

tan los centros de trabajo, comercio especializado, etc. Se considera como amplitud del entorno la abarcada por un radio máximo de unos 500 metros, debiendo considerarse solamente aquella parte que resulta homogénea con el emplazamiento de la vivienda.

La caracterización del entorno se centrará en los siguientes puntos:

Significación del entorno: En este apartado se señalará la tipificación, grado de consolidación y desarrollo y caracterización del entorno próximo a la vivienda.

Conservación de la infraestructura: Se indicará la infraestructura existente en el entorno, así como su grado de conservación.

Equipamiento y comunicaciones: Brevemente se indicará el equipamiento comercial, escolar, lúdico, etc., que definen el entorno y cualitativamente las comunicaciones de éste con el municipio.

3. Inmueble.

Tipificación del inmueble: Se describirá brevemente la distribución y los usos característicos existentes en el edificio.

Equipamiento y servicios comunes: Se indicará el equipamiento y los diferentes servicios del inmueble que sean comunes.

4. Características de las viviendas.

Tipología de la vivienda: En este apartado se describirán las diferentes habitaciones que componen la vivienda, con indicación de su uso.

El apartado relativo a terminaciones resulta suficientemente explícito en las fichas incluidas en el anexo.

Anexos a la vivienda: En este apartado se harán constar los trasteros, número de plazas de aparcamiento y superficie, cuando se disponga de las mismas, si están vinculadas a la vivienda en cuestión.

Superficies:

Superficie útil: Se entiende por superficie útil la del suelo de la vivienda cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas y locales de cualquier uso, incluyendo la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda, tales como terrazas, miradores y tendedores, y excluyendo la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 centímetros cuadrados.

Superficie construida: Se entiende por superficie construida la superficie útil definida, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 por 100 o al 50 por 100, según se trate de cerramientos de fachada o de cerramientos compartidos con otras viviendas o locales, respectivamente.

Superficie construida con elementos comunes:

Se entiende como tal la suma de la superficie construida de la vivienda más la parte proporcional que le corresponde en los elementos comunes del edificio donde se ubica, entendiéndose como tales aquellos que se tienen en cuenta a efectos de cómputo de edificabilidad salvo casos singulares, que tendrán que ser debidamente justificados.

A efectos de tasación, se tomará como superficie la construida con elementos comunes. En viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial se tomará como superficie la consignada en la calificación.

Por el tasador se comprobará si la superficie de escritura coincide con la superficie construida con elementos comunes o útil, según corresponda legalmente, en cuyo caso se tomará aquella a efectos de tasación. Cuando no coincidan se levantará croquis acotado, que deberá acompañarse al anexo, tomándose como superficie a efectos de tasación la resultante de las mediciones realizadas.

Superficie de la parcela: En caso de vivienda unifamiliar deberá reseñarse la superficie de la parcela a efectos de valoración del suelo en el cálculo del valor de realización.

5. Situación jurídica.

Los apartados relativos a la situación jurídica resultan suficientemente explícitos en las fichas incluidas en el anexo.

6. Situación económica.

Se calcularán los años de antigüedad del edificio. Asimismo se describirá muy brevemente estado de conservación del mismo y de la vivienda a tasar.

TASACION

A efectos de tasación se toman como criterios de valoración los tres siguientes:

- A) Valor de realización o de mercado.
- B) Valor máximo legal de venta (solamente para viviendas de protección oficial).

C) Valor de capitalización o en renta (solamente para viviendas de arrendada).

Valor de realización o de mercado:

$$V_m = (s + c(1 - d)) \cdot K$$

en la que:

V_m = Valor de realización o de mercado.

s = Coste de ejecución por contrata de la construcción/metro cuadrado construido.

d = El coeficiente de depreciación por antigüedad (d) es:

A) Caso de viviendas antiguas ya ocupadas y de sólida construcción para las que pueda esperarse una vida útil superior a cien.

Con cero a cinco años de antigüedad se disminuirá el coste estimado en un 10 por 100.

Con seis a cincuenta años de antigüedad se aplicará una reducción adicional del 1 por 100 anual.

Con cincuenta y uno a setenta y cinco años se aplicará una reducción adicional a las anteriores del 0,5 por 100 anual.

Con más de setenta y cinco años no se aplicarán nuevas reducciones.

B) Caso de viviendas pendientes de primera ocupación:

Con cero a cinco años de antigüedad no se procederá a disminución alguna del coste.

Con mayor antigüedad y a partir de los seis años se aplicarán los coeficientes reductores señalados en el apartado A) anterior.

C) En casos especiales de conservación mala o buena debe corregirse el valor hallado, en uno u otro sentido.

Respecto a las mejoras, sólo se tendrán en cuenta si suponen una revalorización apreciable para cualquier posible comprador y no que respondan solamente a la satisfacción de una necesidad particular de su actual propietario.

Coefficiente de mercado: Se entiende como tal la relación existente entre la suma de la repercusión del suelo y del coste de construcción por contrata actualizado y el valor de mercado o de realización.

Valor máximo legal de venta:

Este valor es el que se fija como máximo por la legislación de viviendas sujetas a algún tipo de régimen de protección oficial.

Se indicará, en su caso, el tipo de régimen al que está acogida la vivienda objeto de tasación y el precio máximo de venta autorizado por dicho régimen de protección.

Valor de capitalización o en renta:

Este valor es el atribuible a la vivienda como consecuencia de las rentas que produce por su arrendamiento actual.

Solamente se determinará este valor en el caso de viviendas arrendadas en el momento de la tasación.

Mientras continúa vigente la actual Ley de Arrendamientos Urbanos, se seguirán los siguientes criterios:

a) En casos concretos de arrendamientos con ocupación de la vivienda anterior al 1 de enero de 1942, se procederá a capitalizar la renta anual bruta total estipulada al tipo de interés del 3 por 100 anual.

b) En casos de contratos de arrendamiento con ocupación de la vivienda posterior al 1 de enero de 1942 se capitalizará la renta bruta total anual estipulada al tipo de interés del 4,5 por 100 anual, salvo en los contratos suscritos durante los seis últimos años anteriores a la fecha de tasación, a los que se aplicará el tipo de capitalización del 15 por 100 sobre la renta neta anual.

c) En casos de contratos de inquilinato con cláusula de revisión de renta establecida de acuerdo con el índice de precios al consumo o con otro similar, se capitalizará la renta neta anual actualizada al tipo de interés del 8 por 100, pudiéndose modificar periódicamente este tipo de capitalización por la Dirección General de Tesoro y Política Financiera.

Se entenderá por renta neta anual a los efectos de esta norma la que figure en el último recibo abonado por el inquilino y que se corresponde con la actualizada del contrato de arrendamiento.

En el cómputo de la renta neta se incluirán las mejoras y se excluirán los consumos y gastos de comunidad a cargo del inquilino que figuren, documentalmente. En el caso de que estos últimos no puedan ser deducidos documentalmente, se considerará que su importe se eleva al 30 por 100 de la renta actual abonada por los inquilinos.

En casos de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial, se determinará el valor en función de la renta máxima legal si ésta fuera inferior a la real.

Valor de tasación:

De los tres valores calculados se tomará como valor de tasación el menor de ellos.

En el epígrafe observaciones se reseñarán aquellas que el tasador juzgue oportunas para la mejor comprensión de la tasación.

NUEVA REDACCION DEL ANEXO COMPLEMENTARIO SOBRE VALORACION SIMPLIFICADA

DE VIVIENDAS INDIVIDUALES

(1) Identificación

Municipio: Provincia: Barrio:
 Calle: Número: D.F.
 Finca Registral nº: del Registro de la Propiedad de

(2) Entorno

Significación del entorno:
 Conservación de la infraestructura:
 Equipamiento y comunicaciones:

(3) Inmueble

Tipificación del inmueble:
 Equipamiento y servicios comunes:
 Tipología de la vivienda:

Terminaciones	Pavimentos	Paredes	Techos	Carp. int:
Estar:				
Dormitorios:				
Espacios de circulac.				
Cocina:				
Aseos y baños:				

(4) Caract. de la Vvda.

(4) Caract. de la Vvda.

Carpintería Exterior

Armarios empotrados:
 Ascensores: Número: Tfno.: Pot. automat.: Gas ciudad
 Agua caliente:
 Calefacción:
 Aire acondicionado:
 Aparatos sanitarios y fontanería:

Anexos a la vivienda:
 Trasteros: m2
 Plazas de aparcamiento número: Superficie: m2

(5) Caract. de la Vvda.

Util: m2 Superf. construida con parte proporcional de zonas comunes
 Terrazas y tendederos m2 Superf. de la parcela (Vvda. unifamil.)
 Construida de vivienda m2

(6) Situac. Jurídica

Propietario:
 Usuario:
 Fecha contrato arrendamiento:
 Cláusula de revisión de renta:

Tipo de protección pública que le afecta:
 Fecha de calificación definitiva:

(7) Situac. económica

Años de antigüedad del edificio:
 Estado de conservación del edificio:
 Estado de conservación de la vivienda:
 Renta neta anual del alquiler:

A) Valor de realización por m2	pts/m2
Repercusión del suelo	pts/m2
Coste de construcción, ejecución por contrata	pts/m2
Coef. de depreciación por antigüedad	%
Coef. de mercado	
B) Valor máximo legal por m2	pts/m2
(solamente para vivienda en régimen de protección oficial)	
C) Valor de capitalización de la renta neta	pts/m2
(solamente para viviendas alquiladas)	
Renta neta por m2 capitalizada	pts/m2
Tipo de capitalización	%
VALOR DE TASACION	
Vivienda	Pts
Plaza de garaje vinculado	Pts
Trastero vinculado	Pts
Valor total de tasación	Pts
Fecha y firma Observaciones	
Firma:	Fecha: Sello Scad, Tasación: Nombre del tasador

LOCALES DE NEGOCIO**Locales comerciales****A) AMBITO DE APLICACION**

La presente normativa es de aplicación a la valoración de locales comerciales destinados al ejercicio de una actividad comercial, económica y/o administrativa, siempre que los mismos posean una planta o acceso directo a nivel de calle y en ellos se desarrolle la actividad principal como establecimiento abierto al público.

B) DESCRIPCION DE LA GARANTIA Y DETERMINACION DEL VALOR DE TASACION

Se cumplimentarán las fichas incluidas en el anexo con la amplitud que requiera la importancia del inmueble a tasar, rellenándose de acuerdo con las siguientes instrucciones:

1. Identificación de la garantía.

Se rellenarán los datos correspondientes a la localización del local o locales objeto de tasación.

Situación registral: Se indicarán como mínimo los datos correspondientes al Registro de la Propiedad y al número registral de la finca o fincas que aparezcan en la escritura de propiedad del inmueble objeto de tasación.

2. Entorno próximo.**a) Tipificación urbana.****2.1 Delimitación del entorno comercial.**

Se adjuntará a la tasación un croquis o plano parcelario a escala suficientemente representativa, en el que se delimite el entorno comercial próximo (en adelante ECP). El plano o croquis debe incluir la zona de influencia comercial en la que se ubica el local.

Se pretende con este croquis o plano situar al local comercial objeto de tasación dentro de un ECP definido en una zona geográfica por valores y características comerciales similares a las de aquel local.

2.2 Rasgos urbanos definitorios del entorno comercial próximo.

Se señalarán sistemáticamente los criterios que han servido para elegir la delimitación del ECP, así como los rasgos de homogeneidad que presenta el interior del ECP delimitado.

2.3 Carácter.

Se señalará el rasgo básico del ECP delimitado en cuanto al uso más característico que predomina en la actualidad dentro de él.

2.4 Nivel de renta del entorno comercial próximo.

Se señalará la alternativa que el tasador considere más adecuada.

2.5 Breve comentario sobre desarrollo, consolidación, antigüedad y renovación del entorno comercial próximo.

Desarrollo: Se indicará un breve comentario sobre si el desarrollo del ECP en el que se encuentra el local se encuentra en la actualidad terminado, o falta por terminar y, en este caso, si la evolución de los últimos años ha sido de tipo rápido o de tipo lento.

Consolidación: Se indicará muy brevemente el grado existente de edificación consolidada, en relación a la máxima admisible por las ordenanzas vigentes.

Antigüedad y renovación: Se señalará muy brevemente la antigüedad característica del entorno y el grado de renovación experimentado recientemente.

2.6 Equipamiento y servicios.

Se indicarán los existentes dentro del ECP, e incluso los que se encuentren exteriores a él pero que puedan influir sobre el ECP.

2.7 Comentario sobre población y densidad.

Se comentará las existentes en el área próxima al local comercial objeto de tasación.

b) Tipificación comercial.

2.8 Se señalarán gráficamente en el plano parcelario del ECP las fachadas ocupadas por los locales comerciales en las inmediaciones del local objeto de tasación, extendiéndose dicho gráfico solamente a las fachadas próximas al local comercial que se encuentren dentro de una zona con un radio suficientemente representativo.

Se indicará el estado de ocupación de locales en el ECP y la existencia de locales vacíos similares al tasado.

2.9 Superficies y tipos de locales del entorno comercial próximo.

Se señalarán, con el alcance que requiera la importancia del inmueble a tasar, los tamaños característicos de los locales, así como la tipología de uso de los mismos.

2.10 Accesibilidad y tráfico del entorno comercial.

Se indicará la importancia del tráfico peatonal y del tráfico motorizado, la facilidad de aparcamiento en superficie y la existencia o no de aparcamientos tanto públicos como privados.

En caso necesario se señalarán sistemáticamente los transportes públicos existentes que den servicio al ECP y las áreas de la ciudad que puedan conectarse directamente con el ECP.

3. Situación urbanística.

Se determinará el grado de adecuación de las características físicas del local en relación con las ordenanzas generales de edificación vigentes en el Municipio.

Caso de encontrarse el local comercial ocupado, se indicará expresamente si el uso existente está autorizado por dichas ordenanzas.

4. Características físicas del local comercial.

4.1. Edificio en que se encuentra el local.

a) Antigüedad aproximada.

Se señalará el número de años de antigüedad del edificio contados a partir de la fecha de terminación de las obras de reconstrucción. Si no se conocieran con exactitud se estimará de forma aproximada.

b) Carácter del edificio.

Se describirán brevemente los usos característicos existentes en el edificio.

c) Análisis comentado de la identificabilidad, accesibilidad exterior y atracción del local comercial.

Se indicarán sintéticamente los rasgos fundamentales que definan tanto el edificio en relación al ECP como al local comercial objeto de tasación en relación al propio edificio en que se encuentra. Se comentará especialmente la visualización e identificabilidad desde el exterior tanto del edificio como del local, la accesibilidad (señalando si hay que realizar largos recorridos peatonales o salvar importantes desniveles para llegar hasta la fachada del local) y la atracción comercial del local.

Este análisis puede ser sustituido por la documentación gráfica o fotografías que definan adecuadamente esos aspectos.

4.2 Uso y destino actual.

Se indicará si el local, en el momento de la tasación, se encuentra en bruto (estructura y acometidas hasta el límite del local) o, por el contrario, se encuentra instalado para una actividad comercial concreta. En este último caso se explicará el tipo de comercio para el que se ha instalado.

4.3 Características físicas del local comercial.

a) Croquis acotados.

Se adjuntarán los croquis acotados de las plantas del local comercial objeto de tasación. En el caso de que para su mejor comprensión fuera necesario, se adjuntará también un croquis en sección o alzado de dicho local.

b) Superficies y alturas libres del local.

Se rellenarán los datos de la ficha del anexo correspondiente, teniendo en cuenta que las superficies construidas que se indiquen no deberán contener la parte proporcional de zonas comunes correspondientes a otros usos existentes en el edificio en el que se encuentra el local comercial.

c) Longitud de fachadas.

Se rellenarán los datos de la ficha del anexo correspondiente, considerándose como calle principal la que tenga mayor valor comercial.

d) Comentario crítico de la ubicación y características comerciales.

Se analizarán brevemente las características comerciales del local, y en especial las posibilidades de división física, la polivalencia de otros usos, la accesibilidad y facilidad de circulación interior y el estrangulamiento, los desniveles y formas irregulares que afecten de alguna forma a su valor comercial.

5. Acabados. Terminaciones e instalaciones.

5.1 Acabados, instalaciones y elementos constructivos polivalentes recuperables.

Para el cálculo del valor actual recuperable se tomará el valor unitario de construcción de las unidades recuperables, depreciadas de acuerdo con su estado de antigüedad y conservación.

Se especificarán las principales unidades de estos conceptos en aquellos locales que habiendo sido instalados para un uso comercial permitan, a juicio del tasador, una recuperación para otros usos comerciales y la consiguiente ampliación de la demanda potencial.

6. Régimen de tenencia y ocupación.

Se rellenarán los datos indicados en el anexo correspondiente. Caso de tratarse de un local alquilado, los relativos al alquiler se tomarán del contrato de arrendamiento y del recibo de la última renta abonada por el arrendatario.

7. Información del mercado.

Se informará de los locales de venta o vendidos recientemente en el ECP. En el caso de que sea inexistente por carencia de oferta o transacción reciente de locales se indicarán los datos de otras zonas de la localidad que tengan unas características y valores comerciales similares a las del ECP.

Se obtendrán los valores unitarios de los locales de la zona mediante la división del precio total del local por la superficie construida sin elementos comunes.

Se señalarán, asimismo, los valores unitarios máximos y mínimos de los locales de la zona, así como el valor unitario que se asigna al local comercial que es objeto de tasación.

7.2 Homogeneización de los precios unitarios.

Una vez obtenidos los precios unitarios de los locales testigo, calculados mediante la división de los precios totales de cada local por su superficie construida sin elementos comunes, se procederá al establecimiento de los precios de mercado homogeneizados a nivel de la planta baja, que se obtendrán a partir de los precios unitarios calculados para los locales testigo.

Para la homogeneización de dichos precios se tendrán en cuenta, al menos, las siguientes circunstancias: la diferencia entre los precios de oferta y los precios reales de transacciones de compraventa, la longitud de la fachada, el fondo de los locales, los desniveles interiores existentes en los locales y cuantas circunstancias se considere que tienen influencia decisiva sobre el valor de los locales.

En el caso de que los datos obtenidos de los locales testigo correspondan a locales instalados para actividades comerciales concretas, a efectos de homogeneización se deducirá de los precios de oferta al menos el valor actual de la inversión correspondiente a las instalaciones de dicho local.

8. Tasación. Cálculo de los valores unitarios.

8.1 Valor de realización o comercial en bruto.

Se entiende por tal el que podría obtenerse en el momento de la tasación por la venta del local en el mercado secundario supuesto libre de contratos de arrendamiento y de cualquier otra carga que grave o limite la propiedad.

El valor de realización en bruto obtenido por explicación del método incluido en el punto 8.1 del anexo de esta norma se contrastará con la información estadística de los precios reales homogeneizados por metro cuadrado que se dan en la zona.

8.2 Valor de realización o comercial de locales instalados.

Se calculará aplicando los mismos criterios que para la determinación del valor de realización o comercial en bruto.

Al resultado unitario obtenido se sumará el coste de ejecución por contrata y se restará la depreciación por antigüedad de los acabados, instalaciones y elementos constructivos polivalentes recuperables. El coeficiente de depreciación que se aplique a estos conceptos deberá ser necesariamente igual o superior a los generales aplicados para el cálculo del valor comercial en bruto.

8.3 Valor en renta.

Este valor, que sólo se calculará si el local está arrendado en el momento de la tasación, es el obtenido al capitalizar las rentas que produce su alquiler actual.

Mientras continúe vigente la actual Ley de Arrendamientos Urbanos se aplicarán los siguientes criterios: a) En caso de contrato de arrendamiento con ocupación del local anterior al 1 de enero de 1941, no procederá a capitalizar la renta bruta total anual estipulada al tipo de interés del 3 por 100 anual.

Se entenderá por renta bruta total anual estipulada, a los efectos de esta norma, el conjunto de los pagos anuales realizados por el arrendatario en concepto de alquiler. b) En caso de contrato de arrendamiento con ocupación del local posterior al 1 de enero de 1942 se capitalizará la renta bruta anual estipulada al tipo de interés del 4,5 por 100 anual, salvo en los contratos suscritos durante los seis años anteriores a la fecha

de tasación, a los que se aplicará el tipo de capitalización del 18 por 100. c) En caso de contrato de inquilinato con cláusula de revisión de renta en función del índice de precios al consumo u otro similar se capitalizará la renta neta anual actualizada al tipo de interés del 12 por 100 anual, pudiéndose modificar éste periódicamente por la Dirección General del Tesoro y Política Financiera.

Se entenderá por renta neta anual, a los efectos de esta norma, la que figura en el último recibo abonado por el inquilino, equivalente a la obtenida al actualizar el contrato de arrendamiento. En el cómputo de la renta neta se incluirán las mejoras y se excluirán los consumos y gastos de comunidad

a cargo del inquilino demostrables documentalmente. En caso contrario, se considerará que su importe se eleva al 30 por 100 de la renta actual abonada.

9. Valor de tasación.

Se tomará como valor final de tasación el menor de los calculados en el número 8.

10. Observaciones.

Se reseñarán aquellas que juzgue oportunas el tasador para facilitar la comprensión de la tasación.

MODELO DE TASACION PARA LOCALES COMERCIALES

1. IDENTIFICACION	Municipio:	Provincia:	Barrio:
	Calle:	Número:	
	Finca registral nº	del Registro de la Propiedad de	
2. ENTORNO COMERCIAL PROXIMO	2.1. DELIMITACION DEL ENTORNO COMERCIAL PROXIMO(1)		
	2.2. RASGOS DEFINITIVOS DEL ENTORNO COMERCIAL _____		
	2.3. CARACTER: Residencial: 1º <input type="checkbox"/> Negocios y Comercial <input type="checkbox"/>		
	2º <input type="checkbox"/>		
	Industrial <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/> _____		
	2.4. NIVEL DE RENTA DEL ENTORNO: Alta <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Modesta <input type="checkbox"/>		
	2.5. BREVE COMENTARIO SOBRE DESARROLLO; CONSOLIDACION, ANTIGUEDAD Y RENOVACION DEL ENTORNO _____		
3. IDENTIFICACION URBANA	2.6. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS _____		
	2.7. COMENTARIO SOBRE POBLACION Y DENSIDAD _____		
4. IDENTIFICACION Y OCUPACION DEL ENTORNO	2.8. DENSIDAD Y OCUPACION		
	2.8.1. Representación gráfica en el plano del entorno de las fachadas ocupadas por locales en una zona con un radio suficientemente representativo.		
	2.8.2. Comentario _____		

(1) Adjuntar plano parcelario a escala suficientemente representativa en el que se delimite el Entorno Comercial Próximo. El plano debe incluir la zona de influencia comercial en la que se ubica el local, que no tiene por qué ser necesariamente de forma circular y abarcar un radio de 500 metros.

Tipificación Comercial

2.9. SUPERFICIES Y TIPO DE LOCALES DEL ENTORNO COMERCIAL:

2.10. ACCESIBILIDAD Y TRAFICO DEL ENTORNO COMERCIAL:

- Festonal _____

- Motorizados: Transporte privado y aparcamiento _____

Transporte público _____

EL LOCAL EN RELACION CON LAS ORDENANZAS URBANISTICAS VIGENTES

- Altura libre _____

- Entreplanta _____

- Usos: Permitidos _____

Prohibidos _____

- Otros _____

3. Situación Urbanística

Medio firma del proponente

4. EDIFICIO EN EL QUE SE ENCUENTRA EL LOCAL

a) Antigüedad _____ años

b) Carácter del edificio: _____

c) Análisis comentado de la identificabilidad, accesibilidad exterior y atracción comercial del local: _____

4.2 USO Y DESTINO ACTUAL:

4.3 CARACTERISTICAS FISICAS DEL LOCAL COMERCIAL

a) Croquis Acotados:

b) Superficies y alturas libres del local:

Plantas	Superficies construidas	Superficie total construida	Altura libre
_____	m2	m2	m
_____	m2		m
_____	m2		m
_____	m2		m

c) Longitud de fachadas: Calle principal _____ m

Calles secundarias _____ m

Fondo: _____ m Relación fachada/fondo _____

4. CARACTERISTICAS FISICAS DEL LOCAL COMERCIAL

Medio firma del proponente

d) Análisis crítico de las características del local:

 Posibilidad de división física: _____
 Polivalencia de usos: _____

5.1. Situación actual:

Acabados y terminaciones _____

 Instalaciones _____

5.2. Acabados, instalaciones y elementos constructivos polivalentes recuperables:

Descripción: _____

Coste m² construido = Pts/m²

Coste total = Pts

CONCLUSION RESUMEN:

	Carácter del Entorno Próximo en relación a la ciudad	Carácter del local en relación al Entorno Próximo.	Valor comercial del local.
Muy bueno	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="1"/>
Buono	<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="2"/>
Medio	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="3"/>	<input type="text" value="3"/>
Regular	<input type="text" value="4"/>	<input type="text" value="4"/>	<input type="text" value="4"/>
Malo	<input type="text" value="5"/>	<input type="text" value="5"/>	<input type="text" value="5"/>

5. ACABADOS, TERMINACIONES E INSTALACIONES

6.1. SITUACION DE OCUPACION

6.1.1. SIN OCUPARSE _____
 6.1.2. OCUPADO POR EL PROPIETARIO _____
 6.1.3. ARRENDADO _____

6.2. SITUACION DE ARQUILER

Fecha de contrato _____
 Renta anual según contrato _____
 Renta neta anual actual _____
 Cláusula de revisión de renta si _____ no _____
 Derecho de traspaso _____

VALOR DE LOCALES TESTIGO

IDENTIFICACION _____
 SUPERFICIE (distribuida por plantas y aproximada) _____
 LONGITUD FACHADA _____
 PRECIO _____
 HOMOGENEIZACION DE LOS PRECIOS UNITARIOS DE LOS LOCALES _____
 TESTIGO CON EL LOCAL TASADO _____

6. REGIMEN DE TENENCIA Y OCUPACION

7. INFORMACION DEL MERCADO

Observaciones

Empty rectangular box for observations.

Fecha y Firma

Firmas	Fecha	Sello Estad. Función	Firma del tasador

Large empty rectangular box for additional notes or data.

TASACION

8.1. VALOR COMERCIAL EN BRUTO

Esperanza del aclar _____ Pts/m² construido
 Coste de la construcción (ejecución por contrato) _____ Pts/m² construido
 Depreciación por antigüedad % _____ Pts/m² construido

(VH) VALOR DE REPOSICION _____ Pts/m² construido

(K) COEFICIENTE DE MERCADO _____

(VH * K) VALOR COMERCIAL EN BRUTO Pts/m² constr. (1)

8.2. COSTE DE ACABADOS, INSTALACIONES Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS POLI-VALENTES RECUPERABLES Pts/m² constr. (2)

(1) + (2) VALOR UNITARIO DE REALIZACION Pts/m² construido

8.3. VALOR EN RENTA (Sólo para locales alquilados)

Renta neta actual: anual _____ Pts/ anual _____
 Mensual _____ Pts/m² construido

Coefficiente de capitalización de la renta %

Valor unitario en renta del local en bruto Pts/m² construido

8. CALCULO DE LOS VALORES UNITARIOS
A) VALOR DE REALIZACION

B) VALOR EN RENTA

VALOR DE TASACION

LOCALES DE NEGOCIO

Locales comerciales. Modelo simplificado

A) AMBITO DE APLICACION

La presente normativa en su modalidad simplificada es de aplicación a la valoración de locales comerciales destinados al ejercicio de una actividad comercial, económica y/o administrativa, siempre que los mismos posean una planta o acceso directo a nivel de la calle y desarrollen la actividad principal como establecimiento abierto al público.

Será este modelo simplificado en aquellos casos en los que el préstamo hipotecario solicitado que aporte como garantía el local comercial tenga un importe igual o inferior a cinco millones de pesetas, pudiéndose modificar periódicamente esta cifra por la Dirección General del Tesoro y Política Financiera.

B) DESCRIPCIÓN DE LA GARANTÍA Y DETERMINACIÓN DEL VALOR DE TASACIÓN

Se cumplimentarán las fichas incluidas en el anexo, rellanándose de acuerdo con las siguientes instrucciones:

1. Identificación de la garantía.

Se rellenarán los datos correspondientes a la localización del local o locales objeto de tasación.

2. Entorno próximo.

a) Tipificación urbana.

2.1 Croquis de emplazamiento.

Se adjuntará a la tasación un croquis o plano parcelario, a escala suficientemente representativa, en el que se delimite el entorno comercial próximo (en adelante ECP). El plano o croquis debe incluir la zona de influencia comercial en la que se ubica el local.

Se pretende con este croquis o plano situar al local comercial objeto de tasación dentro de un ECP definido en una zona geográfica por valores y características comerciales similares a las de aquel local.

2.2 Rasgos urbanos definitorios del entorno comercial próximo.

Se señalarán muy sintéticamente los criterios que han servido para elegir la delimitación del ECP, así como los rasgos urbanos de homogeneidad que presenta el interior del ECP delimitado, subrayando las características de renta, equipamientos y servicios.

b) Tipificación comercial.

2.3 Comentario.

Se indicarán sucintamente los principales rasgos definitorios del atractivo comercial del ECP, y en especial el tráfico peatonal y vehicular y el grado de ocupación de los locales.

En caso necesario se señalarán sintéticamente los transportes públicos existentes que dan servicio al ECP y las áreas de la ciudad conectadas directamente con el ECP.

3. Situación urbanística.

Se determinará el grado de adecuación de las características físicas del local en relación con las ordenanzas generales de edificación vigentes en el municipio.

Caso de encontrarse el local comercial ocupado, se indicará expresamente si el uso existente está autorizado por dichas ordenanzas.

4. Características físicas del local comercial.

4.1 Edificio en el que se encuentra el local.

a) Antigüedad aproximada.

Se señalará el número de años de antigüedad del edificio contados a partir de la fecha de terminación de las obras de construcción. Si no se conocieran con exactitud se estimará de forma aproximada.

b) Carácter del edificio.

Se describirán brevemente los usos característicos existentes en el edificio.

4.2 Uso y destino actual.

Se indicará si el local, en el momento de la tasación, se encuentra en bruto (estructura y acometidas hasta el límite del local) o por el contrario se encuentra instalado para una actividad comercial concreta. En este último caso se explicará el tipo de comercio para el que se ha instalado.

4.3 Características físicas del local comercial.

a) Croquis.

Se adjuntarán los croquis acotados de las plantas del local comercial objeto de la tasación.

b) Superficies y alturas libres del local.

Se rellenarán los datos de la ficha del anexo correspondiente teniendo en cuenta que las superficies construidas que se indiquen no deberán contener la parte proporcional de zonas comunes correspondientes a otros usos existentes en el edificio en el que se encuentra el local comercial.

c) Longitud de fachadas.

Se rellenarán los datos de la ficha del anexo correspondiente considerándose como calle principal la que tenga mayor valor comercial.

d) Comentario crítico de la ubicación y características comerciales.

Se analizarán brevemente las características comerciales del local y en especial las posibilidades de división física, la polyvalencia de otros usos, la accesibilidad y facilidad de circulación interior y el estrangulamiento, los desniveles y formas irregulares que afecten de alguna forma a su valor comercial.

5. Acabados, terminaciones e instalaciones.

5.1 Acabados, instalaciones y elementos constructivos polivalentes recuperables.

Para el cálculo del valor actual recuperable se tomará el valor unitario de construcción de las unidades recuperables, depreciadas de acuerdo con su estado de antigüedad y conservación.

Se especificarán las principales unidades de estos conceptos en aquellos locales que habiendo sido instalados para un uso comercial concreto permitan, a juicio del tasador, una recuperación para otros usos comerciales y la consiguiente ampliación de la demanda potencial.

6. Régimen de tenencia y ocupación.

Se rellenarán los datos indicados en el anexo correspondiente. Caso de tratarse de un local alquilado, los relativos al alquiler se tomarán del contrato de arrendamiento y del recibo de la última renta abonada por el arrendatario.

7. Información del mercado.

Se informará de los locales en venta o vendidos recientemente en el ECP. En el caso de que sea inexistente por carencia de oferta o transacción reciente de locales, se indicarán los datos de otras zonas de la localidad que tengan unas características similares a las del ECP.

Se obtendrán los valores unitarios de los locales de la zona mediante la división del precio total del local por la superficie construida sin elementos comunes.

Se señalarán, asimismo, los valores unitarios máximos y mínimos de los locales de la zona, así como el valor unitario que se asigna al local comercial que es objeto de tasación.

8. Tasación. Cálculo de los valores unitarios.

8.1 Valor de realización o comercial en bruto.

Se entiende por tal el que podría obtenerse en el momento de la tasación por la venta del local en el mercado secundario supuesto libre de contratos de arrendamiento y de cualquier otra carga que grave o limite la propiedad.

El valor de realización en bruto obtenido por explicación del método incluido en el punto 8.1 del anexo de esta norma se contrastará con la información estadística de los precios reales homogeneizados por metro cuadrado que se dan en la zona.

8.2 Valor de realización o comercial de locales instalados.

Se calculará utilizando los mismos criterios que para la determinación del valor de realización o comercial en bruto.

Al resultado unitario obtenido se sumará el coste de ejecución por contrata y se restará la depreciación por antigüedad de los acabados, instalaciones y elementos constructivos polivalentes recuperables. El coeficiente de depreciación que se aplique a estos conceptos deberá ser necesariamente igual o superior a los generales aplicados para el cálculo del valor comercial en bruto.

8.3 Valor en renta.

Este valor, que sólo se calculará si el local está arrendado en el momento de la tasación, es el obtenido al capitalizar las rentas que produce su alquiler actual.

Mientras continúe vigente la actual Ley de Arrendamientos Urbanos se aplicarán los siguientes criterios:

a) En caso de contrato de arrendamiento con ocupación del local anterior al 1 de enero de 1942, se procederá a capitalizar la renta bruta total anual estipulada al tipo de interés del 3 por 100 anual.

Se entenderá por renta bruta total anual estipulada, a los efectos de esta norma, el conjunto de los pagos anuales realizados por el arrendatario en concepto de alquiler.

b) En caso de contrato de arrendamiento con ocupación del local posterior al 1 de enero de 1942 se capitalizará la renta

bruta total anual estipulada al tipo de interés del 4,5 por 100 anual, salvo en los contratos suscritos durante los seis años anteriores a la fecha de tasación, a los que se aplicará el tipo de capitalización del 18 por 100.

c) En caso de contrato de inquilinato con cláusula de revisión de renta en función del índice de precios al consumo y otro similar, se capitalizará la renta neta anual actualizada al tipo de interés del 12 por 100, pudiéndose modificar este periódicamente por la Dirección General del Tesoro y Política Financiera.

Se entenderá por renta anual a los efectos de esta norma la que figure en el último recibo abonado por el inquilino, equivalente a la obtenida al actualizar el contrato de arrendamiento. En el cómputo de la renta neta se incluirán las mejoras y se

excluirán los consumos y gastos de comunidad a cargo del inquilino demostrables documentalmente. En caso contrario, se considerará que su importe se eleva al 30 por 100 de la renta anual abonada.

9. Valor de tasación.

Se tomará como valor final de tasación el menor de los calculados en el número 8.

10. Observaciones.

Se reseñarán aquellas que juzgue oportunas el tasador para facilitar la comprensión de la tasación.

**MODELO SIMPLIFICADO DE TASACION PARA LOCALES
COMERCIALES DE APLICACION A PERMISIONES IGUALES O
SUPERIORES A 5.000.000 DE P.TS.**

1. IDENTIFICACION	Municipios		Provincias	Barrios
	Calle:		Número:	
2. DATOS COMERCIAL URBANO	a) IDENTIFICACION VERBALE	2.1. DIBUJO DE EMPLAZAMIENTO		
		2.2. GASTOS DEFINITIVOS DEL ENTORNO COMERCIAL Y URBANO		
3. DATOS VERBALES	b) IDENTIFICACION COMERCIAL	2.3. COMERCIO		
		DE LOCAL EN RELACION CON LAS ORDENANZAS VIGENTES		

4.1. EDIFICIO EN EL QUE SE ENCUENTRA EL LOCAL

a) Antigüedad aproximada _____ años

b) Carácter del edificio: _____

4.2. USO Y DESTINO ACTUAL: _____

4.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL LOCAL COMERCIAL

a) proquis:

b) Superficies y alturas libres del local:

Plantas construidas	Superficies construidas m ²	Superficie total construida m ²	Altura libre m
_____	_____ m ²	_____ m ²	_____ m
_____	_____ m ²		_____ m
_____	_____ m ²		_____ m
_____	_____ m ²		_____ m

c) Longitud de fachadas:

Calle principal: _____ m

Calles secundarias: _____ m

Fuertes: _____ m

d) Comentario crítico de la ubicación y características comerciales del local:

Posibilidad de división física: _____

5.1. Acabados, instalaciones y elementos constructivos polivalentes recuperables:

Descripción: _____

Coste m² construido = _____ Pts/m²

Coste total = _____ Pts.

5. ACABADOS, TERMINACIONES E INSTALACIONES

