

Anexo nº 9

Informe técnico de la tasación de edificaciones y
construcciones a derribar.

8.- VALORACIÓN PORMENORIZADA DE LOS BIENES EXISTENTES.-

Se solicita asimismo del firmante del presente informe la valoración de la casa y de las construcciones anexas propiedad de D. GUILLERMO ENRIQUE GONZÁLEZ GONZÁLEZ con arreglo a los criterios legales vigentes en los cuales se ha fundamentado el mismo.

8.1: Título de propiedad.

Adquiere D. GUILLERMO ENRIQUE GONZÁLEZ GONZÁLEZ la mitad de la finca que se valora por herencia de su tía Dña. LUISA GONZÁLEZ MARTÍNEZ, ello en virtud de la escritura de aceptación y manifestación de herencia otorgada el 8 de Noviembre de 1.991 ante el Notario del Ilustre Colegio de Oviedo con residencia en Avilés D. ELOY MENÉNDEZ-SANTIRSO SUAREZ al número 1.734 de su protocolo y adquiriendo el 50% restante también por herencia de su madre Dña. ROSA GONZÁLEZ MARTÍNEZ, en virtud de escritura autorizada con fecha 23 de abril de 2.008 para el protocolo del también Notario del Ilustre Colegio de Oviedo con residencia en Avilés D. JOSE ANTONIO ESCUDERO GARCÍA.

8.2: Descripción legal de la finca y construcciones.

"Terreno dedicado en otro tiempo a castañedo llamado del MARTINETE, sito en el término de su nombre, parroquia de Molleda, concejo de Avilés que mide QUINCE ÁREAS, VEINTISIETE CENTIÁREAS, SETENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS que actualmente linda: SUR, con el río y camino que lleva a la Fuente de Marcos; ESTE, con el río de Santa Apolonia o Arlós; OESTE, con servidumbre para la finca del Martinete, propia de los herederos de D. Atanasio Carreño y otros, casa de la viuda de D. Rosendo Álvarez y más terreno en abertal; y por el NORTE, confina con terreno vendido a D. Ismael Díaz Iglesias que está cerrado sobre sí con pared.

Comprende el terreno UNA CASA de planta baja y piso alto sin número con unos diez metros de frente por otros diez de fondo y una cuadra unida a la misma casa de seis metros de fachada por diez de fondo que linda por el frente con camino que va a la Fuente de Marcos y por los demás lados con la finca en la que se hallan construidas. "

8.3: Inscripción Registral.

La finca resulta inscrita en el REGISTRO DE LA PROPIEDAD NÚMERO 2 DE AVILÉS en el tomo 2007, libro 245 del Ayuntamiento de Avilés. folio 215 finca número 5017-N.

8.4: Descripción de los Inmuebles.

Dentro de la finca que D. GUILLERMO E. GONZÁLEZ GONZÁLEZ aporta en la actuación, se encuentran las construcciones que a continuación paso a describir:

CASA edificada en dos plantas sobre rasante y bajocubierta, con planta de edificación de sección cuadrada de aproximadamente 10 m x 10 m.. ocupa una superficie construida por planta de 101 m². En planta baja, a la que se accede directamente desde la calle, la vivienda se distribuye en recibidor, pasillo, cocina, salita, salón-comedor y baño: en el recibidor se encuentra el arranque de escaleras a las plantas altas. En la fachada de la casa que se abre a la finca hay un porche, sobre éste la galería de madera de la planta superior.

La primera planta se programa en 5 estancias destinadas a dormitorio y un pasillo que da a su vez paso a un amplia galería. De esta planta se accede a su vez por la escalera a la planta bajocubierta destinada a desván. La escalera es de madera de castaño con barandilla y pasamanos.

La edificación inicial es centenaria, pero de aquella construcción inicial se mantiene tan solo parte de su estructura perimetral de mampostería de piedra, incluso se ha recuperado el aspecto inicial de algunos sectores.

dejando dichos muros de piedra vistos y rejuntados con mortero retirando su enlucido posterior (Salón, salita y recibidor). La estructura horizontal la constituyen vigas de madera.

La cubierta del edificio, - a dos aguas - se ha sustituido en su totalidad, incluso la estructura de apoyo que actualmente forman cabios y pontones de madera apoyados sobre los muros perimetrales de piedra. Sobre los mismos se ha colocado un tablero aislante de madera prensada y teja curva árabe.

Los suelos en planta baja son de terrazo o con recubrimiento cerámico, en la planta de vivienda y desván son de madera.

La portería tanto interior como exterior es de madera maciza pintada blanco con excepción de la de acceso a la vivienda desde el exterior que es de aluminio.

La vivienda está dotada de calefacción eléctrica con calefactores Acesol®. Los techos son lucidos y pintados, los paramentos interiores igualmente lucidos y pintados - salvo aquellos ya mencionados en los que se ha recuperado la piedra vista - y con recubrimiento cerámico en el baño y en la cocina. La cocina no tiene muebles superiores, sí bajo la encimera que alberga un fregadero de un cuenco de acero inoxidable y en la que se ha encastrado un horno con encimera vitro-cerámica

GARAJE/ALMACÉN en una construcción adosada a la casa que ocupa una pastilla rectangular de edificación de aproximadamente 6,70 m de fachada y 10 de fondo, (Superficie de 67 m²) solventada en una sola planta con acceso peatonal y rodado desde el exterior.

Interiormente se divide en dos partes, la exterior, destinada a garaje y la interior, separada de aquella por un tabique de fábrica de ladrillo lucido y pintado, con marco y puerta de madera, destinada a almacén. La estructura de la construcción es de características similares a las ya descritas para la casa, con cubierta a un agua.

CASETA ALMACÉN es una construcción de índole menor, con una superficie de 9 m² y planta rectangular de aproximadamente 3 m. x 3 m.

8.7: Valoración.-**8.7.1.- Valoración de la casa. Excluido valor del suelo.**

Para obtener el valor de mercado de las construcciones aplicaré la fórmula contenida en la O. M. ECO/805/2003 del Ministerio de Economía

$$VM = [F + (1 - d) \sum Ci] / (1 - b)$$

Siendo:

F, el valor del terreno.

VM, el valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado

b, el margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.

d, es el coeficiente de depreciación por antigüedad.

$\sum Ci$, cada uno de los pagos necesarios para proceder a la construcción

En este caso, dado que pretendemos conocer el valor de las construcciones de las que excluimos el valor del suelo, eliminamos el factor (F), con lo que la fórmula se simplifica como sigue:

$$VM = (1 - d) \sum Ci / (1 - b)$$

En el caso que nos ocupa

Para obtener el total de costes de construcción o remplazamiento el autor del presente informe de valoración calcula los costes de construcción por contrata "a nuevo" de una edificación como la que se valora - calidad estándar - en 580,00 €/m² coste al que habría que añadir el unitario de 104,40 €/m² por gastos generales y beneficio industrial del constructor, y también 136,90 €/m² por gastos de remplazamiento, (En este capítulo se incluyen los impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble, los honorarios técnicos por los proyectos y la dirección de las obras u otros

necesarios, los costes de licencias y tasas de construcción; el importe de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y de los honorarios de la inspección técnica para el cálculo de dichas primas; los gastos de administración del promotor y los debidos a otros estudios necesarios) la suma de las cantidades anteriormente determinadas nos dará los costes unitarios necesarios para llevar una construcción estándar tipo. $\Sigma ci = 821.30 \text{ €/m}^2$ cantidad proveniente de la suma de los pagos necesarios para conseguir una edificación sobre la parcela a valorar, con métodos de construcción actualizados.

Por otra parte la propia O. M. establece que el beneficio del promotor para una promoción residencial tipo no podrá ser inferior al 18% en viviendas de primera residencia y del 24% para el caso de viviendas de segunda residencia, y esto para el caso de que dicha promoción se llevase a cabo con financiación propia. Dicho margen de beneficio se mantiene en la posterior modificación de la norma, en la Orden Ministerial del Ministerio de Economía y Hacienda EHA/3011/2.007 de 4 de Octubre

Por un principio de prudencia, considerando que exista un porcentaje de apalancamiento en la financiación de la promoción, el autor del informe aplicará el coeficiente de beneficio de la promoción, $b = 0,24$ en base a un principio de prudencia en la valoración.

Finalmente deberemos establecer el coeficiente de depreciación por antigüedad, en tal sentido aplicaré el coeficiente $d = 0,70$. ello partiendo del hecho de que - aun datando la construcción inicial de hace mas de 100 años - se ha producido una rehabilitación del edificio con posterioridad al año 1.978, amén de importantes obras de mantenimiento y mejora. Esta rehabilitación alcanzó al menos un 50% de la superficie construida del inmueble

Coste unitario nueva construcción (Σci):	821,30 €/m²
Beneficio neto de la promoción (b):	0,24

Coefficiente de depreciación (d): **0,70**

$$VM = (1 - d) \sum Ci / (1 - b)$$

$$VM = (1 - 0,70) 821,30 \text{ €/m}^2 / (1 - 0,24)$$

$$VM = 246,39 \text{ €/m}^2 / 0,76$$

$$VM = 324,20 \text{ €/m}^2$$

Debemos considerar la superficie de la vivienda, para ello consideraré los 101 m² construidos por planta y un desván al 40% del valor de mercado fijado por planta (Superficie computable de 40 m²)

$$VM = 752,76 \text{ €/m}^2 \times (101 + 101 + 40) \text{ m}^2$$

$$VM = 324,20 \text{ €/m}^2 \times 242 \text{ m}^2$$

$$VM = 78.456,40 \text{ €.}$$

8.7.2.- Valoración del garaje. Excluido valor del suelo.

Para obtener el valor de mercado del edificio destinado a almacén y garaje (antiguamente cuadra) utilizaré el mismo método de valoración por cálculo de costes, si bien en este caso consideraré que el coste de construcción por contrata "a nuevo" de una edificación como la que se valora - calidad estándar - es del orden de 174,00 €/m² coste al que habría que añadir el unitario de 32,00 €/m² por gastos generales y beneficio industrial del constructor, y también 41,20 €/m² por gastos de replazamiento total gastos 247,20 €/m²

Aplicaré - por tratarse de construcción vinculada a la anterior - y dados los criterios de valoración ya expuestos el coeficiente de depreciación d = 0,70 y el margen de beneficio del promotor b = 0,24

Coste unitario nueva construcción ($\sum Ci$): **247,20 €/m²**

Beneficio neto de la promoción (b): **0,24**

Coeficiente de depreciación (d): **0,70**

$$VM = (1 - d) \sum Ci / (1 - b)$$

$$VM = (1 - 0,70) 247,20 \text{ €/m}^2 / (1 - 0,24)$$

$$VM = 74,16 \text{ €/m}^2 / 0,76$$

$$VM = 97,58 \text{ €/m}^2$$

La superficie de la construcción es de 67 m², entonces

$$VM = 97,58 \text{ €/m}^2 \times 67 \text{ m}^2$$

$$VM = 6.537,86 \text{ €.}$$

8.7.3.- Valoración del almacén. Excluido valor del suelo.

Doy por reproducidos aquí los criterios y cálculo de costes empleados para la valoración del garaje,

Coste unitario nueva construcción ($\sum Ci$): **247,20 €/m²**

Beneficio neto de la promoción (b): **0,24**

Coeficiente de depreciación (d): **0,70**

La superficie de la construcción es de 9 m², entonces

$$VM = 97,58 \text{ €/m}^2 \times 9 \text{ m}^2$$

$$VM = 878,22 \text{ €.}$$

8.7.4.- Valoración de preexistencias.

Incluyo aquí una partida alzada correspondiente a la valoración de los cierres de la finca, en muro de fábrica, verjas, portilla de acceso, aceras, mobiliario no trasladables, arbolado, etc.

$$VM = 7.800,00 \text{ €.}$$

Valoración de la casa:	78.456,40 €.
Valoración del garaje:	6.537,86 €.
Valoración del almacén:	878,22 €.
Valoración de preexistencias:	7.800,00 €.
TOTAL VALORACIÓN EDIFICACIONES Y PREEXISTENCIAS (EXCLUIDO VALOR DEL SUELO):	93.672,48 €.