

Referencia: 2017-002818

Solicitante: Housers Global Properties, S.L.

Fecha de valoración

28/06/2017



Inmueble

Solicitante	Housers Global Properties, S.L.	Ciudad	HUELVA
C.I.F	B87269999	Región	ANDALUCÍA
Fecha de valoración	28/06/2017	Tipo de inmueble	RESIDENCIAL COLECTIVA
Referencia	2017-002818	Nº de plantas del inmueble	B+4
Dirección	Calle San Andrés, 22	Año de construcción/rehabilitación	2017
Código Postal	21004	Ref. Catastral Inmueble	2060044PB8226S0001LR
Distrito	Número 4	Uso principal	RESIDENCIAL En uso Desconocido

Datos del municipio

Población	145.468
Renta media (Andalucía)	17.263
Viviendas desocupadas	8.507
Ratio Vivienda desocupada	13,00%
Transacciones año 2016	1.172

Ubicación del Inmueble/Calidad de la zona

Tipo de localidad	CAPITAL DE PROVINCIA
En la localidad	ALTA
En tramo de calle	ALTA
Situación del edificio	EN PROYECTO
Grado comercial zona	ZONA POSITIVA

ENTORNO Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Se trata de un solar urbano, donde se localiza en la actualidad una vivienda unifamiliar de dos plantas. Se encuentra flanqueada por bloques de viviendas a ambos lados. Ideal para construcción de bloque de viviendas, tipología predominante en los alrededores. El solar se encuentra en la Calle San Andrés, en el barrio de El Conquero, perteneciente al distrito número 4 de Huelva. A menos de 500 m del parque Alonso Sánchez, está en el límite del casco histórico de Huelva, bien comunicado por transporte público y con fácil acceso a la A-497. Se localiza al sur de la Plaza Ibone Cazenave, que separa el Paseo de Buenos Aires y la Calle Fray Junipero Serra, y al norte de la Calle Pablo Rada y la Plaza Quintero Báez. Es un barrio residencial con todos los servicios disponibles.

Objeto del trabajo:

Estimación de valor del elemento descrito, con la finalidad de asesoramiento. Como base de valor se adopta el valor de mercado, asumiendo la definición del mismo recogida en el artículo 4 de la Orden ECO 805-2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras

Procedimiento:

Se trata de una valoración denominada comúnmente como *desktop*, sin la realización de la correspondiente inspección (exterior e interior). A su vez, no se aplica el artículo 5 de la orden anteriormente citada, relativo a la medición y aplicación de superficies (ésta se asumen como dato) ni se aplican restrictivamente los artículos 8 a 14 relativos a documentación necesaria y la aplicación de condicionantes y advertencias vinculados a la elaboración de informes de valoración para Garantía Hipotecaria.

Alcance:

Si se aplica, por otro lado, lo referente a los métodos técnicos de valoración descritos en la citada orden, (capítulo I arts 15 a 42) así como lo referente a la tipología de elemento a valorar (capítulo II arts 43 a 56). Con ello, se entiende que el trabajo realizado cumple con la aplicación de la metodología descrita en la Orden ECO 805-2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, pero no incorpora todos los requisitos y comprobaciones necesarios que conllevaría su cumplimiento íntegro.

Método de valoración:

Aplicación del método de mercado: Título II, Capítulo I Sección 3ª de la Orden 805-2003 de 27 de marzo.

Referencia: 2017-002818

Solicitante: Housers Global Properties, S.L.

Fecha de valoración

28/06/2017

**CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS**

**COMPARABLES DE MERCADO PARA RESIDENCIAL**

Dirección	Características	Precio Oferta (*)	Coef. Homog.	Precio Homog.
C/ San Andrés, 11	75 m², 2ª planta, exterior	1.742 €/m²cc	1,05	1.829 €/m²cc
C/ Bejar, 19	75 m², 2ª planta, exterior	1.647 €/m²cc	1,10	1.811 €/m²cc
Av. Martín Alonso Pinzón, 15	85 m², 6ª planta, exterior	1.675 €/m²cc	1,09	1.826 €/m²cc
C/ Rascón s/n	73 m², Obra Nueva	1.967 €/m²cc	0,98	1.928 €/m²cc
C/ Palos de la Frontera, 9	67 m², 3ª planta, interior	1.560 €/m²cc	1,10	1.716 €/m²cc
Av. Cabezo De La Joya Parcela 11	75 m², Piso Obra nueva	1.773 €/m²cc	1,04	1.844 €/m²cc

**COMPARABLES DE MERCADO PARA LOCAL COMERCIAL**

Dirección	Características	Precio Oferta (*)	Coef. Homog.	Precio Homog.
C/ San José, 19	140 m², Local Comercial	1.188 €/m²cc	1,01	1.199 €/m²cc
C/ de Ginés Martín, 11	110 m², Local Comercial	1.252 €/m²cc	0,96	1.202 €/m²cc
C/ de Doctor Francisco Vázquez Limón, 18	128 m², Local Comercial	1.188 €/m²cc	1,01	1.199 €/m²cc
C/ Jaén, 4	110 m², Local comercial	1.209 €/m²cc	0,99	1.197 €/m²cc
C/ de Nicolás Orta, 85	117 m², Local comercial	1.072 €/m²cc	1,09	1.168 €/m²cc
C/ Italia, nº 16	127 m², Local comercial	1.318 €/m²cc	0,91	1.199 €/m²cc

**Valoración**

(\*) Los precios de oferta están disminuidos en un 5% por ser lo habitual en la negociación.

Mercado Actual	NORMAL MEDIA	Ordenanza urbanística	NZ 4		
Mercado Tendencia	ESTABLE	Edificabilidad máxima permitida	658,54 m²		
Calidad Zona Actual	MEDIA		Sup. Estimada	Valor unitario	Valor de mercado
Calidad Zona Tendencia	ESTABLE	Valor método residual estático	790,74 m²	509,9 €/m²	403.207,12 €
Calidad Edificio Actual	MEDIO	<b>VALOR DE MERCADO</b>		<b>403.207 €</b>	
Calidad Edificio Tendencia	ESTABLE				

**SITUACIÓN URBANÍSTICA:**

- PGOU Huelva
- Clasificación: Suelo urbano
- Ordenanza: Casco urbano
- Nº de plantas: B+4
- Edificabilidad: 790,74 m²
- Uso: Comercial planta baja,

**COMENTARIOS SOBRE LA EDIFICACIÓN:**

La superficie máxima permitida para la construcción del bloque de viviendas, según la ordenanza en que se encuentra, está delimitada, al dar a dos calles, por una ocupación del 100 % de la parcela y una altura máxima de planta baja + 4. Dada la dimensión de la parcela, y sobre todo, el ancho, que exenta de la obligatoriedad de construir plazas de garaje en sótano. Por lo tanto se podrá construir un local comercial en planta baja que ocupe la totalidad del solar, excepto portal y escaleras, y ocho viviendas distribuidas en dos viviendas por planta, todas ellas con huecos a ambas fachadas.

**CONSIDERACIONES Y ADVERTENCIAS**

\* La opinión de valor estimada se encuentra condicionada a la veracidad de la información aportada. En este sentido, el objeto, procedimiento y alcance del trabajo, descritos en los apartados correspondientes, no permiten la realización de las comprobaciones de cumplimiento de la regulación urbanística, comprobaciones registrales ni la inspección el activo.

\* El trabajo no se ha realizado de plena conformidad con la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de Abril de 2003. No obstante, sí se ha realizado de acuerdo a la metodología descrita en ella, pero no la cumple plenamente, en particular en lo referente a las comprobaciones mínimas necesarias establecidas en su Art. 7.

\* El trabajo aquí expresado obedece a la base de valor de mercado, y no puede ser aplicado como valor hipotecario. No obstante, entendemos que la información y contenido expresado en el informe puede ser útil para un posterior trabajo de mayor alcance.

\* El presente escrito es considerado como confidencial, por lo que sólo puede ser utilizado ante terceros con el consentimiento explícito y por escrito de VALTECSA.

El Técnico Tasador



Antonio Burgos  
Consultor MRICS RV  
Arquitecto Colegiado en el COAM nº 6372

Representante de la entidad



Enrique Gutiérrez  
Director de operaciones