

VALORACIÓN DE EDIFICACIONES

***SECTOR DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO
PRR-4 BENIMACLET
VALENCIA***

JUAN MANUEL CASTAÑER MOLLÁ
Arquitecto Tasador

C/ Marvá, 27 – 3ª VALENCIA 46007-tfno: 96 380 0102 - 1207

APARTADO PREVIO

A.- SOLICITANTE

BENIMACLET ESTE S.A.
Paseo de la Alameda, 41 - bajo
Valencia 46023

B.- EXPOSICION DE MOTIVOS

El presente documento consiste en la actualización de las valoraciones ya realizadas en Noviembre de 2001 y que todavía existen en mayor o menor grado de conservación.

Se encuentran en el ámbito del proyecto de reparcelación forzosa del Sector del Suelo Urbanizable Programado PRR – 4 Benimaclet de Valencia.

C.- LOCALIDAD Y ENTORNO

Los bienes valorados se encuentran en Valencia, Capital de la Comunidad, con una actividad dominante múltiple y con una población de derecho de 746.683 habitantes según el censo de 1.996. La tendencia de población es estable con paulatino crecimiento.

Se ubican las propiedades en el Sector del PGOU denominado Benimaclet (SUP), en fase de desarrollo.

El entorno urbano colindante, ya desarrollado, del barrio de Benimaclet, se puede describir como suelo urbano de carácter residencial con bajos comerciales vinculados directamente a la actividad económica de la zona.

D.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

Documentación urbanística utilizada:
PGOU. Valencia 1.989, Ficha de Características del Sector T-4,
Plan Parcial PRR-4 y Modificación puntual correspondiente del PGOU.

El Plan General de Ordenación Urbana de 28/12/88 delimitó el Sector de Suelo Urbanizable Programado PRR – 4 Benimaclet.

Con el fin de promover su ejecución, el Ayuntamiento aprobó el 25 de Julio de 1992 un Convenio Urbanístico con las mercantiles asociadas “URBEM”, “EDIVAL” y “COBASA”.

El Ayuntamiento de Valencia aprobó el correspondiente Proyecto de Urbanización el 16 de Febrero de 1995.

El sistema de actuación previsto era el de expropiación por medio de concesión administrativa. Para ello se convocó un concurso de adjudicación resultando adjudicado dicho concurso a la empresa “Benimaclet Este S.A.” que llegó a presentar un proyecto de expropiación.

El 8 de Julio de 1998, Benimaclet Este S.A. solicitó acogerse a la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. El Ayuntamiento en acuerdo Plenario del 24 de Julio de 1998 reconoció al adjudicatario la condición de Agente Urbanizador, dejando sin efecto el proyecto de expropiación en trámite.

En virtud de dicho acuerdo, Benimaclet Este S.A., en calidad de Urbanizador, presenta un documento de Adaptación a la LRAU que se dictamina favorablemente en comisión de Urbanismo el 24 de Julio de 2000.

E.- METODOLOGÍA DE CALCULO

Para el cálculo del valor de las edificaciones aplicaremos la Ley 6/1998, de 13 de Abril (BOE nº 89 del 14/4/98), sobre REGIMEN DEL SUELO Y VALORACIONES, donde su artículo 31.2 se refiere al valor de las edificaciones :

“ 2. El valor de las edificaciones, que así mismo se calculará con independencia del suelo, se determinará de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición, corregido en función de la antigüedad y estado de conservación de las mismas.”

La normativa catastral quedó regulada por la Orden Ministerial de 28 de Diciembre de 1989 (BOE de 30/12/89), por la que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las Construcciones para determinar el Valor Catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. Esta orden ha sido modificada por el R.D. 1020/93, de 25 de Junio (BOE 22/7/93), en algunos puntos, con el fin de recoger los trabajos de revisión catastral realizados en 1990.

Los métodos especificados en el citado R.D. 1020/93, de 25 de Junio son el Método Residual para obtener el valor de repercusión del suelo y el Método de Reposición para obtener el valor de las construcciones.

En la norma 12 se indica cómo valorar las construcciones por el Método de Reposición:

“... calculando su coste actual, teniendo en cuenta uso, calidad, y carácter histórico – artístico, depreciándose, cuando proceda, en función de la antigüedad, estado de conservación y demás circunstancias contempladas en la Norma 14, para su adecuación al mercado.”

En la norma 13 se describen los coeficientes correctores a aplicar para el valor de las construcciones (Vc):

Coeficiente H : por la antigüedad de la construcción teniendo en cuenta el uso y la calidad constructiva del edificio.

Coeficiente I: Estado de conservación.

Quedando la siguiente fórmula

$$\mathbf{Cr = Vc \times H \times I}$$

Para obtener el valor de la construcción, en la fecha del informe, partimos de un valor de ejecución material de 504 €/m², módulo del Colegio de Arquitectos de la Comunidad Valenciana del año 2007, que afectado por el tipo de Municipio, clasificación urbanística, tipología de construcción y superficie construida nos dará el valor inicial de la construcción (V_{c_i})

Este valor se debe incrementar con el Beneficio Industrial del constructor, los Gastos de Promoción, de Notaría, Registro de la Propiedad, Honorarios técnicos, Licencias y tasas, Impuestos, Seguros, etc. que en promociones del tipo como las valoradas en este informe estimamos, por la práctica de los trabajos realizados, en un porcentaje medio del 40%, coincidente con la Norma 16 del R.D. 1020/93.

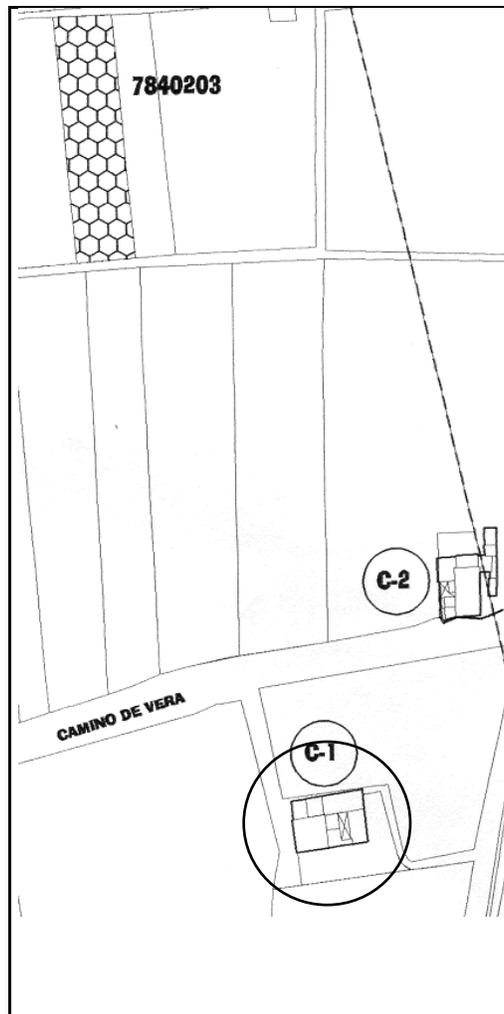
$$\mathbf{Vc = Vc_i \times 1,4}$$

A continuación pasamos a describir y valorar cada una de las edificaciones y bienes que, a fecha de hoy (Diciembre de 2007), todavía se encuentran en pie.



Fachada principal

Camino de acceso



TIPO DE INMUEBLE			PARCELA	REFERENCIA
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA			110	C - 1
SITUACION			POBLACION	REF. CATASTRAL
Camino de Vera, 10			VALENCIA	7838902
SUPERFICIE VIVIENDA	SUPERFICIE ANEXOS	PLANTAS	SUPERFICIE PARCELA	
219,29 m²	245,84 m²	2	-	
DATOS REGISTRALES				
PROPIETARIO/REPRESENTANTE				
AMPARO PANACH PERIS				
OBSERVACIONES				
VALOR EDIFICACION	OTROS VALORES	VALORACION TOTAL		
164.721,56 €	12.861,66 €	177.583,22 €		

**INFORME EMITIDO POR JUAN MANUEL CASTAÑER MOLLÁ,
ARQUITECTO COLEGIADO CON EL NUMERO 2635 EN EL COLEGIO DE
ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.**

1.- CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO

Se encuentra ubicado en parcela propia independiente.

La edificación está compuesta por distintas dependencias:

La edificación principal desarrolla en planta baja la vivienda propiamente dicha, estando la planta alta utilizada en la actualidad como cambra.

Al lado izquierdo, mirando a la fachada principal, se ubica con acceso independiente, el garaje.

Adosado al lado izquierdo del edificio principal existe un cuerpo de dos plantas. En planta baja baño, lavadero y sala de estar y en planta alta gallinero y cambra-secadero.

Al fondo de la vivienda existe corral con zona porchada.

La construcción es de tipo rural con la cimentación se supone de zapatas y zanjas de hormigón armado.

La estructura es mixta, de pilares de ladrillo y vigas de madera de mobila.

Los forjados son de viguetas de mobila y revoltón de ladrillo.

Los cerramientos están formados por muro de 35 cm. de espesor con acabado enfoscado y pintado al exterior y enlucido de yeso en interior con acabado de pintura lisa.

La carpintería es de aluminio en su color en la zona de nueva construcción y de madera barnizada en el resto de vivienda.

2.- CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA

Pasamos a describir la vivienda y sus anexos.

Su superficie construida se reparte de la forma siguiente:

Vivienda	219,29 m ²
Cambra.....	180,86 m ²
Garaje.....	.22,68 m ²
Porche.....	.42,30 m ²
Corral descubierto.....	.29,00 m ²

SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL : 465,13 m²
SUPERFICIE ÚTIL: 397,40 m²

En la actualidad la vivienda está desocupada.

El edificio ha sufrido a lo largo de su vida ampliaciones y reformas por lo que consideramos una antigüedad media de 35 años.

Su estado de conservación es medio al sufrir en los últimos años el abandono de sus propietarios.

Los acabados son los siguientes:

	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS	CARPINTERIA
Dormitorios	<i>B.hidráulica</i>	<i>Gotéele</i>	<i>Enlucidos y madera vista</i>	<i>Aluminio en su color y madera maciza de mobila</i>
Salón	<i>Cerámico 25x25</i>	<i>Gotéele</i>		
Comedor	<i>B.hidráulica</i>	<i>Gotéele</i>		
Cocina	<i>Cerámico 33x33</i>	<i>Azulejo 20x25</i>	<i>Escayola</i>	
Baños	<i>Cerámicos</i>	<i>Azulejo</i>	<i>Escayola</i>	

3.- PARAMETROS APLICADOS

De acuerdo con la Ley 6/1998, la Orden de 28/12/89, el R.D. 1020/93 y los módulos del COACV y en referencia al bien valorado, los coeficientes a aplicar serían los siguientes:

3.1. – MODULO DE APLICACIÓN

Módulo COACV		504 €/m ²
Coeficientes geográficos	Por tipo de municipio	1,00
	Por clasif. Urbanística	0,95
Coeficientes tipológicos	Por tipo de edificio	1,10
	Por sup. const. en vivienda	1,20
Módulo COACV ponderado		
504 x 1,00 x 0,95 x 1,10 x 1,20		632,02 €/m ²

3.2. – VALOR INICIAL DE LA CONSTRUCCIÓN (V_{c_i})

Valor de construcción (V _{c_i})		
Vivienda	632,02 €/m ² x 219,29 m ²	138.595,66 €
Anexos	632,02 €/m ² x 0,50 x 245,84 m ²	77.687,90 €
	Total V _{c_i}	216.283,56 €

3.3. – COEFICIENTES CORRECTORES

Norma 13 del R.D.1020/93		
Coeficiente H		0,64
Categoría 2	Uso 1º	
Coeficiente I		0,85
Regular (con defectos que no afectan a la estabilidad)		

4.- VALORACION

4.1.- VALOR DE LA EDIFICACION

De acuerdo con el apartado 3.2 el valor inicial de la construcción (V_{c_i}) es de 216.283,56 €, que incrementado en el 40% por los factores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario (Norma 16 del R.D.1020/93), resulta un valor de construcción (V_c) de:

$$V_c = V_{c_i} \times 1,4$$

$$V_c = 216.283,56 \times 1,4 = 302.796,98 \text{ €}.$$

El valor de la edificación, tras la aplicación de los coeficientes correctores del apartado 3.3, resulta:

$$C_r = V_c \times H \times I$$

$$C_r = 302.796,98 \times 0,64 \times 0,85 = 164.721,56 \text{ €}.$$

$$\text{Valor edificación} = \underline{164.721,56 \text{ €}}$$

4.2.-VALOR DEL ARBOLADO Y MATERIAL ORNAMENTAL

Como quiera que, tras la visita realizada en su día al bien valorado, comprobamos que el inventario de arbolado y material ornamental que se refleja en la alegación presentada en Julio de 1997 coincidía con la que existía, transcribimos el valor que en ésta aparece.

$$\text{Valor arbolado y material ornamental} = 12.861,66 \text{ €}$$

5.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DEL INMUEBLE = 164.721,56 €

VALOR DEL ARBOLADO = 12.861,66 €

VALOR TOTAL = 177.583,22 €

Lo que resulta un VALOR TOTAL de: **CIENTO SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS CON VEINTIDOS**

Valencia a 3 de Diciembre de 2007

Juan Manuel Castañer Mollá
Arquitecto Tasador



Vista general



Interior porche



Entrada porche

INFORME DE VALORACIÓN

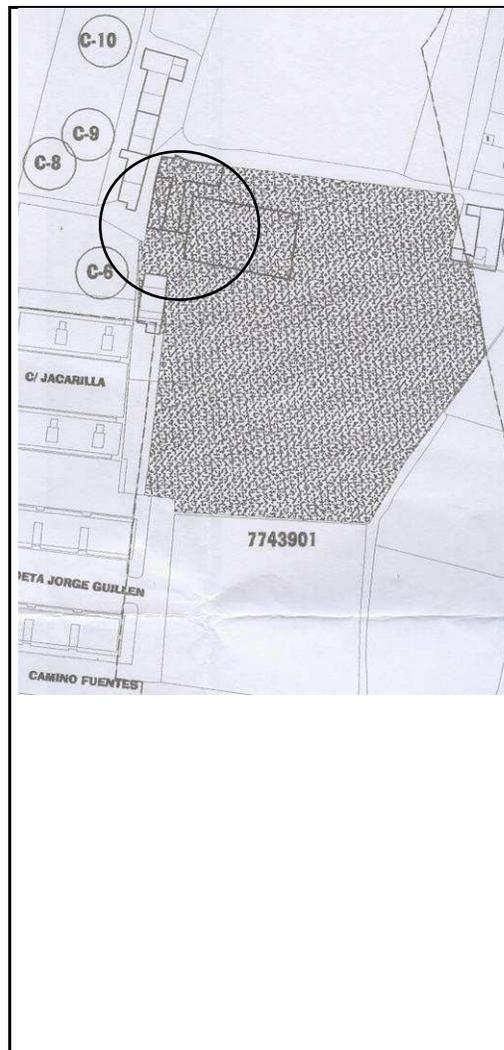
Nº PARCELA PROYECTO : **84**
REFERENCIA **C- 6**

SITUACIÓN : **CAMINO DE FARINOS, 16**
LOCALIDAD: **VALENCIA**



Fachada principal

Vista general



TIPO DE INMUEBLE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y ACTIVIDAD			PARCELA 84	REFERENCIA C-6
SITUACION Camino de Farinós, 16			POBLACION VALENCIA	REF. CATASTRAL 77439001
SUPERFICIE VIVIENDA 366 m²	SUPERFICIE ANEXOS 630 m²	PLANTAS 3,2 y 1	SUPERFICIE PARCELA 7878	
DATOS REGISTRALES				
PROPIETARIO/REPRESENTANTE AMANDA GALAN STIVI				
OBSERVACIONES				
VALOR EDIFICACION 163.508,15 €s	OTROS VALORES -	VALORACION TOTAL 163.508,15 €		

**INFORME EMITIDO POR JUAN MANUEL CASTAÑER MOLLÁ,
ARQUITECTO COLEGIADO CON EL NUMERO 2635 EN EL COLEGIO DE
ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.**

1.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Se trata de un conjunto de edificaciones y plantaciones destinadas a la actividad de cultivo y venta de plantas y flor.

El edificio principal está destinado a vivienda unifamiliar.

Junto a él aparecen otras construcciones destinadas al ejercicio de la actividad principal.

Debido al abandono de las edificaciones y al cese de la actividad en la actualidad el conjunto se encuentra en semiruina sirviendo de albergue para personas en precario.

1.1. - DESCRIPCIÓN DE LAS EDIFICACIONES

1.1.1.- Edificio destinado a vivienda unifamiliar.

Desarrollado en tres cuerpos, de una, dos y tres plantas cada uno de ellos.

La tipología es de vivienda unifamiliar aislada y que fue ejecutado posiblemente por fases, a mediados de los años 20.

El edificio tiene forma irregular, aunque formada por cuerpos rectangulares.

Por el tipo de construcción es de suponer que la estructura es porticada de jácenas de madera vistas y pilares de ladrillo con muros de carga. El forjado tiene las viguetas vistas. La cubierta es de teja árabe.

La fachada es de ladrillo revocado y pintado. Los solados son cerámicos rústicos. La carpintería es de madera maciza.

La distribución del edificio es la siguiente:

- En planta baja y ocupando una superficie de 150 m² se encuentra la cocina, comedor, salones, despacho y baño. Dispone de un porche de 17 m².
- En planta primera los dormitorios y baños ocupan una superficie de 150 m².
- Una segunda planta de 37 m² alberga un estudio con baño.

	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS	CARPINTERIA
Dormitorios	Cerámico	Pintura y gotéele	Enlucidos y madera vista	Madera maciza de mobila
Salón				
Cocina		Azulejo	Escayola	
Baños				

Dispone de acometida eléctrica, teléfono y agua potable.

En parcela ajardinada de 795 m², existe una piscina privada de 60 m³ y caseta vestuario de 12 m² con depuradora y almacén de productos químicos y utillaje.

Su estado de conservación es semiruinoso habiendo desaparecido parte de la carpintería y mobiliario sanitario y de cocina.

Debido a las reparaciones y modificaciones realizadas a lo largo de la vida del edificio consideraremos una antigüedad media de 50 años.

1.1.2.- Edificación secundaria.

Destinada a la actividad del vivero.

Compuesto de dos plantas de 117 m² cada una.

La baja destinada a recepción, oficina, aseo, cámara frigorífica, cocina y comedor para los empleados.

En la alta, mucho mas reciente, se ubican dormitorios y aseos.

En planta baja existe una porchada de 92 m².

La estructura está formada por pórticos ortogonales de hormigón armado. La cubierta es de teja árabe.

La carpintería es de madera y aluminio formando grandes ventanales abiertos en la fachada principal

Su estado de conservación, al igual que el edificio anteriormente descrito, es semiruinoso habiendo desaparecido carpinterías y mobiliario de aseos y cocina.

Debido a las reparaciones y modificaciones realizadas a lo largo de la vida del edificio consideraremos una antigüedad media de 50 años.

1.1.3.- Almacenes.

Distintas edificaciones conforman la zona de almacenes. Pasamos a realizar una somera descripción de los mismos.

- Aseos en local de 2 x 2 m. (4 m²)
- Local 1, de 5 x 6 m (30 m²) con cubierta de chapa galvanizada destinado a almacén de materiales.
- Local 2, de 6 x 6 m (36 m²) con cubierta de fibrocemento destinado a almacén de materiales.
- Local 3, de 8 x 5 m. (40 m²) Cubierta de fibrocemento y destinado a almacén de materiales.
- Local 4, de 8 x 6 m. (48 m²). Cubierta de fibrocemento y destinado a almacén de materiales.
- Local 5, de 6 x 13 m. (78 m²) con cubierta de fibrocemento. paredes alicatadas y suelo de gres. Destinado a la confección de pedidos.
- Local 6, de 68 m² donde se ubica una cocina, baño, almacén-despensa y cámara frigorífica de 35 m².

Los cerramientos de todos ellos son de ladrillo revocado y pintado.

Su estado de conservación es ruinoso habiendo desaparecido parte de la cubierta, carpintería y mobiliario sanitario y de cocina.

1.1.4.- Invernaderos.

Las instalaciones disponían de dos invernaderos.

En la actualidad ya no existen.

La superficie total de los dos era de 550 m².

1.1.5.- Umbráculos.

Existía una zona donde se ubicaban diversos umbráculos y túneles para el cultivo de plantas.

En la actualidad ya no están.

1.1.6.- Otros elementos constructivos.

- Cerramientos de bloque de hormigón. Con una longitud de 185 m. aproximadamente y dos m. de altura.
- Valla metálica con postes metálicos cada tres metros y dos de altura. Su longitud es de 60 ml.
- Alambrada de 90 ml. Con postes de hierro y 1,5 m de altura.
- Pavimento de hormigón ruleteado ocupando una superficie de alrededor de 300 m²

1.2. - DESCRIPCIÓN DE LAS PLANTACIONES - ACTIVIDAD

En la actualidad no existe plantación alguna dedicada a la actividad que allí se ejercía. Solo restos de arbolado y arbustos abandonados.

No obstante adjuntamos gráficos de la distribución de las zonas cultivadas antaño.

2. – SUPERFICIES

A continuación resumimos las superficies de los elementos constructivos anteriormente descritos:

- Edificio destinado a vivienda unifamiliar
 - Planta baja 167 m²
 - Planta primera 150 m²
 - Planta segunda 37 m²
 - Piscina 60 m³ (35 m²)
 - Vestuario 12 m²
 - Pavimentos 135 m²
 - Total superficie construida 366 m²

- Edificación secundaria
 - Planta baja 117 m²
 - Porche 92 m²
 - Planta alta 117 m²
 - Cámara frigorífica 35 m²
 - Total superficie construida 326 m²

- Almacenes
 - Aseos 4 m²
 - Local 1 30 m²
 - Locales 2, 3 y 4 124 m²
 - Local 5 78 m²
 - Local 6 68 m²
 - Cámara frigorífica 24 m²
 - Total superficie construida 304 m²

- Otros elementos
 - Cerramiento de bloque 185 ml.
 - Valla metálica 60 ml.
 - Alambrada 90 ml.
 - Pav. Hormigón 300 m²

3.- PARAMETROS APLICADOS

De acuerdo con la Ley 6/1998, la Orden de 28/12/89, el R.D. 1020/93 y los módulos del COACV y en referencia al bien valorado, los coeficientes a aplicar serían los siguientes:

3.1. – MODULOS DE APLICACIÓN

Módulo COACV	504,00 €/m ²	Vivienda
Coeficientes geográficos	Por tipo de municipio	1,00
	Por clasif. urbanística	0,95
Coeficientes tipológicos	Por tipo de edificio	1,10
	Por sup. const. en vivienda	1,30
Módulo COACV ponderado 504,00 x 1,00 x 0,95 x 1,10 x 1,30		684,68 €/m ²

Módulo COACV	504,00 €/m ²	Edificación secundaria
Coeficientes geográficos	Por tipo de municipio	1,00
	Por clasif. Urbanística	0,95
Coeficientes tipológicos	Por altura de edificio	0,90
	Por tipo de edificio	1,10
Edificio de locales con planta distribuida		Módulo x 0,9
Módulo COACV ponderado 504,00 x 0,9 x 1,00 x 0,95 x 0,90 x 1,10		426,61 €/m ²

Módulo COACV	504,00 €/m ²	Almacenes
Naves almacén con inst. específicas		Módulo x 0,45
Módulo COACV ponderado 504,00 x 0,45		226,80 €/m ²

3.2. – VALOR INICIAL DE LA CONSTRUCCIÓN (Vci)

3.2.1 Vivienda y edificación secundaria

Valor de construcción (Vci.1)		
Vivienda	684,68 €/m ² x 366 m ²	250.592,88 €
Edif. secundaria	426,61 €/m ² x 326 m ²	139.074,86 €
Piscina	504,00 €/m ² x 0,3 x 35 m ²	5.292,00 €
Pavimento	17,00 €/m ² x 135 m ²	2.295,00 €
		397.254,74 €
Total Vci.1		397.254,74 €

3.2.2 Almacenes, invernaderos y anexos

Valor de construcción (Vci.2)		
Almacenes	226,80 €/m ² x 304 m ²	68.947,20 €
Cerr. Bloque	62 €/ml x 185 ml	11.470,00 €
Valla metálica	14 €/ml x 60 ml	840,00 €
Alambrada	5 €/ml x 90 ml	450,00 €
Pav. hormigón	16 €/m ² x 300 m ²	4.800,00 €
		86.507,20 €
Total Vci.2		86.507,20 €

3.3. – COEFICIENTES CORRECTORES

3.3.1 Vivienda y edificación secundaria

Norma 13 del R.D.1020/93			
Coeficiente H			0,49
Categoría 3 a 6	Uso 1º	Antigüedad 50	
Coeficiente I			0,50
Deficiente (necesita reparaciones importantes)			

3.3.2 Almacenes, invernaderos y anexos

Norma 13 del R.D.1020/93			
Coeficiente H			0,45
Categoría 3 a 6	Uso 2º	Antigüedad 50	
Coeficiente I			0,50
Deficiente (necesita reparaciones importantes)			

4.- VALORACION

4.1.- VALOR DE LA EDIFICACION

De acuerdo con el apartado 3.2 los valores iniciales de las construcciones son de 397.254,74 € (V_{c.1}) y 86.507,20 € (V_{c.2}), que incrementados en el 40% por los factores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario (Norma 16 del R.D.1020/93), resultan unos valores de construcción:

$$V_c = V_{c_i} \times 1,4$$

$$V_{c_i.1} = 397.254,74 \times 1,4 = 556.156,64 \text{ €}$$

$$V_{c_i.2} = 86.507,20 \times 1,4 = 121.110,08 \text{ €}$$

Los valores de las edificaciones, tras la aplicación de los coeficientes correctores del apartado 3.3, resultan:

$$Cr = V_c \times H \times I$$

$$Cr1 = 556.156,64 \times 0,49 \times 0,50 = 136.258,38 \text{ €}.$$

$$Cr2 = 121.110,08 \times 0,45 \times 0,50 = 27.249,77 \text{ €}.$$

$$Cr = Cr1 + Cr2 = 163.508,15 \text{ €}$$

$$\text{Valor edificación} = 163.508,15 \text{ €}$$

5.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE LAS EDIFICACIONES = 163.508,15 €

VALOR TOTAL = 163.508,15 €

Lo que resulta un VALOR TOTAL de: **CIENTO SESENTA Y TRES MIL QUINIENTOS OCHO EUROS CON QUINCE.**

Valencia a 3 de Diciembre de 2007

Juan Manuel Castañer Mollá
Arquitecto Tasador



Edificio vivienda



Edificio secundario



Acceso edificio vivienda



Antiguos invernaderos



Interior vivienda



Trasera vivienda



Interior de vivienda



Interior de vivienda

INFORME DE VALORACIÓN

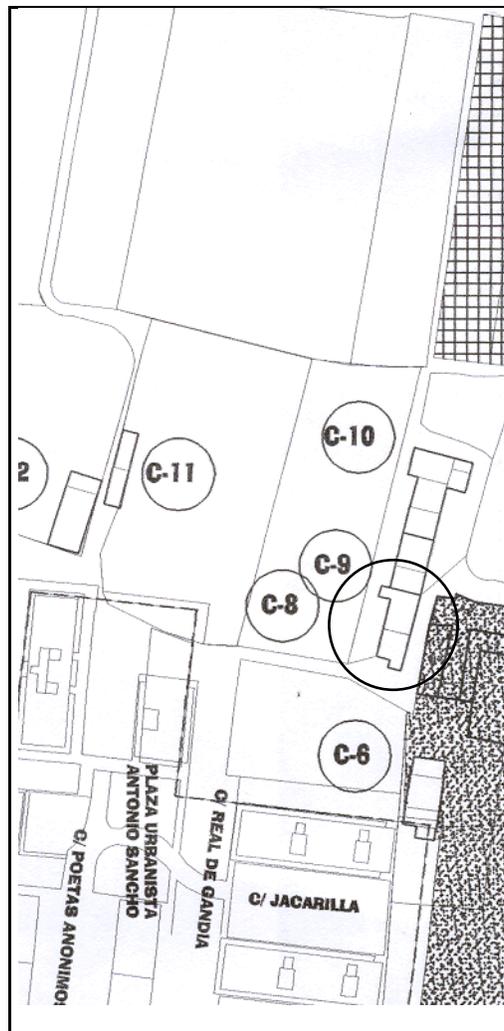
Nº PARCELA PROYECTO : **82**
REFERENCIA **C-8**

SITUACIÓN : **CAMINO FARINOS, 14**
LOCALIDAD: **VALENCIA**



Fachada principal

Camino de acceso



TIPO DE INMUEBLE			PARCELA	REFERENCIA
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA			82	C - 8
SITUACION			POBLACION	REF. CATASTRAL
Camino de Farinós, 14			VALENCIA	7644603
SUPERFICIE VIVIENDA	SUPERFICIE ANEXOS	PLANTAS	SUPERFICIE PARCELA	
162,40 m²	84,15 m²	2	-	
DATOS REGISTRALES				
PROPIETARIO/REPRESENTANTE				
VICENTE BAYARRI CARSI				
OBSERVACIONES				
VALOR EDIFICACION	OTROS VALORES	VALORACION TOTAL		
73.000,05 €	5.340,00 €	78.340,05 €		

**INFORME EMITIDO POR JUAN MANUEL CASTAÑER MOLLÁ,
ARQUITECTO COLEGIADO CON EL NUMERO 2635 EN EL COLEGIO DE
ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.**

1.- CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO

Se trata de un edificio entre medianeras que desarrolla una vivienda unifamiliar.

Forma parte de un pequeño núcleo de tres viviendas, tipo rural, en la zona de huerta del noreste de la población de Valencia, barrio de Benimaclet, en el camino Farinós, número 14.

Consta de planta baja destinada a vivienda propiamente dicha y planta alta, donde se ubica la cambra o granero a la que se accede desde escalera interior.

La construcción es de tipo rural con la cimentación se supone de zapatas y zanjas de hormigón armado.

La estructura es mixta, de pilares de ladrillo y vigas de madera de mobila.

Los forjados son de viguetas de mobila y revoltón de ladrillo.

Los cerramientos están formados por muro de 35 cm. de espesor con acabado enfoscado y pintado al exterior y enlucido de yeso en interior con acabado de pintura lisa.

La carpintería es de aluminio en su color en la zona de nueva construcción y de madera barnizada en el resto de vivienda.

2.- CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA

La vivienda está adosada a las otras edificaciones por su lado Norte, presentando tres fachadas.

En la actualidad está desocupada.

Su estado de conservación es medio al sufrir en los últimos años la desocupación de sus propietarios.

El edificio ha sufrido a lo largo de su vida ampliaciones y reformas, la más importante el añadido de una sala de estar y paellero adosados a la edificación original.

Consideramos una antigüedad media de **36** años.

Su superficie construida se reparte de la forma siguiente:

Vivienda (P. baja).....162,40 m²
Cámara..(P. alta)..... 84,15 m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL : 246,55 m²
SUPERFICIE ÚTIL: 205,50 m²

Los acabados son los siguientes:

	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS	CARPINTERIA
Dormitorios	<i>B.hidráulica</i>	<i>Gotelé Y Pintura</i>	<i>Enlucidos y madera vista</i>	<i>Aluminio en su color y madera maciza de mobila</i>
Salón	<i>Cerámico</i>			
Comedor	<i>B.hidráulica</i>			
Cocina	<i>Cerámicos</i>	<i>Azulejo</i>	<i>Escayola</i>	
Baños				

Dispone de acometida eléctrica, agua potable y teléfono.

3.- PARAMETROS APLICADOS

De acuerdo con la Ley 6/1998, la Orden de 28/12/89, el R.D. 1020/93 y los módulos del COACV y en referencia al bien valorado, los coeficientes a aplicar serían los siguientes:

3.1. – MODULO DE APLICACIÓN

Módulo COACV	504,00 €/m ²	
Coeficientes geográficos	Por tipo de municipio	1,00
	Por clasif. urbanística	0,95
Coeficientes tipológicos	Por tipo de edificio	0,90
	Por sup. const. en vivienda	1,10
Módulo COACV ponderado 504,00 x 1,00 x 0,95 x 0,90 x 1,10	474,01 €/m ²	

3.2. – VALOR INICIAL DE LA CONSTRUCCIÓN (V_{ci})

Valor de construcción (V _{ci})		
Vivienda	474,01 €/m ² x 162,40 m ²	76.979,22 €
Anexos	474,01 €/m ² x 0,50 x 84,15 m ²	19.943,97 €
Piscina	474,01 €/m ² x 0,30 x 40 m ²	5.688,12 €
Vallado	8,50 €/ml x 160,30 ml	1.362,55 €
Total V _{ci}		103.973,86 €

3.3. – COEFICIENTES CORRECTORES

Norma 13 del R.D.1020/93			
Coeficiente H			0,59
Categoría 3 a 6	Uso 1º	Antigüedad 36	
Coeficiente I			0,85
Regular (con defectos que no afectan a la estabilidad)			

4.- VALORACION

4.1.- VALOR DE LA EDIFICACION

De acuerdo con el apartado 3.2 el valor inicial de la construcción (V_{c_i}) es de 103.973,86 €, que incrementado en el 40% por los factores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario (Norma 16 del R.D.1020/93), resulta un valor de construcción (V_c) de:

$$V_c = V_{c_i} \times 1,4$$

$$V_c = 103.973,86 \times 1,4 = 145.563,40 \text{ €}.$$

El valor de la edificación, tras la aplicación de los coeficientes correctores del apartado 3.3, resulta:

$$C_r = V_c \times H \times I$$

$$C_r = 145.563,40 \times 0,59 \times 0,85 = 73.000,05 \text{ €}.$$

$$\text{Valor edificación} = \underline{73.000,05 \text{ €}}$$

4.2.-VALOR DEL ARBOLADO

El inventario de arbolado de 2001 que mantenemos es el siguiente:

12 frutales a una media de 180 €	= 2.160 €
24 ornamentales a una media de 120 €	= 2.880 €
1 olivo	= 300 €

$$\text{Valor arbolado} = 5.340 \text{ €}.$$

5.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DEL INMUEBLE = 73.000,05 €

VALOR DEL ARBOLADO = 5.340 €

VALOR TOTAL = 78.340,05 €

Lo que resulta un VALOR TOTAL de: **SETENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA EUROS CON CINCO**

Valencia a 3 de Diciembre de 2007

Juan Manuel Castañer Mollá
Arquitecto Tasador



Entrada posterior



Comedor



Piscina

INFORME DE VALORACIÓN

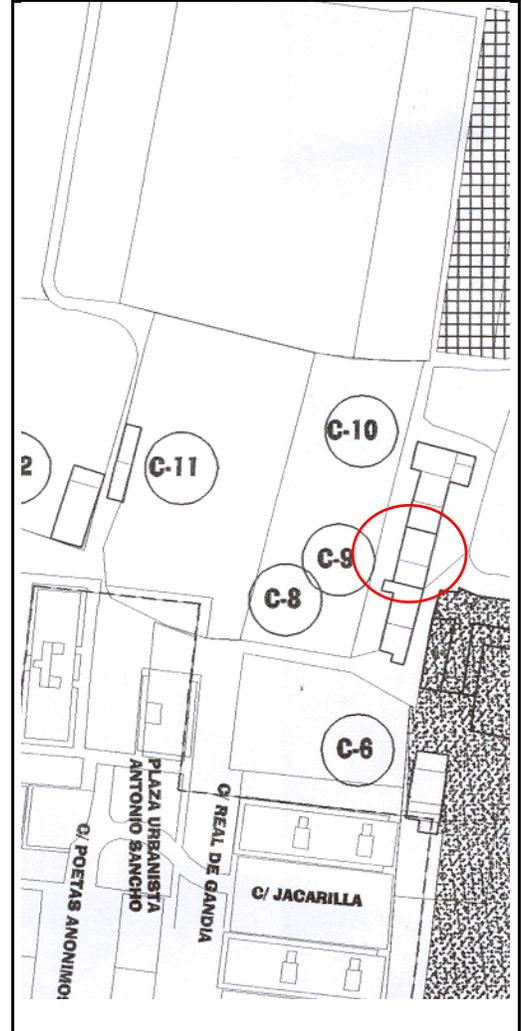
Nº PARCELA PROYECTO : **81**
REFERENCIA **C-9**

SITUACIÓN : **CAMINO FARINOS, 12**
LOCALIDAD: **VALENCIA**



Fachada principal

Camino de acceso



TIPO DE INMUEBLE			PARCELA	REFERENCIA
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA			81	C - 9
SITUACION			POBLACION	REF. CATASTRAL
Camino de Farinós, 12			VALENCIA	7644602
SUPERFICIE VIVIENDA	SUPERFICIE ANEXOS	PLANTAS	SUPERFICIE PARCELA	
129,40 m²	129,40 m²	2	-	
DATOS REGISTRALES				
PROPIETARIO/REPRESENTANTE				
ANTONIO CUELLAR LOPEZ				
OBSERVACIONES				
VALOR EDIFICACION	OTROS VALORES	VALORACION TOTAL		
56.932,91 €	-	56.932,91 €		

**INFORME EMITIDO POR JUAN MANUEL CASTAÑER MOLLÁ,
ARQUITECTO COLEGIADO CON EL NUMERO 2635 EN EL COLEGIO DE
ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.**

1.- CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO

Se trata de un edificio entremedianeras que desarrolla una vivienda unifamiliar.

Forma parte de un pequeño núcleo de tres viviendas, tipo rural, en la zona de huerta del noreste de la población de Valencia, barrio de Benimaclet, en el camino Farinós, número 12.

Consta de planta baja destinada a vivienda propiamente dicha y planta alta, donde se ubica la cambra o granero a la que se accede desde escalera interior.

La construcción es de tipo rural con la cimentación se supone de zapatas y zanjas de hormigón armado.

La estructura es mixta, de pilares de ladrillo y vigas de madera de mobila.

Los forjados son de viguetas de mobila y revoltón de ladrillo.

Los cerramientos están formados por muro de 35 cm. de espesor con acabado enfoscado y pintado al exterior y enlucido de yeso en interior con acabado de pintura lisa.

La carpintería es de madera barnizada.

2.- CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA

La vivienda está adosada a otras edificaciones por sus lados Norte y Sur, presentando dos fachadas.

En la actualidad está desocupada, utilizada como almacén de aperos.

Su estado de conservación es el normal para un edificio de su antigüedad y sin estar habitado en los últimos años.

El edificio ha sufrido a lo largo de su vida algunas reformas, las fachadas han sido reparadas recientemente.

Consideramos una antigüedad media de 45 años.

Su superficie construida se reparte de la forma siguiente:

Vivienda (P. baja).....129,40 m²
Cámara..(P. alta).....129,40 m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL : 258,80 m²
SUPERFICIE ÚTIL: 209,50 m²

Los acabados son los siguientes:

	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS	CARPINTERIA
Dormitorios	<i>B.hidráulica</i>	<i>Pintura</i>	<i>Enlucidos y madera vista</i>	<i>Madera maciza de mobila</i>
Salón	<i>Cerámico</i>			
Comedor	<i>B.hidráulica</i>			
Cocina	<i>Cerámicos</i>	<i>Azulejo</i>	<i>Escayola</i>	
Baños				

Dispone de acometida eléctrica, agua potable y teléfono.

3.- PARAMETROS APLICADOS

De acuerdo con la Ley 6/1998, la Orden de 28/12/89, el R.D. 1020/93 y los módulos del COACV y en referencia al bien valorado, los coeficientes a aplicar serían los siguientes:

3.1. – MODULO DE APLICACIÓN

Módulo COACV	504,00 €/m ²	
Coeficientes geográficos	Por tipo de municipio	1,00
	Por clasif. urbanística	0,95
Coeficientes tipológicos	Por tipo de edificio	0,90
	Por sup. const. en vivienda	1,10
Módulo COACV ponderado 58.235 x 1,00 x 0,95 x 0,90 x 1,10	474,01 €/m ²	

3.2. – VALOR INICIAL DE LA CONSTRUCCIÓN (V_{c_i})

Valor de construcción (V _{c_i})		
Vivienda	474,01 €/m ² x 129,40 m ²	61.336,89 €
Anexos	474,01 €/m ² x 0,50 x 129,40 m ²	30.668,45 €
Total V _{c_i}		92.005,34 €

3.3. – COEFICIENTES CORRECTORES

Norma 13 del R.D.1020/93		
Coeficiente H		0,52
Categoría 3 a 6	Uso 1º	
Antigüedad 45		0,85
Coeficiente I		
Regular (con defectos que no afectan a su estabilidad)		

4.- VALORACION

4.1.- VALOR DE LA EDIFICACION

De acuerdo con el apartado 3.2 el valor inicial de la construcción (V_{c_i}) es de 92.005,34 €, que incrementado en el 40% por los factores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario (Norma 16 del R.D.1020/93), resulta un valor de construcción (V_c) de:

$$V_c = V_{c_i} \times 1,4$$

$$V_c = 92.005,34 \times 1,4 = \mathbf{128.807,48 \text{ €.}}$$

El valor de la edificación, tras la aplicación de los coeficientes correctores del apartado 3.3, resulta:

$$C_r = V_c \times H \times I$$

$$C_r = 128.807,48 \times 0,52 \times 0,85 = \mathbf{56.932,91 \text{ €.}}$$

$$\mathbf{\text{Valor edificación} = 56.932,91 \text{ €}}$$

5.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DEL INMUEBLE = 56.932,91 €

VALOR TOTAL = 56.932,91 €

Lo que resulta un VALOR TOTAL de: *CINCUENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS EUROS CON NOVENTA Y UNO.*

Valencia a 3 de Diciembre de 2007

Juan Manuel Castañer Mollá
Arquitecto Tasador



Entrada posterior



Fachada principal



Vista general

INFORME DE VALORACIÓN

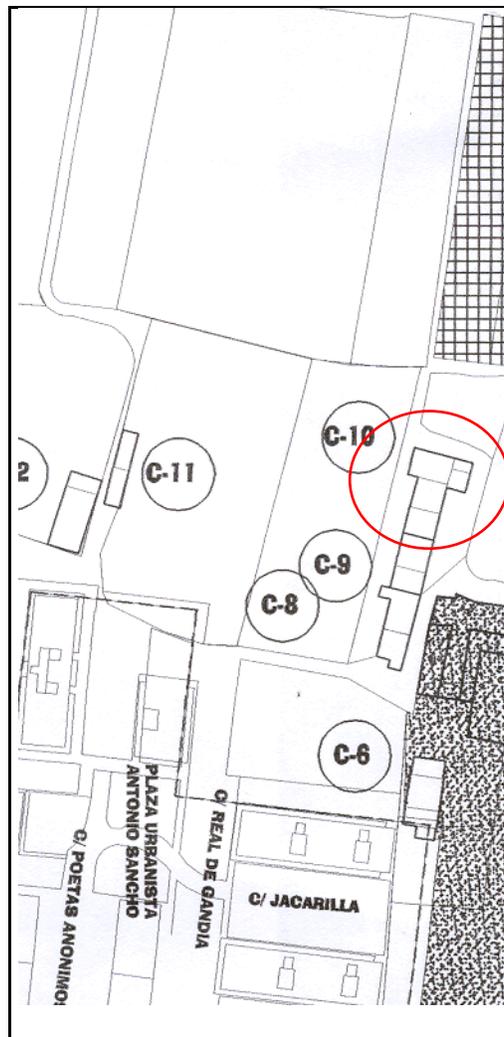
Nº PARCELA PROYECTO : **80**
REFERENCIA **C-10**

SITUACIÓN : **CAMINO FARINOS, 10**
LOCALIDAD: **VALENCIA**



Fachada principal

Vista de conjunto



TIPO DE INMUEBLE			PARCELA	REFERENCIA
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA			80	C - 10
SITUACION			POBLACION	REF. CATASTRAL
Camino de Farinós, 10			VALENCIA	7644601
SUPERFICIE VIVIENDA	SUPERFICIE ANEXOS	PLANTAS	SUPERFICIE PARCELA	
129,84 m²	341,16 m²	2	-	
DATOS REGISTRALES				
PROPIETARIO/REPRESENTANTE				
JOSE BONORA ZARZO				
OBSERVACIONES				

VALOR EDIFICACION	OTROS VALORES	VALORACION TOTAL
17.691.425 ptas	1.423.000 ptas	(115.880,01 euros) 19.114.425 ptas

**INFORME EMITIDO POR JUAN MANUEL CASTAÑER MOLLÁ,
ARQUITECTO COLEGIADO CON EL NUMERO 2635 EN EL COLEGIO DE
ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.**

1.- CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO

El bien valorado se trata en realidad, en origen, de dos edificaciones unidas con el paso del tiempo.

La unidad es, en la actualidad, un edificio entre medianeras que desarrolla una vivienda unifamiliar con almacén para aperos de labranza.

Forma parte de un pequeño núcleo de tres viviendas, tipo rural, en la zona de huerta del noreste de la población de Valencia, barrio de Benimaclet, en el camino Farinós, número 10.

Consta de planta baja destinada a vivienda propiamente dicha y planta alta, donde se ubica la cambra o granero a la que se accede desde escalera interior.

La construcción es de tipo rural con la cimentación se supone de zapatas y zanjas de hormigón armado.

La estructura es mixta, de pilares de ladrillo y vigas de madera de mobila.

Los forjados son de viguetas de mobila y revoltón de ladrillo.

Los cerramientos están formados por muro de 35 cm. de espesor con acabado enfoscado y pintado al exterior y enlucido de yeso en interior con acabado de pintura lisa.

La carpintería es de aluminio en su color en la zona de nueva construcción y de madera barnizada en el resto de vivienda.

2.- CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA

La vivienda está adosada a las otras edificaciones por su lado Sur, presentando tres fachadas.

En la actualidad está desocupada.

Su estado de conservación es medio teniendo algunos de sus huecos exteriores tabicados para evitar accesos no deseados.

El edificio ha sufrido a lo largo de su vida ampliaciones y reformas, la más importante el añadido, en su lado norte, de un almacén de aperos y vehículos de labranza, lavadero-cocina y aseo, en planta baja y cambra en planta alta.

Consideramos una antigüedad media de 36 años.

La superficie construida se reparte de la forma siguiente:

Planta baja:

Vivienda129,84 m²
Taller.....35,76 m²
Almacén.....81,40 m²

Planta alta:

Cambra..... 207,50 m²
Palomar-trastero.....16,50 m²
Terraza descubierta.....23,00 m²

SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL : 471,00 m²

SUPERFICIE ÚTIL: 399,00 m²

Los acabados son los siguientes:

	PAVIMENTOS	PAREDES	TECHOS	CARPINTERIA
Dormitorios	<i>B.hidráulica</i>	<i>Gotelé Y Pintura</i>	<i>Enlucidos y madera vista</i>	<i>Aluminio en su color y madera maciza de mobila</i>
Salón	<i>Cerámico</i>			
Comedor	<i>B.hidráulica</i>			
Cocina y baños	<i>Cerámicos</i>	<i>Azulejo</i>	<i>Escayola</i>	
Almacén	<i>Hormigón</i>	<i>Pintura</i>	<i>Enlucido</i>	

Dispone de acometida eléctrica, agua potable y teléfono.

3.- PARAMETROS APLICADOS

De acuerdo con la Ley 6/1998, la Orden de 28/12/89, el R.D. 1020/93 y los módulos del COACV y en referencia al bien valorado, los coeficientes a aplicar serían los siguientes:

3.1. – MODULO DE APLICACIÓN

Módulo COACV	504,00 €/m ²	
Coeficientes geográficos	Por tipo de municipio	1,00
	Por clasif. urbanística	0,95
Coeficientes tipológicos	Por tipo de edificio	0,90
	Por sup. const. en vivienda	1,10
Módulo COACV ponderado 504,00 x 1,00 x 0,95 x 0,90 x 1,10	474,01 €/m ²	

3.2. – VALOR INICIAL DE LA CONSTRUCCIÓN (V_{c_i})

Valor de construcción (V _{c_i})		
Vivienda	474,01 €/m ² x 129,84 m ²	61.545,72 €
Anexos	474,01 €/m ² x 0,50 x 341,16 m ²	80.856,62 €
Total V _{c_i}		142.402,34 €

3.3. – COEFICIENTES CORRECTORES

Norma 13 del R.D.1020/93		
Coeficiente H		0,64
Categoría 2	Uso 1º	
Antigüedad 36		0,85
Coeficiente I		
Regular (con defectos que no afectan a su estabilidad)		

4.- VALORACION

4.1.- VALOR DE LA EDIFICACION

De acuerdo con el apartado 3.2 el valor inicial de la construcción (V_{c_i}) es de 142.402,39 €, que incrementado en el 40% por los factores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario (Norma 16 del R.D.1020/93), resulta un valor de construcción (V_c) de:

$$V_c = V_{c_i} \times 1,4$$

$$V_c = 142.402,39 \times 1,4 = 199.363,28 \text{ €}$$

El valor de la edificación, tras la aplicación de los coeficientes correctores del apartado 3.3, resulta:

$$C_r = V_c \times H \times I$$

$$C_r = 199.363,28 \times 0,64 \times 0,85 = 108.453,62 \text{ €}.$$

$$\text{Valor edificación} = \underline{108.453,62 \text{ €}}$$

4.2.-VALOR DEL ARBOLADO

Como quiera que, tras la visita realizada en su día al bien valorado, comprobamos que el inventario de arbolado y material ornamental que se refleja en la alegación presentada en Julio de 1997 coincidía con la existente, transcribimos el valor que en ésta aparece.

$$\text{Valor arbolado} = \underline{8.552,40 \text{ €}}$$

5.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DEL INMUEBLE = 108.453,62 €.

VALOR DEL ARBOLADO = 8.552,40 €.

VALOR TOTAL = 117.006,02 €

Lo que resulta un VALOR TOTAL de: **CIENTO DIEZ Y SIETE MIL SEIS EUROS CON DOS .**

Valencia a 3 de Diciembre de 2007

Juan Manuel Castañer Mollá
Arquitecto Tasador



Entrada posterior



Fachada principal



Vista general

