



ANEXO I

SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN - INFORMES TÉCNICOS.-



Ayuntamiento de Cáceres
Área de innovación, fomento, desarrollo tecnológico y medio ambiente
U.A. de innovación, fomento y desarrollo tecnológico
Servicio de edificación y mantenimiento

El Sr. Sandoval 132/15

I N F O R M E T É C N I C O

Asunto:

Valoración del local nº 2 de la Torre de Cáceres.

Destinatarios:

Sección de patrimonio.

Nº de expte:

P. refº: sm

Fecha: 09/06/2014

Consideraciones:

Con fecha del 18 de mayo de 2007 se valoraron seis locales de propiedad municipal situados en los bajos del conjunto residencial denominado como la Torre de Cáceres. El objeto de tal valoración fue el de la enajenación en pública subasta de estos inmuebles.

Este informe se complementó el 21 de agosto siguiente con otro sobre la discrepancia entre la superficie construida de los locales que figura en las escrituras y las que resultan de medirla sobre el terreno. Y en marzo de 2012 se revisaron los valores con un nuevo estudio de mercado.

Resuelto el procedimiento de enajenación sin que alguno de los locales fuera adjudicado, se solicita ahora la valoración del que se identificó en el expediente 4/04 de la sección de patrimonio como local nº 2, cuyos datos son los siguientes:

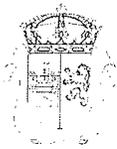
Local Nº 2:

- Situación en el conjunto de la Torre de Cáceres: Bloque 1, local B
- Dirección postal: Av. de Portugal, 11.
- Arrendatario: Jesús Vila Rodríguez.
- Linderos:
 - Frente: patio de manzana,
 - Derecha, entrando: portal de acceso al bloque nº 1,
 - Izquierda: patio de manzana
 - Fondo: patio de manzana y local señalado en planos con la letra A
- Superficie construida: 32,82 m².

La valoración del local que se hizo en 2007 y la revisión del 2012 tuvieron en consideración la merma que sobre el valor de mercado representaba el contrato de renta antigua cuya finalización es inminente. Así, de un valor de mercado próximo a los setenta y nueve mil euros se cerró la valoración en poco más de sesenta y nueve mil quinientos.

Para valorar a fecha actual el local partiremos del resultado del 2012 y corregiremos el valor hallado en consideración a dos circunstancias: La primera, la variación de precios en el mercado inmobiliario y la segunda la práctica extinción de la carga del contrato de renta antigua al momento previsible de la compraventa.

La variación del precio en venta de locales comerciales es, a día de hoy, de difícil cuantificación pues apenas se realizan transacciones dada la situación de crisis y la resistencia a la depreciación que los propietarios ofrecen, escudados en unas rentas que, no obstante la crisis, apenas varían. Sí cabe tener una idea más precisa de la variación del precio medio de venta de viviendas usadas. Ésta es en Cáceres capital entre el año 2012 y el 2014 del -11,96%, según los estudios publicados por el portal inmobiliario Idealista.com, cifra ésta que corroboran los estudios de la tasadora Tinsa.



Ayuntamiento de Cáceres
Área de innovación, fomento, desarrollo tecnológico y medio ambiente
U.A. de innovación, fomento y desarrollo tecnológico
Servicio de edificación y mantenimiento

Puede afirmarse por lo dicho anteriormente, sin temor a equivocación, que la depreciación de los locales comerciales ha sido menor que la experimentada por las viviendas, por ello, y por lo expuesto sobre la expiración del contrato de renta antigua del local cabe estimar como valor del local el que se le dio en la valoración anterior que, en resumen, implica la compensación de la carga del contrato con la depreciación del valor de mercado.

Conclusiones:

De acuerdo con las consideraciones expuestas, el valor del local objeto de este informe se estima en la cantidad de sesenta y nueve mil quinientos setenta euros con veintitrés céntimos (69.570,23 €).

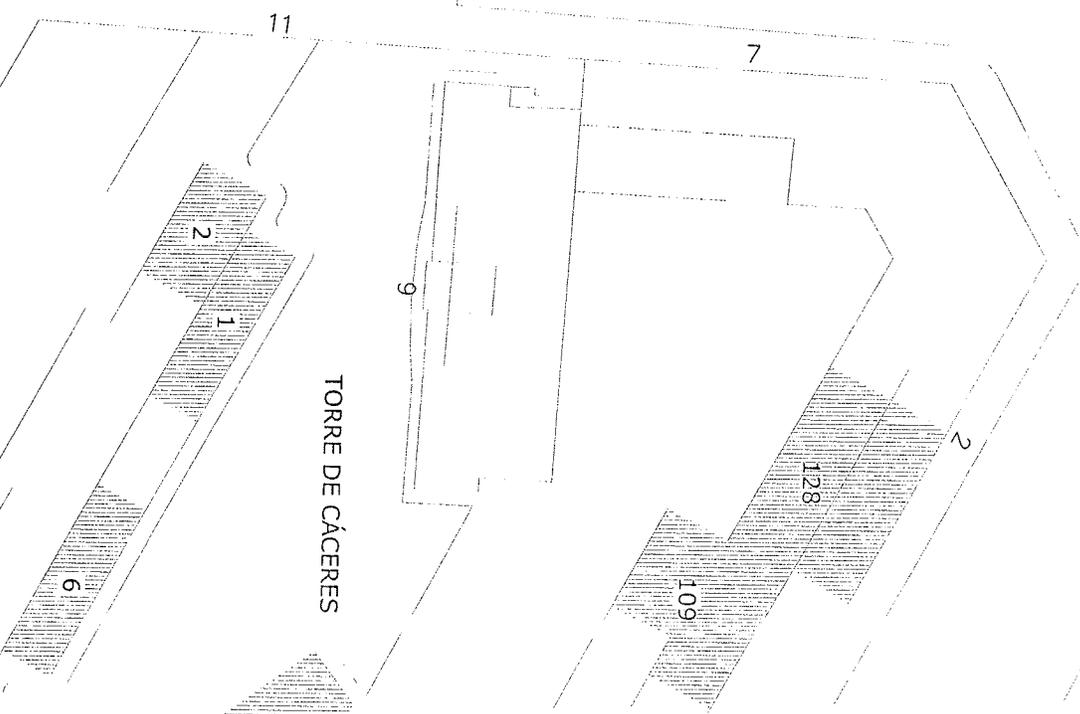
Cáceres, 9 de Junio de 2014.

Santiago Murillo / Arquitecto.



CALLE GABINO MURIEL

AVENIDA DE PORTUGAL



TORRE DE CÁCERES

CALLE SAN ISIDRO DE PAUL

CALLE SANCHEZ MANZANO

Excmo. Ayuntamiento de Cáceres

PLAN DE INICIACIÓN LOCAL DE PROPIEDAD MUNICIPAL

TRABAJO REALIZADO EN EL TERMINO DE CÁCERES, CALLE SAN ISIDRO DE PAUL Y AVDA. DE PORTUGAL

Plano de
CALLE SAN ISIDRO DE PAUL Y AVDA. DE PORTUGAL

Fecha:

Mayo 2007

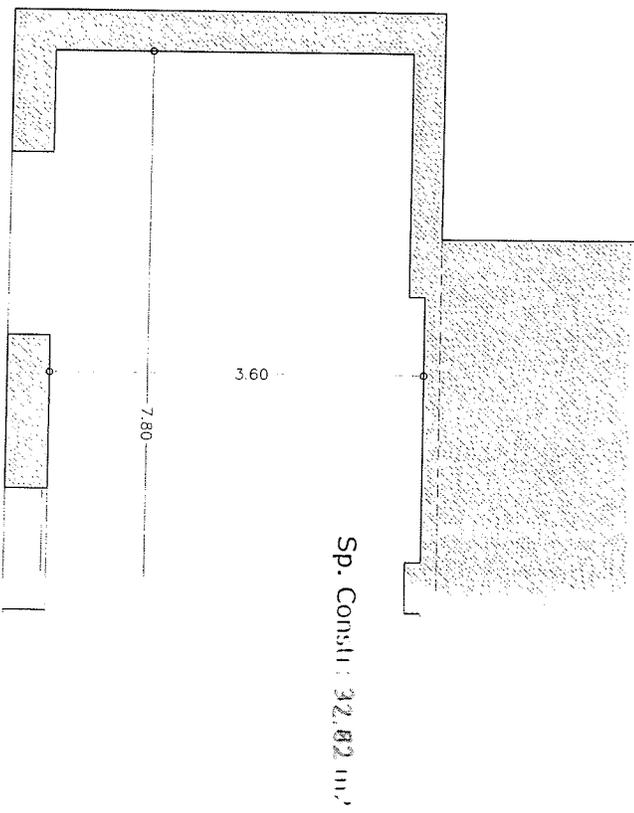
Arquitecto:

Sancho Eduardo Martínez

Escala:

1/300

Plano nº: 01



Excmo. Ayuntamiento de Cáceres

INSTITUCIÓN LOCALES DE PROPIEDAD MUNICIPAL

PLAZA TORRE DE CALLES
CALLE DE SAN JUAN, 10 - SAN VICENTE PAUL Y AVDA. DE PORTUGAL

Plano de: **PLANTA DE LOCAL Nº 2 (Bloque 1, local "B")**

Fecha: **1/50**

Plano nº: **03**

Arquitecto: **Antonio Borrillo Martínez**