, 28 de Octubre de 2016

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

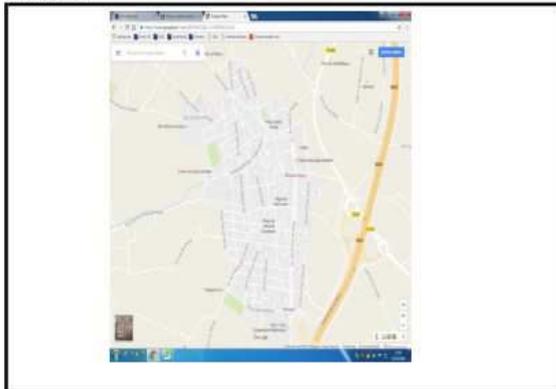
SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

ESTUDIO DE MERCADO DEL MUNICIPIO DE BETXI FICHA DE DATOS INDIVIDUALES

FOTOGRAFÍA



SITUACIÓN



Nº MUESTRA	SITUACIÓN
C12	REF. CATASTRAL:
	NOMBRE VIA: c/ General Llano de Encomienda nº4
	Nº VIA: 4 PLANTA: 1º-D
	POLIGONO: FECHA TOMA DATOS: oct-16

CARACTERÍSTICAS			
USO:	Vivienda	CONSERVACIÓN:	Bueno
ZONA COMUN:	No	CALIDADES:	medio-altas
TIPOLOGÍA:	Manzana	ANTIGÜEDAD:	8
REFORMA:	No	AÑO:	2008

SUPERFICIES		OTROS DATOS	
VIVIENDA	Sup. Constr. Total 87 (incluida p/p elem. Comunes)	Nº de habitaciones:	2
ANEJOS:	Garaje: Si	Nº de baños:	1
	Trastero: Si	Nº de ascensores:	Si
	Almacén:	Calefacción:	
	Otros:	Agua caliente:	
PARCELA:	Sup. De suelo	Zonas deportivas:	
		Zonas ajardinadas:	

DATOS DE OFERTA			
FUENTE:	web Idealista	TIPO DE OFERTA:	Segunda mano
CONTACTO:	Particular		610 860 620
Valor oferta:	130.000,00 €		

OBSERVACIONES
Piso en perfecto estado, solo 5 años de estancia. Dobles ventanas. Patio luces, con rejas de seguridad, puerta blindada, video portero, suelo de parquet. Baño completamente amueblado, con plato de ducha columna hidromasaje

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9733101YK3293S0009LB

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CL GENERAL LLANO ENCOMIENDA 4 Es:1 Pl:01 Pl-D ED IRTA
12549 BETXI [CASTELLÓN]

USO LOCAL PRINCIPAL: **Residencial** AÑO CONSTRUCCIÓN: **2008**

PORCIENTO DE PARTICIPACIÓN: **1,800000** IDENTIFIC. CONSTRUIDA IRTA: **87**

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
CL GENERAL LLANO ENCOMIENDA 2 ED IRTA
BETXI [CASTELLÓN]

SUPERFICIE CONSTRUIDA IRTA: **5,065** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA IRTA: **849** TIPO DE FINCA: **[division horizontal]**

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	01	D	78
ELEMENTOS COMUNES				9

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de BETXI Provincia de CASTELLÓN

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600

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.

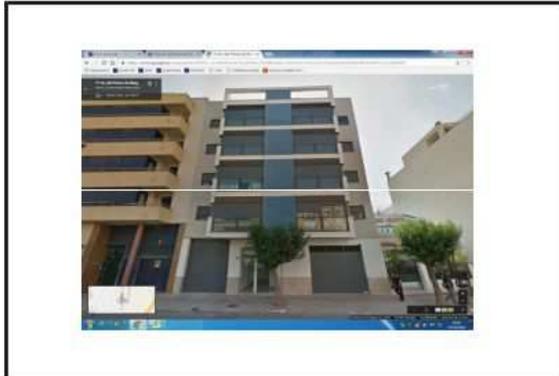
739,640 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR588
Viernes, 28 de Octubre de 2016

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

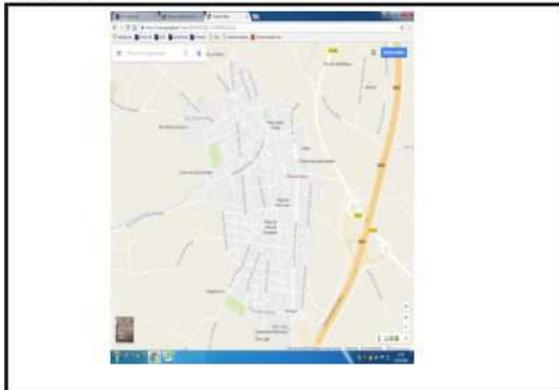
SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

ESTUDIO DE MERCADO DEL MUNICIPIO DE BETXI FICHA DE DATOS INDIVIDUALES

FOTOGRAFÍA



SITUACIÓN



Nº MUESTRA	SITUACIÓN		
C13	REF. CATASTRAL:		
	NOMBRE VIA:	Av. Primero de mayo, 69	
	Nº VIA:	69	PLANTA: 2º
	POLIGONO:	FECHA TOMA DATOS: oct-16	

CARACTERÍSTICAS			
USO:	Vivienda	CONSERVACIÓN:	Bueno
ZONA COMUN:	No	CALIDADES:	medio-altas
TIPOLOGÍA:	Manazana	ANTIGÜEDAD:	7
REFORMA:	No	AÑO:	2009

SUPERFICIES		OTROS DATOS	
VIVIENDA	Sup. Constr. Total (incluida p/p elem. Comunes)	154	Nº de habitaciones: 4
ANEJOS:	Garaje:	Si	Nº de baños: 2
	Trastero:	Si	Nº de ascensores: Si
	Almacén:		Calefacción:
	Otros:		Agua caliente:
PARCELA:	Sup. De suelo		Zonas deportivas:
			Zonas ajardinadas:

DATOS DE OFERTA			
FUENTE:	web Idealista	TIPO DE OFERTA:	segunda mano
CONTACTO:	Particular		617 638 067
Valor oferta:	155.000,00 €		

OBSERVACIONES
Aire acondicionado

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9734113YK3293S0008SL

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
AV PRIMER DE MAIG [DEL] 69 Es:1 Pl:02 Pl:A
12549 BETXI [CASTELLÓN]

USO LOCAL PRINCIPAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 2009

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 8,260000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 171

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
AV PRIMER DE MAIG [DEL] 69
BETXI [CASTELLÓN]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 1.886 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 434 TIPO DE FINCA: [division horizontal]

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escala	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	02	A	118
APARCAMIENTO	G	-1	10	11
ALMACEN	1	-1	T6	6
ELEMENTOS COMUNES				36

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de BETXI Provincia de CASTELLÓN

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600

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.

730,620 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR099 Viernes, 28 de Octubre de 2016

- 730,620 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR099
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Modilento y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

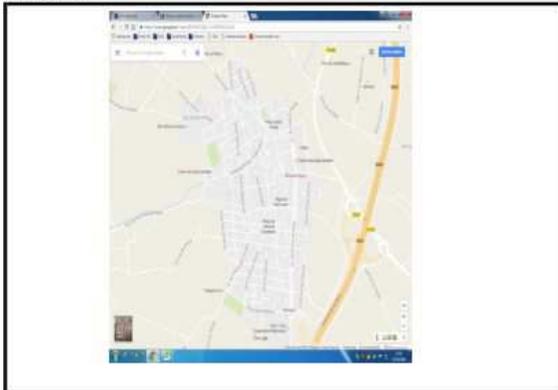
SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

ESTUDIO DE MERCADO DEL MUNICIPIO DE BETXI FICHA DE DATOS INDIVIDUALES

FOTOGRAFÍA



SITUACIÓN



Nº MUESTRA	SITUACIÓN
C14	REF. CATASTRAL:
	NOMBRE VIA: Av. San José Obrero, 3
	Nº VIA: 3 PLANTA: 1ª
	POLIGONO: FECHA TOMA DATOS: oct-16

CARACTERÍSTICAS			
USO:	Vivienda	CONSERVACIÓN:	Bueno
ZONA COMUN:	No	CALIDADES:	medio-altas
TIPOLOGÍA:	Manazana	ANTIGÜEDAD:	12
REFORMA:	No	AÑO:	2004

SUPERFICIES		OTROS DATOS	
VIVIENDA	Sup. Constr. Total 111	Nº de habitaciones:	3
	(incluida p/p elem. Comunes)	Nº de baños:	2
ANEJOS:	Garaje: Si	Nº de ascensores:	Si
	Trastero: Si	Calefacción:	
	Almacén:	Agua caliente:	
	Otros:	Zonas deportivas:	
PARCELA:	Sup. De suelo	Zonas ajardinadas:	

DATOS DE OFERTA			
FUENTE:	web Idealista	TIPO DE OFERTA:	segunda mano
CONTACTO:	Inmobiliaria		960 967 590
Valor oferta:	100.917,00 €		

OBSERVACIONES
DISTRIBUIDA EN 3 DORMITORIOS, 2 BAÑOS, SALÓN-COMEDOR Y COCINA. PLAZA DE GARAJE Y TRASTERO INCLUIDO EN EL PRECIO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9540711YK3294S0004XO

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
AV SANT JOSEP OBRER [DE] 3 Es:1 Pl:01 Pt:B
12549 BETXI [CASTELLÓN]

USO LOCAL PRINCIPAL: **Residencial** AÑO CONSTRUCCIÓN: **2004**

CONTRIBUYENTE DEL PARTICIPACIÓN: **7,030000** SUPERFICIE CONSTRUIDA INT: **111**

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
AV SANT JOSEP OBRER [DE] 3
BETXI [CASTELLÓN]

SUPERFICIE CONSTRUIDA INT: **1.984** SUPERFICIE GRANDE PARCELA INT: **440** TIPO DE FINCA: **[division horizontal]**

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escala	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	01	B	98
ELEMENTOS COMUNES				13

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de BETXI Provincia de CASTELLÓN

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600

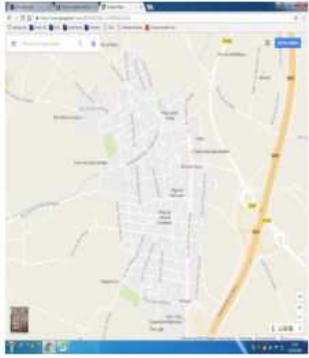
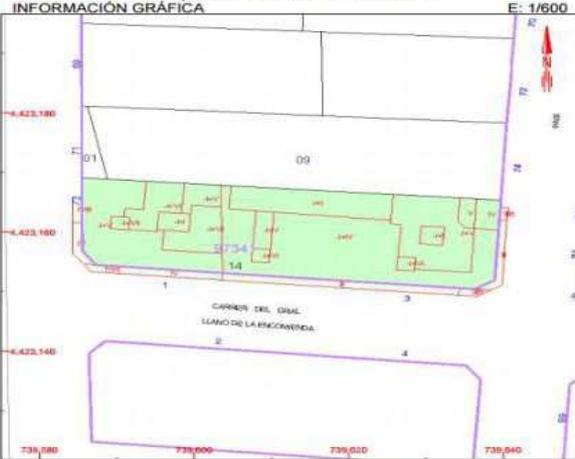
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEIC.

Viernes, 28 de Octubre de 2016

739,500 Coordenadas U.T.M. Puzo 30 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Holografa

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

ESTUDIO DE MERCADO DEL MUNICIPIO DE BETXI		FICHA DE DATOS INDIVIDUALES																																																		
<p>FOTOGRAFÍA</p> 	<p>SITUACIÓN</p> 	<p>Nº MUESTRA C15</p> <p>SITUACIÓN</p> <p>REF. CATASTRAL: NOMBRE VIA: c/ General Llano de Encomienda nº 3 Nº VIA: 3 PLANTA: 3ª POLIGONO: FECHA TOMA DATOS: oct-16</p>	<p>CARACTERÍSTICAS</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>USO: Vivienda</td> <td>CONSERVACIÓN: Bueno</td> </tr> <tr> <td>ZONA COMUN: No</td> <td>CALIDADES: medio-altas</td> </tr> <tr> <td>TIPOLOGÍA: Manazana</td> <td>ANTIGÜEDAD: 10</td> </tr> <tr> <td>REFORMA: No</td> <td>AÑO: 2006</td> </tr> </table> <p>SUPERFICIES</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>VIVIENDA</td> <td>Sup. Constr. Total</td> <td>82</td> <td>Nº de habitaciones:</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(incluida p/p elem. Comunes)</td> <td></td> <td>Nº de baños:</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>ANEJOS:</td> <td>Garaje:</td> <td>Si</td> <td>Nº de ascensores:</td> <td>Si</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Trastero:</td> <td>No</td> <td>Calefacción:</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Almacén:</td> <td></td> <td>Agua caliente:</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Otros:</td> <td></td> <td>Zonas deportivas:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>PARCELA:</td> <td>Sup. De suelo</td> <td></td> <td>Zonas ajardinadas:</td> <td></td> </tr> </table> <p>DATOS DE OFERTA</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>FUENTE: web Idealista</td> <td>TIPO DE OFERTA: segunda mano</td> </tr> <tr> <td>CONTACTO: Particular</td> <td>607 523 268</td> </tr> <tr> <td>Valor oferta:</td> <td style="text-align: right;">125.000,00 €</td> </tr> </table> <p>OBSERVACIONES</p> <p>Atico duplex muy luminoso, todo exterior, practicamente nuevo, apenas se ha vivido, listo para entrar a vivir. Muebles de diseño y calidad y electrodomesticos de primeras marcas. Suelo de marmol, armarios empotrados. Terraza en chaflan de 45m. orientada surestecon gran zona de barbacoa-paellero y gran banco con fregadero. Plaza de garage incluida. Zona Jardin Agricultor.</p>	USO: Vivienda	CONSERVACIÓN: Bueno	ZONA COMUN: No	CALIDADES: medio-altas	TIPOLOGÍA: Manazana	ANTIGÜEDAD: 10	REFORMA: No	AÑO: 2006	VIVIENDA	Sup. Constr. Total	82	Nº de habitaciones:	2		(incluida p/p elem. Comunes)		Nº de baños:	2	ANEJOS:	Garaje:	Si	Nº de ascensores:	Si		Trastero:	No	Calefacción:			Almacén:		Agua caliente:			Otros:		Zonas deportivas:		PARCELA:	Sup. De suelo		Zonas ajardinadas:		FUENTE: web Idealista	TIPO DE OFERTA: segunda mano	CONTACTO: Particular	607 523 268	Valor oferta:	125.000,00 €
USO: Vivienda	CONSERVACIÓN: Bueno																																																			
ZONA COMUN: No	CALIDADES: medio-altas																																																			
TIPOLOGÍA: Manazana	ANTIGÜEDAD: 10																																																			
REFORMA: No	AÑO: 2006																																																			
VIVIENDA	Sup. Constr. Total	82	Nº de habitaciones:	2																																																
	(incluida p/p elem. Comunes)		Nº de baños:	2																																																
ANEJOS:	Garaje:	Si	Nº de ascensores:	Si																																																
	Trastero:	No	Calefacción:																																																	
	Almacén:		Agua caliente:																																																	
	Otros:		Zonas deportivas:																																																	
PARCELA:	Sup. De suelo		Zonas ajardinadas:																																																	
FUENTE: web Idealista	TIPO DE OFERTA: segunda mano																																																			
CONTACTO: Particular	607 523 268																																																			
Valor oferta:	125.000,00 €																																																			
<p style="text-align: center;">REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 9734114YK3293S0028SP</p> <p>DATOS DEL INMUEBLE</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">LOCALIZACIÓN: CL GENERAL LLANO ENCOMIENDA 3 Es:3 Pl:03 Pl:F ED MAESTRAZGO-BETXI 12549 BETXI [CASTELLÓN]</td> </tr> <tr> <td>USO LOCAL PRINCIPAL: Residencial</td> <td>AÑO CONSTRUCCIÓN: 2006</td> </tr> <tr> <td>CORRIENTE DE PARTICIPACIÓN: 2,250000</td> <td>SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 82</td> </tr> </table> <p>DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="3">SITUACIÓN: CL GENERAL LLANO ENCOMIENDA 1 ED MAESTRAZGO-BETXI BETXI [CASTELLÓN]</td> </tr> <tr> <td>SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 4.387</td> <td>SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 792</td> <td>TIPO DE FINCA: [división horizontal]</td> </tr> </table> <p>ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Uso</th> <th>Cantones</th> <th>Planta</th> <th>Puerta</th> <th>Superficie m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VIVIENDA</td> <td>3</td> <td>03</td> <td>F</td> <td>87</td> </tr> <tr> <td>ELEMENTOS COMUNES</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>15</td> </tr> </tbody> </table>		LOCALIZACIÓN: CL GENERAL LLANO ENCOMIENDA 3 Es:3 Pl:03 Pl:F ED MAESTRAZGO-BETXI 12549 BETXI [CASTELLÓN]		USO LOCAL PRINCIPAL: Residencial	AÑO CONSTRUCCIÓN: 2006	CORRIENTE DE PARTICIPACIÓN: 2,250000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 82	SITUACIÓN: CL GENERAL LLANO ENCOMIENDA 1 ED MAESTRAZGO-BETXI BETXI [CASTELLÓN]			SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 4.387	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 792	TIPO DE FINCA: [división horizontal]	Uso	Cantones	Planta	Puerta	Superficie m²	VIVIENDA	3	03	F	87	ELEMENTOS COMUNES				15	<p style="text-align: center;">CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA Municipio de BETXI Provincia de CASTELLÓN</p> <p>INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600</p>  <p style="font-size: small;">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.</p> <p style="font-size: x-small;">738,845 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89 Viernes, 28 de Octubre de 2016</p> <ul style="list-style-type: none"> — Límite de Manzana — Límite de Parcela — Límite de Construcción — Mobilario y alceras — Límite zona verde — Hidrografía 																							
LOCALIZACIÓN: CL GENERAL LLANO ENCOMIENDA 3 Es:3 Pl:03 Pl:F ED MAESTRAZGO-BETXI 12549 BETXI [CASTELLÓN]																																																				
USO LOCAL PRINCIPAL: Residencial	AÑO CONSTRUCCIÓN: 2006																																																			
CORRIENTE DE PARTICIPACIÓN: 2,250000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 82																																																			
SITUACIÓN: CL GENERAL LLANO ENCOMIENDA 1 ED MAESTRAZGO-BETXI BETXI [CASTELLÓN]																																																				
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 4.387	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 792	TIPO DE FINCA: [división horizontal]																																																		
Uso	Cantones	Planta	Puerta	Superficie m²																																																
VIVIENDA	3	03	F	87																																																
ELEMENTOS COMUNES				15																																																

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

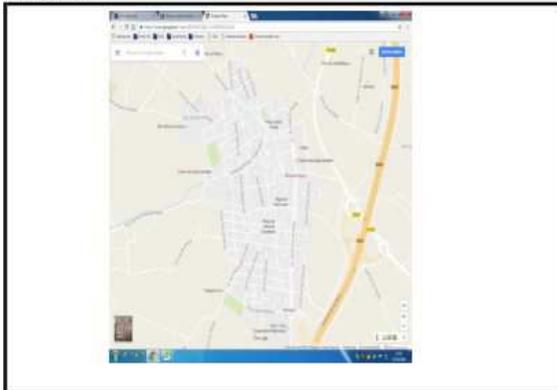
SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

ESTUDIO DE MERCADO DEL MUNICIPIO DE BETXI FICHA DE DATOS INDIVIDUALES

FOTOGRAFÍA



SITUACIÓN



Nº MUESTRA	SITUACIÓN		
C16	REF. CATASTRAL:		
	NOMBRE VIA:	Av. Primero de mayo, 23	
	Nº VIA:	23	PLANTA: 5ª
	POLIGONO:	FECHA TOMA DATOS: oct-16	

CARACTERÍSTICAS

USO:	Vivienda	CONSERVACIÓN:	Bueno
ZONA COMUN:	No	CALIDADES:	medio
TIPOLOGÍA:	Manzana	ANTIGÜEDAD:	35
REFORMA:	Si	AÑO:	1981

SUPERFICIES

SUPERFICIES		OTROS DATOS	
VIVIENDA	Sup. Constr. Total (incluida p/p elem. Comunes)	149	Nº de habitaciones: 4
ANEJOS:	Garaje:	No	Nº de baños: 2
	Trastero:	Si	Nº de ascensores: Si
	Almacén:		Calefacción:
	Otros:		Agua caliente:
PARCELA:	Sup. De suelo		Zonas deportivas:
			Zonas ajardinadas:

DATOS DE OFERTA

FUENTE:	web Idealista	TIPO DE OFERTA:	segunda mano
CONTACTO:	Particular		964 622 158
Valor oferta:	100.000,00 €		

OBSERVACIONES

Reformado, amueblado, electrodomésticos (cocina bosch), calefaccion, terraza acristalada, internet wi fi, los dos baños con bañera, terraza cubierta de 12 m2

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de BETXI Provincia de CASTELLÓN

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9736312YK3293N0018TK

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
AV PRIMER DE MAIG [DEL] 23 Es:1 Pl:05 Pl:DR
12549 BETXI [CASTELLÓN]

USO PRINCIPAL: **Residencial** AÑO CONSTRUCCIÓN: **1981**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **6,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA INT: **149**

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
AV PRIMER DE MAIG [DEL] 23
BETXI [CASTELLÓN]

SUPERFICIE CONSTRUIDA INT: **2.756** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA INT: **393** TIPO DE FINCA: **[division horizontal]**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/600

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.

736,640 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR389
 --- Límite de Manzana
 --- Límite de Parcela
 --- Límite de Construcciones
 --- Mobiliario y Aceras
 --- Límite zona verde
 --- Hidrografía

Viernes, 28 de Octubre de 2016

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

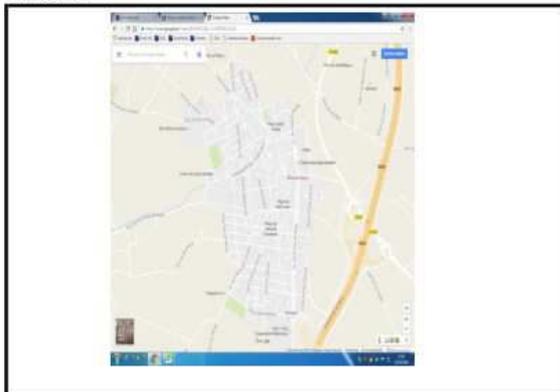
SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

ESTUDIO DE MERCADO DEL MUNICIPIO DE BETXI FICHA DE DATOS INDIVIDUALES

FOTOGRAFÍA



SITUACIÓN



Nº MUESTRA

SITUACIÓN

C17	REF. CATASTRAL:		
	NOMBRE VIA:	c/ de Artana, 11	
	Nº VIA:	11	PLANTA: 4ª
	POLIGONO:	FECHA TOMA DATOS: oct-16	

CARACTERÍSTICAS

USO:	Vivienda	CONSERVACIÓN:	Bueno
ZONA COMUN:	No	CALIDADES:	medio
TIPOLOGÍA:	Manazana	ANTIGÜEDAD:	44
REFORMA:	SI	AÑO:	1972

SUPERFICIES

OTROS DATOS

VIVIENDA	Sup. Constr. Total (incluida p/p elem. Comunes)	77	Nº de habitaciones:	3
ANEJOS:	Garaje:	No	Nº de baños:	1
	Trastero:	No	Nº de ascensores:	No
	Almacén:		Calefacción:	Agua caliente:
	Otros:		Zonas deportivas:	
PARCELA:	Sup. De suelo		Zonas ajardinadas:	

DATOS DE OFERTA

FUENTE:	web Fotocasa	TIPO DE OFERTA:	segunda mano
CONTACTO:	Inmobiliaria		912 668 031
Valor oferta:	61.600,00 €		

OBSERVACIONES

Vivienda semireformada a escasos minutos del centro de la población, Consta de tres dormitorios, cocina independiente a reformar, calefacción mediante bomba de calor, aire acondicionado individual, baño y suelos de gres.

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9533801YK3293S0016ZQ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN: CL ARTANA [D'] 11 Es: 1 Pl: 04 Pl: 07
12549 BETXI [CASTELLÓN]

USO LOCAL PRINCIPAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1972

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 3,125000 SUPERFICIE CONSTRUIDA INT: 77

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN: CL ARTANA [D'] 9
BETXI [CASTELLÓN]

SUPERFICIE CONSTRUIDA INT: 2.488 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA INT: 949 TIPO DE FINCA: [division horizontal]

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escuadra	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA		04	07	73
ELEMENTOS COMUNES				4

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de BETXI Provincia de CASTELLÓN

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/800

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.

736.450 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobilidad y Asfalto
 Límite zona verde
 Holografía

Sábado, 29 de Octubre de 2016



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

MUESTRAS

MUESTRA	DIRECCIÓN	LOCALIZACIÓN	PLANTA	SUPERFICIE (m ²)	ANTIGÜEDAD	DORMITORIOS	BAÑOS	ASCENSOR	CALIDADES	ZONAS COMUNES	OTROS (Reformas)	CONTACTO	ANEXOS Garaje / Trastero		VALOR OFERTA
MODELO	c/ Ausies March, 20	Calle	2ª	133,9	0	3	2	Si	medio-altas	no	No	HABITAD & HABITAT	Si	Si	
C1	c/ Virgilio Oñate, 3	Calle	3ª	69	8	2	1	Si	medio-altas	No	No	Banco	No	No	45.000,00 €
C2	c/ Virgilio Oñate, 3	Calle	2ª	69	8	2	1	Si	medio-altas	No	No	Inmobiliaria	No	No	45.000,00 €
C3	c/ Federico Garcia Lorca, 1	Calle	4ª	122	11	3	2	Si	medio-altas	No	No	Inmobiliaria	No	No	90.000,00 €
C4	c/ País Valencià, 105	Calle	2ª	99	39	4	2	No	medio	No	No	Particular	No	Si	44.500,00 €
C5	Av. Herminio Perez, 11	Avenida	4ª	106	42	4	1	No	bajas	No	No	Particular	No	No	40.915,00 €
C6	c/ Mayor, 16	Calle	2ª	86	37	3	1	No	0	No	No	Particular	No	No	85.000,00 €
C7	Av. Herminio Perez, 15	Avenida	6ª	111	39	3	1	No	bajas	No	Si, en 2011	Particular	No	No	75.000,00 €
C8	Av. Herminio Perez, 12	Avenida	5ª	108	36	3	2	Si	bajas	No	No	Particular	No	No	80.000,00 €
C9	Av. Herminio Perez, 10	Avenida	4ª	144	38	4	2	Si	bajas	No	No	Inmobiliaria	No	No	76.291,00 €
C10	c/ Doctor Rafael Doñate, 7	Calle	4ª	107	34	4	2	No	medio	No	No	Inmobiliaria	No	No	74.500,00 €
C11	c/ Valencia, 42	Calle	3ª	131	7	3	2	Si	medio-altas	No	No	Particular	Si	Si	109.000,00 €
C12	c/ General Llano de Encomienda nº 4	Calle	1ª-D	87	8	2	1	Si	medio-altas	No	No	Particular	Si	Si	130.000,00 €
C13	Av. Primero de mayo, 69	Avenida	2ª	154	7	4	2	Si	medio-altas	No	No	Particular	Si	Si	155.000,00 €
C14	Av. San José Obrero, 3	Avenida	1ª	111	12	3	2	Si	medio-altas	No	No	Inmobiliaria	Si	Si	100.917,00 €
C15	c/ General Llano de Encomienda nº 3	Calle	3ª	82	10	2	2	Si	medio-altas	No	No	Particular	Si	No	125.000,00 €
C16	Av. Primero de mayo, 23	Avenida	5ª	149	35	4	2	Si	medio	No	Si	Particular	No	Si	100.000,00 €
C17	c/ de Artana, 11	Calle	4ª	77	44	3	1	No	medio	No	Si	Inmobiliaria	No	No	61.600,00 €

(*) De un estudio de mercado realizado se estima que el valor medio del garaje es 7.008,74 € y de 874,78 € el trastero.



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

MUESTRAS GARAJES

ONDA

MUESTRA	DIRECCIÓN	LOCALIZACIÓN	PLANTA	SUPERFICIE (m ²)	ANTIGÜEDAD	ASCENSOR	CALIDADES	ZONAS COMUNES	OTROS (Reformas)	CONTACTO	VALOR OFERTA
MODELO	c/ Ausies March, 20	Calle	-1	11	9	Si	medio-altas	No	No	HABITAD & HABITAT	
G1	c/ Serra Espadan, 102	Calle	-1	11						Privado	7.700,00 €
G2	c/ Ingeniero Echagaray	calle	-1	11						Inmobiliaria	9.000,00 €
G3											
G4											
G5											
G6											
G7											
G8											
G9											
G10											
G11											
G12											
G13											
G14											
G15											
G16											
G17											

NULES

MUESTRA	DIRECCIÓN	LOCALIZACIÓN	PLANTA	SUPERFICIE (m ²)	ANTIGÜEDAD	ASCENSOR	CALIDADES	ZONAS COMUNES	OTROS (Reformas)	CONTACTO	VALOR OFERTA
MODELO	c/ Ausies March, 20	Calle	-1	11	9	Si	medio-altas	No	No	HABITAD & HABITAT	
G1	c/ Mercado	Calle	-1	11	obra nueva	Si	.	SI		privado	5.000,00 €
G2	c/ Virgen del Milagro	Calle	-1	11	.	Si	.	SI		Inmobiliaria	8.000,00 €
G3	Av. Valencia	Avenida	-1	11	.	Si	medio-altas	SI		Inmobiliaria	6.800,00 €



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

G4	c/ Rambleta	Calle	-1	11	obra nueva	Si	medio-altas	SI		Inmobiliara	10.000,00 €
G5	c/ San Agustín	Calle	-1	11	.	Si	medio-altas	SI		Inmobiliara	8.100,00 €
G6	c/ Ramón y cajal	Calle	PG	30	.	No	medio	NO	aseo, puerta automática	privado	28.000,00 €
G7	c/ San Vicente	Calle	PG	80	.	No	bajas	NO	puerta manual	privado	25.000,00 €
G8	c/ Marco Antonio Ortiz Bachiller	Calle	PG	15	.	No	media	NO	puerta manual	privado	12.000,00 €
G9											
G10											
G11											
G12											
G13											
G14											
G15											
G16											
G17											



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

MUESTRA TRASTEROS

XILXES

MUESTRA	DIRECCIÓN	LOCALIZACIÓN	PLANTA	SUPERFICIE (m ²)	ANTIGÜEDAD	ASCENSOR	CALIDADES	ZONAS COMUNES	OTROS (Reformas)	CONTACTO	VALOR OFERTA
MODELO	c/ Ausies March, 20	Calle	-1	3,5	9	SI	medio	No	No	HABITAD & HABITAT	
T1				4	nuevo	SI	medio			Inmobiliaria	1.100,00 €
T2				5	nuevo	SI	medio			Inmobiliaria	1.000,00 €
T3				3	nuevo	SI	medio			Inmobiliaria	900,00 €
T4				4	nuevo	SI	medio			Inmobiliaria	1.200,00 €

ONDA

MUESTRA	DIRECCIÓN	LOCALIZACIÓN	PLANTA	SUPERFICIE (m ²)	ANTIGÜEDAD	ASCENSOR	CALIDADES	ZONAS COMUNES	OTROS (Reformas)	CONTACTO	VALOR OFERTA
MODELO	c/ Ausies March, 20	Calle	-1	3,5	9	SI	medio-altas	No	No	HABITAD & HABITAT	
T1	c/ Alfonso Palares	Calle		7							1.746,00 €

249,43 €

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

SELECCIÓN DE MUESTRAS

MUESTRA	DIRECCIÓN	LOCALIZACIÓN	PLANTA	SUPERFICIE (m2)	ANTIGÜEDAD	DORMITORIOS	BAÑOS	ASCENSOR	CALIDADES	ZONAS COMUNES	OTROS (Reformas)	CONTACTO	ANEXOS		VALOR OFERTA
													Garaje / Trastero		
MODELO	c/ Ausias March, 20	Calle	2ª	133,9	0	3	2	Si	medio-altas	no	No	HABITAD & HABITAT	Si	Si	
C1	c/ Virgilio Cifra, 3	Calle	3ª	88	6	2	1	Si	medio-altas	No	No	Banco	No	No	45.000,00 €
C2	c/ Virgilio Cifra, 3	Calle	2ª	88	6	2	1	Si	medio-altas	No	No	Inmobiliaria	No	No	45.000,00 €
C3	c/ Federico García Lorca, 1	Calle	4ª	122	11	3	2	Si	medio-altas	No	No	Inmobiliaria	No	No	90.000,00 €
C4	c/ Pala Valenciana, 105	Calle	2ª	98	38	4	2	No	medio	No	No	Particular	No	Si	44.500,00 €
C5	Av. Hermano Pérez, 11	Avenida	4ª	106	42	4	1	No	bajas	No	No	Particular	No	No	40.918,00 €
C6	c/ Mayor, 16	Calle	2ª	96	37	3	1	No	0	No	No	Particular	No	No	65.000,00 €
C7	Av. Hermano Pérez, 15	Avenida	6ª	111	38	3	1	No	bajas	No	Si en 2011	Particular	No	No	75.000,00 €
C8	Av. Hermano Pérez, 12	Avenida	6ª	108	38	3	2	Si	bajas	No	No	Particular	No	No	80.000,00 €
C9	Av. Hermano Pérez, 10	Avenida	7ª	144	38	4	2	Si	bajas	No	No	Inmobiliaria	No	No	75.291,00 €
C10	c/ Doctor Rafael Dolz, 7	Calle	4ª	107	34	4	2	No	medio	No	No	Inmobiliaria	No	No	74.500,00 €
C11	c/ Valencia, 42	Calle	3ª	131	7	3	2	Si	medio-altas	No	No	Particular	Si	Si	109.000,00 €
C12	c/ General Llano de Encomienda nº 4	Calle	1ª-D	87	8	2	1	Si	medio-altas	No	No	Particular	Si	Si	130.000,00 €
C13	Av. Primero de mayo, 69	Avenida	2ª	154	7	4	2	Si	medio-altas	No	No	Particular	Si	Si	155.000,00 €
C14	Av. San José Obrero, 3	Avenida	1ª	111	12	3	2	Si	medio-altas	No	No	Inmobiliaria	Si	Si	100.917,00 €
C15	c/ General Llano de Encomienda nº 3	Calle	3ª	82	10	2	2	Si	medio-altas	No	No	Particular	Si	No	125.000,00 €
C16	Av. Primero de mayo, 23	Avenida	5ª	148	35	4	2	Si	medio	No	Si	Particular	No	Si	100.000,00 €
C17	c/ de Artesa, 11	Calle	4ª	77	44	3	1	No	medio	No	Si	Inmobiliaria	No	No	61.800,00 €

(*) De un estudio de mercado realizado se estima que el valor medio del garaje es 7.008,74 € y de 874,78 € el trastero



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

SELECCIÓN MUESTRAS GARAJE

MUESTRA	DIRECCIÓN	LOCALIZACIÓN	PLANTA	SUPERFICIE (m ²)	ANTIGÜEDAD	ASCENSOR	CALIDADES	ZONAS COMUNES	OTROS (Reformas)	CONTACTO	VALOR OFERTA
MODELO	c/ Ausies March, 20	Calle	-1	11	9	Si	medio-altas	Si	No	HABITAD & HABITAT	
G1	c/ Mercado	Calle	-1	11	nuevo	Si	-	SI	0	privado	5.000,00 €
G2	c/ Virgen del Milagro	Calle	-1	11	-	Si	-	SI	0	Inmobiliara	8.000,00 €
G3	Av. Valencia	Avenida	-1	11	-	Si	medio-altas	SI	0	Inmobiliara	6.800,00 €
G4	c/ Rambleta	Calle	-1	11	nuevo	Si	medio-altas	SI	0	Inmobiliara	10.000,00 €
G5	c/ San Agustín	Calle	-1	11	-	Si	medio-altas	SI	0	Inmobiliara	8.100,00 €
G6	c/ Ramon y Cajal	Calle	PG	30	-	No	medio	NO	1900, puerta automática	privado	28.000,00 €
G7	c/ San Vicente	Calle	PG	80	-	No	bajas	NO	puerta manual	privado	25.000,00 €
G8	c/ Marco Antonio Oriz Bachiler	Calle	PG	15	-	No	media	NO	puerta manual	privado	12.000,00 €



SELECCIÓN MUESTRAS TRASTEROS

MUESTRA	DIRECCIÓN	LOCALIZACIÓN	PLANTA	SUPERFICIE (m ²)	ANTIGÜEDAD	ASCENSOR	CALIDADES	ZONAS COMUNES	OTROS (Reformas)	CONTACTO	VALOR OFERTA
MODELO	c/ Ausies March, 20	Calle	-1	3,5	9	Si	medio-altas	Si	No	HABITAD & HABITAT	
T1	0	0	-1	4	nuevo	Si	medio	0	0	Inmobiliaria	1.100,00 €
T2	0	0	-1	5	nuevo	Si	medio	0	0	Inmobiliaria	1.000,00 €
T3	0	0	-1	3	nuevo	Si	medio	0	0	Inmobiliaria	900,00 €
T4	0	0	-1	4	nuevo	Si	medio	0	0	Inmobiliaria	1.200,00 €
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00 €
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00 €
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00 €
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00 €



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

METODO DE HOMOGENEIZACIÓN												
MUESTRA	PRECIO OFERTA	% dto.	PRECIO ESTIMADO	PRECIO UNITARIO	CARACTERÍSTICAS							
					Localización	Plano	Superficie	Antigüedad	Calidad	Anejos (Valor añadido)		
MODELO					Calle	2ª	133,9	0	medio-altas	Garaje y trastero	7.883,52 €	
C3	90.000,00 €	7%	83.700,00 €	686,07 €/m ²	M Calle	MM 4*	M 122	PP 11	I medio-altas	-	0,00 €	
C11	109.000,00 €	3%	97.846,48 €	746,92 €/m ²	MM Calle	M 3*	I 131	P 7	I medio-altas	Garaje y trastero	7.883,52 €	
C12	130.000,00 €	3%	118.216,48 €	1.358,81 €/m ²	I Calle	P 1ª-D	MM 87	P 8	I medio-altas	Garaje y trastero	7.883,52 €	
C13	155.000,00 €	3%	142.466,48 €	925,11 €/m ²	MM Avenida	I 2*	PP 154	P 7	I medio-altas	Garaje y trastero	7.883,52 €	
C14	100.917,00 €	7%	85.969,29 €	774,50 €/m ²	M Avenida	P 1*	M 111	PP 12	I medio-altas	Garaje y trastero	7.883,52 €	
C15	125.000,00 €	3%	114.241,26 €	1.393,19 €/m ²	I Calle	M 3*	MM 82	PP 10	I medio-altas	Garaje	7.008,74 €	
Valor medio =				$\frac{5.884,59 \text{ €}}{6} = 980,76 \text{ € / m}^2$	Desviación estándar		288,73	29,44%				

MUESTRA	PRECIO OFERTA	PRECIO UNITARIO INC.	PRECIO UNIT. HOMOGENEIZAD	CARACTERÍSTICAS							
				Localización	Plano	Superficie	Antigüedad	Calidad	Anejos (Valor añadido)	Total	
MODELO			979,94 €/m ²								
C3	90.000,00 €	686,07 €/m ²	684,16 €/m ²	0,98	0,96	0,98	1,04	1	1,04	1,00	
C11	109.000,00 €	746,92 €/m ²	716,76 €/m ²	0,96	0,98	1	1,02	1	1	0,96	
C12	130.000,00 €	1.358,81 €/m ²	1.357,16 €/m ²	1	1,02	0,96	1,02	1	1	1,00	
C13	155.000,00 €	925,11 €/m ²	942,10 €/m ²	0,96	1	1,04	1,02	1	1	1,02	
C14	100.917,00 €	774,50 €/m ²	789,05 €/m ²	0,98	1,02	0,98	1,04	1	1	1,02	
C15	125.000,00 €	1.393,19 €/m ²	1.390,40 €/m ²	1	0,98	0,96	1,04	1	1,02	1,00	
Valor medio =				$\frac{5.879,62 \text{ €}}{6} = 979,94 \text{ € / m}^2$	Desviación estándar		290,23	29,62%			

Tabla de equivalencias		
Valor (*)	Situación	Parámetro
0,04	Muy desfavorable	PP
0,02	Menos favorable	P
0	Media	I
-0,02	Más favorable	M
-0,04	Muy favorable	MM

VALOR TASACIÓN VIVIENDA: 131.213,60 €

(*) Dependerá del 'peso' de la característica que estemos comparando, en unas podremos subir un poco más y en otras bajar.

Garaje 7.008,74
Trastero 874,78

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

METODO DE HOMOGENEIZACIÓN													
MUESTRA	PRECIO OFERTA	‰ dto.	PRECIO ESTIMADO	PRECIO UNITARIO	CARACTERÍSTICAS								
					Localización	Planta	Superficie	Antigüedad	Calidad	Anejos (Valor añadido)			
MODELO					Calle	-1	11	9	medio-altas	Garaje y trastero			
G1	5.000,00 €	3%	4.850,00 €	440,91 €/m ²	M Calle	I -1	I 11	I nuevo	I -				
G2	8.000,00 €	7%	7.440,00 €	676,36 €/m ²	MM Calle	I -1	I 11	P -	I -				
G3	6.800,00 €	7%	6.324,00 €	574,91 €/m ²	I Avenida	I -1	I 11	P -	I medio-altas				
G4	10.000,00 €	7%	9.300,00 €	845,45 €/m ²	MM Calle	I -1	I 11	I nuevo	I medio-altas				
G5	8.100,00 €	7%	7.533,00 €	684,82 €/m ²	M Calle	I -1	I 11	P -	I medio-altas				
Valor medio = $\frac{3.222,45 \text{ €}}{5} =$				644,49 €	€/m ² c	Desviación estándar		133,65	20,74%				

MUESTRA	PRECIO OFERTA	PRECIO UNITARIO INIC.	PRECIO UNIT. HOMOGENEIZAD	CARACTERÍSTICAS						Total	
				Localización	Planta	Superficie	Antigüedad	Calidad	Anejos (Valor añadido)		
MODELO			637,16 €/m ²								
G1	5.000,00 €	440,91 €/m ²	440,91 €/m ²	1	1	1	1	1		1,00	
G2	8.000,00 €	676,36 €/m ²	662,30 €/m ²	0,96	1	1	1,02	1		0,98	
G3	6.800,00 €	574,91 €/m ²	586,41 €/m ²	1	1	1	1,02	1		1,02	
G4	10.000,00 €	845,45 €/m ²	811,64 €/m ²	0,96	1	1	1	1		0,96	
G5	8.100,00 €	684,82 €/m ²	684,54 €/m ²	0,98	1	1	1,02	1		1,00	
Valor medio = $\frac{3.185,79 \text{ €}}{5} =$				637,16 €	€/m ² c	Desviación estándar		121,99	19,15%		

Valor (*)	Situación	Parámetro
0,04	Muy desfavorable	FF
0,02	Menos favorable	P
0	Media	I
-0,02	Más favorable	M
-0,04	Muy favorable	MM

VALOR TASACIÓN VIVIENDA: 7.008,74 €

(*) Dependerá del "peso" de la característica que estemos comparando, en unas podremos subir un poco más y en otras bajar.



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

METODO DE HOMOGENEIZACIÓN											
MUESTRA	PRECIO OFERTA	‰ dto.	PRECIO ESTIMADO	PRECIO UNITARIO	CARACTERÍSTICAS						
					Localización	Planta	Superficie	Antigüedad	Calidad	Anejos (Valor añadido)	
MODELO					Calle	-1	3,5	9	medio-altas	Garaje y trastero	
T1	1.100,00 €	7%	1.023,00 €	255,75 €/m ²	I 0	I -1	I 4	I nuevo	I medio		
T2	1.000,00 €	7%	930,00 €	186,00 €/m ²	I 0	I -1	I 5	I nuevo	I medio		
T3	900,00 €	7%	837,00 €	279,00 €/m ²	I 0	I -1	I 3	I nuevo	I medio		
T4	1.200,00 €	7%	1.116,00 €	279,00 €/m ²	I 0	I -1	I 4	I nuevo	I medio		
Valor medio = $\frac{999,75 \text{ €}}{4} = 249,94 \text{ € / m}^2$					Desviación estándar 38,12 15,25%						

MUESTRA	PRECIO OFERTA	PRECIO UNITARIO INIC.	PRECIO UNIT. HOMOGENEIZAD	CARACTERÍSTICAS							
				Localización	Planta	Superficie	Antigüedad	Calidad	Anejos (Valor añadido)	Total	
MODELO			249,94 €/m ²								
T1	1.100,00 €	255,75 €/m ²	255,75 €/m ²	1	1	1	1	1		1,00	
T2	1.000,00 €	186,00 €/m ²	186,00 €/m ²	1	1	1	1	1		1,00	
T3	900,00 €	279,00 €/m ²	279,00 €/m ²	1	1	1	1	1		1,00	
T4	1.200,00 €	279,00 €/m ²	279,00 €/m ²	1	1	1	1	1		1,00	
Valor medio = $\frac{999,75 \text{ €}}{4} = 249,94 \text{ € / m}^2$					Desviación estándar 38,12 15,25%						

Valor (*)	Situación	Parámetro
0,04	Muy desfavorable	FF
0,02	Menos favorable	P
0	Media	I
-0,02	Más favorable	M
-0,04	Muy favorable	MM

VALOR TASACIÓN VIVIENDA: 874,78 €

(*) Dependerá del "peso" de la característica que estemos comparando, en unas podremos subir un poco más y en otras bajar.



INE
CO

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.



INFORME DE TASACIÓN - GRUPO 5

ANEXO 2: TABLAS DE CÁLCULOS POR MÉTODO DE RESIDUAL



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

Datos Vivienda			
MBC			450
Coeficiente Tipología	Uso	1	1
	Clase	1	
	Modalidad	2	
	Categoría	4	
Coeficientes correctores	Conservación	Normal	1
Valor Construcción			450
Valor de Mercado (€/m2)			979,94
Beneficio del Promotor	18,00%	Gastos necesarios	9,00%
Gastos Financieros	5,00%	Gastos comerciales	3,00%
Valor del Suelo			
VR=VM x (1-b)-∑Pagos Necesarios (€/m2)			277,05
VR=VM-CEM+GBc+Gp+Bp (€/m2)			277,05
VR=(Vm/1,4)-Cc (€/m2)			249,96

Datos Garaje			
MBC			450
Coeficiente Tipología	Uso	1	0.4
	Clase	1	
	Modalidad	3	
	Categoría	6	
Coeficientes correctores	Conservación	Normal	1
Valor Construcción			180
Valor de Mercado (€/m2)			637,16
Beneficio del Promotor	18,00%	Gastos necesarios	9,00%
Gastos Financieros	5,00%	Gastos comerciales	3,00%
Valor del Suelo			
VR=VM x (1-b)-∑Pagos Necesarios (€/m2)			311,87
VR=VM-CEM+GBc+Gp+Bp (€/m2)			311,87
VR=(Vm/1,4)-Cc (€/m2)			275,11

Datos Trastero			
MBC			450
Coeficiente Tipología	Uso	1	0,35
	Clase	1	
	Modalidad	3	
	Categoría	7	
Coeficientes correctores	Conservación	Normal	1
Valor Construcción			157,5
Valor de Mercado (€/m2)			249,94
Beneficio del Promotor	18,00%	Gastos necesarios	9,00%
Gastos Financieros	5,00%	Gastos comerciales	3,00%
Valor del Suelo			
VR=VM x (1-b)-∑Pagos Necesarios (€/m2)			20,68
VR=VM-CEM+GBc+Gp+Bp (€/m2)			20,68
VR=(Vm/1,4)-Cc (€/m2)			21,03



INE
CO

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.



INFORME DE TASACIÓN - GRUPO 5

ANEXO 3: TABLAS DE CÁLCULOS POR MÉTODO DE COSTE

ED-0931 Gestión Urbanística y Financiera, Valoraciones y Tasaciones 2016/2017

31



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

SUPERFICIES CONSTRUIDAS VIVIENDA				
Elemento	Privativa	EECC	Sup.	Adaptada
Superficie vivienda	193	1541		139,98
Superficie terraza	133	1,84		5,19
Superficie áreas verdes	111			31,80

SUPERFICIES CONSTRUIDAS EDIFICIO				
Elemento	Privativa	EECC	Sup.	Total
Superficie edificio	2.289	356		2.730,00
Superficie trasteros	112	4		18,00
Sup. Total Garage	962			382,00
Superficie total constr.	3.363	360		3.823,00

Coste de construcción de equipación material de Vivienda: 450 €/m²
 Coste de construcción de equipación material de Garajes: 180 €/m²
 Coste de construcción de equipación material de Trasteros: 160 €/m²
 Coste de construcción de equipación material de Comedor: 250 €/m²
 Valor construido de suelo de la vivienda: 7.939,35 €
 Área de la vivienda: 9,46 m²

Uso	m ² construido	Valores de la promoción					
		Valor del suelo		Valor de la construcción		Suelo + Construcción	
		Valor Promotor	Valor suelo	C.E.M.	C.E.C.	Suelo + C.E.M.	Suelo + C.E.C.
Uso vivienda	2.736,00	277,00	755.008,00	1.231.200,00	1.455.128,00	1.589.208,00	2.223.136,00
Uso comercial	688,00	253	170.750,00	177.580,00	211.300,00	348.330,00	382.070,00
Garaje	682,00		158.760,00	188.924,40	158.760,00	188.924,40	
Trastero	158,00		28.440,00	33.843,60	28.440,00	33.843,60	
			928.758,00	1.595.908,00	1.899.216,20	2.534.738,80	2.827.975,00

GASTOS NECESARIOS					
Cantidad	Porcentaje	Base	Valor		
IMPUESTOS INDETERMINABLES					
ITP compra suelo	1	100%	94.739,00	65.012,12	Valor del suelo de la compra
AJD	DO N	1	1.595.908,00	15.959,90	Valor de la construcción
	DIA	1	2.534.738,80	0,00	Valor del suelo + construcción
IB		3	19.644,76	3.194,54	Valor catastral de la parcela
ICD	1	400%	1.595.908,00	63.839,20	Valor de la construcción
TASA SERVICIOS	1	400%	1.595.908,00	7.979,50	Valor de la construcción

FINANCIEROS				
NOTARIO		Base	Valor	
COMPRA		928.758,00	657,26	Valor del suelo de la compra
DO N		1.595.908,00	857,43	Valor de la construcción
DIA		2.534.738,80	0,00	Valor del suelo + construcción
REGISTRO				
COMPRA		928.758,00	372,07	Valor del suelo de la compra
DO N		1.595.908,00	935,51	Valor de la construcción
DIA		2.534.738,80	0,00	Valor del suelo + construcción

HONORARIOS				
% de suelo + C.E.C.	%	Base	Valor	
	5%	2.827.975,00	141.398,75	5% de Suelo + % valor construcción

SEGUROS					
DESCUENTO	0,75 % del C.E.C.	0,75%	Base	Valor	
DO N			1.899.216,20	14.244,12	Valor de la construcción (C.E.C.)
DO T			1.899.216,20	9.469,08	Valor de la construcción (C.E.C.)

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN				
% de Suelo + C.E.C.	15,00%	Base	Valor	
		2.827.975,00	424.196,25	Valor del suelo + construcción

TOTAL GASTOS NECESARIOS				
PORCENTAJE DE REPARTO DE GASTOS NECESARIOS				
		Base	Valor	
		2.827.975,00	24.474,00	

CÁLCULOS				
----------	--	--	--	--

VALOR DEL SUELO				
	Superficie	IPC		
vivienda	133,00	277,00		37.087,00
terreno	5,19	0,00		0
garaje	31,80	0,00		0

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN				
	Superficie	C.E.M.	C.E.C.	
vivienda	133,00	450,00	55,50	71.703,40
terreno	5,19	180,00	21,20	1.112,20
garaje	31,80	180,00	21,20	1.247,20

VALOR GASTOS NECESARIOS				
	IPC	% reparto	Base	Valor
vivienda	612,50	26,44%	37.087,00	13.794,36
terreno	214,20	26,44%	0,00	264,49
garaje	214,20	26,44%	0,00	1.703,36

VALORES DE REEMPLAZAMIENTO BRUTO				
	VALOR SUELO	VALOR CONSTRUCCIÓN	GASTOS NECESARIOS	V. SIG.
vivienda	37.087,00	71.703,40	28.796,33	137.586,73
terreno	0,00	1.112,20	264,49	1.406,69
garaje	0,00	1.247,20	1.703,36	3.250,56

VALORES DE REEMPLAZAMIENTO NETO					
	VALOR SUELO	VALOR CONSTRUCCIÓN	GASTOS NECESARIOS	CORRECCIÓN DEPRECIACIÓN	V. SIG.
vivienda	37.087,00	71.703,40	28.796,33	0,91	131.113,49
terreno	0,00	1.112,20	264,49	0,91	1.302,89
garaje	0,00	1.247,20	1.703,36	0,91	1.524,00

INTERVALO		NOTARIO		REGISTRO		INTERVALO		NOTARIO		REGISTRO	
	%	€	%	€		%	€	%	€	%	€
0-4.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0-4.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.000,01-10.000,00	0,04	368,00	0,04	368,00	4.000,01-10.000,00	0,04	368,00	0,04	368,00	0,04	368,00
10.000,01-20.000,00	0,08	736,00	0,08	736,00	10.000,01-20.000,00	0,08	736,00	0,08	736,00	0,08	736,00
20.000,01-30.000,00	0,12	1.104,00	0,12	1.104,00	20.000,01-30.000,00	0,12	1.104,00	0,12	1.104,00	0,12	1.104,00
30.000,01-40.000,00	0,16	1.472,00	0,16	1.472,00	30.000,01-40.000,00	0,16	1.472,00	0,16	1.472,00	0,16	1.472,00
40.000,01-50.000,00	0,20	1.840,00	0,20	1.840,00	40.000,01-50.000,00	0,20	1.840,00	0,20	1.840,00	0,20	1.840,00
50.000,01-60.000,00	0,24	2.208,00	0,24	2.208,00	50.000,01-60.000,00	0,24	2.208,00	0,24	2.208,00	0,24	2.208,00
60.000,01-70.000,00	0,28	2.576,00	0,28	2.576,00	60.000,01-70.000,00	0,28	2.576,00	0,28	2.576,00	0,28	2.576,00
70.000,01-80.000,00	0,32	2.944,00	0,32	2.944,00	70.000,01-80.000,00	0,32	2.944,00	0,32	2.944,00	0,32	2.944,00
80.000,01-90.000,00	0,36	3.312,00	0,36	3.312,00	80.000,01-90.000,00	0,36	3.312,00	0,36	3.312,00	0,36	3.312,00
90.000,01-100.000,00	0,40	3.680,00	0,40	3.680,00	90.000,01-100.000,00	0,40	3.680,00	0,40	3.680,00	0,40	3.680,00
mayor de 100.000,00	0,44	4.048,00	0,44	4.048,00	mayor de 100.000,00	0,44	4.048,00	0,44	4.048,00	0,44	4.048,00
Valor de construcción C.E.M.	1.899.216,20	TOTAL	187,41	TOTAL	187,41	Valor de construcción Suelo + C.E.M.	1.899.216,20	TOTAL	187,41	TOTAL	187,41

Cálculo valor de seguro: 137.586,73, el mayor de los 2 valores
 54.116,69

Valor mercado vivienda: 131.213,80
 Valor del suelo: 3798,965

CÁLCULO DE PRECIACIÓN FISICA

Amortización (lineal) tasa 0,05 (200)

	m ²	valor sig.
vivienda	142.342,78	130
terreno	3.770,00	60
garaje	480,00	50
Antigüedad	9	

0,38%



**INE
CO**

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA
TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.



INFORME DE TASACIÓN - GRUPO 5

ANEXO 4: FICHAS CATASTRALES

ED-0931 Gestión Urbanística y Financiera, Valoraciones y Tasaciones 2016/2017

34



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de BETXI Provincia de CASTELLÓN

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9837210YK3293N0001SR

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CL D'AUSIAS MARCH 20
12549 BETXI [CASTELLÓN]

USO LOCAL PRINCIPAL: **Residencial** AÑO CONSTRUCCIÓN: **2007**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **1.477**

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
CL D'AUSIAS MARCH 20
BETXI [CASTELLÓN]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **1.477** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **362** TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
APARCAMIENTO	1	-1	01	361
ALMACEN	1	00	01	336
VIVIENDA	1	01	01	373
VIVIENDA	1	02	01	373
ALMACEN	1	03	01	34

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

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.

739.740 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y accesos
— Límite zona verde
— Hidrografía

Martes , 25 de Octubre de 2016



INE
CO

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA
TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.



INFORME DE TASACIÓN - GRUPO 5

ANEXO 5: PLANOS

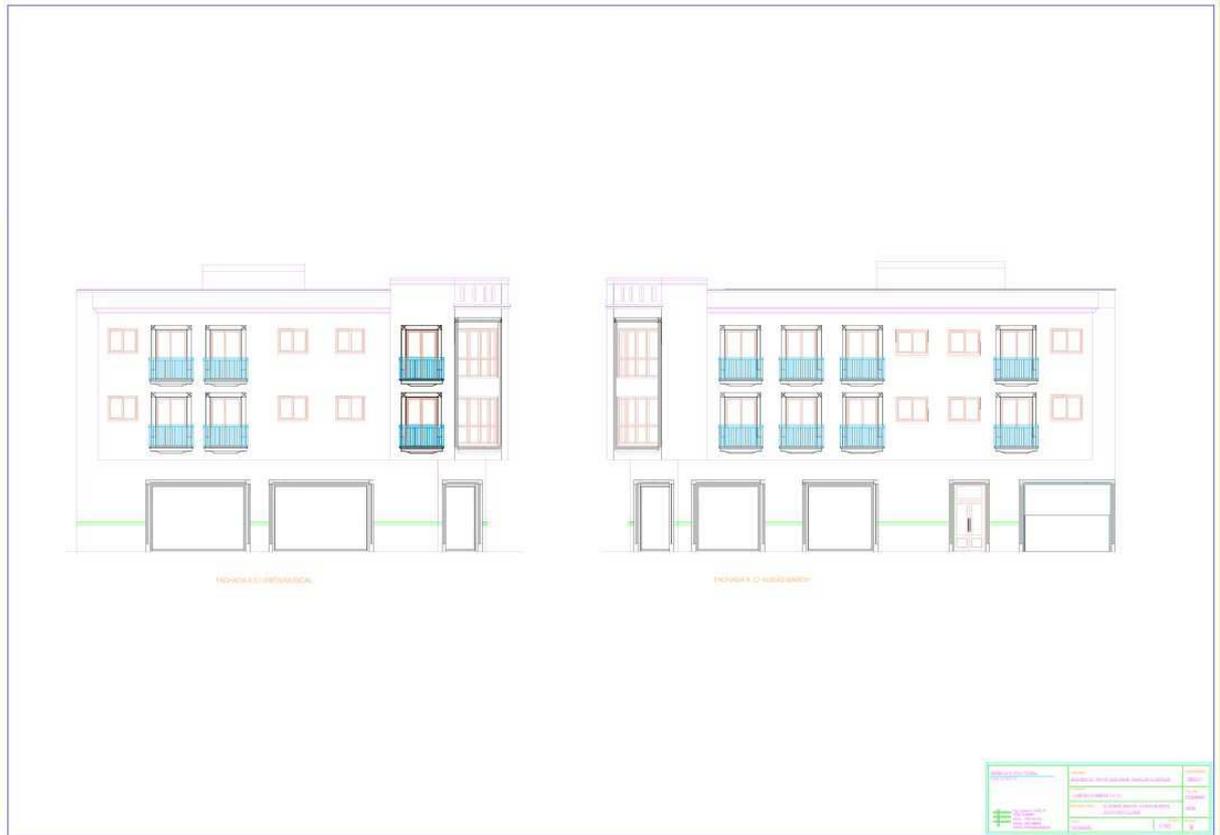
ED-0931 Gestión Urbanística y Financiera, Valoraciones y Tasaciones 2016/2017

37



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.





INE
CO

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA
TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.



INFORME DE TASACIÓN - GRUPO 5

ANEXO 6: ESCRITURA

ED-0931 Gestión Urbanística y Financiera, Valoraciones y Tasaciones 2016/2017

42



EX P O N E N:

1.- FINCAS OBJETO DE ESTA ESCRITURA.

D. Vanesa Edo Escrig es titular del pleno dominio de lo siguiente:

***1.- URBANA.- NÚMERO 2A:** Vivienda situada en la planta 2ª del edificio del que forma parte, con acceso por medio de una escalera recayente a la calle D'Ausias March, 20. Distribuido interiormente. Ocupa una superficie útil de 89.50 metros cuadrados y una superficie construida con repercusión en elementos comunes de 123.68 metros cuadrados. Linda tomando como frente izquierda, la vivienda tipo B; como frente derecha, la escalera del edificio; izquierda, calle Unión Musical; derecha, vivienda tipo D, patio 2 y patio 1 de la comunidad de propietarios; fondo, terreno sin urbanizar y espaldas distribuidor 2ª planta.

Cuota: 3,5%

Inscripción: En el Registro de la Propiedad de Castellón Número 5, libro 05, tomo 1, folio 05, finca 50.000, inscripción 5ª.-----

La vivienda descrita lleva vinculada:

a) Y UNA OCTAVA PARTE INDIVISA (1/8) de la entidad número cinco que se concreta en el uso exclusivo del trastero número cinco, ocupa una superficie útil de 3.45 metros cuadrados y construida de 5.84 metros cuadrados. Linda por su frente, pasillo de acceso; derecha, trastero 4 ; izquierda, el 6; y espaldas, el trastero 2.-----

Inscripción: En el Registro de la Propiedad de Castellón, Número 5 libro 555, tomo 1, folio 55, finca 5555S,
inscripción 5ª.-----

***2.- PLAZA DE APARCAMIENTO LIBRE NÚMERO 5 *.**



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

La plaza de aparcamiento para vehículos número cinco, mide 2,20 metros de ancha por 4,80 de fondo, o sea 10,56 metros cuadrados. Linda por su frente, zona de rodadura; derecha entrando, la plaza de aparcamiento para vehículos número 4; izquierda, la 6; y espaldas, la plaza de aparcamiento 8.-----

Inscripción: En el Registro de la Propiedad de Castellón Número 5, libro 555, folio 55, finca 5555S, inscripción 5ª.-----

REFERENCIAS CATASTRALES.-----
***1.-9837210YK3293N0001SR**

DE LA VIVIENDA DESCRITAS EN EL EXPOSITIVO 1 DE LA PRESENTE ESCRITURA.

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS.- Manifiesta la parte transmitente que la descrita vivienda se encuentran al corriente en el pago de contribuciones e impuestos. Declara la parte adquirente que renuncia a la información prevista en el artículo 65 de la Ley de Haciendas Locales, enterada de su trascendencia y efectos. Se advierte del régimen de afección legal derivado de este impuesto.

GASTOS DE COMUNIDAD.- Declara la parte transmitente que la vivienda objeto de la presente escritura se encuentran al corriente en el pago de los gastos generales de comunidad del edificio en que se integra. La parte adquirente exonera a la transmitente de la obligación de acreditar esta circunstancia por medio de certificado expedido por los órganos de la comunidad. Yo, el Notario, advierto expresamente a los comparecientes de la afección de la finca objeto de esta escritura por las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios según lo dispuesto en el artículo 9-1 e) y, la obligación de comunicar a los órganos comunitarios el cambio de titularidad operado en esta escritura.



SITUACIÓN ARRENDATICIA.- Manifiesta la parte transmitente, bajo de pena de falsedad en documento público, que la descrita vivienda se encuentra libre de arrendamientos.

SITUACIÓN DE CARGAS.- Manifiesta la parte transmitente que el edificio del cual forma parte la unidad de obra objeto de esta escritura está libre de CARGAS y SERVIDUMBRES.

INFORMACIÓN REGISTRAL.- Consta este apartado de las manifestaciones de la parte transmitente, del título de propiedad y de notas informativas registrales que quedan unidas.

Advertencias.- Yo, el notario, advierto: a) que sobre la situación de cargas referida prevalecerá, en su caso, la que resulte del Registro de la Propiedad en el momento de acceder a él la presente escritura; b) que la presente escritura será objeto de presentación en el Registro de la Propiedad por medio de tele fax.

Y expuesto lo anterior,

-----**DISPONEN** :

PRIMERO.- COMPRAVENTA.

1.1.- La mercantil **Habitat & habitat U.T.E S.A.**, con C.I.F B12555555 vende a Vanesa Edo Escrig ,con DNI 20469148E, el inmueble descrito anteriormente.

Les identifico por sus DNI que me exhiben y les devuelvo. Intervienen en su propio nombre y derecho, Y tienen a mi juicio la capacidad legal para otorgar esta escritura.



**INE
CO**

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA
TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.



INFORME DE TASACIÓN - GRUPO 5

ANEXO 7: CERTIFICACIÓN

ED-0931 Gestión Urbanística y Financiera, Valoraciones y Tasaciones 2016/2017

44

MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.



ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y TASACIONES

Nº Inscripción en el Banco de España nº 2465, fecha 15-12-16

Tasación nº 000239-2016

CERTIFICADO DE TASACIÓN DE EDIFICIO Y/O SUS ELEMENTOS

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y TASACIONES S.L., Sociedad inscrita en el Registro nº 2465 del Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con fecha 15-12-2016

CERTIFICA

Que Dña. Vanesa Edo Escrig, Arquitecto Técnico ha realizado para esta Sociedad el informe de tasación solicitado por Pepito José, referenciado con nº 000239, cuya redacción se ajusta a la presente normativa de valoración de bienes inmuebles según 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, y obtenido el valor de tasación como resultado de aplicar el método de comparación establecido en dicha normativa de acuerdo a la finalidad prevista como Garantía Hipotecaria del Elemento Residencial.

Terminado en c/ Ausias March nº 20, 2ªA de Betxí (Castellón) y con fincas registrales detalladas a continuación del Registro de la Propiedad nº 2 de Villarreal.

<u>Registro/Sección</u>	<u>Tomo</u>	<u>Libro</u>	<u>Folio</u>	<u>Finca</u>	<u>Inscripción</u>
Villarreal Nº 2	1	05	05	50000	5ª
	1	555	55	555S	5ª
	1	555	55	555S	5ª

Visitada el día 10 de octubre de 2016, se encuentra actualmente sin uso, y que a fecha de hoy, tiene un valor de tasación que asciende a la cantidad de:

-VIVIENDA: 128.991,44 € (CIENTO VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO CON CUARENTA Y CUATRO EUROS)

-GARAJE: 7924,00 € (SIETE MIL NOVECIENTOS VEINTICUATRO CON CERO EUROS)

-TRASTERO: 1306,29 € (MIL TRESCIENTOS SEIS CON VEINTINUEVE EUROS)

<u>FINCA</u>	<u>USO</u>	<u>M. COSTE</u>	<u>COMPARACIÓN</u>	<u>SEGURO</u>
50000	Vivienda	131.213,65€	129.426,40 €	131.113,49 €
5555S	Garaje	7924,00 €		7.924,00 €
5555S	Trastero	1306,29 €		1.306,29 €

(2) Valor de comparación ajustado igual al valor de comparación.



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.



ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y TASACIONES

Nº Inscripción en el Banco de España nº 2465, fecha 15-12-16

Tasación nº 000007-2008

VALOR DE TASACIÓN

USO	M	SUPERFICIE	V. ADOPTADO	V. UNIDAD	V. AGRUPACIÓN
Piso	M	133,90 m ²	966,59 €/m ²	128.991,44 €	128.991,44 €
Garaje	C	34,53 m ²		7924,00 €	7924,00 €
Trastero	C	5,98 m ²		1306,29 €	1306,29 €
TOTAL					138.221,73 €

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de CIENTO TREINTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS VEINTIUNO CON SETENTA Y TRES EUROS.

Valor mínimo a cubrir por el seguro147.504,46 €

Limitaciones al dominio:

Servidumbres: Según la documentación aportada para la realización de la presente tasación no consta ni se detectan servidumbres visibles.

Cargas vigentes: Gravada con las cargas reseñadas en la Nota Simple aportada, y fechada el 06/11/03:

DE LA FINCA MATRIZ DE PROCEDENCIA REGISTRAL Nº 121212, aparecen extendidas varias notas de afección fiscal. Al margen de la inscripción 4ª, aparece extendida nota de fecha 04/04/99, según la cual queda afecta con carácter real, por plazo de siete años, de acuerdo con el artículo 19.1 del RD 1093/97 de 4 de julio, al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto, y al importe que le corresponda en el saldo de la cuenta provisional de la reparcelación y la cuota que se le atribuya en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y lo demás del proyecto.

ADVERTENCIAS GENERALES

Se advierte que para la realización del presente informe se ha adoptado la superficie construida con parte proporcional de elementos comunes comprobada en la visita, que coincide con la que registralmente consta como construida. En cuanto a los anejos, se adopta la superficie comprobada, ya que registralmente consta la superficie de la totalidad de la planta sótano.

OBSERVACIONES

El valor elegido ha sido el obtenido por el Método de Comparación para el uso Piso y el Método del Coste para los anejos Garaje y trastero.

La fecha de la Nota Simple registral aportada es de 6-11-2008.

Figura 39. Ejercicio modelo.



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

Las encuestas propuestas a los estudiantes justifican las apreciaciones que se vienen haciendo de la estructura del curso, y de los resultados generales de los trabajos prácticos.

Para ambos campos preguntados, las respuestas rondan los 6 puntos de media, es decir el resultado supera el 50% satisfactoriamente. La moda se sitúa cercana a los 7 puntos.

En la encuesta relacionada con el contenido y la estructura de la asignatura, sobresalen la apreciación que hacen los estudiantes sobre el contenido teórico del curso y la aplicación de éstos en las prácticas.

Por el contrario, los estudiantes acusan el ratio entre clases teóricas, prácticas y tutorías. El curso está estructurado a partir de las clases teóricas que requieren de una extensión mayoritaria dado el volumen, diversidad y cantidad del temario propuesto. El tiempo destinado a las prácticas, seguidamente a la teórica, encuentra al estudiante con mucho contenido teórico recién recibido y sin tiempo para la reflexión. Es por ello que las prácticas se derivan a la resolución fuera del ámbito universitario.

En cuanto a las tutorías, se constató como insuficientes por varias razones entre las que se podrían citar: insuficiente tiempo real destinado a las mismas, poca asistencia real por parte de los estudiantes, división del trabajo práctico entre los integrantes del grupo que hace que ninguno tenga una visión global, la indefinición de roles dentro del grupo como un portavoz o líder que pudiera asumir la representación del resto, tiempo necesario para poner en funcionamiento equipos electrónicos dado que únicamente se manejan con sistemas digitales y no analógicos.

Sin embargo comprenden y aprueban la importancia de las clases prácticas para la comprensión de los conceptos teóricos y su aplicación.

Superan escasamente la media, los estudiantes que han comprendido los diferentes tipos de tasación según su finalidad y los que se ven a sí mismos capaces de realizar un trabajo de valoración profesional.

En cuanto a las respuestas a la pregunta a desarrollar por escrito y relacionadas a las mejoras para la asignatura para las siguientes convocatorias, los estudiantes que respondieron a ella, acusan el desfase entre el volumen de contenido teórico, que es completamente nuevo para ellos y no ligado directamente a las materias que han venido cursando en los tres años anteriores, y el tiempo al que se le dedica en el plan de estudios a la asignatura, llegando a proponer una versión anual del curso o una disminución radical de contenidos centrándose en métodos de valoración ajustados a la demanda actual y real del mercado laboral.



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

Así mismo requieren una mayor dedicación a ejemplos prácticos en cantidad y tiempo del curso dedicado a ello. Curiosamente se reclama el que se inste a la resolución de métodos de valoración de forma analógica durante las prácticas en clase.

El curso se describió inicialmente en este trabajo como muy ambicioso y muy rico en su contenido teórico así como fundamental para la formación profesional. Sin embargo adolece de tiempo físico real para una completa asimilación por parte de los estudiantes.

Respecto al contenido y estructura de la asignatura

	PUNTOS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
PREGUNTA											
1. Abarca suficientes aspectos para la realización de informes de tasación y valoraciones profesionales					1	3	3	8	6	1	
2. Soy capaz de relacionar los diferentes temas entre sí			1	1	4	4	5	5	1		
3. Las prácticas son de ayuda para la comprensión de los contenidos teóricos			1	1	3	4	6	4	3		
4. El ratio teoría/práctica/trabajos es adecuado		2	1	2	6	5	3	1		1	
5. Soy capaz de realizar un trabajo profesional de valoración		1	1	2	3	9	5			1	
6. He comprendido los diferentes tipos de tasación según su finalidad		1	1	2	2	3	12			1	
7. Conozco la normativa aplicable a las valoraciones según la finalidad		1	2		4	4	7	3			1
8. He comprendido cuándo aplicar los diferentes métodos de valoración		1	1	3	2	3	7	5			

Número de respuestas Sumatoria puntos Valor medio Moda

Pregunta				
1.	22	150	6,818181818	7
2.	21	135	6,428571429	7,5
3.	22	147	6,681818182	7
4.	21	114	5,428571429	5
5.	22	126	5,727272727	6
6.	22	126	5,727272727	7
7.	22	135	6,136363636	7
8.	22	134	6,090909091	7
			6,12987013	



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

La encuesta relacionada con el trabajo práctico de valoración realizado arroja resultados más satisfactorios para todas las preguntas. La valoración media y la moda es sensiblemente superior a la encuesta relacionada con el contenido del curso.

Destaca el que más del 70% de los estudiantes han podido comprender el mundo laboral y el tipo de trabajo que realiza un profesional de la valoración.

El 70% comprende la estructura de un informe de tasación y al documentación necesaria. Destaca también que más del 65% de los estudiantes se sienten capaces de realizar un estudio de mercado completo y que conocen cuáles son las fuentes a partir de las cuales obtener información necesaria para la redacción del informe como comparables, estudios de mercado inmobiliario, datos catastrales o sobre circunstancias urbanísticas.

Los resultados de la encuesta se verifican en los trabajos prácticos entregados, ya que en todos los casos, la estructura del informe es correcta y se corresponde con el modelo facilitado. Todos los grupos han realizado correctamente la búsqueda de información necesaria así como la elección de comparables.

La encuesta vuelve a revelar que el tiempo destinado a las tutorías se concibe como insuficiente, extremo al cual debería recordarse la serie de causas indicadas en el apartado relacionado con la encuesta sobre el contenido del curso.

La pregunta menos puntuada es la referida a la capacidad de defender el valor de tasación obtenido, que se entiende como lógica dado que se trata de la primera tasación inmobiliaria que realiza el estudiante y que requerirá de mucha práctica para poder acumular información y experiencia que sustentarán su visión como profesional de la valoración.

En cuanto a las respuestas a la pregunta a desarrollar por escrito y relacionadas a las mejoras para la realización del trabajo práctico para las siguientes convocatorias, los estudiantes que respondieron a ella, se centraron en la actuación de los docentes durante las tutorías. El hecho de que cada uno de estos docentes proceda de ámbitos del mundo de la valoración muy diferentes, la valoración catastral, el mundo académico y la valoración inmobiliaria, que debería haber enriquecido la visión del estudiante sobre las posibilidades que el mundo de la valoración puede ofrecer como salida laboral y a la vez forjar la creación de un criterio propio, fue entendido como un motivo de desorientación a la hora de tomar decisiones para la confección del trabajo.

En definitiva el estudiante no logró comprender completamente que la base teórica es común para todos los profesionales de la valoración en los distintos ámbitos en los cuales se la pueda ejercer y que sin duda alguna, y sus respuestas también lo reflejan, la percepción de desorientación está relacionada con el escaso tiempo destinado a la práctica real de la valoración.



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

Respecto al trabajo práctico de tasación realizado:

	PUNTOS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
PREGUNTA											
1. Me ha permitido aplicar los conceptos teóricos				1	2	8	6	5			
2. Me ha dado una idea bastante aproximada del trabajo profesional del tasador					1	4	5	11	1		
3. Soy capaz de realizar un estudio de mercado adecuado					4	6	6	5		1	
4. Soy capaz de buscar la información necesaria para realizar una valoración					3	6	6	6	1		
5. Soy capaz de defender los valores técnicos que he alcanzado				2	6	7	1	5	1		
6. Las sesiones de tutoría específicas para el trabajo han sido de ayuda para resolver las dudas planteadas		1	1	1	2	4	7	4	1		
7. He comprendido cuál es la estructura de un informe de tasación					2	6	6	6	2		
8. He aprendido qué métodos debo de aplicar según los casos			2	2		5	7	4	2		
9. He aprendido qué documentación básica es necesaria para realizar una tasación				1	1	2	13	3	2		
10. He aprendido qué comprobaciones debe hacerse en distintos casos			1	3	2	6	8	2			

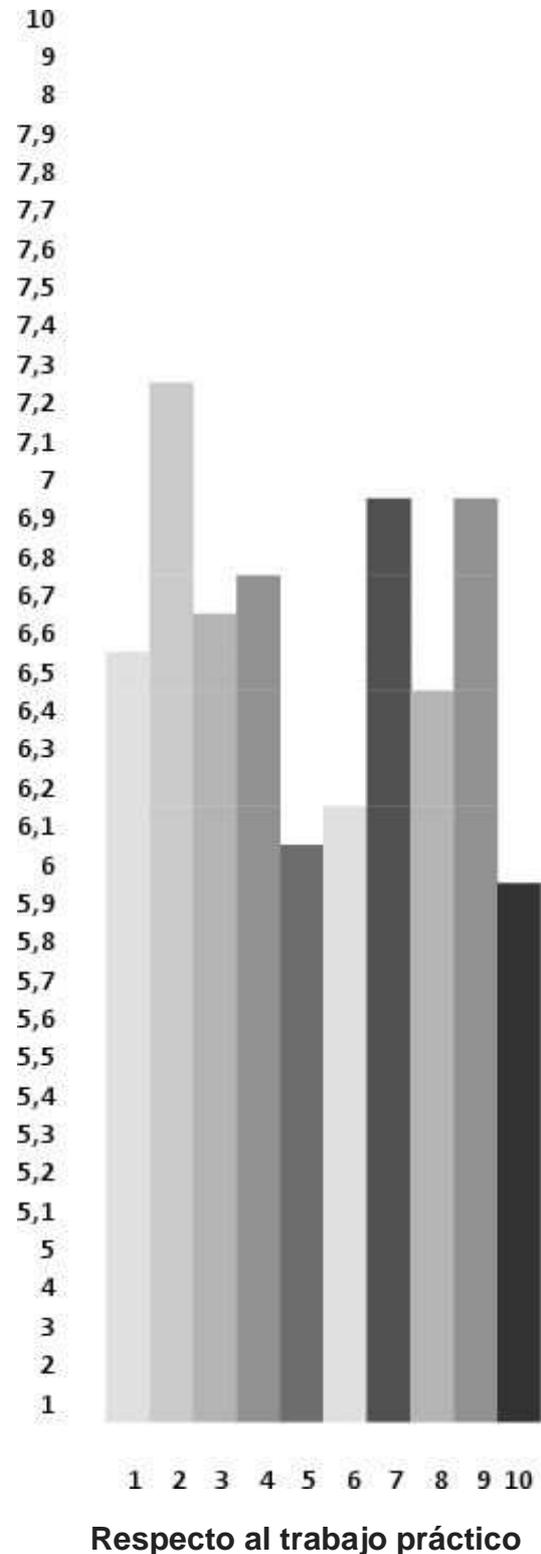
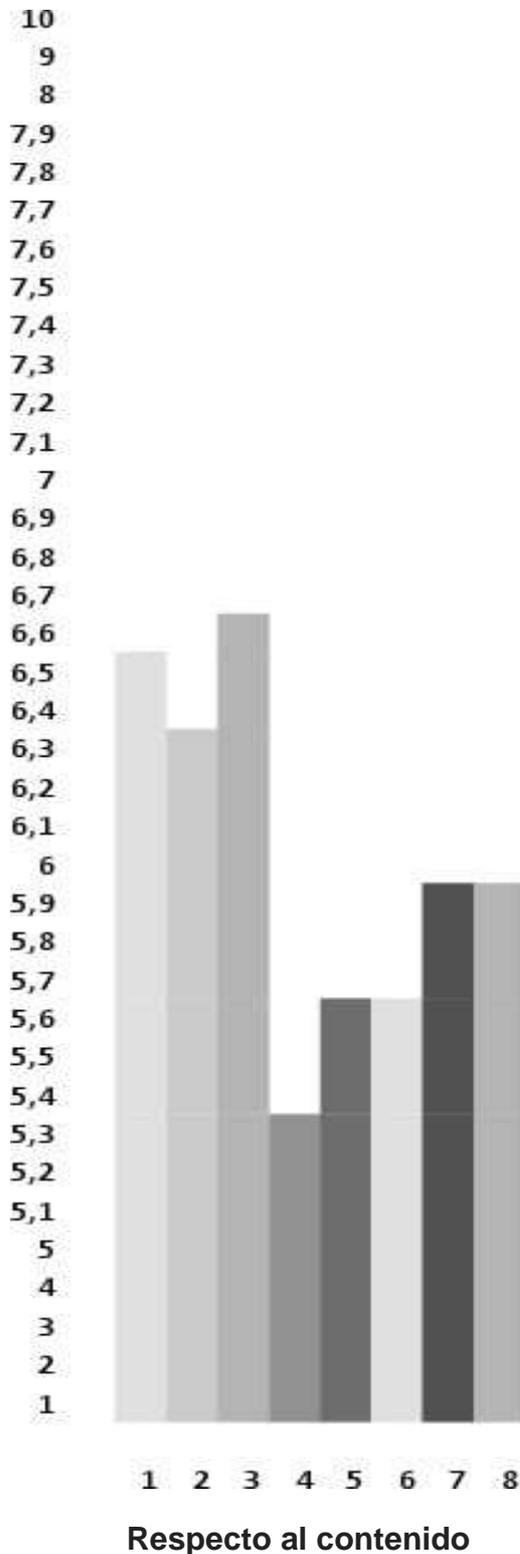
Número de respuestas Sumatoria puntos Valor medio Moda

Pregunta				
1.	22	144	6,545454545	6
2.	22	161	7,318181818	8
3.	22	148	6,727272727	6,5
4.	22	150	6,818181818	6,7,8
5.	22	136	6,181818182	6
6.	21	133	6,333333333	7
7.	22	154		7
8.	22	143	6,5	7
9.	22	154	7	7
10.	22	133	6,045454545	7
			6,646969697	



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.





7. Conclusiones

El proyecto docente llevado a cabo durante el curso ED931 sobre gestión urbanística y financiera, valoraciones y tasaciones del cuarto ciclo de la especialidad en arquitectura técnica de la Universidad Jaume I de Castellón, por el cual un grupo de estudiantes asumió el rol de tasadores externos de una hipotética sociedad de tasación y presentaron sus informes de valoración basados en los conocimientos teóricos y del mundo profesional que recibieron de los docentes, fue una oportunidad de enriquecimiento personal. Un corto pero importante encuentro entre el mundo del profesional de la valoración y quienes posiblemente se decidan por seguir este camino en el futuro, además de una oportunidad de dar a conocer una fugaz imagen de la vida profesional de un tasador.

Los resultados de los estudiantes son muy elocuentes. Demuestran que a pesar de la presión y el muy acotado marco temporal, los estudiantes han sido capaces de estructurar un informe de tasación y aplicar satisfactoriamente los conceptos teóricos recibidos.

Sin duda alguna el curso sobre gestión urbanística y financiera, valoraciones y tasaciones debería contar con una carga horaria mucho más extensa que la que cuenta actualmente o bien debería desdoblarse en dos cursos independientes a fin de orientar al estudiante tanto hacia la gestión urbanística como a las valoraciones y tasaciones, según su interés personal. De esta manera en cada uno de los casos se podría destinar más tiempo a la aplicación práctica de los conceptos teóricos.

En el caso particular de las valoraciones y tasaciones, el curso debería completarse con la valoración de diferentes tipos de usos residencial y contemplar la valoración de los usos comercial, industrial y terciario para dotar al estudiante tanto de una base práctica más fundamentada, como de elementos suficientes para profundizar en el ámbito de la valoración o sustentar la elección de un camino profesional.



8. Bibliografía

- Ruá Aguilar, María José y Babiloni Gomis, José (2012), *Gestión urbanística, financiera y valoraciones*. Editado por Universitat Jaume I, Col.lecció Sapientia, nº59. Disponible en: <http://repositori.uji.es/xmlui/handle/10234/33677>
- Castelló Grañana, Carlos (2013), *Derecho de la edificación en la normativa estatal y autonómica*. Editado por Universitat Jaume I, Col.lecció Sapientia, nº75. Disponible en: <http://hdl.handle.net/10234/56044>
- Material docente del Aula Virtual, plataforma virtual de la Universitat Jaume I, para la asignatura ED931-Gestión urbanística, financiera y valoraciones.
- Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.
- Modificaciones a la ECO 805/2003: EHA/3011/2007 y EHA/564/2008
- Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana R.D.L. 7/2015 de 30 de octubre
- Babiloni Gomis, José; Ruá Aguilar, María José y Babiloni Chust, Susana (2012), *Valoración inmobiliaria – Principios básicos*. Editado por Acanto Estudio de Arquitectura SL.
- Babiloni Gomis, José; Ruá Aguilar, María José y Babiloni Chust, Susana (2014), *Valoración inmobiliaria – Finalidades*. Editado por Acanto Estudio de Arquitectura SL.
- Guadalajara Olmeda, Natividad (2014), *Métodos de Valoración inmobiliaria*. Editado por Ediciones Multiprensa.
- Babiloni Chust, Susana y Babiloni Gomis, José (2015), *La valoración inmobiliaria y su relación con los tributos*. Editado por Acanto Estudio de Arquitectura SL.
- Llano Elcid A. (2007). *Valoraciones Inmobiliarias: fundamentos teóricos y manual práctico*. Llano Realtors S.L. Vizcaya.



MASTER EN INGENIERIA DE LA TASACIÓN Y LA VALORACIÓN

SEMINARIO: EL PRIMER SEMESTRE DEL MÓDULO DE VALORACIÓN EN ARQUITECTURA TÉCNICA. UNIVERSIDAD JAUME I, CASTELLÓN.

- Silván Martínez, L.J. (2006). Tasaciones mercantiles, hipotecarias, catastrales y de mercado. Dykinson S.L.
- Roca Cladera, J. (1989). Manual de Valoraciones Inmobiliarias. 2ª Edición. Editorial Ariel S.A. Barcelona.

Se adjunta al presente trabajo un fichero digital que contiene la totalidad de los trabajos prácticos de valoración entregados por los alumnos así como los ficheros de cálculo por ellos creados y los resultados de las encuestas.