

RESUMEN INFORME DE VALORACION

Fecha: 13 de octubre de 2023

Ref.: 0014/2023

SOLICITANTE: LOVEDACHEESE S.L.

TIPO DE INMUEBLE: Trastero ubicado en edificio plurifamiliar

DIRECCION: Calle Pio Baroja, nº2, sótano -2, Madrid 28009 (Madrid).

Valor total de tasación: VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO CON CUARENTA Y CINCO EUROS.

Comparación (€)	VALOR TASACION
24.624,45€	24.624,45€



INFORME DE VALORACION

1-SOLICITANTE DE LA TASACION Y FINALIDAD

1.1 SOLICITANTE

LOVEDACHEESE S.L.
CIF: B67903823

1.2 NORMATIVA

Se advierte que la presente tasación no se encuentra acogida ni a la Orden ECO/805/2003, ni a la Orden EHA/3011/2007, que modifica parcialmente a la primera, aunque se realiza considerando y siguiendo como referencia dichas normativas. Por lo tanto no será admitida para las finalidades de garantía hipotecaria, cobertura de provisiones técnicas de las entidades aseguradoras, determinación del patrimonio para las instituciones de inversión colectiva y determinación del patrimonio inmobiliario para los fondos de pensiones.

1.3 FINALIDAD

Determinar su valor de mercado actual.

2-IDENTIFICACION Y LOCALIZACION

Estado: Terminado

Tipo de inmueble: TRASTERO

Fecha de visita: -

Dirección: Calle Pio Baroja, nº 2, sótano -2, Madrid 28009 (Madrid).

2.1 DATOS REGISTRALES

LOCAL SÓTANO

Registro de la Propiedad de MADRID nº 23

Finca **16.150**, Tomo 2.125, Libro 557, Folio 137.

2.2 REFERENCIA CATASTRAL

ALMACEN

2841301VK4724B0001FZ

3-COMPROBACIONES Y DOCUMENTACION

3.1 COMPROBACIONES REALIZADAS

Correspondencia con finca registral
Comprobación Planeamiento Urbanístico
Servidumbres visibles
Estado de conservación aparente
Régimen Protección Patrimonio Arquitectónico
Correspondencia con finca catastral

3.2 DOCUMENTACION UTILIZADA

Reportaje fotográfico
Plano de situación
Croquis del inmueble
Normativa Urbanística
Consulta catastral.

4-LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1 TIPO DE NUCLEO

Capital de Estado.

4.2 OCUPACION LABORAL Y NIVEL DE RENTA

Múltiple, orientada al sector servicios y de nivel de renta medio.

4.3 POBLACION

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2022:
3.286.662 habitantes de derecho.

EVOLUCION Y DENSIDAD DE LA POBLACION

La tendencia, respecto al padrón es: Creciente

4.4 DELIMITACION Y RASGOS URBANOS

Urbano con un grado de consolidación alto. Red viaria consolidada dentro de la almendra central (M30) y próximo al parque de El Retiro. Nivel socio-económico medio-alto. Actividad comercial media, de barrio fundamentalmente. Edificación en manzana cerrada de 6-9 alturas y calidad constructiva media.

4.5 CONSERVACION DE LA INFRAESTRUCTURA

Infraestructuras completas a nivel de población, con pavimentación, alcantarillado, abastecimiento de agua y luz, así como servicios municipales, encontrándose con un grado de conservación adecuado.

4.6 EQUIPAMIENTO

Equipamiento completo, con buen desarrollo. Cuenta con parques, colegios, asistencia sanitaria, centro para mayores, iglesias y edificios de uso comercial, dotacionales y administrativos.

4.7 COMUNICACIONES

Buenas comunicaciones con el resto del núcleo urbano tanto por transporte rodado privado por red viaria consolidada, como por líneas de EMT y Metro. Aparcamiento en superficie escaso.

5- DESCRIPCION Y SUPERFICIE DEL TERRENO

No corresponde.

6-DESCRIPCION Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACION

6.1 DESCRIPCION DEL CONJUNTO O EDIFICIO

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACIÓN (EDIFICIO): La tipología es la de un edificio exento.

ZONAS COMUNES EXTERIORES: Si se dispone de zonas comunes exteriores, con zona ajardinada, piscina y parque infantil.

USOS GLOBALES: Residencial.

ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE: A nivel de conservación, el inmueble se encuentra aparentemente de origen.

6.2 ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN

CIMENTACIÓN: Se supone realizada mediante zapatas corridas de hormigón armado.

ESTRUCTURA: Pilares y vigas de hormigón armado con forjado unidireccionales.

CERRAMIENTOS EXTERIORES: Cerramientos exteriores mediante monocapa y aplacados.

CUBIERTA: Plana.

6.3 DISTRIBUCIÓN

El inmueble se distribuye en 16 plantas sobre rasante y 2 bajo rasante. En la planta baja se encuentran los accesos, locales comerciales y viviendas. En planta altas existen ocho viviendas en cada una de ellas, disponiendo de sótanos para aparcamiento y trasteros.

6.4 SUPERFICIES

SUPERFICIES REGISTRALES

ÚTIL: 356,80 m²

CONSTRUIDA: 393,76 m²

SUPERFICIES CATASTRALES

CONSTRUIDA: 399,00 m²

CCZC: 400,00 m²

SUPERFICIES PROYECTO DISPUESTO

***Se consideran las superficies tipo de trastero.**

ÚTIL: 6,00 m²

CONSTRUIDA: 7,00 m²

CCC (construida con comunes): 12,00 m²

6.5 TERMINACIONES

LOCAL	PAVIMENTO	PAREDES	TECHO
Trastero	Mortero pulido y abrillantado	Pintura	Pintura

6.7 CARPINTERÍA EXTERIOR

No dispone.

6.8 CARPINTERÍA INTERIOR

Puertas metálicas de alta calidad, 200x80 cm, apertura 180° al exterior.

6.8 INSTALACIONES ESPECÍFICAS

Agua caliente: No procede.

Climatización: No procede.

Fontanería y ap. sanitarios: No procede.

Portero Automático: Sí existe.

Ascensores: Sí.

Teléfono: Sí.

Iluminación: Led con grado de protección IP44.

Sensores de movimiento.

Contraincendios: Sí, mediante agente extintor Novoc.

Seguridad: Sí, mediante sistema de cámaras en circuito cerrado con grabador y alta definición, detección de personas y visión nocturna.

7-DESCRIPCION URBANISTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE:

PGOU de Madrid de 1997.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

Suelo urbano consolidado.

CALIFICACIÓN DEL SUELO:

Residencial. NZ 3 Grado 1º

OBSERVACIONES GENERALES:

No se ha dispuesto de la licencia de actividad.

Consulta de información urbanística realizada vía internet en la propia web de la administración pública.

El terreno sobre el que se asienta el edificio no está afectado por otras determinaciones urbanísticas.



8-REGIMEN DE PROTECCION, TENENCIA Y OCUPACION

8.1 TENENCIA Y LIMITACIONES

PROPIETARIO: LOVEDACHEESE S.L.

OCUPANTE:- Desocupado-

8.2 DERECHOS REALES

SERVIDUMBRES: Tras la visita realizada y la documentación aportada no se observan servidumbres que puedan afectar al valor de tasación.

OBSERVACIONES: No figuran en la documentación aportada otros Derechos Reales que puedan afectar al valor de tasación.

9-ANÁLISIS DE MERCADO

9.1 OFERTA

EXISTENCIA DE OFERTA: Se ha detectado que existe poca oferta de inmuebles similares en el entorno próximo, y menos con características similares.

9.2 DEMANDA

La intensidad de la demanda en la zona es de media-alta, dada la escasez de este tipo de inmuebles.

9.3 INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O ALQUILER

El intervalo de variación, en valores unitarios, de trastero de similares características ubicadas en el entorno próximo al que se valora oscila entre 185 €/m² y 365 €/m². Presentando estos valores un estado de contención.

9.4 EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y REVALORIZACION

La relación entre la Oferta y la Demanda de inmuebles de similares características ubicadas en el entorno próximo, se considera estable, y no es de esperar amplios movimientos en los valores.

10 DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

10.1 METODO DE COMPARACION

10.1.1 COMPARABLES METODO DE COMPARACION

NAVE INDUSTRIAL

DIRECCIÓN	VALOR (€)	Sup CCC (m ²)	UNITARIO (€/m ²)	COEF
C/ Doctor Esquerdo 70, Bajo, Madrid	21.400	15,00	1.426,67	1,15
C/ Antonio Acuña 19, Sótano, Madrid	24.500	16,65	1.471,47	1,25
AV. Ciudad de Barcelona 51, Sótano, Madrid	17.000	8,00	2.125,00	1,05
C/ Doctor Piga SN, 5º, Madrid	38.000	20,00	1.900,00	1,20
C/ Batalla del Salado 30, Bajo, Madrid	15.500	10,80	1.435,18	1,20
C/ Cáceres 52, Bajo, Madrid	18.900	8,00	2.362,50	1,10

Los datos de los inmuebles comparables han sido homogeneizados en relación al inmueble valorado, atendiendo a las diferencias existentes en cada caso según los siguientes parámetros: superficie, tipología, situación, orientación, características constructivas, programa de necesidades, antigüedad y estado de conservación.

10.1.2 CALCULO DEL VALOR DE MERCADO (METODO DE COMPARACION)

USO CONSIDERADO	SUPERFICIE (m ²)	UNITARIO (€/m ²)	VALOR (€)
TRASTERO TIPO	12,00	2.052,04	24.624,45
TOTAL	12,00 m²		24.624,45€

11-VALOR DE TASACION

USO CONSIDERADO	COMPARACIÓN €	VALOR TASACION
TRASTERO TIPO	24.624,45€	24.624,45€

12-CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

- Se advierte el valor indicado corresponde a un trastero tipo de los proyectados, por lo que el valor de otra tipología variará en función de su superficie, considerando el valor unitario obtenido por comparación.
- Se advierte que el valor indicado corresponde a la hipótesis de edificio terminado, esto es, una vez ejecutado y en funcionamiento la totalidad del local destinado a trasteros. Se han considerado los datos facilitados por la propiedad.

13-OBSERVACIONES.

- El valor de trastero se incluirá siempre dentro del valor de alguna de las viviendas del edificio, dado que el mismo se debe vincular registralmente a la indicada finca registral principal.

14-FECHA DE EMISION CADUCIDAD Y FIRMAS

El presente informe consta de 9 páginas más 11 páginas de documentación anexa, incluido el índice, en total 20 páginas.

Fecha del informe: 13 de octubre de 2023

Fecha de visita:

Fecha límite de validez: 12 de abril de 2024

Tasador visitante e informante: Daniel Alcázar Palomo

Titulación: Arquitecto Técnico, nº colegiado 101.689 COAATMadrid.

Firma tasador informante

INDICE DE DOCUMENTACION ANEXA

Reportaje fotográfico	3 Páginas
Plano de situación	1 Página
Croquis del inmueble	1 Página
Nota simple	2 Páginas
Normativa urbanística	1 Páginas
Consulta Catastral	1 Página

REPORTAJE FOTOGRÁFICO

FACHADA EDIFICIO

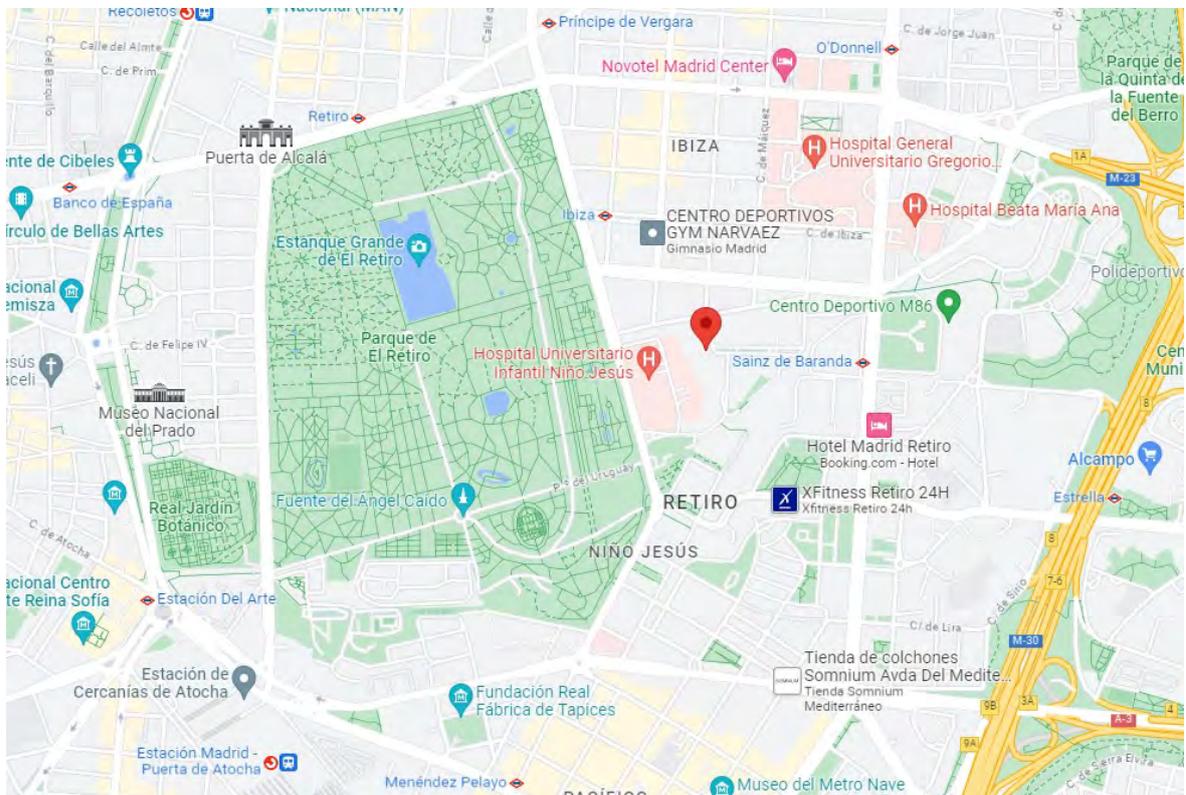
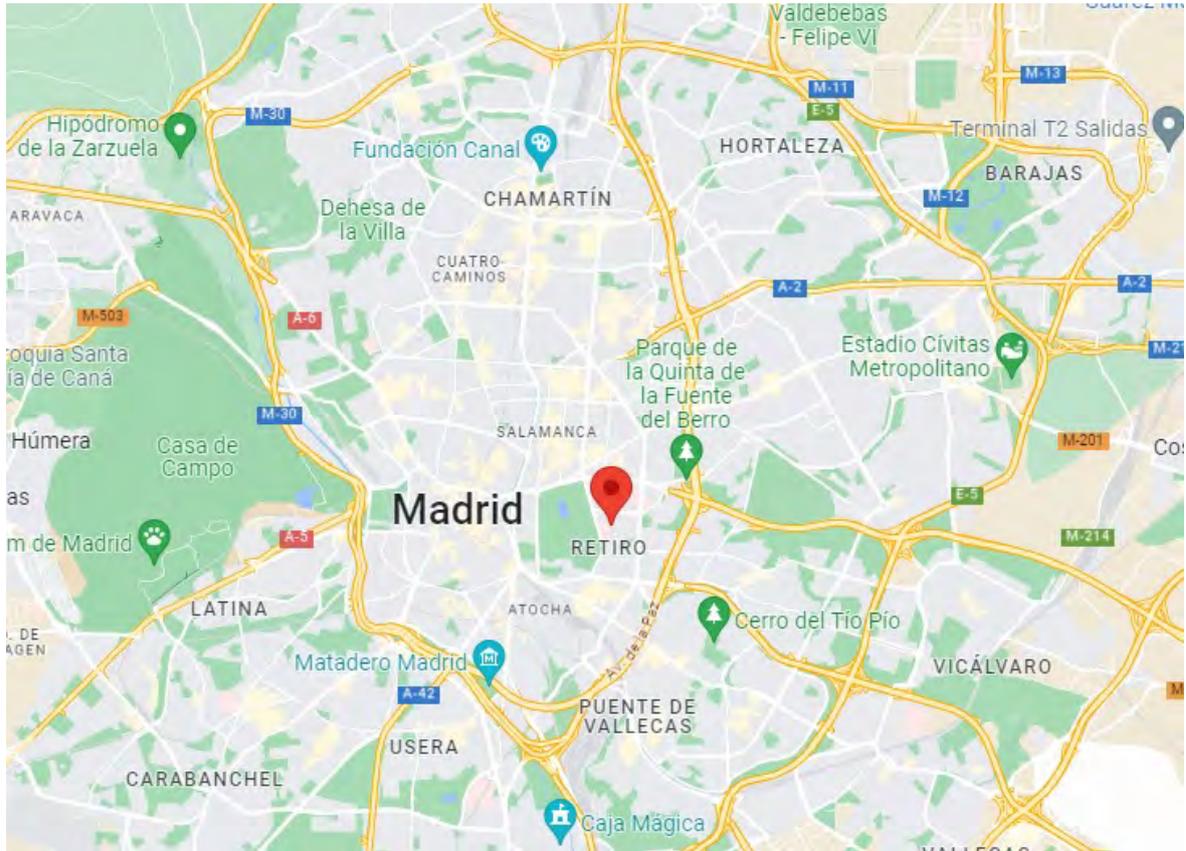


INTERIOR ACTUAL

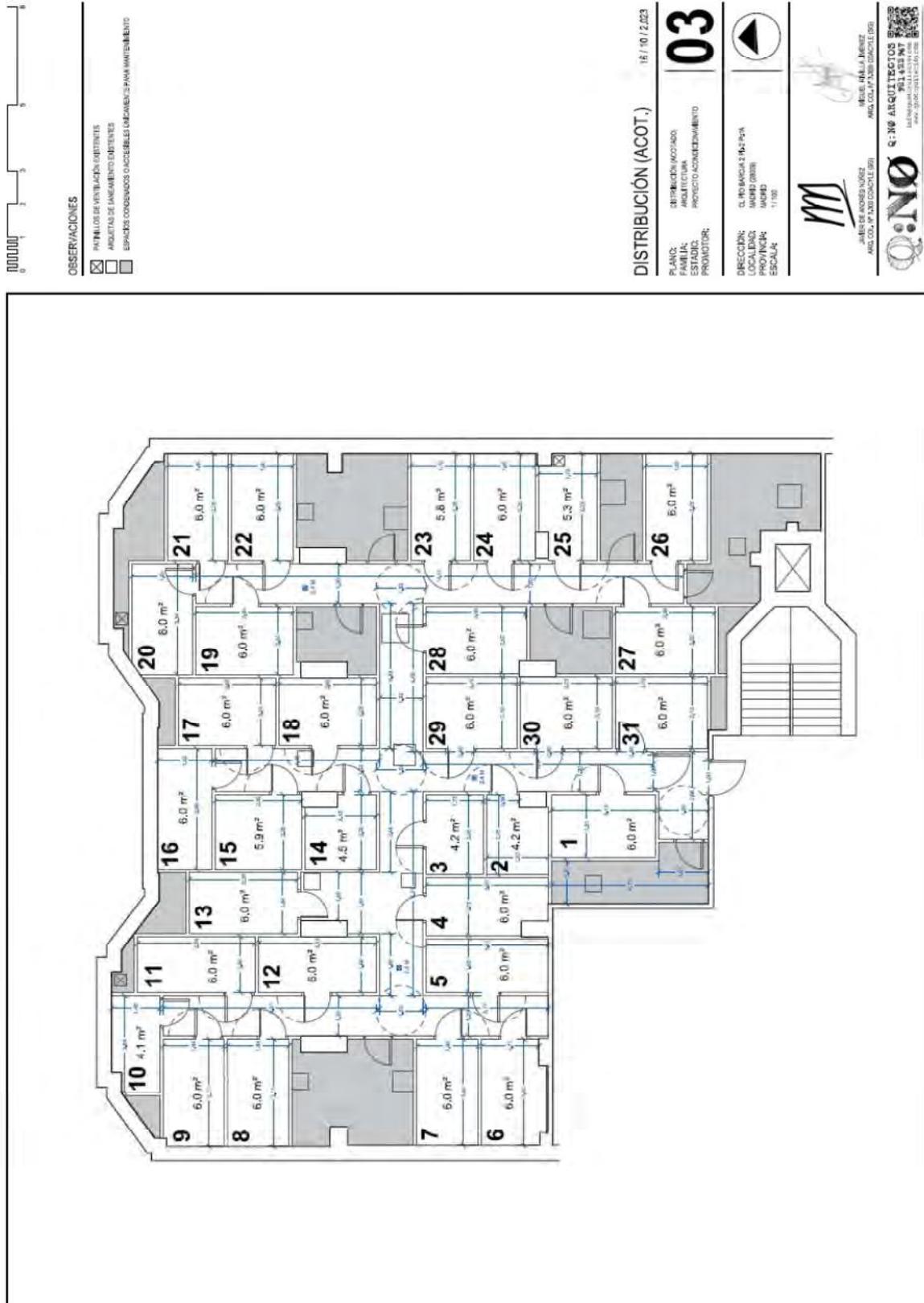




PLANOS DE SITUACION



CROQUIS - HIPOTESIS



NOTA SIMPLE



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID 23

NOTA SIMPLE

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Título VIII del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 del Título VIII Sección II de la Ley Hipotecaria.

DATOS DE LA FINCA

Municipio: MADRID
FINCA N°: 16150 trasladada de 50560
Identificador Único de Finca: 28104000110045
Calle PIO BAROJA N° 2 Piso SOT Planta: 2
URBANA: NUMERO UNO-RESTO. LOCAL DE SOTANO. Está situado en la planta de segundo sótano del edificio sito en Madrid, calle Pío Baroja número dos, Bloque cinco de la Urbanización. Ocupa una superficie construida de trescientos noventa y tres metros setenta y seis decímetros cuadrados y útil de trescientos cincuenta y seis metros ochenta decímetros cuadrados. A esta planta se accede a través del ascensor y escalera del edificio. Linda: al Norte, con terrenos sin vaciar, que fueron propiedad de Ciusa, S.A.; Sur, con escaleras, bloque de ascensores, garaje y sala de calderas, que lo separan de la finca segregada; al Este, con terrenos sin vaciar que dan a la calle Pío Baroja; y Oeste, sala de calderas y terrenos sin vaciar, que fueron propiedad de Ciusa, S.A. Cuota: cero enteros quinientas cincuenta y una milésimas.

Referencia Catastral: 2841301VK4724B0001FZ

TITULARES

LOVEDACHEESE, S.L., C.I.F.: B67903823 al Tomo 2125, Libro 557 Folio 137 Inscripción 10ª, 50% (1/2) del Pleno dominio por Compraventa .
ALVERACO, S.L., C.I.F.: B28326957 al Tomo 2125, Libro 557 Folio 137 Inscripción 10ª, 50% (1/2) del Pleno dominio por Compraventa .

CARGAS DE LA FINCA

Afecta esta finca por CINCO años al pago de la liquidación complementaria del impuesto que en su caso se gire. Madrid, uno de febrero de dos mil dieciocho.

Afecta esta finca por CINCO años al pago de la liquidación complementaria del impuesto que en su caso se gire. Madrid, uno de febrero de dos mil dieciocho.

Finca N°: 16150 - Página: 1 de 2

Afecta esta finca por CINCO años al pago de la liquidación complementaria del impuesto que en su caso se gire. Madrid, siete de marzo de dos mil diecinueve.

Afecta esta finca por CINCO años al pago de la liquidación complementaria del impuesto que en su caso se gire. Madrid, diecinueve de diciembre de dos mil veintidós.

OBSERVACIONES

La expresada finca se halla inscrita en el folio 137 del tomo 2125, libro 557, Inscripción/ anotación 10*.

MADRID, 19 de diciembre de 2022
Antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
 2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 del Título VIII Sección II de la Ley Hipotecaria)
 3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
 4. Esta información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Título VIII del Reglamento Hipotecario.
 5. A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:
 - De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.
 - Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-
 - El período de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos períodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-
 - La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-
 - De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-
- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.aepd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpoc@rdm.es o <mailto:dpoc@rdm.es>.



INFORMACIÓN URBANÍSTICA



Información Vigente

CALLE DE PIO BAROJA 2
03 - Retiro (Niño Jesús)

Afecciones de carácter temporal

Suspensión Parcial de Actos, Construcción y Actividades

[135/2021/01942](#) Ampliación del Catálogo de Edificios Protegidos

[Ver Documentos](#)

Ordenación

Protección del Patrimonio

Información Administrativa

Otras Afecciones

Ámbito: NZ 3 Grado 1º

PLANOS

Hoja del PG: 074/I

Plano Ordenación PG97 (DIN-A3) [PDF](#)

[PG97](#)

CONSULTA CATASTRAL



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

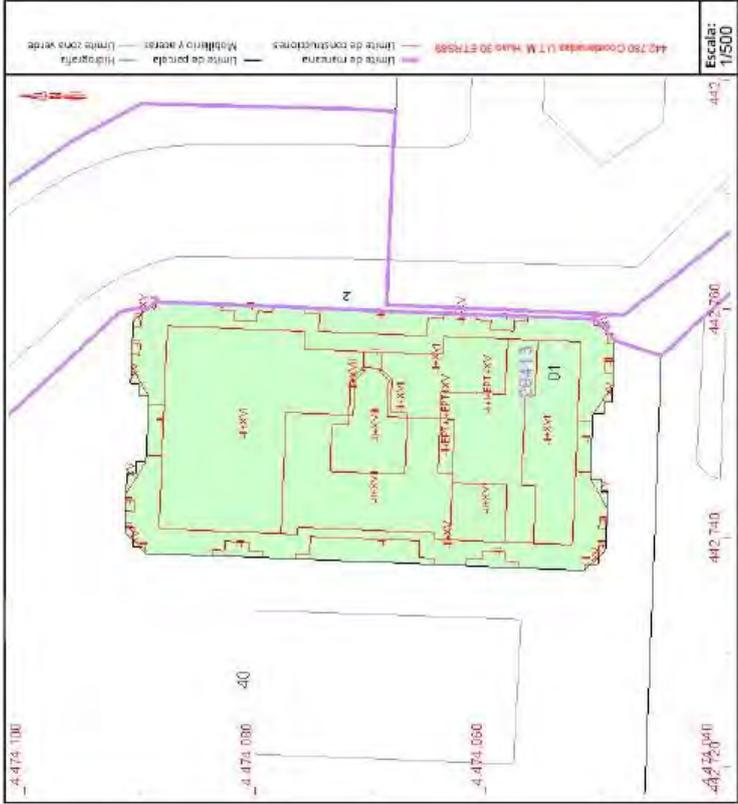
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2841301VK4724B0001FZ

ESTADO DE BIEN INMUEBLE
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

PARCELA

Superficie gráfica: 888 m²
Participación del inmueble: 0,551000 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL PIO BAROJA 2 Pt.-2 Pt:1A
28009 MADRID [MADRID]

Clase: URBANO
Uso principal: Almacén, Estac.
Superficie construida: 400 m²
Año construcción: 1976

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	-2/1A	399
Elementos comunes		1

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	-2/1A	399
Elementos comunes		1

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

Miércoles, 20 de Septiembre de 2023