

RESUMEN DE TASACIÓN

Vivienda Unifamiliar Aislada de 3 plantas sobre rasante , terminado (Viviendas: 1; Trasteros: 1)

Nombre del Solicitante:	CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA
N.I.F./C.I.F.nº:	S0800471E
Tipo de Inmueble:	EDIFICIO CON ELEMENTOS DE VIVIENDAS y OTROS ANEXOS
Situación inmueble:	Barrio LA TRINIDAD, nº 16, en el municipio de Abanto y Ciérnava, provincia de BIZKAIA (48508)
Tasador:	AITOR UBIRIA MANZARRAGA (ARQUITECTO)



FOTOGRAFÍA

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DE COMPARACIÓN
- MÉTODO DEL COSTE
- MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

VALOR DE TASACIÓN

228.325,21 Euros

El Valor de Tasación corresponde a la suma de los Valores calculados según los métodos utilizados de cada uno de los elementos valorados

Visita interior del inmueble: Si

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

- * A la entrega de la siguiente documentación:
 - Documentación Registral suficiente

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

No se ha aportado Documentación Registral suficiente para identificar alguna de las fincas.

No se aporta documentación registral.

Situación de Ocupación: Sin ocupante

Situación legal: Libre

Comprobaciones:

- Consulta verbal al Técnico Municipal
- Consulta a la documentación del Planeamiento

Resultado Comprobaciones Urbanísticas Cumple Normativa

Tipología: Vivienda Unifamiliar Aislada de 3 plantas sobre rasante , terminado (Viviendas: 1; Trasteros: 1)

Estado de Conservación: Regular/Medio

Usos valorados Viviendas: 1; Trasteros: 1

Estado del Inmueble: TERMINADO

Antigüedad: 82 años

	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ² Const.	Dep. %	CRN.U. Euros/m ² Const.	VM. Unitario Euros/m ² Const.	VM.Total Euros
VIVIENDAS	230,06	69,31	911,54	35,00	721,06	985,30	226.678,12
O.D.A. SOBRE RASANTE	6,67	0,00	317,73	45,00	192,22	246,94	1.647,09

Rep.(Suelo) -> REPERCUSIÓN DEL SUELO

C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO

Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

CRN.U. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO UNITARIO

VM. Unitario -> VALOR DE MERCADO UNITARIO

VM.Total -> VALOR DE MERCADO TOTAL

OTROS GASTOS NECESARIOS: 10,00 % **COEF. DE CORRECCIÓN PARA EL C.C:** 1,0000

NO INCLUYE GASTOS FINANCIEROS NI DE COMERCIALIZACIÓN

VALOR DEL SOLAR 15.945,46 Euros**OTROS VALORES:****Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:** 233.010,03 Euros**ANÁLISIS DEL PRODUCTO: VIVIENDAS****Tamaño:** Adecuado**Situación:** Adecuada**Distribución:** Adecuada**Relación superficie construida/superficie útil:** Normal**Número de viviendas:** Adecuado a la demanda**Plazos estimados para la venta de todas las viviendas entre** 8 y 12 meses

Sin factores depreciativos más allá de su estado de conservación.

ANÁLISIS DEL PRODUCTO: TRASTEROS**Número:** Adecuado **Accesibilidad a los cuartos trasteros:** Adecuada**Plazos estimados para la venta de todos los trasteros entre** 6 y 12 meses

La caseta de aperos encaja dentro del producto de vivienda aislada.

EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME**Observaciones a los testigos:**

COMPARABLES APORTRADOS;

VIVIENDAS; Correspondientes a ofertas APIs o de particulares de viviendas de segunda mano con similar distribución interior y superficie promedio, con distintos grados de conservación, sin ascensor pero sin garaje, situadas en ubicaciones con similar atractivo inmobiliario a la valorada.

En superficies construidas con zonas comunes.

LOCALES COMERCIALES; Correspondientes a ofertas APIs o de particulares de locales comerciales de segunda mano tanto instalados como en bruto, en zonas de similar atractivo inmobiliario al valorado, tanto de Abanto y Zierbena como de municipios limítrofes (Muskiz, Ortuella) que comparten área de influencia.

En superficies construidas.



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.

José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid

Tel. 913727500 www.tinsa.es

Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente BI-00695/24-

Rf: VARI * 0000TASACION

Fecha:13-05-2024

Ref.Tasador: AUM (29706 -)

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Jose Antonio Hernández Calvín, en calidad de Director General de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número: BI-00695/24- de fecha 13-05-2024 realizada porAITOR UBIRIA MANZARRAGA tras visita del inmueble el día 06-05-2024. Fecha de Caducidad: 12-11-2024

CERTIFICA:

La Vivienda y la Casetas de Aperos descritos en el informe, situados en Barrio LA TRINIDAD, nº 16, en el municipio de Abanto y Ciérnava, provincia de BIZKAIA (48508) tiene los siguientes datos:

Estado del Inmueble: TERMINADO

Situación de Ocupación: Sin ocupante

Nombre del Solicitante: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA

N.I.F./C.I.F.nº: S0800471E

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es el Asesoramiento ante una posible transmisión del inmueble.

Esta valoración NO se ha realizado de acuerdo con la orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre, EHA/564/2008 de 28 de Febrero y por Real Decreto 1060/2015, de 20 de noviembre . La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DE COMPARACIÓN
- MÉTODO DEL COSTE
- MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Coste de Reposición Bruto	248.955,49 Euros
Coste de Reposición Neto	167.169,17 Euros
Valor por comparación	226.678,12 Euros
Valor de reemplazamiento	1.647,09 Euros

Estos valores corresponden a la suma de los valores de los elementos calculados por cada método.

VALOR DE TASACIÓN

228.325,21 Euros

El Valor de Tasación corresponde a la suma de los Valores calculados según los métodos utilizados de cada uno de los elementos valorados

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

Durante la visita al inmueble no se apreciaron signos evidentes de ocupación.

Superficie adoptada del terreno: 304,51 m²

**TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.**

José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid

Tel. 913727500 www.tinsa.es

Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente BI-00695/24-

Rf: VARI * 0000TASACION

Fecha:13-05-2024

Ref.Tasador: AUM (29706 -)

CERTIFICADO DE TASACIÓN**VALOR DE TASACIÓN**

S.Útil	S.Const.	V.Tasación	V.Tasación Unitario	Valor por comparación
m ²	m ²	Euros	Euros/m ²	Euros
APEROS OAS1 P.0 (Planta 0)				
6,00	6,67	1.647,09	246,94	
Ocupación en planta baja: 6,67 m ²				
Superficie Parcela: 304,51 m ²				
Superficie construida sin P.P.Z.C. (m ²) 6,60				
VM.Total 1.647,09 Euros				
V.Seguro 2.331,17 Euros				
VIVIENDA VIV1 P.0 16 (Planta 0 ; Número 16) Dormitorios 5 ; Baños 2				
196,57	230,06	226.678,12	985,30	226.678,12
Ocupación en planta baja: 87,78 m ²				
Superficie Parcela: 304,51 m ²				
Superficie construida sin P.P.Z.C. (m ²) 230,00				
VM.Total 226.678,12 Euros				
V.Seguro 230.678,86 Euros				

Métodos y Valores

MÉTODO V. TAS.		MÉTODO COSTE		MÉTODO COMPARACIÓN	
FINCA	ELEMENTO	Valor de Tasación (€)	Reemplaz. bruto (€)	Reemplaz. neto (€)	Comparación (€)
APEROS	OSR P.0	1.647,09	2.331,17	1.282,11	
Total Finca APEROS		1.647,09	2.331,17	1.282,11	
VIVIENDA	VIV P.0 16	226.678,12	246.624,32	165.887,06	226.678,12
Total Finca VIVIENDA		226.678,12	246.624,32	165.887,06	226.678,12
Total		228.325,21	248.955,49	167.169,17	226.678,12

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:

233.010,03 Euros

Superficie utilizada para valorar: Construida

	Nº Elementos	Sup. m ²	V.Tasación Euros
VIVIENDAS	1	230,06	226.678,12
O.D.A. SOBRE RASANTE	1	6,67	1.647,09

Superficie utilizada para valorar: Construida

	SUPERFICIE ÚTIL (m ²)	SUP. CONS. sin zonas comunes (m ²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	COEFICIENTE R	SUPERFICIE PARTE VALORADA (m ²)
VIVIENDAS	196,57	230,00	230,06	1,17037	230,06
O.D.A. SOBRE RASANTE	6,00	6,60	6,67	1,11167	6,67

Superficie total: 202,57 m² 236,60 m² 236,73 m²236,73 m²Superficie de parcela: 609,02 m²Ocupación en planta baja: 94,45 (m²)

COEFICIENTE R Relación entre superficie construida y superficie útil.



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.

José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid

Tel. 913727500 www.tinsa.es

Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente BI-00695/24-

Rf: VARI * 0000TASACION

Fecha:13-05-2024

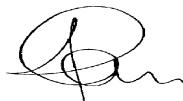
Ref.Tasador: AUM (29706 -)

CERTIFICADO DE TASACIÓN

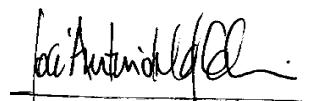
TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 13 de Mayo de 2024.



TASACIONES INMOBILIARIAS,
S.A.U.



Fdo.:AITOR UBIRIA MANZARRAGA
ARQUITECTO



Fdo.: Jose Antonio Hernández Calvin
Director General En representación de TINSA,
Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid
Tel. 913727500 www.tinsa.es
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente BI-00695/24-
Rf: VARI *0000TASACION
Fecha:13-05-2024
Ref.Tasador: AUM (29706 -)

EDIFICIO CON ELEMENTOS DE VIVIENDAS y OTROS ANEXOS

Vivienda Unifamiliar Aislada de 3 plantas sobre rasante , terminado (Viviendas: 1; Trasteros: 1)

1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. inscrita en el registro del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985.

Nombre del Solicitante:	CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA
N.I.F./C.I.F.nº:	S0800471E

FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es el Asesoramiento ante una posible transmisión del inmueble.
Esta valoración NO se ha realizado de acuerdo con la orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre, EHA/564/2008 de 28 de Febrero y por Real Decreto 1060/2015, de 20 de noviembre . La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

DESCRIPCION DEL INMUEBLE:	vivienda y El trastero
Dirección del inmueble:	Barrio LA TRINIDAD, nº 16, en el municipio de Abanto y Ciérnava, provincia de BIZKAIA (48508)
Geolocalización:	Longitud: -3,09656 Latitud: 43,31990

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

No se ha aportado Documentación Registral suficiente para identificar alguna de las fincas.
No se aporta documentación registral.

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Ficha Catastral / Documentación Catastro de fecha 13-05-2024

RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Inspección ocular
Servidumbres visibles
Régimen de Protección del Patrimonio
Régimen de Protección Pública
Situación Urbanística

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Núcleo Autónomo de Tamaño Medio
Actividad Dominante: Múltiple - Servicios - Industrial
Población de Derecho: 9.545 Habitantes Evolución Población: Estable
Localidad industrial de tradición minera situada cerca de la refinería de Petronor

4.2.- ENTORNO

Grado Consolidación del Entorno: 55 % Antigüedad Media de los Edificios del Entorno: 45 años

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Barrio de Las Carreras de fuerte tradición residencial y con muy escaso peso comercial.

Nivel de Renta: Media Significación del Entorno: Urbano

Desarrollo: Lento Uso Predominante Principal: Residencial

Renovación: Media Uso Predominante Secundario: Ninguno

Barrio de las Carreras, se combinan los edificios residenciales de vivienda colectiva con la baja densidad. Sin aparentes problemas de aparcamiento.

Entorno Industrial: En la ciudad

Ubicación relativa del barrio o zona dentro del municipio: Nivel medio

Ubicación relativa de inmueble dentro del barrio o zona: Nivel medio

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

Infraestructuras

		Calidad:	Estado Conservación:
Alumbrado:	Tiene	Media	Medio
Alcantarillado:	Tiene	Media	Medio
Abastecimiento:	Tiene	Media	Medio
Vías Públicas:	Completamente terminadas	Media	Medio

Equipamientos

Comercial:	Muy Escaso	Religioso:	Suficiente
Deportivo:	Escaso	Aparcamiento:	Suficiente
Escolar:	Suficiente	Lúdico:	Muy Escaso
Asistencial:	Suficiente	Zonas Verdes:	Suficiente

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población son suficientes para las necesidades de la zona.

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse suficientes.

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.- SUPERFICIES

Superficie comprobada: 304,51 m²

Superficie adoptada del terreno: 304,51 m²

Superficie asociada a la vivienda según catastro.

5.2.- INFRAESTRUCTURAS

6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

6.1.- DESCRIPCIÓN

Vivienda Unifamiliar Aislada de 3 plantas sobre rasante , terminado (Viviendas: 1; Trasteros: 1)

Jardines: Si 304,51 m² de zona verde

Conserje/portero/seguridad privada: No

Aparcamientos al aire libre: Suficientes

Tenis/pádel: No

Otras instalaciones deportivas: No

Piscina de la comunidad de propietarios: No

Piscina Individual: No

Aparcamientos en edificio: Si

Uso Principal: 1^a Residencia

% del ENTORNO próximo destinado a 2^a residencia:20,00 %

Nº de Portales: 1

Nº de Escaleras: 1

Nº de Ascensores por Escalera: 0

Descripción de los elementos o grupos del inmueble:

Valoración de una vivienda unifamiliar situada en el número 16 del Barrio de la Trinidad del Municipio Vizcaino de Abanto y Zierbena.

Se compone de planta baja distribuida en garaje, sala, dos dormitorios, cocina y baño a la que se accede directamente por un lateral, planta primera que se compone de salón,comedor, cocina, baño y 3 dormitorios con acceso por escalera lateral adosada y cubierta al cuerpo principal y planta bajao cubierta para almacén-trastero a la que se accede por escalera interior que comunica ambas plantas.

La construcción se sitúa sobre una parcela de terreno delimitada por sus cierres perimetrales que según catastro cuenta con 304,51 m² de superficie y, dentro de este perímetro existe una caseta de aperos.

Comentarios sobre la ubicación del inmueble:

Dentro del ámbito del código postal, su atractivo por ubicación se puede considerar dentro del promedio.

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Vivienda	Vivienda	Zonas comunes	230,06 m ²
Casetas de Aperos	Almacén	No Tiene	6,67 m ²
Total superficie construida:			236,73 m²

6.2.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES TOTALES

Superficie utilizada para valorar: Construida

	SUPERFICIE ÚTIL (m ²)	SUP. CONS. sin zonas comunes (m ²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	COEFICIENTE R	SUPERFICIE PARTE VALORADA (m ²)
VIVIENDAS	196,57	230,00	230,06	1,17037	230,06
O.D.A. SOBRE RASANTE	6,00	6,60	6,67	1,11167	6,67

Superficie total: 202,57 m² 236,60 m² 236,73 m² 236,73 m²

COEFICIENTE R Relación entre superficie construida y superficie útil.

6.3.- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación:	Zapata Aislada
Estructura:	Hormigón Armado
Sobrecarga:	Normal
Cubierta:	Teja Cerámica
Cerramientos Exteriores:	Ladrillo Hueco
Espesor de Cerramientos Ext:	30 cm.
Aislamiento:	Desconocido
Carpintería Exterior:	Aluminio
Revestimientos Ext.1:	Enfoscado
Revestimientos Ext.2:	Ninguno
Acristalamiento:	Sencillo
Persianas:	Plástico

ACABADOS INTERIORES:

	Pavimentos	Paredes	Techos
Estar (V)	Tarima	Yeso Pintado	Yeso Pintado
Dormitorio (V)	Tarima	Yeso Pintado	Yeso Pintado
Esp.Circul. (V)	Tarima	Yeso Pintado	Yeso Pintado
Baños (V)	Cerámico	Azulejo Cerámico	Yeso Pintado
Cocina (V)	Cerámico	Azulejo Cerámico	Yeso Pintado

RESUMEN DE CALIDADES:

Solados:	Media	Cuartos de Baño:	Media	
Carpintería Interior:	Media	Fachadas:	Media	
Cocina:	Media	Zonas comunes, portal y escalera:	Media	
Grado de Electrificación:	Medio	Dispone de las instalaciones habituales. La calefacción se resolvía con radiadores.		
Calidad de la construcción:	Media			

6.4.- SITUACIÓN ACTUAL:

Estado del Inmueble: TERMINADO

La comprobación del estado del inmueble se ha limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o los vicios ocultos.

6.5.- ANTIGÜEDAD

Antigüedad aproximada: 82 años

Años desde la última reforma aproximadamente 30 años (estimación)

Estado de Conservación: Regular/Medio

El estado de conservación general es aparentemente aceptable-normal.

Contaminación aparente:

Terreno:	No
Construcción:	No
Acústica:	No
Ambiental:	No
Otras:	No

Los datos sobre contaminación incluidos en este informe se han obtenido tras la inspección ocular del inmueble durante la visita efectuada al mismo, sin haber realizado estudios técnicos que pudieran detectar la existencia de vicios ocultos u otras patologías, ni comprobado circunstancias susceptibles de cambios temporales; situaciones que requerirían estudios más detallados que no son objeto del presente informe.

DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN (RESUMEN)

Nº Finca Reg.	Código activo	Tipo	Denominación	Ubicación relativa en el inmueble	Calidad construcción	Estado de conservación	Certificación de Eficiencia Energética
APEROS VIVIENDA		OSR P.0 VIV P.0 16		Nivel medio Nivel medio	Media Media	Malo Regular/Medio	No No
Nº Finca Reg.	Código activo	Tipo	Denominación	Licencia de Primera Ocupación o Cédula de Habitabilidad	Exterior	Orientación	Superficie de terraza / de tendedero (m ²)
VIVIENDA		VIV P.0 16		Sí tiene	Exterior	No influye en el valor	0,00
Nº Finca Reg.	Código activo	Tipo	Denominación	Puerta de seguridad	Sistema de alarma	Círculo cerrado de seguridad	Combustible del agua caliente
VIVIENDA		VIV P.0 16		No	No	No	Si Individual: eléctrica
Nº Finca Reg.	Código activo	Tipo	Denominación	Armarios empotrados	Clase	Planta	
VIVIENDA		VIV P.0 16		Si	1	0	

7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Comprobaciones:

- Consulta verbal al Técnico Municipal
- Consulta a la documentación del Planeamiento

Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, no se han encontrado indicios de incumplimiento de la normativa urbanística.

Suelo Urbano Residencial Consolidado según PERI LA TRINIDAD que se aprobó definitivamente según Orden Foral 742/95 de 29 de noviembre.



¿Dispone el edificio de Certificado de Eficiencia Energética? No

¿Ha superado la Inspección Técnica de Edificios? No

¿Dispone el edificio de Cédula de Habitabilidad o Licencia de primera ocupación? Se desconoce

Observaciones sobre la Cédula de Habitabilidad o Licencia de primera ocupación
La tuvo que obtener en la fecha de su construcción.

¿Es susceptible el inmueble de uso polivalente, sin grandes transformaciones o cambios, al no incorporar características o elementos constructivos o normativos que limiten o dificulten su uso para diferentes actividades? No

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

Durante la visita al inmueble no se apreciaron signos evidentes de ocupación.

Comprobaciones realizadas:

- Consulta verbal

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

El inmueble no está protegido arquitectónicamente.

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

DATOS DEL MERCADO

OFERTA.

Edificios terminados en venta:

Ninguno

Edificios en construcción:

Ninguno.

Plazos medios de oferta de promociones nuevas: 9 a 15 meses

Plazos medios de oferta de fincas de 2ª mano: 12 a 18 meses

* Censo de viviendas del municipio (Datos del avance del censo de 2.001)

Número de viviendas totales: 3.895

Número de viviendas principales: 3.288

Número de viviendas secundarias: 99

Número de viviendas desocupadas: 508

Número de viviendas otro tipo: 0

Se realiza cada 10 años y es muy fiable en cuanto al número total de viviendas y al número de viviendas de primera residencia, pero contiene algunos errores de asignación en el resto de categorías. (Algunas viviendas que aparecen como desocupadas pueden ser viviendas para segunda residencia, por ejemplo.) La mayor parte de las viviendas desocupadas no están en el mercado sino que son viviendas abandonadas que no reúnen condiciones de habitabilidad y se encuentran en municipios cuyo número de habitantes disminuye o en los casos antiguos de las ciudades.

DEMANDA.

Características de la demanda:

En lo residencial, orientada a vivienda de tamaño promedio 80 m² útiles y a ser posible que disponga de terraza o jardín.

En lo comercial, apenas existe demanda en un municipio con tradición industrial.

Nivel de Renta: Media

Intensidad de la demanda: Inferior a la oferta

OTROS DATOS DEL MERCADO

Revalorización: Inferior al I.P.C.

No existe exceso de oferta para la demanda habitual.

ANÁLISIS DEL PRODUCTO: VIVIENDAS

Tamaño: Adecuado

Situación: Adecuada

Distribución: Adecuada

Relación superficie construida/superficie útil: Normal

Número de viviendas: Adecuado a la demanda

Plazos estimados para la venta de todas las viviendas entre 8 y 12 meses

Sin factores depreciativos más allá de su estado de conservación.

ANÁLISIS DEL PRODUCTO: TRASTEROS

Número: Adecuado

Accesibilidad a los cuartos trasteros: Adecuada

Plazos estimados para la venta de todos los trasteros entre 6 y 12 meses

La caseta de apertos encaja dentro del producto de vivienda aislada.



Resumen de la adecuación del inmueble al mercado

	Muy Alta	Alta	Media	Baja	Muy Baja
Adecuación del proyecto según calidades.			X		
Adecuación del proyecto según los servicios planteados.			X		
Adecuación del proyecto según la superficie de los inmuebles resultantes.				X	
Adecuación del proyecto según el destino de la promoción.			X		
Servicios del entorno (transporte, zonas verdes, centros de ocio...)			X		
Situación de la demanda en la zona para este tipo de inmueble.				X	
Relación del valor medio por m ² pagado en el entorno para el mismo tipo de inmueble.			X		

Juicio Crítico sobre la Situación del Mercado, Expectativas de Venta, Datos y Comentarios Adicionales

Mercado residencial más orientado a vivienda de baja densidad.

VIVIENDA UNIFAMILIAR, pareada. (Venta)					
Carretera, BI-734, Nº 18, ABANTO Y CIERVANA-ABANTO ZIERBENA (48500)					Fecha 13-05-2024
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m ²)
154.700,00	5,00	3,00	142.324,00	0,00	1.054,25
Superficie adoptada: Construida					
Vivienda:	135,00 m ²	Terraza:	No disp.	Parcela:	80,00 m ²
Carácter del entorno: Urbano	Calidad del entorno: Media	Calidad de ubicación: Media			
Calidad edificio: Medio Baja	Ascensores: No	Nº plantas del edificio: 2			
Destino: 1 ^a residencia	Aparcamiento en edificio: No tiene				
Piscina: No tiene	Instalaciones deportivas: No tiene				
Zona ajardinada: No tiene	Trasteros o const. auxiliares: No tiene				
Posesión: En propiedad					
Calidad de vivienda: Media	Orientación: No influye en el valor				
Fact. amb. negativos: No	Vistas: No				
Nº dormitorios: 4	Calefacción: Individual				
Nº de baños y aseos: 1	Aire acondic.: No tiene				
Accesibilidad a discapacitados: Baja					
Certificado de eficiencia energética: No tiene					
Antigüedad(fecha aprox.): Se desconoce	Estado conservación: Bueno				
Nivel última reforma: Integral	Antigüedad última reforma: 15 años				
Fuente: API	Nivel de negociación: Sin negociación				
Nivel de comprobación: Visita virtual interior con planos					
Observaciones					
REFORMADA POR DENTRO, EXTERIORMENTE NO.					

ECO

**TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.**

José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid

Tel. 913727500 www.tinsa.es

Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente BI-00695/24-

Rf: VARI *0000TASACION

Fecha:13-05-2024

Ref.Tasador: AUM (29706 -)

VIVIENDA UNIFAMILIAR, aislada.

(Venta)

Barrio, LAS CARRERAS, ABANTO Y CIERVANA-ABANTO ZIERBENA (48500)

Fecha 13-05-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m ²)
360.000,00	5,00	3,00	331.200,00	0,00	1.505,45

Superficie adoptada: Construida

Vivienda: 220,00 m² Terraza: No disp. Parcela: 200,00 m²

Carácter del entorno: Urbano Calidad del entorno: Media Calidad de ubicación: Media

Calidad edificio: Media Ascensores: No Nº plantas del edificio: 2

Destino: 1^a residencia Aparcamiento en edificio: No tiene

Piscina: No tiene Instalaciones deportivas: No tiene

Zona ajardinada: Individual Trasteros o const. auxiliares: No tiene

Posesión: En propiedad

Calidad de vivienda: Media Orientación: No influye en el valor

Fact. amb. negativos: No Vistas: No

Nº dormitorios: 4 Calefacción: Individual

Nº de baños y aseos: 2 Aire acondic.: No tiene

Accesibilidad a discapacitados: Baja

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1975 Estado conservación: Bueno

Nivel última reforma: Integral Antigüedad última reforma: 15 años

Fuente: API Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior con planos

Observaciones

REFORMADA POR DENTRO, EXTERIORMENTE BIEN.

VIVIENDA UNIFAMILIAR, aislada.

(Venta)

Barrio, PUTXETA, ABANTO Y CIERVANA-ABANTO ZIERBENA (48500)

Fecha 13-05-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m ²)
364.900,00	5,00	3,00	335.708,00	0,00	1.342,83

Superficie adoptada: Construida

Vivienda: 250,00 m² Terraza: No disp. Parcela: 100,00 m²

Carácter del entorno: Urbano Calidad del entorno: Media Calidad de ubicación: Media

Calidad edificio: Media Ascensores: No Nº plantas del edificio: 2

Destino: 1^a residencia Aparcamiento en edificio: No tiene

Piscina: No tiene Instalaciones deportivas: No tiene

Zona ajardinada: Individual Trasteros o const. auxiliares: No tiene

Posesión: En propiedad

Calidad de vivienda: Media Orientación: No influye en el valor

Fact. amb. negativos: No Vistas: No

Nº dormitorios: 3 Calefacción: Individual

Nº de baños y aseos: 3 Aire acondic.: No tiene

Accesibilidad a discapacitados: Baja

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad(fecha aprox.): 1975 Estado conservación: Bueno

Nivel última reforma: Sin reformar

Fuente: API Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior con planos

Observaciones

BIEN CONSEVADA

**TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.**

José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid

Tel. 913727500 www.tinsa.es

Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente BI-00695/24-

Rf: VARI *0000TASACION

Fecha:13-05-2024

Ref.Tasador: AUM (29706 -)

VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada.

(Venta)

Avenida, AMBROSIO DE LOS HEROS, Nº 37, ABANTO Y CIERVANA-ABANTO ZIERBENA (48500)

Fecha 13-05-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m ²)
472.000,00	5,00	0,00	448.400,00	0,00	2.135,24

Superficie adoptada: Construida

Vivienda:	210,00 m ²	Terraza:	No disp.	Parcela:	240,00 m ²
-----------	-----------------------	----------	----------	----------	-----------------------

Carácter del entorno: Urbano	Calidad del entorno: Media	Calidad de ubicación: Alta
------------------------------	----------------------------	----------------------------

Calidad edificio: Alta	Ascensores: No	Nº plantas del edificio: 3
------------------------	----------------	----------------------------

Destino: 1 ^a residencia	Aparcamiento en edificio: No tiene	
------------------------------------	------------------------------------	--

Piscina: No tiene	Instalaciones deportivas: No tiene	
-------------------	------------------------------------	--

Zona ajardinada: Individual	Trasteros o const. auxiliares: No tiene	
-----------------------------	---	--

Posesión: En propiedad		
------------------------	--	--

Calidad de vivienda: Alta	Orientación: No influye en el valor	
---------------------------	-------------------------------------	--

Fact. amb. negativos: No	Vistas: No	
--------------------------	------------	--

Nº dormitorios: 3	Calefacción: Individual	
-------------------	-------------------------	--

Nº de baños y aseos: 3	Aire acondic.: No tiene	
------------------------	-------------------------	--

Accesibilidad a discapacitados: Baja		
--------------------------------------	--	--

Certificado de eficiencia energética: No tiene		
--	--	--

Antigüedad(fecha aprox.): 2000	Estado conservación: Bueno	
--------------------------------	----------------------------	--

Nivel última reforma: Sin reformar		
------------------------------------	--	--

Fuente: Particular	Nivel de negociación: Sin negociación	
--------------------	---------------------------------------	--

Nivel de comprobación: Visita virtual interior con planos		
---	--	--

Observaciones

BIEN CONSEVADA

VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada.

(Venta)

Avenida, EL CAMPON, ABANTO Y CIERVANA-ABANTO ZIERBENA (48500)

Fecha 13-05-2024

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m ²)
469.000,00	5,00	3,00	431.480,00	0,00	1.797,83

Superficie adoptada: Construida

Vivienda:	240,00 m ²	Terraza:	No disp.	Parcela:	198,00 m ²
-----------	-----------------------	----------	----------	----------	-----------------------

Carácter del entorno: Urbano	Calidad del entorno: Media	Calidad de ubicación: Alta
------------------------------	----------------------------	----------------------------

Calidad edificio: Alta	Ascensores: No	Nº plantas del edificio: 3
------------------------	----------------	----------------------------

Destino: 1 ^a residencia	Aparcamiento en edificio: No tiene	
------------------------------------	------------------------------------	--

Piscina: No tiene	Instalaciones deportivas: No tiene	
-------------------	------------------------------------	--

Zona ajardinada: Individual	Trasteros o const. auxiliares: No tiene	
-----------------------------	---	--

Posesión: En propiedad		
------------------------	--	--

Calidad de vivienda: Alta	Orientación: No influye en el valor	
---------------------------	-------------------------------------	--

Fact. amb. negativos: No	Vistas: No	
--------------------------	------------	--

Nº dormitorios: 5	Calefacción: Individual	
-------------------	-------------------------	--

Nº de baños y aseos: 4	Aire acondic.: No tiene	
------------------------	-------------------------	--

Accesibilidad a discapacitados: Baja		
--------------------------------------	--	--

Certificado de eficiencia energética: No tiene		
--	--	--

Antigüedad(fecha aprox.): 2002	Estado conservación: Bueno	
--------------------------------	----------------------------	--

Nivel última reforma: Sin reformar		
------------------------------------	--	--

Fuente: API	Nivel de negociación: Sin negociación	
-------------	---------------------------------------	--

Nivel de comprobación: Visita virtual interior con planos		
---	--	--

Observaciones

NUEVA

**TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.**

José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid

Tel. 913727500 www.tinsa.es

Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente BI-00695/24-

Rf: VARI *0000TASACION

Fecha:13-05-2024

Ref.Tasador: AUM (29706 -)

VIVIENDA UNIFAMILIAR, adosada.**(Venta)****Barrio, PUTXETA, ABANTO Y CIERVANA-ABANTO ZIERBENA (48500)****Fecha 13-05-2024**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m ²)
425.000,00	0,00	0,00	425.000,00	0,00	1.720,65

Superficie adoptada: Construida**Vivienda:** 247,00 m² **Terraza:** No disp. **Parcela:** 150,00 m²**Carácter del entorno:** Urbano **Calidad del entorno:** Media **Calidad de ubicación:** Alta**Calidad edificio:** Alta **Ascensores:** No **Nº plantas del edificio:** 3**Destino:** 1^a residencia **Aparcamiento en edificio:** No tiene**Piscina:** No tiene **Instalaciones deportivas:** No tiene**Zona ajardinada:** Individual **Trasteros o const. auxiliares:** No tiene**Posesión:** En propiedad**Calidad de vivienda:** Alta **Orientación:** No influye en el valor**Fact. amb. negativos:** No **Vistas:** No**Nº dormitorios:** 3 **Calefacción:** Individual**Nº de baños y aseos:** 2 **Aire acondic.:** No tiene**Accesibilidad a discapacitados:** Baja**Certificado de eficiencia energética:** No tiene**Antigüedad(fecha aprox.):** 2024 **Estado conservación:** En proyecto o construcción**Nivel última reforma:** Sin reformar**Fuente:** Promotor **Nivel de negociación:** Sin negociación**Nivel de comprobación:** Visita virtual interior con planos**Observaciones**

ADOSADO DENUEVA CONSTRUCCIÓN.

Observaciones a los testigos:

COMPARABLES APORTADOS;

VIVIENDAS; Correspondientes a ofertas APIs o de particulares de viviendas de segunda mano con similar distribución interior y superficie promedio, con distintos grados de conservación, sin ascensor pero sin garaje, situadas en ubicaciones con similar atractivo inmobiliario a la valorada.

En superficies construidas con zonas comunes.

LOCALES COMERCIALES; Correspondientes a ofertas APIs o de particulares de locales comerciales de segunda mano tanto instalados como en bruto, en zonas de similar atractivo inmobiliario al valorado, tanto de Abanto y Zierbena como de municipios limítrofes (Muskiz, Ortuella) que comparten area de influencia.

En superficies construidas.

10.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS (*)

La superficie utilizada para la determinación de valores es: **Superficie Construida**

USO	SUPERFICIE ÚTIL (m ²)	SUP. CONS. sin zonas comunes (m ²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	COEFICIENTE R
VIVIENDAS	196,57	230,00	230,06	1,17037
O.D.A. SOBRE RASANTE	6,00	6,60	6,67	1,11167
TOTAL	202,57 m²	236,60 m²	236,73 m²	

Los métodos técnicos de valoración utilizados en el presente informe se indican a continuación:

Método del Coste

Método de Comparación

Método Residual

En este apartado, la justificación de valores se realiza a nivel de uso como valor medio.

(*) Ver definiciones en anexo al final del Informe

NOTA: pueden existir ligeras diferencias al operar con las cifras decimales mostradas, debido a redondeo o número de decimales con los que se realizan las operaciones matemáticas en origen

10.1 MÉTODO DEL COSTE (Artículos 17 a 19 Orden ECO/805/2003)

Mediante este método se calcula un valor técnico que se denomina valor de reemplazamiento bruto o neto.

El **valor de reemplazamiento bruto** o a nuevo (VRB/CRB) se obtiene como resultado de la suma de las siguientes inversiones:

$$\text{VRB} = \text{VALOR DEL SUELO} + \text{COSTE DE LA EDIFICACIÓN} + \text{GASTOS NECESARIOS}$$

El **valor de reemplazamiento neto** o actual (VRN/CRN) se obtiene deduciendo del VRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

- a. **Valor del suelo** (Repercusión del suelo (€/m²) / Valor del suelo total (€))

Para la determinación del valor del suelo se ha utilizado el Método residual estático (ver apartado correspondiente)

USO	REPERCUSIÓN DEL SUELO (€ Suelo / m ² Construido)	VALOR DEL SUELO TOTAL (€)
VIVIENDAS	69,31	15.945,46
O.D.A. SOBRE RASANTE	0,00	0,00
TOTAL		15.945,46

- b. **Coste de la edificación o de las obras de rehabilitación** (Coste Construcción unitario (€/m²) / Coste de Construcción total (€))

Es el coste de la construcción por contrata (suma de costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor).

Para los usos **VIVIENDA** y **OTROS ANEXOS SOBRE RASANTE**, el dato del coste de la edificación para un inmueble de características similares al analizado, se ha obtenido de acuerdo con información disponible sobre costes de referencia de los distintos tipos de obras del Colegio Oficial de COAVN 2011 ENERO

COAVN 2011 ENERO

VIVIENDA

MODULO TIPO	ACLARACIÓN DEL COEFICIENTE	COEFICIENTE
MÓDULO BASE AÑO / MES		0,00

USO	COSTE EJECUCIÓN MATERIAL ($\text{€}/\text{m}^2$)	GG+BI	COSTE CONSTRUCCIÓN CONTRATA UNITARIO ($\text{€}/\text{m}^2$)
VIVIENDA	766,00	1,19	911,54

COAVN 2011 ENERO

OTROS ANEXOS SOBRE RASANTE

MODULO TIPO	ACLARACIÓN DEL COEFICIENTE	COEFICIENTE
MÓDULO BASE AÑO / MES		0,00

USO	COSTE EJECUCIÓN MATERIAL ($\text{€}/\text{m}^2$)	GG+BI	COSTE CONSTRUCCIÓN CONTRATA UNITARIO ($\text{€}/\text{m}^2$)
OTROS ANEXOS SOBRE RASANTE	267,00	1,19	317,73

c. **Gastos necesarios para realizar el reemplazamiento** (% sobre el coste de construcción de contrata)

Los gastos necesarios se han estimado en un 10,00% del coste de construcción por contrata, y corresponden a los medios del mercado según las características del inmueble que se valora, con independencia de quien pueda acometer el reemplazamiento.

USO	GASTOS NECESARIOS (% sobre Coste Contrata)	GASTOS NECESARIOS TOTAL (€)
VIVIENDAS	10,00%	20.969,97
O.D.A. SOBRE RASANTE	10,00%	211,91
TOTAL		21.181,88

Incluyen impuestos no recuperables y aranceles para formalización de la declaración de obra nueva (DON), honorarios técnicos, licencias y tasas de la construcción, primas de seguros obligatorios de edificación y gastos de administración del promotor.

No se consideran como gastos necesarios el beneficio del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización.

d. **Depreciación física y funcional de la edificación** (Dep. fís. + func. % aplicado sobre CCC + Gastos necesarios)

El porcentaje de depreciación adoptado tiene en cuenta la antigüedad de la edificación , las reformas (**30 años desde la última reforma**) y estado de conservación (**regular/medio**) de la misma, así como en su caso, el coste de las obras necesarias para que el inmueble se adapte al uso al que se destina.

VALORES DE REEMPLAZAMIENTO:

USO	Sup. Const. (m ²)	Valor del suelo		Coste Construcción Contrata		Gastos necesarios		
		Rep. ($\text{€}/\text{m}^2$)	Total (€)	Unit. ($\text{€}/\text{m}^2$)	Total (€)	%	Unit. ($\text{€}/\text{m}^2$)	Total (€)
VIVIENDAS	230,06	69,31	15.945,46	911,54	209.708,89	10,00	91,15	20.969,97
O.D.A. SOBRE RASANTE	6,67	0,00	0,00	317,73	2.119,26	10,00	31,77	211,91
TOTAL		15.945,46			211.828,15		21.181,88	



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.

José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid

Tel: 913727500. www.tnsa.es

Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente BI-00695/24-

Rf: VARI * 0000 TASACION

Fecha: 13-05-2024

Ref.Tasador: AUM (29706 -)

USO	VALOR REEMPLAZAMIENTO BRUTO (VRB)		Dep. fís. + func. %	VALOR REEMPLAZAMIENTO NETO (VRN)	
	Unit. (€/m ²)	Total (€)		Unit. (€/m ²)	Total (€)
VIVIENDAS	1.072,00	246.624,32	35,00	721,06	165.887,06
O.D.A. SOBRE RASANTE	349,50	2.331,17	45,00	192,22	1.282,11
TOTAL		248.955,49			167.169,17

10.2 MÉTODO DE COMPARACIÓN (Artículos 20 a 23 Orden ECO/805/2003)

Mediante este método se calculan dos valores técnicos denominados, valor por comparación (que permite determinar el valor de mercado de un bien) y valor por comparación ajustado (que permite determinar el valor hipotecario).

Está basado en el principio de sustitución o de equivalencia funcional, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características que se puedan considerar sustitutivos de aquel.

Para la determinación del **valor por comparación** se siguen las siguientes reglas generales:

a. Establecer las **cualidades y características** del inmueble que influyen en su valor.

Para determinar cuáles son las variables explicativas del valor de mercado así como el peso y el signo de cada una de ellas en la formación del valor, se realiza estudio estadístico basado en métodos de regresión lineal múltiple. Esta metodología permite aproximar la relación de dependencia de una variable dependiente –VALOR- en función de una serie de variables independientes –CARACTERÍSTICAS-, a través de la función de regresión.

Para ello se ha trabajado con las variables descriptivas de los inmuebles recogidas históricamente por Tinsa y con el objetivo de hacer el modelo más preciso para cualificar el entorno, se han utilizado variables calculadas a partir de información publicada por el Instituto Nacional de Estadística, Catastro y Agencia Tributaria.

$$Y_r = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_p X_p$$

Donde

Y_r : variable dependiente, explicada o regresando.

X_1, X_2, \dots, X_p : variables explicativas, independientes o regresores.

$\beta_0, \beta_1, \beta_2, \dots, \beta_p$: parámetros, miden la influencia que las variables explicativas tienen sobre el regrediente.

Debido a la gran variabilidad de los valores y a las características de la muestra, se realiza esta regresión con una transformación logarítmica. En la práctica, los parámetros de los modelos se estiman de manera habitual mediante transformación logarítmica ya que reduce complejidad, mejora los resultados y finalmente mejora el entendimiento del modelo ya que el resultado es el producto de los distintos coeficientes parciales de cada variable.

$$\ln(Y_r) = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_p X_p$$

Por las propiedades de la exponencial, finalmente se descompondría así:

$$e^{\ln(Y_r)} = Y_r = e^{(\beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_p X_p)} = e^{\beta_0} e^{\beta_1 X_1} e^{\beta_2 X_2} \dots e^{\beta_p X_p}$$

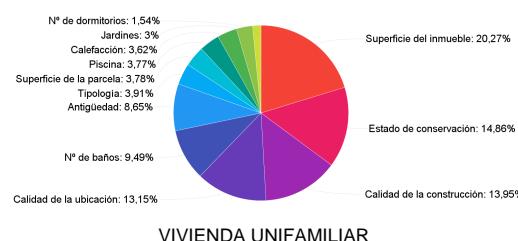
De esta forma, el valor puede expresarse también como producto de una constante (intercepto) multiplicada por cada una de las variables que se han considerado.

Como resultado del mismo se obtiene:

- La división territorial en agrupaciones geográficas en las que el comportamiento de las variables en la formación del valor de mercado es similar.

- Análisis sectorial de las variables atendiendo a las tipologías de los inmuebles (vivienda plurifamiliar, unifamiliar, garaje, local comercial, oficina...).

Para cada una de las zonas y tipologías de inmuebles se han estudiado las variables buscando las relaciones entre ellas y se crea un modelo donde la variable objetivo será el valor. El modelo permite conocer el aporte de cada variable a la valoración final. El/los correspondiente/s para la tipología/s y zona del inmueble valorado es/son el/los siguiente/s:



b. Analizar el **segmento del mercado** inmobiliario de comparables (ver apartado 9.- Análisis de mercado)

Se realiza análisis del segmento del mercado inmobiliario local de comparables disponibles que, por sus cualidades y características, sean más semejantes al inmueble valorado.

c. Seleccionar una **muestra representativa**

Después de realizar el análisis del mercado local inmobiliario, se seleccionan los comparables de oferta o compraventa más semejantes en el entorno más próximo al inmueble valorado. Se aportan detalladamente los datos y las características de cada comparable en el Apartado 9 de este Informe (Análisis de mercado).

Como comprobación de la variable valor (ver apartado "a"), se realiza una segunda fase del modelo de regresión lineal múltiple aplicable a los comparables aportados, lo que permite conocer si se producen desviaciones y procede su ajuste.

d. Realizar la **homogeneización de comparables** con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones adecuados para el inmueble que se valora.

La homogeneización de precios de inmuebles comparables, es el procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se valora en relación con otros comparables, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogeneizada para aquel.

El proceso de homogeneización aplicado a los comparables establece el precio de forma suficientemente precisa utilizando aquellas variables relevantes explicativas del valor de mercado:

- Estableciendo la relación de los valores de las características de los comparables con las del inmueble valorado
- Obteniendo los valores homogeneizados de los comparables y el valor de tasación como promedio de éstos.

Para ello, se corrige el valor de los testigos en función de su diferencia respecto al inmueble valorado. Esta modificación se hace a nivel de variable, es decir, cada variable de cada comparable se coteja con esa misma variable del inmueble a tasar. En el caso de que la variable difiera, se aplica un coeficiente corrector calculado como cociente de los coeficientes asociados a la variable de la tasación y del comparable. El producto de todos los coeficientes correctores de los comparables es el coeficiente de homogeneización.

El coeficiente de homogeneización es el coeficiente que recoge la diferencia de características del comparable y del inmueble a tasar (relación entre ellos). Una vez hallados todos los coeficientes de homogeneización, se promedia el valor de todos los comparables multiplicado por sus correspondientes coeficientes de homogeneización, y se obtiene el valor por comparación final.

A continuación se detallan las variables analizadas y sus valores, para el inmueble a valorar y para los comparables utilizados -[CUADRO RESUMEN DE VARIABLES]-, los coeficientes aplicados por variable de cada comparable que indican su relación con el objeto a valorar -[CUADRO RESUMEN DE HOMOGENEIZACIÓN]- así como los coeficientes de homogeneización resultantes y los valores homogeneizados para cada uno de los comparables -[CUADRO RESUMEN DE VALORES]-.



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.

José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid

Tel: 913727500. www.tinsa.es

Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente BI-00695/24-

Rf: VARI * 0000 TASACION

Fecha: 13-05-2024

Ref.Tasador: AUM (29706 -)

CUADRO RESUMEN DE VARIABLES USO VIVIENDA UNIFAMILIAR

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Tipología	Calidad Ubicación	Antigüedad	Dormit.	Baños	Superficie	Superficie Parcela	Calefacción	Jardines	Piscina Ind.	Piscina Col.	Calidad constructiva	Estado conservación
	LA TRINIDAD	16	48508	Abanto y Ciérnava	AISLADO	Media	82	5	2	230,06	304,51	No	Sí	No	No	Media	Medio
1	LAS CARRERAS		48500	ABANTO Y CIERVANA-ABANTO ZIERBENA	AISLADO	Media	49	4	2	220,00	200,00	Sí	Sí	No	No	Media	Bueno
2	PUTXETA		48500	ABANTO Y CIERVANA-ABANTO ZIERBENA	AISLADO	Media	49	3	3	250,00	100,00	Sí	Sí	No	No	Media	Bueno
3	PUTXETA		48500	ABANTO Y CIERVANA-ABANTO ZIERBENA	ADOSADO	Alta	0	3	2	247,00	150,00	Sí	Sí	No	No	Alta	En proyecto
4	AMBROSIO DE LOS HEROS	37	48500	ABANTO Y CIERVANA-ABANTO ZIERBENA	ADOSADO	Alta	24	3	3	210,00	240,00	Sí	Sí	No	No	Alta	Bueno
5	EL CAMPON		48500	ABANTO Y CIERVANA-ABANTO ZIERBENA	ADOSADO	Alta	22	5	4	240,00	198,00	Sí	Sí	No	No	Alta	Bueno
6	BI-734	18	48500	ABANTO Y CIERVANA-ABANTO ZIERBENA	PAREADO	Media	124	4	1	135,00	80,00	Sí	No	No	No	Media	Bueno

CUADRO RESUMEN DE HOMOGENEIZACIÓN USO VIVIENDA UNIFAMILIAR

Nº	Calle	Número	Código Postal	Municipio	Tipología	Calidad Ubicación	Antigüedad	Dormit.	Baños	Superficie	Superficie Parcela	Calefacción	Jardines	Piscina Ind.	Piscina Col.	Calidad constructiva	Estado conservación
1	LAS CARRERAS		48500	ABANTO Y CIERVANA-ABANTO ZIERBENA	1,000	1,000	0,937	0,979	1,000	0,983	1,010	0,976	1,000	1,000	1,000	1,000	0,880
2	PUTXETA		48500	ABANTO Y CIERVANA-ABANTO ZIERBENA	1,000	1,000	0,937	0,958	0,918	1,023	1,020	0,976	1,000	1,000	1,000	1,000	0,880
3	PUTXETA		48500	ABANTO Y CIERVANA-ABANTO ZIERBENA	1,066	0,834	0,767	0,958	1,000	1,019	1,015	0,976	1,000	1,000	1,000	0,917	0,839
4	AMBROSIO DE LOS HEROS	37	48500	ABANTO Y CIERVANA-ABANTO ZIERBENA	1,066	0,834	0,861	0,958	0,918	0,960	1,006	0,976	1,000	1,000	1,000	0,917	0,880
5	EL CAMPON		48500	ABANTO Y CIERVANA-ABANTO ZIERBENA	1,066	0,834	0,856	1,000	0,853	1,011	1,010	0,976	1,000	1,000	1,000	0,917	0,880
6	BI-734	18	48500	ABANTO Y CIERVANA-ABANTO ZIERBENA	1,023	1,000	1,038	0,979	1,000	0,817	1,020	0,976	1,069	1,000	1,000	1,000	0,880

**TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.**

José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid

Tel: 913727500. www.tinsa.es

Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente BI-00695/24-

Ref: VARI * 0000 TASACION

Fecha: 13-05-2024

Ref.Tasador: AUM (29706 -)

CUADRO RESUMEN DE VALORES EN VENTA USO VIVIENDA UNIFAMILIAR

Nº	Calle	Número	Código Postal	Tipología	Fecha	Sup. Adoptada	Superficie (m ²)	Precio oferta (€)	Comerc. (%)	Negoc. (%)	Precio oferta corregido (€)	Precio transacción (€)	Precio unitario adoptado (€/m ²)	Coef. Homog.	Precio unitario homogeneizado (€/m ²)
1	LAS CARRERAS		48500	AIS	13-05-2024	CSC	220,00	360.000,00	3,00	5,00	331.200,00	0,00	1.505,45	0,782	1.177,26
2	PUTXETA		48500	AIS	13-05-2024	CSC	250,00	364.900,00	3,00	5,00	335.708,00	0,00	1.342,83	0,739	992,35
3	PUTXETA		48500	ADO	13-05-2024	CSC	247,00	425.000,00	0,00	0,00	425.000,00	0,00	1.720,65	0,507	872,37
4	AMBROSIO DE LOS HEROS	37	48500	ADO	13-05-2024	CSC	210,00	472.000,00	0,00	5,00	448.400,00	0,00	2.135,24	0,512	1.093,24
5	EL CAMPON		48500	ADO	13-05-2024	CSC	240,00	469.000,00	3,00	5,00	431.480,00	0,00	1.797,83	0,522	938,47
6	BI-734	18	48500	PAR	13-05-2024	CSC	135,00	154.700,00	3,00	5,00	142.324,00	0,00	1.054,25	0,795	838,13
VALOR UNITARIO INMUEBLE OBJETO DE TASACIÓN															985,30

AIS: Unifamiliar Aislada

CSC: Superficie construida sin parte proporcional de zonas comunes

ADO: Unifamiliar Adosada

PAR: Unifamiliar Pareada

Comercialización y negociación

Venta

Para determinar el valor de tasación se ha procedido a descontar, en conceptos de comercialización y negociación, previo al proceso de homogeneización, un porcentaje medio del 3,00% y del 5,00% respectivamente, en el valor de aquellos comparables incluidos en el presente informe atendiendo a la fuente de procedencia y al tipo de la información disponible del comparable.

Obtenemos el Valor homogeneizado del inmueble valorado como promedio de los valores homogeneizados de los comparables.

USO	Valor homogeneizado de venta	V. U. homog. adoptado (**)	Coefficiente R (*)
			Relación entre sup. Const y útil
VIVIENDAS	985,30 (€/m ² const.)	985,30 (€/m ² const.)	1,17037

(*) El valor homogeneizado se ha corregido con el coeficiente R correspondiente a cada elemento para obtener el Valor unitario por Comparación en aquellos casos en que la homogeneización de los testigos se refiere a un tipo de superficie distinto al utilizado para la valoración.

(**) En los usos en los que se valora más de un elemento el proceso de homogeneización se ha realizado a partir de las medias y modas de sus características, adecuando el valor obtenido a las diferencias que presenta cada elemento, por lo que el valor unitario medio resultante puede presentar diferencias, no superiores al 1%, con el valor homogeneizado.

- e. **Asignar el valor del inmueble**, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción en su caso de las servidumbres y limitaciones al dominio existentes que no se hubieran tenido en cuenta al aplicar las reglas precedentes.

USO	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	VALOR DE MERCADO POR COMPARACIÓN	
		Unitario (€/m ²)	Total (€)
VIVIENDAS	230,06	985,30	226.678,12
O.D.A. SOBRE RASANTE	6,67	No aplica	No aplica
TOTAL			226.678,12

- f. Si la finalidad es garantía hipotecaria, el **valor por comparación será ajustado** si existe probabilidad elevada de que el valor de tasación experimente una reducción significativa en términos nominales antes de transcurrido un año desde la fecha del Informe que dure al menos tres años.

No aplica en el presente informe.

10.3 MÉTODO RESIDUAL (Artículos 34 a 42 y Disp. Ad. 6^a Orden ECO/805/2003)

Mediante este método se calcula un valor técnico que se denomina valor residual, que permite determinar tanto el valor de mercado como el valor hipotecario.

Para la determinación del valor del suelo, se ha utilizado el **Método Residual Estático** (Artículos 34-35, 40-41-42, Disp. Ad. 6^a, Orden ECO/805/2003), aplicando la siguiente fórmula:

$$VS = VM * (1 - b) - \sum Ci$$

(VS) Valor del suelo

(VM) Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.

Valor de mercado del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la valoración obtenido a partir del Método de Comparación, apreciado en función de la antigüedad del inmueble que se valora. Para el uso **Otros anexos sobre rasante** se comprueba que en la zona se construye habitualmente este producto, sin embargo no existe oferta comparable por lo que parece razonable suponer que el mercado esté pagando cantidades semejantes a las necesarias para su construcción a nuevo.

(b) Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno (%).

Fijado en función de lo establecido en la disposición adicional 6^a de la Orden ECO/805/2003 (mínimo sin financiación)

- (C₁)** Cada uno de los pagos necesarios considerados para un promotor de tipo medio y promoción similar:
 Costes de construcción (ver método del coste apartado correspondiente)
 Gastos necesarios (ver método del coste apartado correspondiente)
 Gastos de comercialización, fijados en el presente Informe en un 2,00% sobre VM

VALOR RESIDUAL:

USO	Sup. Const. (m ²)	Valor mercado a nuevo (VM)		Beneficio promotor b (%)	Coste Construcción Contrata	
		Unit. (€/m ²)	Total (€)		Unit. (€/m ²)	Total (€)
VIVIENDA	230,06	1.340,00	308.280,40	18,00	911,54	209.708,89
OTROS ANEXOS SOBRE RASANTE	6,67	349,50	2.331,17	20,00	317,73	2.119,26
TOTAL						211.828,15

USO	Gastos necesarios			Gastos comerc.		Valor del suelo	
	%	Unit. (€/m ²)	Total (€)	%	Unit. (€/m ²)	Rep. (€/m ²)	Total (€)
VIVIENDA	10,00	91,15	20.970,89	2,00	26,80	69,31	15.945,46
OTROS ANEXOS SOBRE RASANTE	10,00	31,77	211,93	2,00	6,99	0,00	0,00
TOTAL			21.182,82				

10.4 CUADROS RESUMEN
VALOR DE TASACIÓN. RESUMEN DE VALORES:

	Sup. (m ²)	V.Tasación (€)
VIVIENDAS	230,06	226.678,12
O.D.A. SOBRE RASANTE	6,67	1.647,09

En cumplimiento de la CIRCULAR 8/2012 de 21 de diciembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre bases de datos de activos transferibles a las sociedades previstas en el capítulo II de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, se incorpora la siguiente información referida a inmuebles en alquiler:

RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS Y ALQUILERES

Uso	Unidades (nº)	Superficie (m ²)	Arrendados (nº)	Valor de tasación (€)
Residencial (viviendas protegidas)	0	0,00	-	0,00
Residencial (viviendas libres de primera residencia)	1	230,06	-	226.678,12
Residencial (viviendas libres de segunda residencia)	0	0,00	-	0,00
Oficinas	0	0,00	-	0,00
Locales comerciales	0	0,00	-	0,00
Uso industrial	0	0,00	-	0,00
Uso hotelero (número de habitaciones)	-	-	-	-
Plazas de garaje	0	0,00	-	0,00
Trasteros	1	6,67	-	1.647,09
Otros usos	0	0,00	-	0,00
Zona verde e instalaciones deportivas	-	0,00	-	-
Dotacional	-	0,00	-	-
TOTAL	2	236,73	0	228.325,21

10.5 VALOR DEL SEGURO (Disp. Ad. 1a Orden ECO/805/2003 / Artículo 10 RD 716/2009 24 de abril)

a. Disposición adicional primera Orden ECO/805/2003:

La suma asegurada no será inferior a la cantidad resultante de restar del valor de reemplazamiento bruto del edificio o elemento de edificio objeto de valoración el valor del terreno en el que se encuentra.

USO	VRB (€)	VALOR DEL SUELO (€)	VALOR DEL SEGURO (€) Coste de Construcción a nuevo
VIVIENDAS	246.624,32	15.945,46	230.678,86
O.D.A. SOBRE RASANTE	2.331,17	-	2.331,17

b. Artículo 10 RD 716/2009:

La suma asegurada deberá coincidir con el valor de tasación del bien asegurado excluido el valor de los bienes no asegurables por naturaleza, en particular el suelo.

USO	VALOR DE TASACIÓN (€)	VALOR DEL SUELO (€)	VALOR DEL SEGURO (€) Destrucción total del inmueble
VIVIENDAS	226.678,12	15.945,46	210.732,66
O.D.A. SOBRE RASANTE	1.647,09	0,00	1.647,09

ANEXO: VALOR DEL SEGURO POR ELEMENTOS

	Superficie Útil (m ²)	Superficie Construida (m ²)	V. Seguro D.Adicional 1ª ECO/805/2003 (€)	V. Seguro Art.10 RD 716/2009 (€)
APEROS		OAS1 P.0 (Planta 0)		
	6,00	6,67	2.331,17	1.647,09
VIVIENDA		VIV1 P.0 16 (Planta 0 ; Número 16) Dormitorios 5 ; Baños 2		
	196,57	230,06	230.678,86	210.732,66
TOTAL			233.010,03	212.379,75

11.- VALOR DE TASACIÓN**VALOR DE TASACIÓN****228.325,21 Euros**

El Valor de Tasación corresponde a la suma de los Valores calculados según los métodos utilizados de cada uno de los elementos valorados

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es el Asesoramiento ante una posible transmisión del inmueble.

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:*** A la entrega de la siguiente documentación:**

- Documentación Registral suficiente

El valor de mercado se encuentra en una banda comprendida entre 217.000,00 Euros y 239.000,00 Euros . La elección del precio para la transacción depende de las circunstancias del comprador y del vendedor y en función de ellas deberá fijarse el precio entre los límites anteriores.

Métodos y Valores

FINCA	ELEMENTO	MÉTODO V. TAS.		MÉTODO COSTE	MÉTODO COMPARACIÓN
		Valor de Tasación (€)	Reemplaz. bruto (€)		Comparación (€)
APEROS	OSR P.0	1.647,09	2.331,17	1.282,11	
Total Finca APEROS		1.647,09	2.331,17	1.282,11	
VIVIENDA	VIV P.0 16	226.678,12	246.624,32	165.887,06	226.678,12
Total Finca VIVIENDA		226.678,12	246.624,32	165.887,06	226.678,12
Total		228.325,21	248.955,49	167.169,17	226.678,12

**TASACIONES INMOBILIARIAS,
S.A.U.**

Fdo.: AITOR UBIRIA MANZARRAGA

ARQUITECTO

Fdo.: Jose Antonio Hernández Calvín

Director General En representación de TINSA
Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.

Este informe consta de 25 páginas numeradas de la 1 a la 25

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE TINSA.

Ver Observaciones	Tasador:	AITOR UBIRIA MANZARRAGA
	Titulación:	ARQUITECTO
	Fecha Visita al inmueble:	06-05-2024
	Fecha Emisión del informe:	13-05-2024
	Fecha de caducidad del informe	12-11-2024



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid
Tel. 913727500 www.tinsa.es
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente BI-00695/24-
Rf: VARI *0000TASACION
Fecha:13-05-2024
Ref.Tasador: AUM (29706 -)

VALOR DE TASACIÓN

S.Útil	S.Const.	V.Tasación	V.Tasación Unitario	Valor por comparación
m ²	m ²	Euros	Euros/m ²	Euros
APEROS				
		OAS1	P.0 (Planta 0)	
6,00	6,67	1.647,09	246,94	
Ocupación en planta baja: 6,67 m ²				
Superficie Parcela: 304,51 m ²				
Superficie construida sin P.P.Z.C. (m ²) 6,60				
VM.Total 1.647,09 Euros				
V.Seguro 2.331,17 Euros				
VIVIENDA				
		VIV1	P.0 16 (Planta 0 ; Número 16)	Dormitorios 5 ; Baños 2
196,57	230,06	226.678,12	985,30	226.678,12
Ocupación en planta baja: 87,78 m ²				
Superficie Parcela: 304,51 m ²				
Superficie construida sin P.P.Z.C. (m ²) 230,00				
VM.Total 226.678,12 Euros				
V.Seguro 230.678,86 Euros				

12.- OBSERVACIONES

Vivienda aceptablemente conservada pese a que lleva tiempo sin uso, hay que poner en valor en especial la urbanización interior de la parcela porque no está bien conservada.

INFORME DE TASACIÓN: SUPUESTOS / ALCANCE / LÍMITES

El informe de tasación emitido, no tiene el alcance de una duedilicence técnica, fiscal, legal o urbanística. Las comprobaciones realizadas para el cálculo del valor son las estrictamente exigidas en atención a la finalidad y metodología utilizada.

Inspección ocular. Las características de los inmuebles a valorar se comprueban a partir de una inspección ocular limitada, sin posibilidad de comprobar las partes ocultas a la vista y sin realizar ensayos específicos que permitan determinar el estado de la estructura, instalaciones o de los elementos ocultos. Tinsa no se hace responsable de los posibles defectos o vicios ocultos de la edificación.

Superficies. La comprobación de la superficie no supone un levantamiento topográfico (en el caso de terrenos y fincas rústicas) ni un levantamiento planimétrico (en el caso de edificaciones) durante la inspección ocular. El croquis realizado por el Tasador es simplemente a efectos de comprobación de las superficies, pudiendo existir ciertas discrepancias entre la superficie comprobada y la real así como en la geometría de los inmuebles representados de los que Tinsa no se hace responsable.

Documentación. La documentación e información necesaria para la emisión de los informes de tasación, facilitada por el solicitante o por las personas que le representen, así como las licencias, autorizaciones y certificados emitidos por entidades y organismos públicos o privados, se entiende íntegra y veraz, por lo que Tinsa no asume responsabilidad alguna derivada de las incorrecciones o falsedades en la información facilitada o por la ocultación de información relevante.

Procedimientos administrativos y judiciales / Cambios físicos o normativos futuros. La valoración se realiza sobre las condiciones de legalidad, estado y posible uso del inmueble a la fecha de emisión del informe de tasación y salvo que se haya informado de lo contrario, bajo el supuesto de inexistencia de reclamaciones y/o procedimientos de carácter administrativo o judicial.

Información urbanística. La información urbanística tiene carácter limitado y se obtiene mediante consulta verbal a los técnicos municipales y/o la información pública del planeamiento en la fecha de emisión del informe.

Tinsa no asume responsabilidad por la existencia de afecciones de carácter administrativo sectorial, ni por la modificación de las condiciones de legalidad urbanística del inmueble derivados de cambios de planeamiento que no estuviesen publicados a la fecha de la valoración o como resultado de la ejecutividad de resoluciones administrativas o judiciales, salvo que las mismas se hubiesen trasladado como contenido del planeamiento municipal o hubiesen sido puestas en conocimiento de Tinsa por los técnicos municipales o por el propio solicitante de la valoración.

Cargas. Los inmuebles se valoran teniendo en cuenta las cargas de carácter real que gravan al mismo, siempre que las mismas se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad, se hayan puesto en conocimiento por el solicitante de la valoración o por terceros, o puedan comprobarse a partir de inspección ocular.

No se tendrán en cuenta a los efectos de establecer el valor de tasación, las afecciones fiscales (impuestos, tasas y contribuciones), pagos debidos, embargos y cargas hipotecarias que gravan el inmueble.

Del Valor de Tasación, en su caso, habrá que deducir cuantas cargas o pagos debidos pudieran recaer sobre el inmueble, así como servidumbres no visibles a partir de inspección ocular y que pudieran existir.

USO DEL INFORME Y RESPONSABILIDAD

El informe de tasación se emite de acuerdo a la finalidad concreta que se recoge en el mismo, para uso de su titular*. Tinsa no asume responsabilidad derivada del uso del informe de tasación por terceros diferentes a los referidos ni para una finalidad diferente a la indicada en el mismo.

(*) En el caso de las finalidades contempladas en el artículo 2 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo y sus modificaciones posteriores, se extiende el uso a la entidad designada como receptora del informe de tasación.

PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Epígrafe	Información básica sobre protección de datos
Responsable del tratamiento	TINSA TASACIONES INMOBILIARIAS S.A.U.NIF 78029774 con domicilio social en la calle José Echegaray nº 9 de las Rozas de Madrid. 28232 Madrid.
Finalidad del tratamiento	Prestar el servicio de tasación solicitado.
Legitimación del tratamiento	Legitimación por Ejecución del contrato de prestación de servicios.
Destinatarios (cesiones y transferencias)	Compartimos sus datos con proveedores que desempeñan funciones en nuestro nombre. Si la finalidad de la tasación fuese la obtención de un préstamo hipotecario, comunicaremos sus datos a la entidad financiera que haya actuado como su mandataria a los efectos de encargo y entrega de la tasación o a la que usted haya designado como receptora del informe emitido. No se cederán datos a terceros salvo obligación legal. Podrán transferirse internacionalmente datos a empresas del grupo que actúen como encargadas de tratamiento.
Derechos de las personas interesadas	Acceder, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos, como se explica en la información adicional.
Información adicional	Puede consultar la información adicional y detallada sobre Protección de Datos Personales en el siguiente enlace: https://www.tinsa.es/privacidad-y-seguridad/

ANEXO

DEFINICIONES A LOS EFECTOS DE LA ORDEN ECO/805/2003 (Y MODIFICACIONES POSTERIORES)

Antigüedad. Es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción de un inmueble o la de la última rehabilitación integral del mismo, y la fecha de la valoración.

Comparables. Son inmuebles que se consideran similares al inmueble objeto de valoración o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación, u otra característica física relevante a dicho fin.

Depreciación física. Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus componentes.

Depreciación funcional. Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien atendiendo a su defectuosa adaptación a la función a que se destina. Comprende las pérdidas producidas en el inmueble por obsolescencia, diseño, falta de adaptación a su uso, etc.

Edificio en construcción. Es toda obra de nueva edificación iniciada y no terminada que cuente con la correspondiente licencia y se realice de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.

Edificio en proyecto. Es cualquier tipo de construcción (obra nueva o rehabilitación) que se realizará sobre un terreno o finca determinada con arreglo a un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente. A estos efectos, se entenderá como obras de rehabilitación las que cumplan los requisitos señalados en la definición de inmueble en rehabilitación.

Elementos especulativos. Son aquellos datos, ofertas o escenarios que aun siendo relevantes para la determinación del valor de mercado traigan causa, bien de un comportamiento ligado a la intención de un operador de beneficiarse a corto plazo con las fluctuaciones en los precios de los activos inmobiliarios, bien de expectativas de cambio de uso o edificabilidad, bien de otros factores extraordinarios (tales como nuevas infraestructuras o inversiones que impliquen una revaloración de los inmuebles) cuya presencia futura no esté asegurada.

Finca rústica. Aquel terreno de nivel urbanístico II que se dedique o pueda dedicarse al desarrollo de una actividad agraria.

Inmueble en rehabilitación. Es todo edificio o elemento de edificio en el que se hayan iniciado obras que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Que cuenten con la correspondiente licencia.
- b) Que se realicen de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.
- c) Que alterando o no sus elementos estructurales impliquen el acondicionamiento de al menos el 50 por 100 de su superficie edificada antes del inicio de las obras.

A estos efectos se considerarán como obras de acondicionamiento las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio mediante la sustitución, restauración o modernización de sus diferentes elementos constructivos e instalaciones, y las que tengan por objeto alterar sustancialmente la morfología de la edificación, amplíen o no la superficie edificada.

- d) Que el coste presupuestado de las obras alcance al menos el 50 por 100 del valor de reemplazamiento bruto de la edificación (excluido el valor del terreno).

Cuando la valoración se refiera a un edificio completo y se esté procediendo a su reforma parcial, la definición precedente podrá aplicarse a la parte efectuada por las obras cuando éstas alcancen al menos una planta completa.

Inmueble ligado a una actividad económica. Es todo edificio, o elemento de edificio, de uso monovalente que está o puede estar vinculado a una explotación económica (...).

Instalaciones polivalentes. Son las instalaciones que, habiendo sido concebidas o instaladas para un uso concreto, permitan, a juicio del tasador, su utilización para otros permitidos.

En ningún caso se entenderán como instalaciones polivalentes aquellas con características y elementos constructivos que limiten o dificulten usos distintos a los existentes, como son las cámaras acorazadas; cámaras frigoríficas; instalaciones de lavandería, cocina y de servicios específicos en establecimientos de hostelería.

Niveles urbanísticos del terreno. A efectos de su tasación los terrenos se clasificarán en los siguientes niveles:

Nivel I Incluirá todos los terrenos que no pertenezcan al Nivel II.

Nivel II Incluirá los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permita edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente.

También se incluirán los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que esténdolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.

Protección pública. Es cualquier régimen legal que limite el precio de venta o alquiler del inmueble objeto de valoración.

Superficie comprobada. Es el área medida por el tasador teniendo en cuenta las definiciones de superficie útil o construida y el correspondiente plano acotado.

Superficie construida con partes comunes. Es la superficie construida sin partes comunes más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio.

Superficie construida sin partes comunes. Es la superficie útil, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 por 100 o al 50 por 100, según se trate, respectivamente de cerramientos de fachada o medianeros o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio.

Superficie útil. Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara inferior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos (tales como terrazas, balcones y tendederos, porches, muelles de carga, voladizos, etc.), medida sobre la proyección horizontal de su cubierta.

No se considerará superficie útil la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 centímetros cuadrados y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,5 metros.

Tampoco se considerará superficie útil la ocupada por los espacios exteriores no cubiertos.

Valor de mercado o venal del inmueble (VM). Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.

A tal efecto se considerará:

- Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato.
- Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.
- Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existente en la fecha de la tasación.
- Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercialización.

Valor del inmueble para la hipótesis de edificio terminado. Es el valor que previsiblemente podrá alcanzar un edificio en proyecto, construcción o rehabilitación en la fecha de su terminación, si se construye en los plazos estimados y con las características técnicas contenidas en su proyecto de edificación o rehabilitación.

Valor de reemplazamiento (VR) o coste de reemplazamiento o de reposición. Puede ser: bruto o a nuevo y neto o actual.

El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo (VRB) de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

El valor de reemplazamiento neto o actual (VRN) es el resultado de deducir del VRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

Valor de tasación (VT). Es el valor que la presente Orden establece como tal para cada tipo de inmueble o derecho a valorar. Dicho valor será el valor jurídico o con efectos jurídicos para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de la misma.

Valor hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario (VH). Es el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes.

En la determinación a que se refiere el apartado anterior no se incluirán los elementos especulativos.

Valor máximo legal (VML). Es el precio máximo de venta de un inmueble o vivienda, en su caso, sujeto a protección pública, establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

Valor por comparación, valor por actualización, valor residual. Es el valor obtenido mediante la aplicación de los métodos técnicos de comparación, actualización de rentas y residual respectivamente.

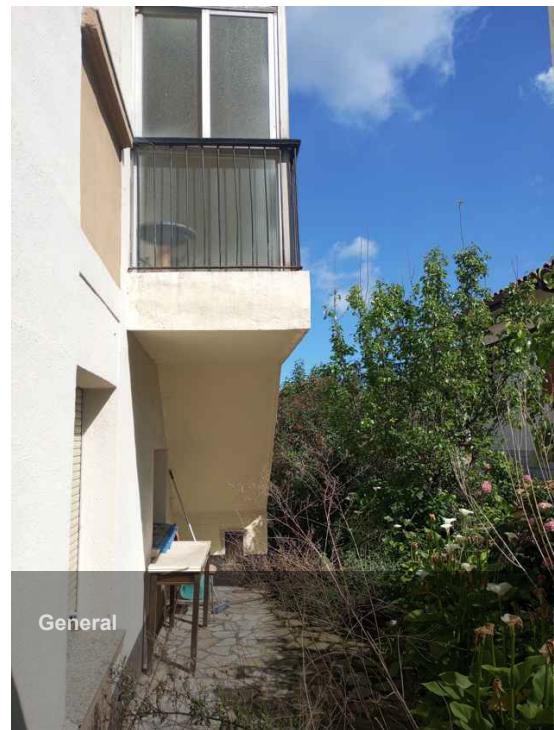
Valoración intermedia de obra. Es cualquiera de las valoraciones que se emiten con posterioridad a la tasación inicial y durante la construcción o rehabilitación de un elemento o edificio, en los que se refleja el avance de las obras y el porcentaje de la obra ejecutada y cualquiera otra circunstancia de la construcción que pueda afectar al valor de tasación. Su emisión no implica la actualización de los valores contenidos en la valoración inicial.

Vida útil. Es el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin a que se destina. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral y será residual si se calcula desde la fecha de la tasación.

FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA

SITUACIÓN: Barrio LA TRINIDAD, nº 16, en el municipio de Abanto y Ciérnava, BIZKAIA (48508)



FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA

SITUACIÓN: Barrio LA TRINIDAD, nº 16, en el municipio de Abanto y Ciérnava, BIZKAIA (48508)



General



General



General



Salón

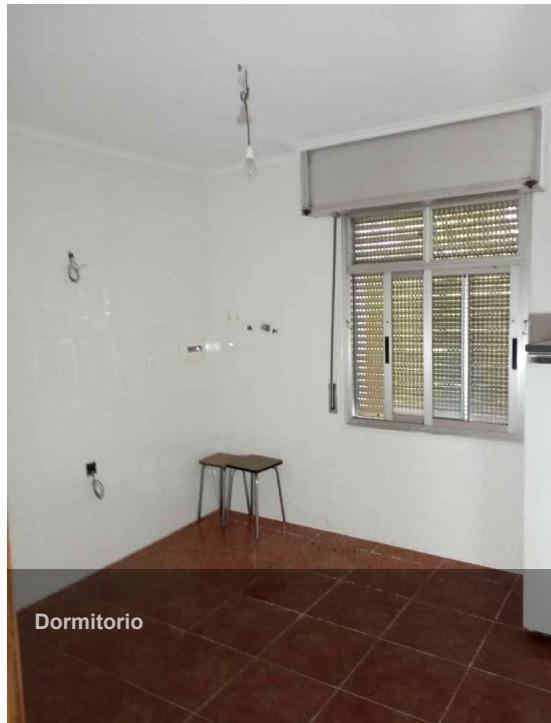
FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA

SITUACIÓN: Barrio LA TRINIDAD, nº 16, en el municipio de Abanto y Ciérnava, BIZKAIA (48508)



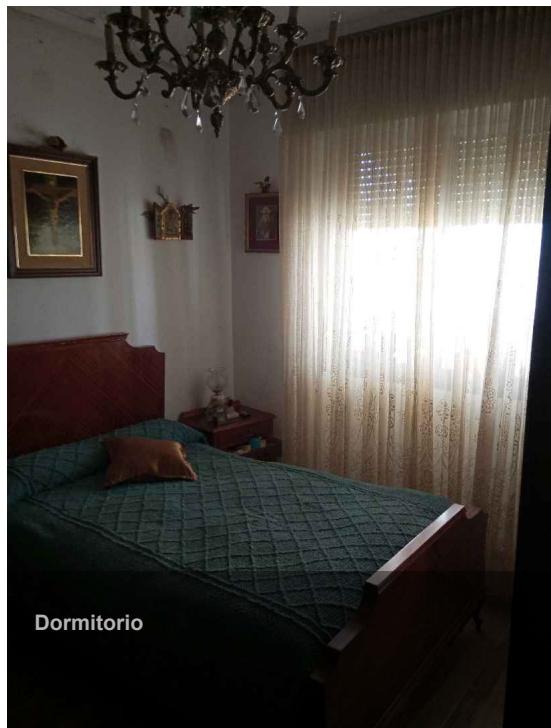
Salón



Dormitorio



Dormitorio



Dormitorio

FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA

SITUACIÓN: Barrio LA TRINIDAD, nº 16, en el municipio de Abanto y Ciérnava, BIZKAIA (48508)



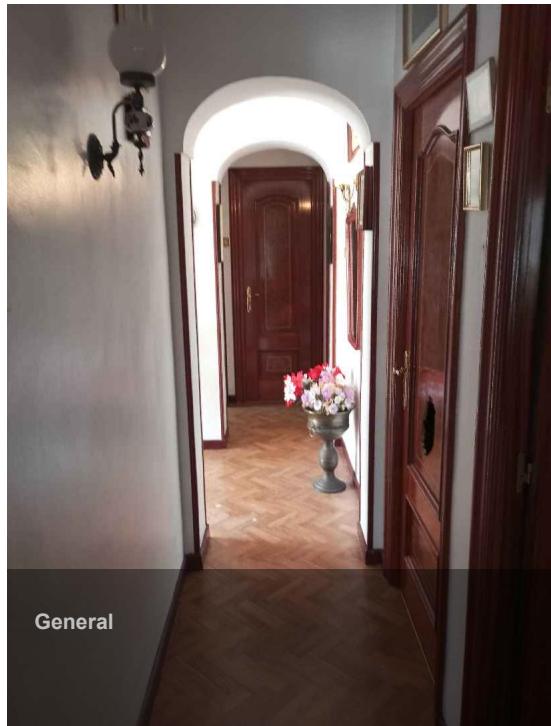
FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA

SITUACIÓN: Barrio LA TRINIDAD, nº 16, en el municipio de Abanto y Ciérnava, BIZKAIA (48508)



General



General



General



Garaje (Anexo)

FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA

SITUACIÓN: Barrio LA TRINIDAD, nº 16, en el municipio de Abanto y Ciérnava, BIZKAIA (48508)



Trastero (Anexo)



General

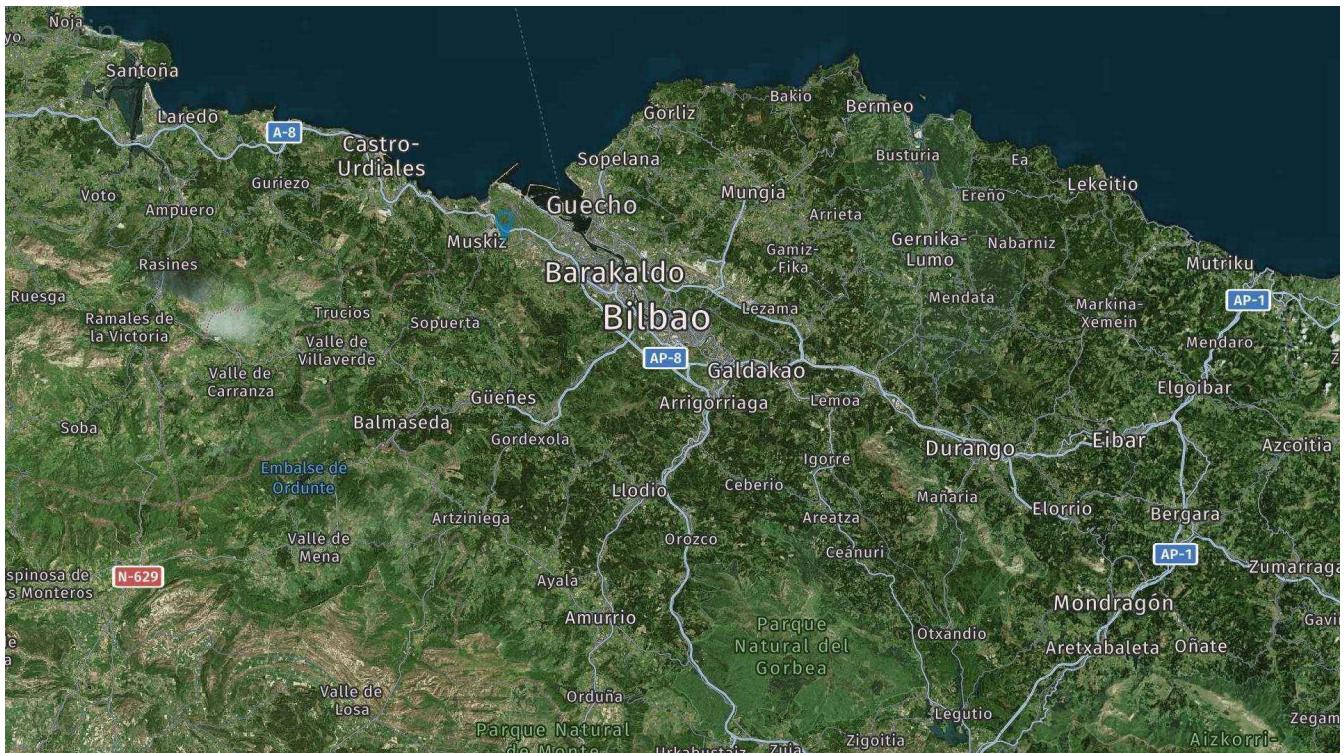


General

PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA

SITUACIÓN: Barrio LA TRINIDAD, nº 16, en el municipio de Abanto y Ciérvana, BIZKAIA (48508)

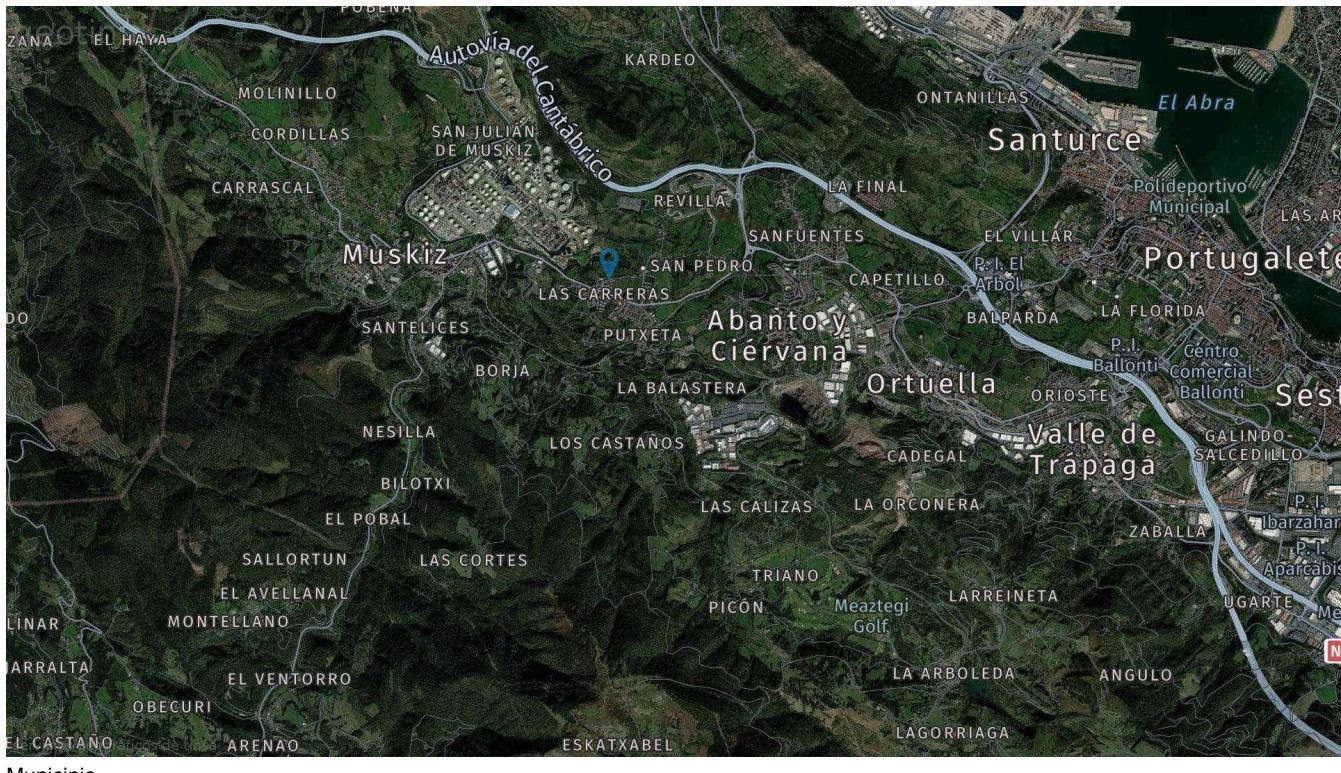


Provincia

PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA

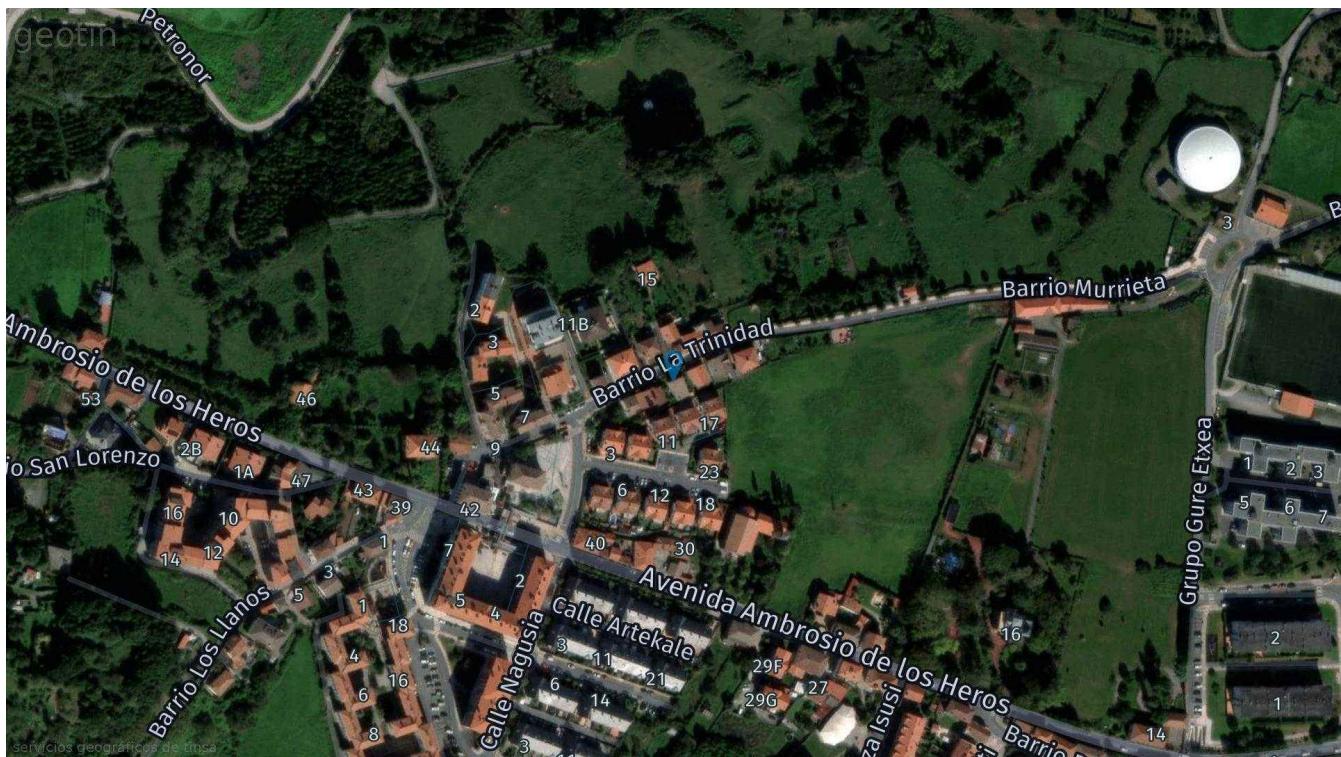
SITUACIÓN: Barrio LA TRINIDAD, nº 16, en el municipio de Abanto y Ciérnava, BIZKAIA (48508)



Municipio

PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA
SITUACIÓN: Barrio LA TRINIDAD, nº 16, en el municipio de Abanto y Ciérnava, BIZKAIA (48508)

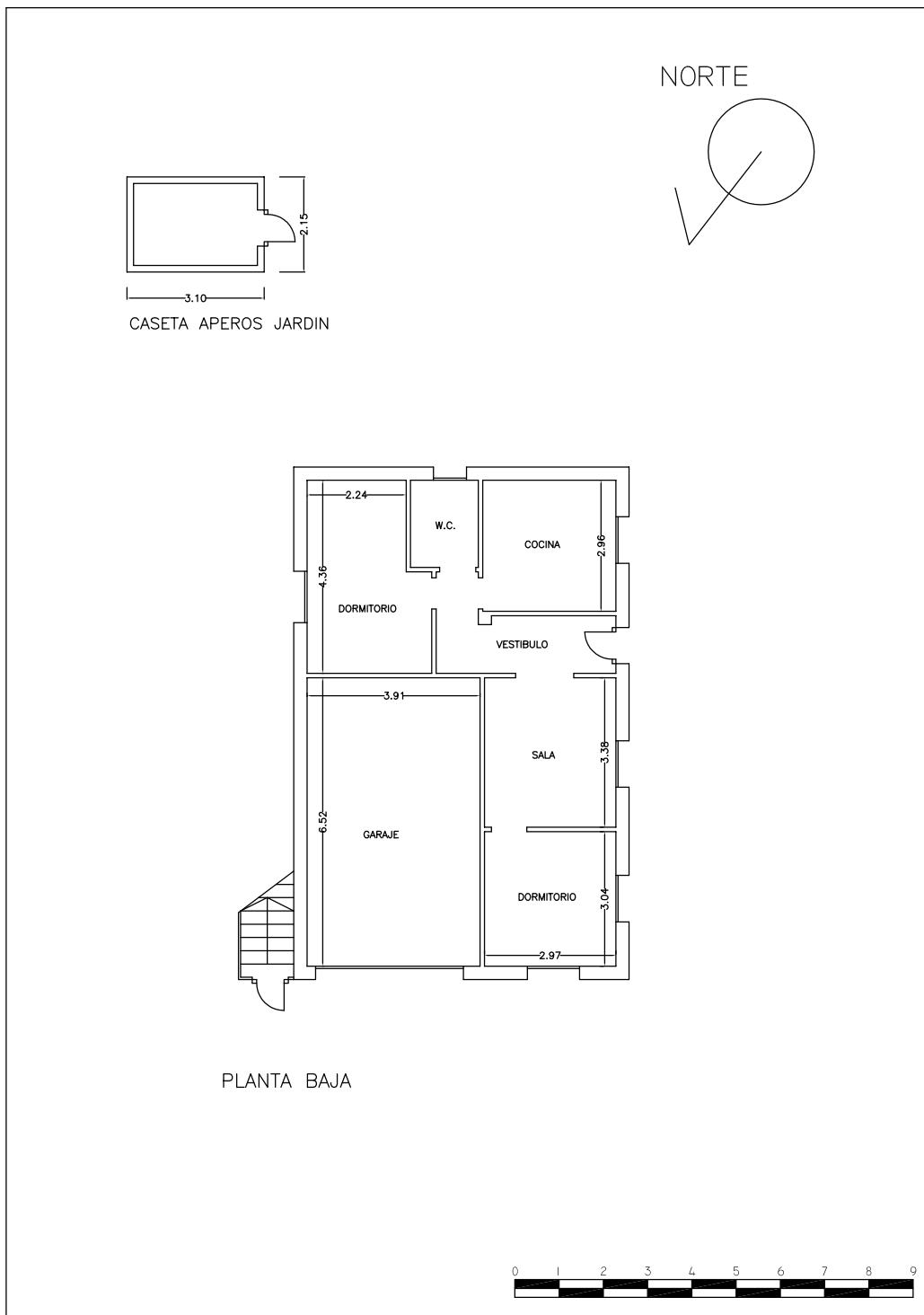


Detalle

CROQUIS DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA

SITUACIÓN: Barrio LA TRINIDAD, nº 16, en el municipio de Abanto y Ciérnava, BIZKAIA (48508)

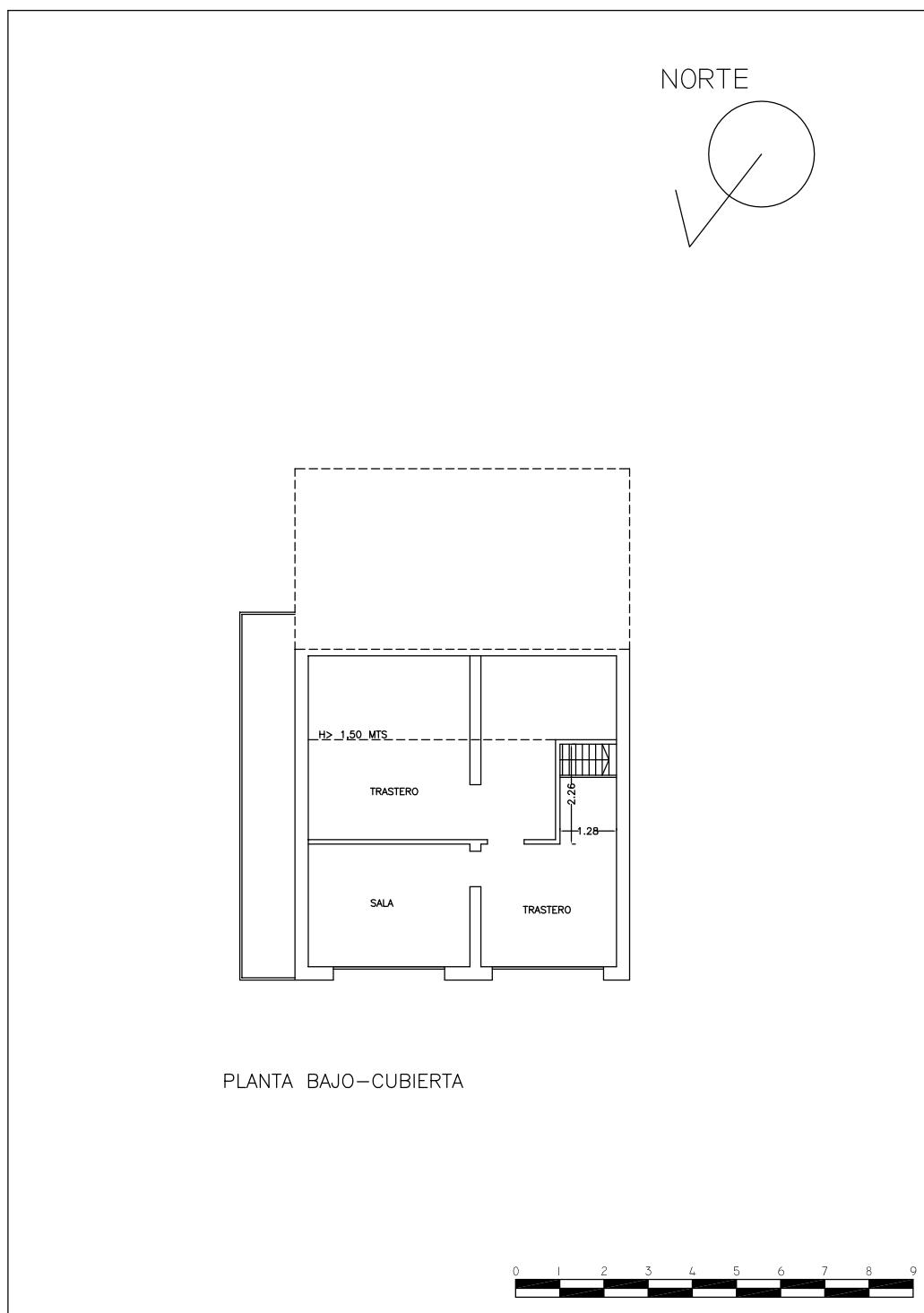


Planta (general)

CROQUIS DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA

SITUACIÓN: Barrio LA TRINIDAD, nº 16, en el municipio de Abanto y Ciérnava, BIZKAIA (48508)

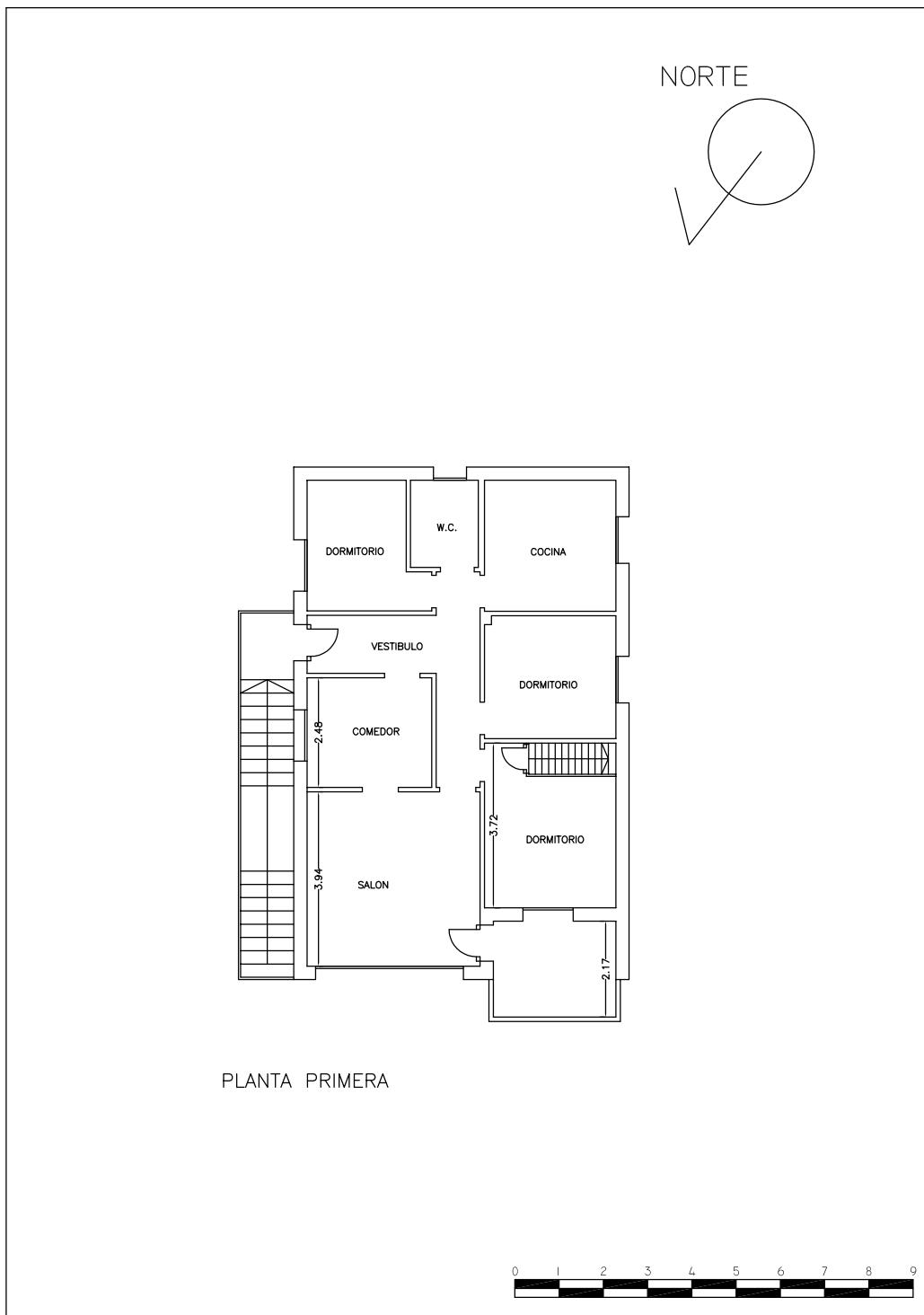


Planta (general)

CROQUIS DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA

SITUACIÓN: Barrio LA TRINIDAD, nº 16, en el municipio de Abanto y Ciérnava, BIZKAIA (48508)



Planta (general)

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA
SITUACIÓN: Barrio LA TRINIDAD, nº 16, en el municipio de Abanto y Ciérnava, BIZKAIA (48508)

KATASTROKO DATUEN FITXA FICHA DATOSCATASTRALES



Emissio Data/Fecha Emisión: 13/05/2024 08:10
Documento Zenbakia/Número Documento: CO-2024-00189449

Ondasun Higiezina/Bien Inmueble 002-1015-02005-0003					ABANTO Y CIERVANA-ABANTO		
Azipartza/ Subparcela	Elementua/ Elemento	Erabilera/ Uso	Azal/ Sup.(m2)	Lurzorua/ Suelo	Eraikuntza/ Construcción	Guztira/ Total	
01	Hir/Urb U4110732D	U01UN V11 Etxebizitza kolektiboa/Vivienda colectiva	98,62	43.941,12	15.512,66	59.453,78	
	N9644184D	T02UN001 Y11 Trastekua/Trastero	45,02	-----	-----	9.909,63	
	Helbidea/Dirección: BO\La trinidad 016002 N9644193T	UPBUN Y11 Trastekua/Trastero	9,80	-----	-----	2.096,34	
Ondasun Higiezinaren Balioa/Valor Catastral del Inmueble					71.459,75 €		

Partzela/Parcela 002-1015-02005

Azalera/Superficie:	304,51 m2
---------------------	-----------

Azipartza/Subparcela 01

Azalera/Superficie:	304,51 m2	Izaera/Naturaleza:	Hirikoa/Urbana
Azpialerikia/Subedificada:	Ez/No	Eraldatutako Lurzorua/ Suelo Transformado:	Ez/No
Fatxaden kopuruia/ Número Fachadas:	1		

→ Eraikin/Edificio - 00210150200501001 - BO\La trinidad 016

Erabilera/Uso:	V1 Etxebizitza kolektiboa/ Vivienda colectiva	Kategoria/Categoría:	7
Eskuko Kategoria/ Categoría manual:	Eraikizte-urtea/ Año Construcción:	1942	
Birgaitze-urtea/ Año Rehabilitación:	Konserbazio Maila/ Grado Conservación:	1 Normala/Normal	
Sestranen gaineko azalera/ Sup. sobre rasante:	230,93 m2	Sestranen azpiko azalera/ Sup. bajo rasante:	
Atezaina/Portero:	Ez/No	Berkuntza/Calefacción:	Ez/No
Bainugelak/Baños:	Bat/Uno	Itxitura/Cerramiento:	Zarpiauak eta emokadurak/ Enfoscados y revocos
Arotz Lana'/ Carpintería Exterior:	Koloreko aluminio/Aluminio color	Atariaren Zabalera/ Amplitud Portal:	Ez dauka/No tiene
Atariko Zorua/ Suelo Portal:	Ez dauka/No tiene	Igogailua/Ascensor:	Ez/No
Etxebizitza/Iggilua/ Viviendas/Ascensor:	0	BOE/VPO:	no disponible

→ Elementuak/Elementos BO\La trinidad 016

U4110732D		
Erabilera/Uso:	V11 Etxebizitza kolektiboa/ Vivienda colectiva	Elementua/Elemento:
Azalera/Superficie:	98,62 m2	Partaidetza koefizientea/ Coeficiente de Participación:
Lurzorua Kat. Balioa/ Suelo VC:	43.941,12 €	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC:
Guztira Kat. Balioa/ Total VC:	59.453,78 €	15.512,66 €
Lurzorua EGB/Suelo VMA:	102.147,89 €	Eraikun. EGB/ Construcción VMA:
		28.258,27 €



Ficha catastral (virtual)

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA

SITUACIÓN: Barrio LA TRINIDAD, nº 16, en el municipio de Abanto y Ciérnava, BIZKAIA (48508)


Emiso Data/Fecha Emisión: 13/05/2024 08:10
 Dokumentu Zenbakia /Número Documento: CO-2024-00189449

Guztira EGB/Total VMA:	130.406,16 €
Barne Elxebizitza/ Vivienda Interior:	Ez/No
N9644184D	
Erabilera/Uso:	Y11 Trastero/Trastero
Azalera/ Superficie:	45,02 m ²
Lurzoru Kat. Balioa/ Suelo VC:	-----
Guztira Kat. Balioa/ Total VC:	9.909,63 €
Lurzoru EGB/Suelo VMA:	16.407,92 €
Guztira EGB/Total VMA:	16.407,92 €

→ Eraikin/Edificio - 00210150200501002 - BO\La trinidad 016002

Erabilera/Uso:	Y11 Hiri et xebizitzen eranskina/ Anexo vivienda urbana	Kategoria/Categoría:	2
Eskuko Kategoria/ Categoría manual:		Eraikitze-urtea/ Año Construcción:	1970
Birgaitze-urtea/ Año Rehabilitación:		Konserbazio Maila/ Grado Conservación:	2 Hala-moduzkoa/Regular
Sestaren gaineko azalera/ Sup. sobre rasante:	9.80 m ²	Sestaren azpiko azalera/ Sup. bajo rasante:	
Itxitura/Cerramiento:	Zarpia uak eta emokadurak/ Enfoscados y revocos	Arotzeria/Carpintería:	
Igogailua/Ascensor:	Ez/ No	Berokuntza/Calefacción:	Ez/ No
Aire Egokitua/ Aire acondicionado:	Ez/ No	Instalazioak/Instalaciones:	Ez/ No
Turismoa/Turismo:	Ez da aplikatzen/No aplica	Izarrak/Categoría hotel:	Ez da aplikatzen/No aplica
Eraikin Bakana/ Edificio singular:	Ez/ No	Eraikin Historikoa/ Edificio histórico:	Ez/ No

→ Elementuak/Elementos BO\La trinidad 016002

N9644193T			
Erabilera/Uso:	Y11 Trastero/Trastero	Elementua/Elemento:	UPBUN
Azalera/ Superficie:	9.80 m ²	Partaidetza koeficientea/ Coeficiente de Participación:	
Lurzoru Kat. Balioa/ Suelo VC:	-----	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC:	-----
Guztira Kat. Balioa/ Total VC:	2.096,34 €		
Lurzoru EGB/Suelo VMA:	3.471,03 €	Eraikun. EGB/ Construcción VMA:	-----
Guztira EGB/Total VMA:	3.471,03 €		

Egiazapen Kode Eletronikoa / Código de Verificación Electrónica: SdKL-UU7T-5HJ8-MZK6
 Egiazapen helbidea / Dirección de verificación: https://www.ebizkaia.eus



DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA
 SITUACIÓN: Barrio LA TRINIDAD, nº 16, en el municipio de Abanto y Ciérnava, BIZKAIA (48508)

Emitido Fecha Emisión: 13/05/2024 08:10
 Documento Zenbakia / Número Documento: CO-2024-00189449

Egiazapen Kode Eletronikoa / Código de Verificación Electrónica: SdKL-UUTT-5HJ8-MZK6
 Egiazapen helbidea / Dirección de verificación: www.ebizkaia.eus



Jabetza Erregistroarekiko koordinazio grafikoa/Coordinación gráfica con el Registro de la Propiedad
 Erregistroa/Registro: Erregistro-kode bakarra/Código registral único: Koordinazio-data/Fecha coordinación:
 Ez dago koordinatuta/No está coordinado



DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA
SITUACIÓN: Barrio LA TRINIDAD, nº 16, en el municipio de Abanto y Ciérnava, BIZKAIA (48508)



Emitido Fecha Emisión: 13/05/2024 08:10
Documento Zenbakia /Número Documento: CO-2024-00189449

Elementuen krokisak/Croquis de los elementos

Helbidea/Dirección: BO\La trinidad 016

Eraikitze urtea/Año de construcción: 1942

U4110732D U01UN

N9644184D T02UN001

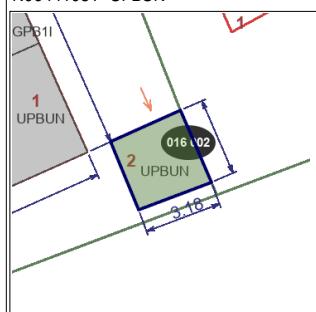


Elementuen krokisak/Croquis de los elementos

Helbidea/Dirección: BO\La trinidad 016002

Eraikitze urtea/Año de construcción: 1970

N9644193T UPBUN



Egiazapen Kode Eletronikoa / Código de Verificación Electrónica: SdKL-UUTT-5HJ8-MZK6
Egiazapen helbidea / Dirección de verificación: https://www.ebizkaia.eus



DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA
SITUACIÓN: Barrio LA TRINIDAD, nº 16, en el municipio de Abanto y Ciérnava, BIZKAIA (48508)

KATASTROKO DATUEN FITXA FICHA DATOSCATASTRALES



Emissio Data/Fecha Emisión: 13/05/2024 08:09
Documento Zenbakia /Número Documento: CO-2024-00189448

Ondasun Higiezina/Bien Inmueble 002-1015-02005-0003					ABANTO Y CIERVANA-ABANTO		
Azipartza/ Subparcela	Elementua/ Elemento	Erabilera/ Uso	Azal/ Sup.(m2)	Lurzorua/ Suelo	Eraikuntza/ Construcción	Guztira/ Total	
01	Hir/Urb U4110732D	U01UN V11 Etxebizitza kolektiboa/Vivienda colectiva	98,62	43.941,12	15.512,66	59.453,78	
	N9644184D	T02UN001 Y11 Trastekua/Trastero	45,02	-----	-----	9.909,63	
	Helbidea/Dirección: BO\La trinidad 016002 N9644193T	UPBUN Y11 Trastekua/Trastero	9,80	-----	-----	2.096,34	
Ondasun Higiezinaren Balioa/Valor Catastral del Inmueble					71.459,75 €		

Partzela/Parcela 002-1015-02005

Azalera/Superficie:	304,51 m2
---------------------	-----------

Azipartza/Subparcela 01

Azalera/Superficie:	304,51 m2	Izaera/Naturaleza:	Hirikoa/Urbana
Azpialerikia/Subedificada:	Ez/No	Eraldatutako Lurzorua/ Suelo Transformado:	Ez/No
Fatxaden kopuruia/ Número Fachadas:	1		

→ Eraikin/Edificio - 00210150200501001 - BO\La trinidad 016

Erabilera/Uso:	V1 Etxebizitza kolektiboa/ Vivienda colectiva	Kategoria/Categoría:	7
Eskuko Kategoria/ Categoría manual:	Eraikizte-urtea/ Año Construcción:	1942	
Birgaitze-urtea/ Año Rehabilitación:	Konserbazio Maila/ Grado Conservación:	1 Normala/Normal	
Sestraren gaineko azalera/ Sup. sobre rasante:	230,93 m2	Sestraren azpiko azalera/ Sup. bajo rasante:	
Atezaina/Portero:	Ez/No	Berkuntza/Calefacción:	Ez/No
Bainugelak/Baños:	Bat/Uno	Itxitura/Cerramiento:	Zarpiauak eta emokadurak/ Enfoscados y revocos
Arotz Lana'/ Carpintería Exterior:	Koloreko aluminio/Aluminio color	Atariaren Zabalera/ Amplitud Portal:	Ez dauka/No tiene
Atariko Zorua/ Suelo Portal:	Ez dauka/No tiene	Igogailua/Ascensor:	Ez/No
Etxebizitza/Iggilua/ Viviendas/Ascensor:	0	BOE/VPO:	no disponible

→ Elementuak/Elementos BO\La trinidad 016

U4110732D		
Erabilera/Uso:	V11 Etxebizitza kolektiboa/ Vivienda colectiva	Elementua/Elemento:
Azalera/Superficie:	98,62 m2	Partaidetza koeficientea/ Coeficiente de Participación:
Lurzor Kat. Balioa/ Suelo VC:	43.941,12 €	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC:
Guztira Kat. Balioa/ Total VC:	59.453,78 €	15.512,66 €
Lurzor EGB/Suelo VMA:	102.147,89 €	Eraikun. EGB/ Construcción VMA:
		28.258,27 €



Ficha catastral (virtual)

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA

SITUACIÓN: Barrio LA TRINIDAD, nº 16, en el municipio de Abanto y Ciérnava, BIZKAIA (48508)

Emiso Data/Fecha Emisión: 13/05/2024 08:09
Documento Zenbakia /Número Documento: CO-2024-00189448

Guztira EGB/Total VMA:	130.406,16 €
Barne Elxebizitza/ Vivienda Interior:	Ez/No
N9644184D	
Erabilera/Uso:	Y11 Trastero/Trastero
Azalera/ Superficie:	45,02 m ²
Lurzoru Kat. Balioa/ Suelo VC:	-----
Guztira Kat. Balioa/ Total VC:	9.909,63 €
Lurzoru EGB/Suelo VMA:	16.407,92 €
Guztira EGB/Total VMA:	16.407,92 €

→ Eraikin/Edificio - 00210150200501002 - BO\La trinidad 016002

Erabilera/Uso:	Y11 Hiri et xebizitzen eranskina/ Anexo vivienda urbana	Kategoria/Categoría:	2
Eskuko Kategoria/ Categoría manual:		Eraikitze-urtea/ Año Construcción:	1970
Birgaitze-urtea/ Año Rehabilitación:		Konserbazio Maila/ Grado Conservación:	2 Hala-moduzkoa/Regular
Sestaren gaineko azalera/ Sup. sobre rasante:	9.80 m ²	Sestaren azpiko azalera/ Sup. bajo rasante:	
Itxitura/Cerramiento:	Zarpia uak eta emokadurak/ Enfoscados y revocos	Arotzeria/Carpintería:	
Igogailua/Ascensor:	Ez/ No	Berokuntza/Calefacción:	Ez/ No
Aire Egokitua/ Aire acondicionado:	Ez/ No	Instalazioak/Instalaciones:	Ez/ No
Turismoa/Turismo:	Ez da aplikatzen/No aplica	Izarrak/Categoría hotel:	Ez da aplikatzen/No aplica
Eraikin Bakana/ Edificio singular:	Ez/ No	Eraikin Historikoa/ Edificio histórico:	Ez/ No

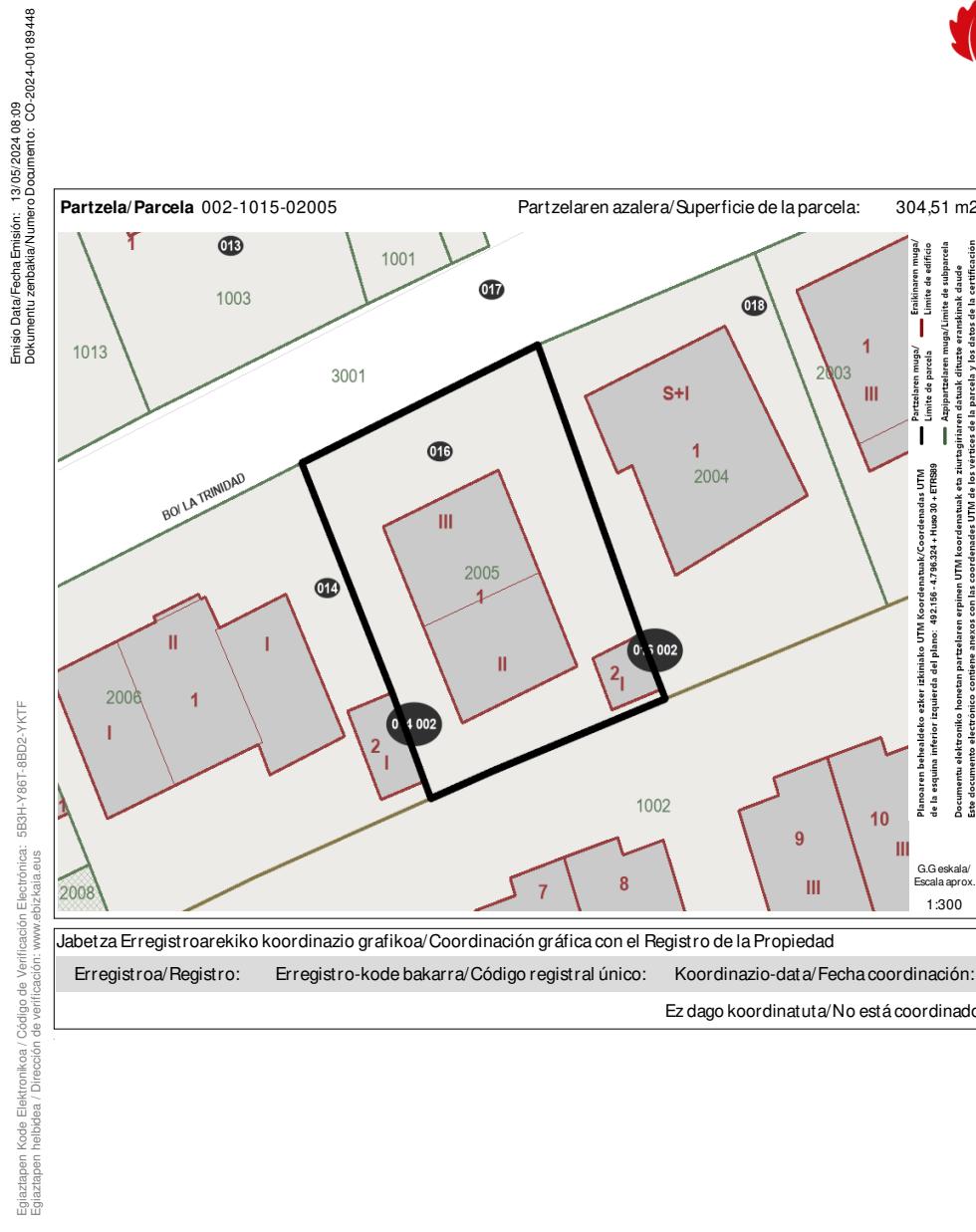
→ Elementuak/Elementos BO\La trinidad 016002

N9644193T			
Erabilera/Uso:	Y11 Trastero/Trastero	Elementua/Elemento:	UPBUN
Azalera/ Superficie:	9.80 m ²	Partaidetza koeficientea/ Coeficiente de Participación:	
Lurzoru Kat. Balioa/ Suelo VC:	-----	Eraikun. Kat. Balioa/ Construcción VC:	-----
Guztira Kat. Balioa/ Total VC:	2.096,34 €		
Lurzoru EGB/Suelo VMA:	3.471,03 €	Eraikun. EGB/ Construcción VMA:	-----
Guztira EGB/Total VMA:	3.471,03 €		



DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA
SITUACIÓN: Barrio LA TRINIDAD, nº 16, en el municipio de Abanto y Ciérvana, BIZKAIA (48500)



DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA

SITUACIÓN: Barrio LA TRINIDAD, nº 16, en el municipio de Abanto y Ciérnava, BIZKAIA (48508)

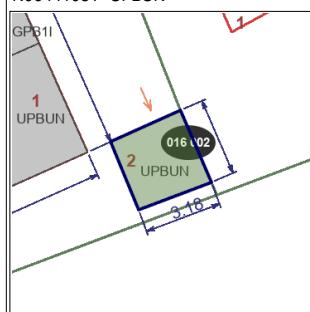
Emisión Data/Fecha Emisión: 13/05/2024 08:09
Documento Zenbakia /Número Documento: CO-2024-00189448**Elementuen krokisak/Croquis de los elementos****Helbidea/Dirección:** BO\La trinidad 016**Eraikitze urtea/Año de construcción:** 1942

U4110732D U01UN

N9644184D T02UN001

**Elementuen krokisak/Croquis de los elementos****Helbidea/Dirección:** BO\La trinidad 016002**Eraikitze urtea/Año de construcción:** 1970

N9644193T UPBUN

Egiazapen Kode Eletronikoa / Código de Verificación Electrónica: 5B3H-Y86T-8BD2-YKTF
Egiazapen helbidea / Dirección de verificación: https://www.ebizkaia.eus

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA

SITUACIÓN: Barrio LA TRINIDAD, nº 16, en el municipio de Abanto y Ciérnava, BIZKAIA (48508)



SUELO URBANO

LIMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN



DENOMINACION DE UNIDAD DE EJECUCION



RESIDENCIAL

EN PARCELA (BAJA DENSIDAD)



- MEDIA (MEDIA DENSIDAD)



- GENERAL (ALTA DENSIDAD)



CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO


 AYUNTAMIENTO
DE ABANTO Y
CIÉRVANA

 ABANTO–
ZIERBENAKO
UDALA

APROBACIÓN DEFINITIVA SUELO URBANO Y URBANIZABLE

 EQUIPO ASOCIADO:
akdelsik S.L.P.
BMR Abogados
SGBR Arquitectos S.L.

 Firma/Nombre: ALBERTO JULIÁN GONZÁLEZ
Loreto, 6, 48100 Bilbao, Tfno. 944257189, Fax. 944257189, C.I.F. B-630166
Nº REGISTRO COAV: 930.166

AVISADO/FECHADO: 2010-07-06

akdelsik

 REVISIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA
BERRIKUSTAPEN HIRIGINTZ ANTOLAKUNAREN PLANGINTZA OROKORRA

Firma/Firma:

JULIO 2010

Firma/Firma:

1:2000

Firma/Firma:

COAV: n.º xxxx/x

Firma/Firma:

N° pliego/Zipadeo: xxx xx/xx/xx

Firma/Firma:

Objeto/Asunto: xxx xx/xx/xx

Firma/Firma:

Comprobado/Revisado: xxx xx/xx/xx

Firma/Firma:

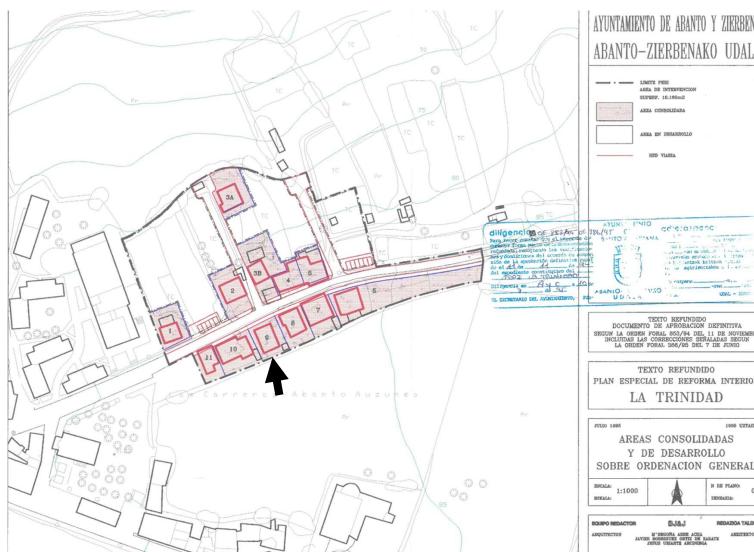
Referencia aviso:

Firma/Firma:

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA

SITUACIÓN: Barrio LA TRINIDAD, nº 16, en el municipio de Abanto y Ciérnava, BIZKAIA (48508)



Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA

SITUACIÓN: Barrio LA TRINIDAD, nº 16, en el municipio de Abanto y Ciérnava, BIZKAIA (48508)

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA / BERRIKUSTAPEN HIRIGINTZ ANTOLAKIZUNAREN PLANGINTZ OROKORRA
ABANTO Y ZIERBENA

INFORMACION URBANISTICA: CATALOGO DE LA EDIFICACION

MAYO - 1.994

FICHA N°:LRGLT016

DATOS DEL EDIFICIO

BARRIO	LAS CARRERAS	NUCLEO	16
CALLE	BARRIO LA TRINIDAD		
TIPOLOGIA	EN LINEA	USO DOMINANTE	
PLANTAS	PB + 2	Nº DE VIVIENDAS	VIVIENDA
USOS	1	PLANTA	2
RESIDENCIAL		-2	PS
COMERCIAL		-1	PB
EQUIPAMIENTO			E
INDUSTRIAL			1
APARCAMIENTO			2
ESTADO DE CONSERVACION			3
BUENA	X		4
REGULAR			5
RUINA			OTROS
PROPIEDAD			
PUBLICA		X	
PRIVADA			
VALOR DE CATALOGACION			
CATALOGABLE			
SINGULAR			
OTROS			X

URBANIZACION

CALZADA	X	ACERA	SANEAMIENTO	ALUMBRADO	X	MARGINAL
---------	---	-------	-------------	-----------	---	----------

OBSERVACIONES:

diligencia n° 852/04 of 386/97 DE ayuntamiento de abantoy zierbena:
 Para hacer constar que el presente documento forma parte de la documentación remitida para la obtención del acuerdo de situación y condiciones del acuerdo de situación y el acuerdo definitivo de urbanización de la calle la trinidad nº 16 de ollor, del expediente constitutivo del PEST LA TRINIDAD.
 diligencia en año 1994.
 EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, Pdo. ABANTO-ZIERBENA
 DIAZ - 2000.

FOTO:



Planeamiento

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA

SITUACIÓN: Barrio LA TRINIDAD, nº 16, en el municipio de Abanto y Ciérnava, BIZKAIA (48508)

FICHA JUSTIFICATIVA DEL CONTROL DE PRESUPUESTOS A EFECTOS DE VISADO			Nº EXPEDIENTE
OBRA	BARRIO LA TRINIDAD Nº 16		FECHA ENTRADA PROYECTO
EMPLAZAMIENTO	ABANTO Y ZIERBENA		FECHA INICIO OBRA
PROPIETARIO			FECHA FINAL OBRA
ARQUITECTO			
GRUPO 1 VIVIENDAS, OFICINAS Y EDIFICIOS COMERCIALES Señalar con una X las casillas con contestación afirmativa: Casilla 1: viviendas - Casilla 2: Oficinas - Casilla 3: Edificios comerciales.			
SUBGRUPO A			
1 ¿El edificio es de promoción libre? <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3			
2 En caso de edificio plurifamiliar, de oficinas o comercial, ¿es exento o en esquina? <input type="checkbox"/> Se considera plurifamiliar cuando hay tres o más viviendas con un mismo acceso y exento o en esquina cuando el desarrollo de fachada supera el 60% del perímetro envolvente del edificio			
3 ¿La altura sobre rasante es igual o inferior a PB+3? <input checked="" type="checkbox"/> (se consideran plantas los áticos o entrecubiertas con uso de vivienda, oficina o comercio).			
4 ¿La altura sobre rasante es igual o superior a PB+8? <input type="checkbox"/> (se consideran plantas los áticos o entrecubiertas con uso de vivienda, oficina o comercio).			
5 ¿La superficie útil total de los servicios es superior a: 15 m ² ? <input type="checkbox"/> 15 m ² <input checked="" type="checkbox"/> 25 m ² ? <input type="checkbox"/> 25 m ² <input type="checkbox"/> 35 m ² ? <input type="checkbox"/> 35 m ² <input type="checkbox"/> Se consideran como servicios los aseos, cuartos de baño, cocina, oficio, despensa, lavadero cerrado, cuarto de plancha y dependencias similares.			
6 ¿El numero de cuartos de baño o aseo por vivienda es superior a: uno? <input checked="" type="checkbox"/> uno ? <input type="checkbox"/> dos? <input type="checkbox"/> dos ? <input type="checkbox"/> tres? <input type="checkbox"/> tres ? <input type="checkbox"/>			
7 ¿Tiene cimentaciones especiales? Se consideran cimentaciones especiales las que no sean zapatas aisladas o corridas de hormigón, mampostería o ladrillo			
8 ¿Tiene vigas de mas de 7 metros de luz? 9 ¿Tiene forjados de mas de 6 metros de luz? 10 ¿Tiene cerramiento o revestimiento de fachadas de coste elevado? Se entiende por tales los que no sean de fábricas de ladrillo enfoscados, revocos, bloques de hormigón o cañavista sencilla y su proporción de huecos no supere el 30 % de los cierres exteriores			
11 ¿Tiene cerramiento o revestimiento de fachadas a base de aplacado de piedra, muro cortina, etc.? 12 ¿Tiene solados o alcatardos de categoría superior? Precio del material colocado superior al 25 % del módulo.			
13 ¿Tiene carpintería interior de categoría superior? Precio de la carpintería colocada superior al 60 % del módulo.			
14 ¿Tiene carpintería exterior de categoría superior? Precio de la carpintería colocada incluso vidrio superior al 75 % del módulo.			
15 ¿Tiene aparatos elevadores en proporción superior a uno por cada 8 viviendas o 1.000 m ² de oficinas o locales comerciales?			
16 ¿Tiene instalación de calefacción? ¿Es por circuito de agua caliente? ¿Es aire acondicionado?			
17 ¿Tiene escaleras mecánicas? 18 ¿Tiene instalación neumática? 19 ¿Tiene instalación de seguridad? 20 ¿Tiene instalación de megafonía? 21 ¿Está preparado para instalación de informática? 22 ¿Tiene instalación automática de protección o detección de incendios?			
TOTAL SUBGRUPO A <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> 0			
SUBGRUPO B			
1 ¿Es un edificio de construcción tradicional, no estandarizada? 2 ¿Es unifamiliar? Se considera vivienda unifamiliar aquella que tiene entrada independiente, bien sea aislada, pareada, adosada o en hilera.			
3 ¿Es unifamiliar aislada o pareada? 4 ¿Existen apartamentos en numero superior al 33 % del total de viviendas? Se considera apartamento a la vivienda compuesta de estar-comedor, cocina, cuarto de baño, vestíbulo y un dormitorio como máximo.			
5 ¿Es edificio comercial, de oficinas o administrativo? 6 ¿Existen locales de oficina o de comercio con superficie construida inferior a 40 m ² en numero superior al 33 % de la totalidad de los locales?			
TOTAL SUBGRUPO B <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> 0			
NOTA. En los puntos 5, 6 y 16 del Subgrupo A, una contestación afirmativa supone la afirmación de todas las precedentes del mismo punto. Si existen diferentes tipos de viviendas, oficinas o comercios dentro de una misma edificación, se considera tipo base para cada uso al que tenga mayor superficie construida entre el total de cada uno de los diferentes tipos.			

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA
 SITUACIÓN: Barrio LA TRINIDAD, nº 16, en el municipio de Abanto y Ciérvana, BIZKAIA (48508)

GRUPO 2 ALMACENES, NAVES, GARAJES O APARCAMIENTOS EXENTOS Y EDIFICIOS INDUSTRIALES		
SUBGRUPO C		
1	¿Tiene cimentaciones especiales? Se consideran cimentaciones especiales las que no sean zapatas aisladas o corridas de hormigón, mampostería o ladrillo	<input type="checkbox"/>
2	¿Tiene solera?	<input type="checkbox"/>
3	¿La edificación es cerrada?	<input type="checkbox"/>
4	¿Tiene más de una planta?	<input type="checkbox"/>
5	¿La altura libre de alguna de sus plantas es superior a:: 6 m ² ? 9 m ² ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
6	¿La cubierta es horizontal, en diente de sierra, de perfil especial o superficie reglada?	<input type="checkbox"/>
7	¿La sobrecarga de alguno de los forjados es superior a: 500 Kg./m ² ? 1.000 Kg./m ² ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
8	¿Las luces de viga o cercha y las de correa o forjado, respectivamente, son superiores a: 10 metros ó 6 metros? 15 metros u 8 metros?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
9	¿La estructura de cubierta es espacial o lámina de hormigón?	<input type="checkbox"/>
10	¿Tiene materiales de aislamiento en muros, forjados o cubiertas?	<input type="checkbox"/>
11	¿Tiene puente grúa superior a 7 toneladas?	<input type="checkbox"/>
12	¿Tiene ventilación mecánica?	<input type="checkbox"/>
13	¿Tiene aire acondicionado?	<input type="checkbox"/>
14	¿Tiene calefacción?	<input type="checkbox"/>
15	¿Tiene instalación de aire comprimido?	<input type="checkbox"/>
16	¿Tiene instalación de vapor?	<input type="checkbox"/>
17	¿Tiene instalación de aceite térmico?	<input type="checkbox"/>
18	¿Tiene instalación de transporte neumático?	<input type="checkbox"/>
19	¿Tiene instalación automática de protección contra incendios?	<input type="checkbox"/>
20	¿Tiene bancadas para maquinaria?	<input type="checkbox"/>
21	¿Tiene aparatos elevadores con capacidad de carga en todos ellos: menor de 1 Tm. por cada 3.000 m ² ? mayor de 1 Tm. por cada 3.000 m ² ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
22	¿Tiene sistemas de seguridad, megafonía, informática, etc.?	<input type="checkbox"/>
TOTAL SUBGRUPO C		<input checked="" type="checkbox"/> 0
NOTA. En los puntos 5, 7, 8 y 21 del Subgrupo C, una anotación afirmativa implica siempre afirmación de todos los precedentes del mismo punto.		
GRUPO 3 SÓTANOS, SEMISÓTANOS, PLANTA BAJA, ENTREPLANTA Y BAJOCUBIERTA, PARA GARAJES, DEPENDENCIAS DE SERVICIO Y LOCALES COMERCIALES SIN USO ESPECÍFICO, COMPONENTES DE CUALQUIER TIPO DE EDIFICACIÓN.		
SUBGRUPO D		Sótano Semisótano P.B. E.P. Bajocub.
1	¿El local está compartimentado?	<input type="checkbox"/>
2	¿Hay excavación en roca o marga dura en proporción superior al 20 %?	<input type="checkbox"/>
3	¿Es un terreno fangoso?	<input type="checkbox"/>
4	¿Tiene cimentación especial? Se consideran cimentaciones especiales las que no sean zapatas aisladas o corridas de hormigón, mampostería o ladrillo.	<input type="checkbox"/>
5	¿Tiene muros o pantallas a construir con técnicas especiales de excavación o estabilizaciones del terreno?	<input type="checkbox"/>
6	¿Siendo para uso de garaje su superficie es superior a: 200 m ² ? 2.500 m ² ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
7	¿Tiene más de dos sótanos?	<input type="checkbox"/>
TOTAL SUBGRUPO D		<input checked="" type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/>
NOTA. En el punto 6 del Subgrupo D, una anotación afirmativa implica siempre afirmación de todas las precedentes del mismo punto.		
GRUPO 4 a 12 TRABAJOS DIVERSOS		
SUBGRUPO E		
1	¿Tiene sistemas de cerramiento de corte elevado o carpintería exterior de categoría superior? Según las condiciones definidas en los apartados 10, 11 y 14 del Subgrupo A.	<input type="checkbox"/>
2	¿Tiene soldados y alcatardos o carpintería interior de categoría superior? Según las condiciones definidas en los apartados 12 y 13 del Subgrupo A.	<input type="checkbox"/>
3	¿Tiene calefacción?	<input type="checkbox"/>
4	¿Es por circuito de agua caliente?	<input type="checkbox"/>
5	¿Tiene aire acondicionado?	<input type="checkbox"/>
6	¿Tiene aparatos elevadores?	<input type="checkbox"/>
7	¿Tiene escaleras mecánicas?	<input type="checkbox"/>
8	¿Tiene circuito cerrado de TV?	<input type="checkbox"/>
9	¿Tiene instalación de transporte neumático?	<input type="checkbox"/>
10	¿Tiene instalación automática de protección contra incendios?	<input type="checkbox"/>
11	¿Tiene climatización de agua?	<input type="checkbox"/>
12	¿Tiene instalación de telefonía interior conectada a centralita telefónica?	<input type="checkbox"/>
13	¿Tiene instalaciones especiales de iluminación y sonido?	<input type="checkbox"/>
TOTAL SUBGRUPO E		<input checked="" type="checkbox"/> 0



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.

José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid

Tel. 913727500 www.tinsa.es

Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente BI-00695/24

Fecha: 13-05-2024

Rf.Tasador: AUM (29706)

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA

SITUACIÓN: Barrio LA TRINIDAD, nº 16, en el municipio de Abanto y Ciérnava, BIZKAIA (48508)

CALCULO DEL PRESUPUESTO DE REFERENCIA

GRUPO 1: VIVIENDAS, OFICINAS Y EDIFICIOS COMERCIALES

Concepto	:	m ² construidos	x	M	x	L	x (1+ 0,1 x)	a +0,3x b)	=	766 €
Vivienda	:	1	x	476	x	0,7	x (1+ 0,1 x)	4 +0,3x 3)=	=	
Oficinas	:		x		x		x (1+ 0,1 x)	+0,3x)=	=	
Comercio	:		x		x		x (1+ 0,1 x)	+0,3x)=	=	

TOTAL GRUPO 1 =

GRUPO 2: ALMACENES, NAVES, GARAJES O APARCAMIENTOS EXENTOS Y EDIFICIOS INDUSTRIALES

Concepto	:	m ² construidos	x	M	x	L	x (0,2+ 0,1 x)	c)	=	
:	:	x	x	x	x	x (0,2+ 0,1 x))	=		
:	:	x	x	x	x	x (0,2+ 0,1 x))	=		
:	:	x	x	x	x	x (0,2+ 0,1 x))	=		

TOTAL GRUPO 2 =

GRUPO 3: SÓTANOS, SEMISÓTANOS, PLANTA BAJA, ENTREPLANTA Y BAJO CUBIERTA, PARA GARAJES, DEPENDENCIAS DE SERVICIO Y LOCALES SIN USO ESPECÍFICO, COMPONENTES DE CUALQUIER TIPO DE EDIFICACIÓN

Concepto	:	m ² construidos	x	M	x	L	x (0,8+ 0,1 x)	d)	=	
PB - EP	:	1	x	476	x	0,7	x (0,8+ 0,1 x))	=	267 €
:	:	x	x	x	x	x (0,8+ 0,1 x))	=		
BC	:	x	x	x	x	x (0,8+ 0,1 x))	=		
Sótano y semisótanos	:	x	x	x	x	x (0,8+ 0,1 x))	=		
:	:	x	x	x	x	x (0,8+ 0,1 x))	=		

TOTAL GRUPO 3 =

GRUPO 4 A 12: TRABAJOS DIVERSOS

Nº de Referencia y Concepto	:	m ² construidos	x	M	x	L	x (I + 0,2 x e)			
:	:	x	x	x	x	x (+ 0,2 x)	=		
:	:	x	x	x	x	x (+ 0,2 x)	=		
:	:	x	x	x	x	x (+ 0,2 x)	=		
:	:	x	x	x	x	x (+ 0,2 x)	=		

TOTAL GRUPO 4 A 12 =

PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL = **PRESUPUESTO DE REFERENCIA** =

LIQUIDACIÓN DE OBRA = **LIQUIDACIÓN DE REFERENCIA** =

**TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.**

José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid

Tel. 913727500 www.tinsa.es

Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente BI-00695/24

Fecha: 13-05-2024

Rf.Tasador: AUM (29706)

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA

SITUACIÓN: Barrio LA TRINIDAD, nº 16, en el municipio de Abanto y Ciérnava, BIZKAIA (48508)

OBSERVACIONES

ARQUITECTO:	FIRMA:	FECHA
-------------	--------	-------

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA

SITUACIÓN: Barrio LA TRINIDAD, nº 16, en el municipio de Abanto y Ciérnava, BIZKAIA (48508)

VALORES DEL COEFICIENTE

4. INSTALACIONES

- 4.1
- 4.2
- 4.3
- 4.4
- 4.5
- 4.6
- 4.7
- 4.8
- 4.9
- 4.10
- 4.11

5. INSTALACIONES

- 5.1
- 5.2
- 5.3

6. LOCALES DE OFICIOS

- 6.1
- 6.2
- 6.3
- 6.4
- 6.5
- 6.6
- 6.7
- 6.8
- 6.9
- 6.10

7. EDIFICIOS RESIDENCIALES

- 7.1
- 7.2
- 7.3
- 7.4
- 7.5
- 7.6

8. EDIFICIOS DIVERSOS

- 8.1
- 8.2
- 8.3
- 8.4
- 8.5
- 8.6
- 8.7
- 8.8
- 8.9
- 8.10
- 8.11
- 8.12

Otra documentación

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA

SITUACIÓN: Barrio LA TRINIDAD, nº 16, en el municipio de Abanto y Ciérnava, BIZKAIA (48508)

8.13

8.14

8.15

9. OTROS EDIF

9.1

9.2

9.3

9.4

9.5

9.6

10. EDIFICIOS SA

10.1

10.2

10.3

10.4

10.5

11. INDUSTRIA H

11.1

11.2

11.3

11.4

11.5

11.6

11.7

11.8

11.9

11.10

11.11

11.12

11.13

11.14

11.15

11.16

11.17

11.18

11.19

11.20

12. VARIOS

12.1

12.2

12.3

12.4

12.5

12.6

Otra documentación

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA

SITUACIÓN: Barrio LA TRINIDAD, nº 16, en el municipio de Abanto y Ciérnava, BIZKAIA (48508)

ITE "I"

NES DEPORTIVAS AL AIRE LIBRE	Valores de I
Pistas terrizas sin drenaje	0,07
Pistas de hormigón o asfalto	0,13
Pistas de césped, pavimentos especiales y terrizas con drenajes	0,22
Piscinas.	1,3 los primeros
Dependencias cubiertas al servicio de instalaciones al aire libre	1,30
Estadios, plazas de toros, hipódromos y similares con capacidad máxima de 8.000 plazas y sin graderíos cubiertos. (Las pistas se valoran aparte)	1,70
Estadios, plazas de toros, hipódromos y similares con capacidad superior a 8.000 plazas o con graderíos cubiertos. (Las pistas se valoran aparte)	2,20
Graderíos apoyados sobre el terreno, sin cubrir	0,40
Graderíos apoyados sobre el terreno, cubiertos	0,70
Graderíos apoyados sobre estructura, sin cubrir	0,60
Graderíos apoyados sobre estructura, cubiertos	0,90
NES DEPORTIVAS CUBIERTAS	Valores de I
Gimnasios	1,80
Polideportivos	2,00
Piscinas	2,30
DIVERSION Y DE OCIO	Valores de I
Parque infantil al aire libre	0,40
Clubs, salas de fiestas y discotecas en medio urbano	3,30
Discotecas en municipios rurales	2,20
Casinos y Círculos	2,20
Cines de una planta en municipios rurales	2,20
Cines de una planta	3,30
Cines de varias plantas	4,00
Teatros de una planta	4,00
Teatros de varias plantas	4,50
Clubs sociales	2,00
RELIGIOSOS	Valores de I
Conjunto parroquial	1,60
Iglesias y capillas exentas	3,00
Catedrales	5,50
Edificios religiosos residenciales	1,60
Conventos y seminarios	1,70
Acondicionamiento de local para actos religiosos	1,10
EDUCENTES	Valores de I
Jardines de infancia, guarderías y centros de educación preescolar	1,60
Colegios nacionales y de EGB (Primaria)	1,60
Institutos y Centros de Bachillerato (ESO)	1,90
Centros de Formación Profesional de 1º y 2º grado	2,00
Escuelas de Artes y Oficios, Educación Especial y Hogar	1,70
Bibliotecas sencillas y Casas de Cultura	1,70
Centro de Formación Profesional de 3er. grado	2,20
Escuelas de grado medio	2,50
Escuelas Universitarias y Técnicas	3,00
Colegios Mayores	2,00
Centros de investigación y bibliotecas de gran importancia	3,30
Restauración de monumentos	2,70

Otra documentación

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA

SITUACIÓN: Barrio LA TRINIDAD, nº 16, en el municipio de Abanto y Ciérnava, BIZKAIA (48508)

Reales Academias	3,00
Museos y edificaciones docentes singulares	3,50
Acondicionamiento de local para docencia	1,10

ICIOS PUBLICOS	Valores de I
Establecimientos correccionales y penitenciarías	1,80
Estaciones de autobuses	2,00
Estaciones de ferrocarril	2,50
Terminales aéreas y marítimas	2,50
Edificios oficiales entre medianerías	2,20
Edificios oficiales exentos	2,50

ANITARIOS	Valores de I
Dispensarios y botiquines	1,40
Laboratorios	2,60
Hospitales	3,50
Centros médicos	3,50
Acondicionamiento de local para usos sanitarios	1,10

HOSTELERA	Valores de I
Hoteles 5 estrellas	3,00
Hoteles 4 estrellas	2,50
Hoteles 3 estrellas	2,20
Hoteles 2 estrellas	1,90
Hoteles 1 estrella	1,60
Hostal y pensión de tres estrellas	1,90
Hostal y pensión de dos estrellas	1,60
Hostal y pensión de una estrella	1,40
Residencia de ancianos y similares (Se asimilan a hoteles de 2, 3, ó 4 estrellas)	
Cafetería de tres tazas o bares de lujo	3,30
Cafetería de dos tazas o bares de categoría equivalente	2,60
Cafetería de una taza o bares de categoría equivalente	2,00
Tabernas o bares económicos	1,50
Restaurante de 5 tenedores	3,50
Restaurante de 4 tenedores	3,00
Restaurante de 3 tenedores	2,50
Restaurante de 2 tenedores	2,00
Restaurante de 1 tenedor	1,70
Casas de Baño y Balnearios	2,20
Saunas	2,50

	Valores de I
Panteones	6,50
Jardinería con riego de manguera	0,07
Jardinería con riego por aspersión	0,10
Acondicionamiento de local para usos comerciales no especificados en apartados anteriores (No se admiten proyectos parciales, como marquesinas, portadas, escaleras, entreplantas, etc., salvo en los casos de local ya instalado)	1,10
Acondicionamiento de local para instalaciones bancarias	2,80
Acondicionamiento de local para galerías comerciales	1,20

Otra documentación

**TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.**

José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. Madrid

Tel. 913727500 www.tinsa.es

Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente BI-00695/24

Fecha: 13-05-2024

Rf.Tasador: AUM (29706)

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA

SITUACIÓN: Barrio LA TRINIDAD, nº 16, en el municipio de Abanto y Ciérnava, BIZKAIA (48508)

ros 40 m². 0,90 el resto

Otra documentación

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: CONSORCI MAR PARC DE SALUT DE BARCELONA
SITUACIÓN: Barrio LA TRINIDAD, nº 16, en el municipio de Abanto y Ciérnava, BIZKAIA (48508)

Tabla

Gráfico

Mapa

Calculo de variaciones del Indice de Precios de Consumo (sistema IPC base 2021)

Variacion del Indice General por Comunidades Autónomas segun el sistema
IPC base 2021 desde **Enero de 2011 hasta Noviembre de 2023**

Indice	Porcentaje(%)
Nacional	27,3
Andalucía	27,5
Aragón	26,7
Asturias, Principado de	25,5
Balears, Illes	28,2
Canarias	24,6
Cantabria	27,8
Castilla y León	29,1
Castilla-La Mancha	28,9
Cataluña	28,8
Comunitat Valenciana	26,8
Extremadura	26,2
Galicia	29,1
Madrid, Comunidad de	24,8
Murcia, Región de	26,6
Navarra, Comunidad Foral de	28,4
País Vasco	28,6
Rioja, La	28,2
Ceuta	23,8
Melilla	25,8

Otra documentación