

INFORME DE TASACION --- DATO OMITIDO ---

INFORME DE VALORACIÓN DE: --- DATO OMITIDO ---, S.L.L.

Inmueble	EXPLOTACIÓN AVÍCOLA
Ubicación	Finca El Cerro s/n; Pol. 24, Parcela 24 (Aldeahermosa-Montizón)
Localización	C.P. 23266 Montizón (Jaén)
Fecha visita al inmueble	30/09/2022
Valor de inmueble	376.258,88 €

Cliente: **INSOLVENC** PROCURATOR, S.L.P.

Índice del informe de Tasación

1.	SOLICITANTE Y FINALIDAD	3
2.	IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN.....	3
3.	DOCUMENTACIÓN NECESARIA	3
4.	COMPROBACIONES MÍNIMAS.....	4
5.	LOCALIZACIÓN Y ENTORNO.....	4
5.1-	LOCALIZACIÓN	5
5.2.	ENTORNO	5
6.	TERRENO	6
6.1.	SUPERFICIE TERRENO	6
6.2.	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y SU ESTADO.....	6
7.	LAS INSTALACIONES	6
7.1.	SUPERFICIES (M2).....	7
7.2.	EDIFICACIONES.....	7
7.2.1.	NAVE PRINCIPAL.....	7
7.2.2.	PORCHE	8
7.2.3.	NAVES AVÍCOLAS.....	8
8.	SITUACIÓN URBANÍSTICA	9
9.	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN.....	9
9.1.	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	9
9.2.	TENENCIA Y OCUPACIÓN.....	10
9.3.	DERECHOS / LIMITACIÓN DOMINIO.....	10
10.	ANÁLISIS DEL MERCADO COMPARABLE:.....	10
10.1.	COMPARABLES (SUELO NO URBANIZABLE SIN CULTIVOS)	10
10.1.1.	HOMOGENEIZACIÓN DE COMPARABLES	11
11.	ANÁLISIS DEL VALOR DE EDIFICACIÓN	12
11.1.	NAVE INDUSTRIAL – AVICOLA	12
11.2.	VALOR POR REEMPLAZAMIENTO NETO:.....	13
12.	PUNTOS FUERTES Y DÉBILES DEL INMUEBLE	14
13.	VALORACIÓN DE BIENES MUEBLES	14
13.1.-	DOCUMENTACIÓN DE REFERENCIA	15
13.2.-	DEFINICIONES Y ANÁLISIS DE CRITERIOS DE TASACIÓN.....	15
13.3.-	RELACIÓN DE BIENES VALORADOS Y CONSIDERACIONES A LA VALORACIÓN	21
14.	RESUMEN TASACIÓN.....	24
15.	FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS.....	24

1. SOLICITANTE Y FINALIDAD

Finalidad	ESTUDIO DE VALOR DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES
Criterio	VALOR DE TERRENO MUEBLES E INMUEBLE / VALOR A NUEVO/REAL
Cliente	INSOLVENCI PROCURATOR, S.L.P.

D. MANUEL COLINO GARCÍA, con N.I.F.: 52.557.754-V, Ingeniero Técnico Industrial, Comisario de Averías y Perito Tasador, con domicilio profesional en POLÍGONO INDUSTRIAL CAMINO ANGOSTO, CARRETERA A-316, KM 37 de MANCHA REAL, C.P. 23100 (JAÉN) declara que, de acuerdo a lo establecido en el artículo 335.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, promete decir la verdad, y que ha actuado, y actuará en la redacción de este informe y en las actuaciones posteriores que del mismo se deriven, con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, conociendo las sanciones penales en que podrían incurrir en caso de incumplimiento de su deber como Perito.

En cumplimiento del encargo recibido por parte de INSOLVENCI PROCURATOR, S.L.P. hemos procedido a intervenir en la tasación pericial de los bienes posteriormente relacionados, tratándose en el caso que nos ocupa de BIENES MUEBLES e INMUEBLES de la empresa --- DATO OMITIDO ---, S.L.L., que actualmente se encuentra sin actividad.

2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

EDIFICACIONES AISLADAS DENTRO DE UNA PARCELA VALLADA PERIMETRALMENTE Y ACONDICIONADA PARA DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE GRANJA AVÍCOLA ECOLÓGICA DEDICADA A LA CRÍA DE GALLINAS, UBICADAS EN UN ENTORNO RURAL A 0,3 KM DEL NÚCLEO URBANO DE ALDEAHERMOSA.

SE COMPONE DE UNA EDIFICACIÓN PRINCIPAL EN FORMA DE NAVE INDUSTRIAL DIVIDIDA EN VARIOS CUERPOS Y OTROS CUATRO EDIFICIOS EN FORMA DE NAVES AGRÍCOLAS.

LA EDIFICACION PRINCIPAL SE DESARROLLA EN 2 PLANTAS DE ALTURA CON RESPECTO A LA RASANTE

Localización	Finca El Cerro s/n; Pol. 24, Parcela, 24 Aldeahermosa-
Provincia	JAÉN
Localización/municipio	Montizón (C.P. 23266)
Registro de la propiedad	Villacarrillo, Finca 5.278
Inscripción	Tomo 2078, Libro 55, Folio 24
Referencia catastral	23062A024000240000AK

LINDEROS: Parcelas rústicas destinadas a olivar, y camino rural no asfaltado.

3. DOCUMENTACIÓN NECESARIA

Para comprobación de datos, se ha podido acceder a los ofrecidos por la Sede Electrónica del Catastro. Así mismo se ha dispuesto de nota simple del Registro de la Propiedad de Villacarrillo, con fecha de emisión

21-06-2022, así como del Registro de Bienes de Inversión, Balance de Situación y del Inmovilizado aportado. No se ha dispuesto de las escrituras de propiedad de la edificación/finca, si bien no resulta imprescindible para el uso de la presente tasación.

4. COMPROBACIONES MÍNIMAS

Localización e Inspección interna	Si	Estado de ocupación y uso	Si
Coinc. superf. y caract.con descrip.	Si	Régimen de protección pública	No
Escritura de propiedad	No	Rég. Protec. urbanística histórica	No
Estado de conservación	Si	Adecuación planeamiento.	Si
Otras	--		

5. LOCALIZACIÓN Y ENTORNO

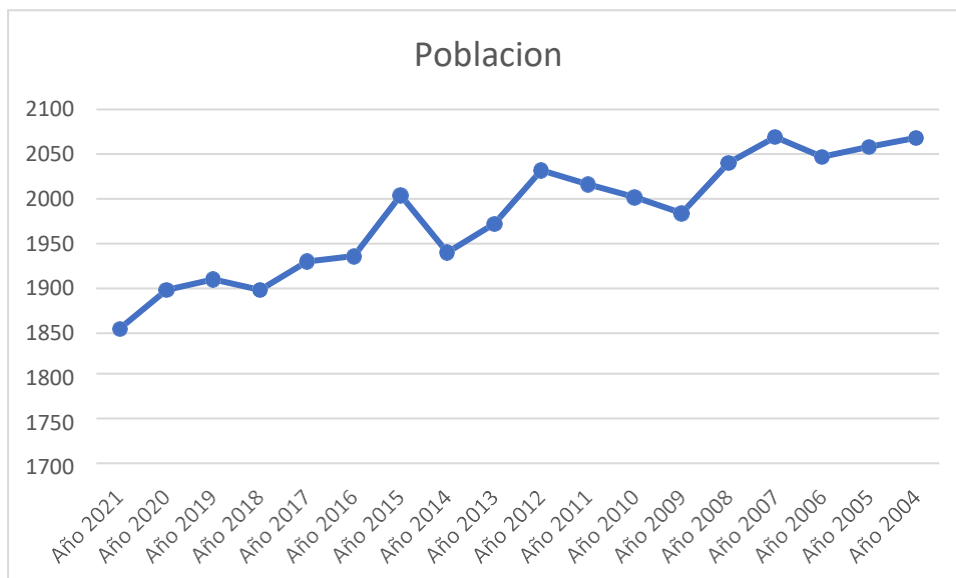
Los inmuebles se hayan enclavados en una **zona rústica**, adaptándose a la Norma Urbanística para suelo no urbanizable del DSU vigente en Montizón (Jaén), al encontrarse dentro de su término municipal. Concretamente a 0,3 Km del núcleo urbano de Aldeahermosa, en paraje denominado Cabeza Chica conocido por **Finca El Cerro**. Tres pueblos forman el municipio: Aldeahermosa, Montizón y Venta de los Santos.

El uso dominante del entorno es **rústico**, destinado a parcelas de olivar. En cualquier caso, predomina el entorno natural. Zona tranquila y estable.



5.1- LOCALIZACIÓN

Tipo de núcleo	Diseminado	Categoría	Rural
Población Núcleo	--	Ocupación laboral núcleo	Agrícola/
Población Municipio	1.855 (2.021)	Evolución población Municipio	Descendente



INEbase	Provincia	Municipio	Unidad Poblacional
23 Jaén	062 Montizón	000100 ALDEAHERMOSA	
23 Jaén	062 Montizón	000101 ALDEAHERMOSA	

Fuente: INE

5.2. ENTORNO

Carácter	Agrícola	Nivel de renta	(13.233 €)Bajo
Uso dominante	Rústico	Influencia comercial	Baja
Grado de consolidación	Normal	Equipamiento comercial	NO
Infraestructuras	Bajas	Equipamiento escolar	NO
Conservac. Infraestructuras	Baja	Equipamiento deportivo	NO
Comunicaciones	Suficientes	Equipamiento Asistencial	NO
Transporte público	NO	Equipamiento Lúdico	NO
Aparcamiento	NO	Equipamiento Administrativo	NO
Calificación:	Baja	Calidad Eje Comercial...	Baja
		Calidad de ubicación...	Baja

6. TERRENO

6.1. SUPERFICIE TERRENO

6.1.1 SUPERFICIE.-

La superficie de los terrenos es de **40.095,00 m²**, según consta en datos registrales, apareciendo en Catastro una superficie gráfica de **37.998,00 m²**.

La parcela tiene un carácter sensiblemente rectangular, siendo orográficamente en pendiente.

Las extensiones superficiales de los inmuebles a los efectos de tasación será la que hemos indicado pues consideramos a la vista de la documentación exhibida la más exacta.

6.1.2 DATOS CATASTRALES.-

Referencia Catastral: **23062A024000240000AK** (correspondiente a parcela catastral). En Catastro se define como parcela 24, en Polígono, Cabeza Chica. Montizón (Jaén)

6.1.3 DATOS REGISTRALES.-

Según nota simple informativa, con código registral único 23013000878907. Con una superficie de terreno de cuatro hectáreas noventa y cinco centiáreas (**40.095,00 m²**) y una superficie construida de **700 m²**.

6.1.4 ESTADO ACTUAL.-

Sobre la parcela descrita se han levantado **cuatro** edificaciones similares, en forma de naves agrícolas independientes, con una superficie construida de unos **250 m²** cada una y una edificación principal en forma de nave industrial con una superficie de **450 m²**.

Paralelamente, la parcela dispone de una pequeña superficie urbanizada, con una solera exterior, frente a la fachada de la edificación principal y frente al acceso principal desde perímetro cercado, ocupando una superficie de unos **500 m²**.

6.2. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y SU ESTADO

Pavimentación	No*	Red de saneamiento	Privativa
Aceras	No	Electricidad	Si
Red de abastecimiento agua	Privativo	Alumbrado público	No

*Tan solo dispone de una solera de hormigón alrededor de edificación principal.

7. LAS INSTALACIONES

En el interior de la parcela se ha acondicionado una zona frente a la fachada de la edificación principal, para permitir la entrada y estacionamiento de vehículos junto a la edificación principal.

El perímetro de la parcela se ha cercado en toda su extensión, mediante vallado con enrejado metálico galvanizado en caliente de malla simple torsión y postes de tubo de acero galvanizado por inmersión, totalmente montada.

En la parcela existen instalaciones eléctricas (**centro de transformación sobre apoyo tipo intemperie**) para la adaptación de la media tensión a baja, y **aljibe de agua y grupo de presión**.

Existe una instalación de autoconsumo fotovoltaico instalado en la cubierta de la edificación principal.

El estado de conservación aparente tanto de las instalaciones como de las edificaciones es correcto, acorde a su antigüedad (entre 20-30 años)

7.1. SUPERFICIES (M2)

	Terreno	Edificada
Registral	40.095 m2	700 m2
Catastral	37.998 m2	1.413 m2
Construida (comprobada)		1.515 m2
Superficie Adoptada	40.095 m2	1.515 m2
Útil	40.095 m2	1.515 m2

Consideramos la superficie del porche al 50% a efectos de superficie construida, al no estar cerrado 3 de sus laterales.

7.2. EDIFICACIONES

7.2.1. NAVE PRINCIPAL

Uso	Agrícola – Nave Industrial PRINCIPAL	Superficie	450,00 m2
Plantas sobre rasante	2 ** solo en zona oficina	Sala comunitaria	NO
Plantas bajo rasante		0 Piscina	NO
Nº de ascensores		0 Equipamiento deportivo	NO
Calidad zona común		Baja Jardines privados	NO
Cimentación	Se desconoce	Inst. seguridad	SI
Estructura	Metálica	Instalación comunicaciones	SI
Forjados	Hormigón	Instalación prevención incendios	SI
Cubierta	Metálica inclinada	Circulación interna	NO
Cerramientos	Hormigón pretensado	Accesibilidad	NO
Aislamiento térmico	Proyectado bajo cubierta		
Carpintería exterior	Aluminio		

** En la nave principal existe un cuerpo del edificio que dispone de dos plantas de altura sobre la rasante, encontrándose la planta superior acondicionada como oficinas y aseo.

Dispone de una **instalación de autoconsumo fotovoltaico** en cubierta, con un inversor de 27 KW de potencia

*Las cubiertas no son transitables.

Acabados interiores	Generales	Zonas Húmedas	Zonas oficinas y
Paredes	Sin acabados	Pintura / Cerámico	Pintura / Cerámico
Suelos	Sin acabados	Cerámico	Cerámico
Techos	Sin acabados	Escayola	Escayola

Construcción acabada	450 m2
Antigüedad	22 años
Vida útil (nave mixta)	70 años*
Depreciación	30 %
Estado de conservación	Bueno

7.2.2. PORCHE

Uso	Agrario	Superficie	130 m2
Plantas sobre rasante	1	Sala comunitaria	
Plantas bajo rasante	0	Piscina	
Nº de ascensores	0	Equipamiento deportivo	
Calidad zona común	Baja	Jardines privados	
Estructura	Metálica	Patio	
Cimentación	Se desconoce	Inst. seguridad	
Estructura	Muro de carga	Instalación comunicaciones	
Forjados	No	Instalación prevención incendios	
Cubierta	Chapa galvanizada	Identificabilidad	
Cerramientos	Sin cerramientos laterales	Circulación interna	

Construcción acabada	130 m2
Antigüedad	12 años
Vida útil	50 años*
Depreciación	23 %
Estado de conservación	Bueno

7.2.3. NAVES AVÍCOLAS

Uso	Agrícola	Superficie	1.000,00 m2
	– Cría Gallinas		(4 naves x 250m2)
Plantas sobre rasante	1	Sala comunitaria	NO
Plantas bajo rasante	0	Piscina	NO
Nº de ascensores	0	Equipamiento deportivo	NO
Calidad zona común	Baja	Jardines privados	NO
Cimentación	Superficial	Inst. seguridad	NO
Estructura	Metálica	Instalación comunicaciones	NO
Forjados	Hormigón	Instalación prevención incendios	NO
Cubierta	Metálica inclinada	Identificabilidad	NO
Cerramientos	Hormigón pretensado	Circulación interna	NO
Aislamiento térmico	Proyectado	Accesibilidad	NO
Carpintería exterior	NO		

Acabados interiores

Paredes
Suelos
Techos

Generales

Sin acabados
Sin acabados
Sin acabados

Construcción acabada	4x250 m2=1.000 m2
Antigüedad	22 años
Vida útil	50 años*
Depreciación	42 %
Estado de conservación	Bajo

8. SITUACIÓN URBANÍSTICA

El inmueble se encuentra situado en el término municipal de Montizón, siendo de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de la localidad, por el que están regulados los parámetros de desarrollo de las fincas e inmuebles a desarrollar en ese ámbito. Si bien no ha sido aportada, dado que viene desarrollando su actividad desde el año 2000, consideramos se dispone de la correspondiente licencia de actividad.

Planeamiento	Ordenanza D.S.U 1985
Clasificación	SUELO NO URBANIZABLE
Uso Actual	Explotación avícola
Adecuación a la normativa urbanística	Si*
Existencia de protección urbanística histórica	NO

* Se encuentra legalmente regulado en función del artículo 357 del D.S.U. en concepto de "Actividades industriales en suelo no urbanizable. Donde serán admitidas actividades industriales ligadas a la explotación de recursos primarios que necesariamente hayan de instalarse en medio rural"

9. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN:

9.1. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

Régimen	No procede
Expediente	
Documento	

9.2. TENENCIA Y OCUPACIÓN

NAVE PRINCIPAL Y PORCHE

Estado de ocupación	Parcial
Destino de ocupación	Alquiler
Actividad económica	Fabrc. de productos de panadería-pastelería Explot. Avícola- cría de gallinas
Título de cesión	Arrendamiento
Antigüedad media del contrato	15-01-2021.
Plazo contrato	20 años.

NAVES AVICOLAS

Estado de ocupación	Parcial
Destino de ocupación	Alquiler
Actividad económica	Explot. Avícola- cría de gallinas
Título de cesión	Arrendamiento
Antigüedad media del contrato	01-06-2022.
Plazo contrato	Hasta 01-02-2027.

9.3. DERECHOS / LIMITACIÓN DOMINIO

Existencia de cargas administrativas	No facilitado.
Existencia de cargas hipotecarias	No facilitado.

10. ANÁLISIS DEL MERCADO COMPARABLE:

10.1. COMPARABLES (SUELO NO URBANIZABLE SIN CULTIVOS)

ÁMBITO MUNICIPAL

	<u>Oferta</u>	<u>Demandas, tendencias</u>	
Producción		Bajo Nivel demanda	Baja
Stock actual		Bajo Velocidad alquiler	Baja
Tendencia		Sostenida Tendencia demanda-oferta	Baja

Justificación de la probabilidad de reducción de precios de venta

La evolución de la economía, con tendencia actual decreciente, así como una demanda débil para fincas de tal extensión, permite estimar la existencia de una probabilidad **alta** en la reducción

del precio de venta por comparación.

Justificación del ajuste de precios de venta

El estudio de fincas similares en el municipio (existiendo escasa oferta representativa), nos permite por comparación hallar el valor promedio del m2 en valor del terreno, dentro del ámbito de fincas no urbanizables, en el entorno de estudio.

10.1.1. HOMOGENEIZACIÓN DE COMPARABLES (SUELO NO URBANIZABLE SIN CULTIVOS)

DATOS Y PRECIOS	Comparable 1	Comparable2	Comparable3	Comparable 4	Comparable 5
Dirección	Montizon	Montizón	Santisteban del Puerto	Montizon	Montizon
Fecha información	02/07/2022	02/07/2022	20/10/2022	18/10/2022	05/10/2022
Fuente dato	INTERNET	INTERNET	INTERNET	INTERNET	INTERNET
Antigüedad	---	---	---	---	---
Superficie m²	241,035	271,373	750,000	400,000	42,910
Precio (€)	65,600.00 €	55,400.00 €	350,000.00 €	960,000.00 €	18,925.00 €
Precio (€/m2)	0.27 €	0.20 €	0.47 €	2.40 €	0.44 €
Ponderación	50%	50%	-20%	-55%	50%
Valor ponderado	0.41 €	0.31 €	0.37 €	1.08 €	0.66 €
Valor medio m2			0.57 €	€/m2	

Valor homogeneizado según superficie del terreno... $0,57 \text{ € /m}^2 \times 40.095,00 \text{ m}^2 = 22,858.88 \text{ €}$

****Comparable 1:** <https://www.milanuncios.com/solares-en-montizon-jaen/ref-60509446-suelo-no-urbanizable-456545076.htm>

Se pondera en consecuencia al tratarse de una finca rustica sin construcciones ni abastecimientos

****Comparable 2:** <https://www.milanuncios.com/solares-en-montizon-jaen/zona-especial-las-aguilas-s-n-456545079.htm>

Se pondera en consecuencia al tratarse de una finca rustica sin construcciones ni abastecimientos

****Comparable 3:** [https://www.idealista.com/inmueble/98672794/#xtor=CS1-1277-\[msn_es\]-\[map\]](https://www.idealista.com/inmueble/98672794/#xtor=CS1-1277-[msn_es]-[map])

Se pondera en consecuencia por extensión, construcción y situación

****Comparable 4:** <https://www.idealista.com/inmueble/97801198/>

Se pondera en consecuencia al tratarse de una parcela con cultivo de olivar

**Comparable 5: <https://www.idealista.com/inmueble/97195737/>

Se pondera en consecuencia al tratarse de una parcela con cultivo de olivar

VALOR HOMOGENEIZADO DE TERRENO: 22,858.88 €

11. ANÁLISIS DEL VALOR DE EDIFICACIÓN:

11.1. NAVE INDUSTRIAL – AVICOLA

ÁMBITO MUNICIPAL

	<u>Oferta</u>	<u>Demandas, alquileres, tendencias</u>	
Producción		0 Nivel demanda	Baja
Stock actual		0 Velocidad alquiler	
Tendencia	Sostenida	Tendencia demanda-oferta	Baja

Justificación de la probabilidad de reducción de precios de venta

La evolución de la economía, con tendencia actual decreciente, así como una Demanda débil inferior a la Oferta, permite estimar la existencia de una probabilidad alta en la reducción del precio de venta por comparación.

Justificación del ajuste de precios de venta

Estimamos una posible y alta reducción de los precios de venta, motivada por la situación actual y tendencia en relación entre Demanda y Oferta.

Dada la singularidad del inmueble, en comparación con las construcciones existentes en la zona, tras el estudio de mercado realizado en el entorno, no se han detectado valores de testigos de inmuebles comparables para calcular el Valor por el Método comparativo, ni tampoco por el método de actualización, por lo que se ha procedido a calcular su valor por el método del **coste o reemplazamiento neto**.

11.2. VALOR POR REEMPLAZAMIENTO NETO:

EDIFICACIONES	MEDICIONES	PRECIO	VALOR PEM	VALOR BRUTO	DEPREC.	VALOR REAL
CONTINENTE						
Nave principal - rasante	400 m2	329.2 €/m2	131,676.00 €	165,911.76 €	30%	115,332.37 €
Nave principal Planta 1 oficinas	50 m2	658.1 €/m2	32,903.50 €	41,458.41 €	30%	28.819,52 €
Porche	130	160.9 €/m2	20,911.80 €	26,348.87 €	23%	20,278.09 €
Nave 1 , equipamiento Incluido	250 m2	172,6 €/m2	43.157,50 €	54.378,45 €	42%	31.408,99 €
Nave 2 , equipamiento Incluido	250 m2	172,6 €/m2	43.157,50 €	54.378,45 €	42%	31.408,99 €
Nave 3 , equipamiento Incluido	250 m2	172,6 €/m2	43.157,50 €	54.378,45 €	42%	31.408,99 €
Nave 4 , equipamiento Incluido	250 m2	172,6 €/m2	43.157,50 €	54.378,45 €	42%	31.408,99 €
				0.00 €		0.00 €
Vallado	750 ml	10.0 €/ml	7,500.00 €	9,450.00 €	21%	7.465,50 €
Centro Transformacion y 40 metros LAT	1 ud	16,000 € €/ud	16,000.00 €	20,160.00 €	57%	8,755.20 €
TOTAL			381.621,30 €	480.842,84 €		306.286,65 €

VALOR TOTAL AJUSTADO... 306.286,65 €

Desglose del cálculo de la depreciación:

GARANTÍA	VALOR BRUTO	VIDA CONSUMIDA AÑOS	VIDA ÚTIL AÑOS	VALOR RESIDUAL %	DEPREC.	VALOR REAL
CONTINENTE						
Nave principal rasante -	165,911.76 €	22	70	3%	30%	115.332,37 €
Nave principal Planta 1 oficinas	41,458.41 €	22	70	3%	30%	28.819,52 €
Porche	26,348.87 €	12	50	4%	23%	20.278,09 €
						0,00 €
Nave 1	54.378,45 €	22	50	4%	42%	31.408,99 €
Nave 2	54.378,45 €	22	50	4%	42%	31.408,99 €
Nave 3	54.378,45 €	22	50	4%	42%	31.408,99 €
Nave 4	54.378,45 €	22	50	4%	42%	31.408,99 €
	0.00 €					0,00 €
Vallado	9,450.00 €	7	30	10%	21%	7.465,50 €
Centro Transformacion y 40 metros LAT	20,160.00 €	22	35	10%	57%	8.755,20 €
TOTAL CONTINENTE	480.842,84 €					306.286,65 €

12. PUNTOS FUERTES Y DÉBILES DEL INMUEBLE

Como punto fuerte destacar la escasez de instalaciones similares preparadas para actividad relacionada con industria alimentaria en la zona.

Por el contrario, existe baja demanda en comarca con baja renta per cápita y con censo de población decreciente.

13. VALORACIÓN DE BIENES MUEBLES

Hemos procedido a intervenir en la tasación pericial de los bienes posteriormente relacionados, tratándose en el caso que nos ocupa de maquinaria, utillaje y mobiliario, correspondiendo en todo caso a BIENES MUEBLES, adquiridos por la sociedad --- DATO OMITIDO --- durante los años que ésta estuvo con actividad.

La tasación se realiza para conocer el valor de los bienes materiales de la empresa mencionada a fecha de 25-10-2022.

Realizamos intervención presencial, donde identificamos distintos bienes que actualmente se conservan y/o se encuentran en funcionamiento. Verificamos y analizamos de forma individualizada cada uno de los

mismos, con un claro uso y desgaste derivada de su utilización constante. Su análisis en función de su antigüedad nos permite conocer los criterios bajo los cuales se considera factores determinantes del uso y valor residual del bien, siendo la información suficiente para permitirnos redactar el presente informe de tasación

13.1.- DOCUMENTACIÓN DE REFERENCIA

Para la determinación de los bienes relacionados a efectos de la presente tasación, se ha fijado en base a la documentación fiscal disponible:

- Balance de situación
- Registro de Bienes de Inversión
- Varias Facturas de compra aportadas

13.2.- DEFINICIONES Y ANÁLISIS DE CRITERIOS DE TASACIÓN

Existen diversos criterios de valoración, pudiéndosele dar al concepto "valor" distintos significados que van a depender del objetivo buscado en la valoración.

Los criterios de valoración correspondientes a la presente tasación, se apoyan en las nociones de valor establecidas por la economía y que se basan fundamentalmente en principios economicistas.

Como concepto económico, el valor (o precio) es la cantidad pedida, ofrecida, o pagada por un bien o servicio y es creado y obtenido por la interrelación de cuatro factores que están asociados:

- **Utilidad**
- **Escasez**
- **Deseo**
- **Poder adquisitivo**

VALOR DE NUEVO

A efectos de valoración, consideramos que nos estamos refiriendo a un bien u objeto situado en un determinado lugar y ubicación y que además está funcionando (o listo para funcionar).

Para la consideración de valor de nuevo estamos teniendo en cuenta el valor del bien en tanto que tiene capacidad de producir, de funcionar, de tener alguna utilidad; no se considera el valor subjetivo de un objeto por otras consideraciones tales como su belleza, su valor artístico, etc.

Se denomina valor de nuevo de un bien u objeto en un lugar determinado y en un instante determinado, al valor, en ese instante, de otro objeto de similares características técnicas y prestaciones y situado en el mismo lugar, pero en estado de nuevo.

Este valor se denomina también valor de reposición a nuevo (reposición funcional) al representar la cantidad necesaria para reemplazar el bien considerado por otro que tenga la misma capacidad, utilidad, función y servicio.

Puede no coincidir con el valor de reproducción a nuevo (reposición material) que es la cantidad necesaria para reproducir exactamente un bien con las mismas características y materiales que el considerado.

Cuando el bien que se pretenda valorar no se encuentre en el mercado porque ya no se fabrique o porque no se pueda fabricar o construir, el valor de nuevo será necesariamente el valor de reposición, es decir el valor de nuevo de otro bien u objeto de similares características técnicas, prestaciones, capacidad, utilidad, función y servicio que el bien en cuestión.

Atendiendo a lo anterior, para bienes muebles, el valor de nuevo será el valor de compra en origen más los gastos necesarios (v.gr. aduanas, transportes, seguros de transportes, montaje e instalación, puesta en marcha y pruebas) para situar el bien en la situación en la que se encuentre en el instante considerado.

Valor de compra en origen	Aduanas	Transportes + seguros	Montaje e instalación	Puesta en marcha y pruebas
Valor de reposición a nuevo				

DETERMINACION DEL VALOR DE NUEVO APLICADO. METODO INDIRECTO

Dado que atendiendo al tiempo transcurrido no es posible adoptar el método directo (consulta expresa a fabricantes o proveedores), entendemos que el método a utilizar más adecuado es el **método indirecto**.

La valoración se efectúa recurriendo a lo siguiente: partir del valor histórico de compra, es decir, el importe que hubo que desembolsar cuando el bien (o conjunto de bienes) fue adquirido, y a este valor aplicarle el coeficiente de variación experimentado por algún índice de precios que resulte ser más o menos significativo y que se adapte lo más posible al tipo de bienes considerado, lo cual se consigue obtener el valor de reposición a nuevo en la fecha requerida, en función de la evolución de mercados. Estos índices generales, son publicados por Organismos Oficiales obtenidos por media ponderada.

Concretamente, en el caso que nos ocupa el índice aplicable más adecuado corresponde con el Índice de Precios Industriales según la publicación de Instituto Nacional de Estadística, Base 2015, aplicada para maquinaria de uso general, donde se puede advertir la variación de precios sufrida en el sector en función del año de adquisición de los bienes

VALOR REAL, VALOR ACTUAL O VALOR EN USO

Se denomina valor real, valor actual o valor en uso de un bien u objeto en un instante determinado al verdadero valor de dicho bien teniendo en cuenta su antigüedad, estado de conservación, utilidad y características en ese instante.

Este valor en uso (también llamado funcional o de utilidad) se fundamenta en el valor de los bienes por su capacidad de satisfacer determinadas necesidades y varía según el rendimiento de ese uso, presente y futuro, efectivo y previsto.

El valor real de un bien en un instante es el valor que refleja el verdadero estado del bien en cuestión y es el que de verdad corresponde al valor de "ese" bien, y no el de "otro".

Si se trata de un tipo de bien para el que exista mercado (mercado de segunda mano), el valor real nos lo dará el valor de mercado, es decir el precio por el que podría adquirirse un bien que estuviese en las mismas condiciones en todos los aspectos.

El valor de mercado (fair market value) es la cantidad estimada por la cual se intercambia voluntariamente un bien entre un comprador y un vendedor, en una transacción libre, después de una comercialización adecuada y en la que cada una de las partes ha actuado experimentalmente y sin presiones (mercado abierto y competitivo).

El valor de mercado es el que se alcanza en una economía competitiva y transparente. El criterio de valoración según mercado, muy usual por la objetividad que implica, es la valoración según el precio de cotización que en el mercado tenga o adquiera. En la determinación de este valor, que suele llamarse también valor equitativo, se tiene en cuenta todas las circunstancias razonables que, con un criterio moderado, puedan admitirse por el comprador, pero renunciando de antemano a todo afán de especulación.

Es un valor sin apremios ni tensiones, el comprador no tiene necesidad urgente ni perentoria de comprar ni el vendedor necesidad de vender y todo ello en un mercado transparente donde se haya impuesto el libre juego de la oferta y de la demanda.

En el caso en que no exista un mercado lo suficientemente fiable o no exista la posibilidad de acceder a él, entonces el valor real, actual o en uso de un bien en un instante determinado puede obtenerse a partir del valor de nuevo en ese instante deduciéndole la depreciación o demérito.

$$\text{VALOR REAL} = \text{VALOR DE NUEVO} - \text{DEPRECIACION}$$

El valor real obtenido así debería coincidir, con cierta aproximación, con el valor del bien en el "mercado de segunda mano". Ahora bien, desafortunadamente no siempre existe un mercado de este tipo para todos los bienes que pretendamos valorar, por lo que, inevitablemente, se deberá estimar la depreciación aplicable, como a continuación exponemos.

LA DEPRECIACION

La depreciación de un bien en un instante determinado es la pérdida de valor respecto de su valor de nuevo en dicho instante atendiendo a su estado físico o a su utilidad y se expresa como un tanto por uno denominado "d" (o como un tanto por ciento denominado "D") respecto del valor de nuevo en dicho instante.

$$\text{VALOR REAL} = \text{VALOR DE NUEVO} - d \times \text{VALOR DE NUEVO}$$

$$\text{VR} = \text{VN} \times (1 - d)$$

La determinación cuantitativa de la depreciación de un bien en un instante determinado se puede expresar de alguna de las siguientes tres formas, cuya nomenclatura definimos:

En la depreciación pueden influir diferentes factores tales como:

- **Antigüedad:** simple paso del tiempo
- **Conservación y mantenimiento:** adecuado o no
- **Utilización:** uso del bien
- **Capacidad:** devaluación por pérdida de capacidad de utilización
- **Obsolescencia:** física, tecnológica, funcional, legal

ESTIMACION DE LA DEPRECIACION

La depreciación continua de un bien (debida a la antigüedad y al uso) es función del paso del tiempo y/o de su utilización y se va produciendo de forma continua a lo largo de aquel.

La forma habitual de estimar la depreciación debida a la antigüedad y al uso consiste en comparar la vida consumida por el bien con la vida útil estimada.

La depreciación de un bien (en tanto por uno) en un instante determinado t (antigüedad), es función (según diferentes modelos matemáticos) de la Vida Útil estimada t_u

La nomenclatura que utilizaremos es la siguiente:

t = **antigüedad** = vida consumida = tiempo transcurrido desde la adquisición (o puesta en funcionamiento) del bien.

t_u = Vida Útil estimada

La vida útil, vida funcional, vida técnica o esperanza de vida técnica de un bien es el tiempo (medido en unidades de tiempo o en otra magnitud) durante el cual dicho bien es operativo.

Un criterio relativamente aceptable es considerar como fin de la vida útil de un bien el momento en el que los costes operativos son superiores a los de un nuevo bien de igual utilidad y capacidad productiva. A partir de ese momento empieza a no resultar rentable operar con ese bien.

Una vez obtenida la Vida útil estimada t_u podemos determinar la depreciación d (en tanto por uno) en cada instante t de la vida del bien.

La depreciación inicial será siempre 0 (el bien está nuevo) y al final de su Vida útil la depreciación la denominamos depreciación final d_f

Pueden darse dos situaciones para esta depreciación final y que dependen del importe del **valor residual**:

(El **valor residual** es el valor atribuido a un bien cuando ha llegado al final de su vida útil. Se expresa como un porcentaje del valor de nuevo en ese instante. Se denomina valor chatarra al caso en que el valor residual fuera el que correspondiera solamente como materia de desguace. Este valor depende de la posibilidad de aprovechamiento de los materiales que componen el bien, así como de los costes adicionales que conlleva su achatarramiento: desguace propio de la instalación, transporte, selección y separación de los diversos materiales, etc.)

Valor residual = 0 $d_f = 1$

El bien no tiene valor alguno al final de su Vida útil y su depreciación final d_f será 1

Valor residual \neq 0 $d_f < 1$

El bien tiene un valor residual de un determinado % sobre el valor de nuevo al final de su vida útil. Su depreciación final d_f será $d_f = 1 - V_{res} / V_N$

Entre el valor inicial de 0 y el valor final df la depreciación puede variar según muchos tipos de funciones. Existen ciertos modelos matemáticos entendiéndose que el que más se ajusta para maquinaria ligera es el de DEPRECIACIÓN LINEAL

DEPRECIACION LINEAL

La depreciación es directamente proporcional a la vida del bien.

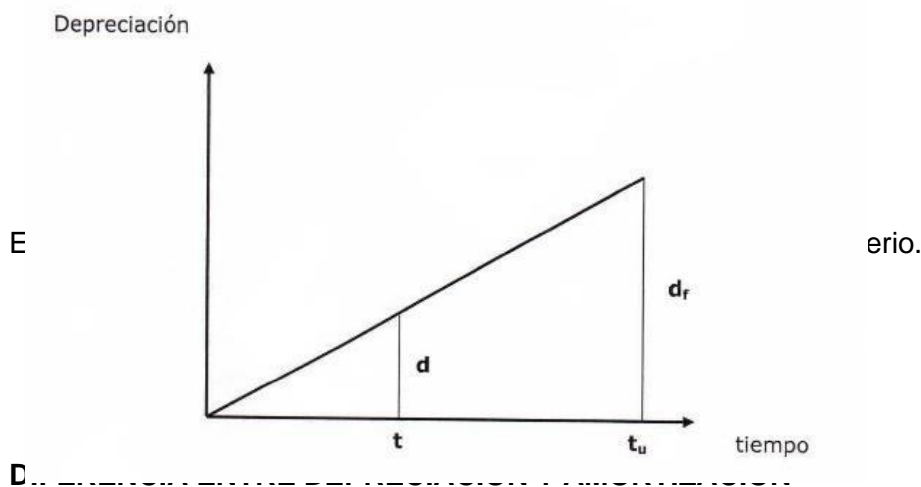
Aumenta linealmente durante toda la vida del bien desde 0 hasta df

$$d = (t / t_u) \times df$$

Vida consumida

$$\% \text{ de depreciación} = \frac{\text{Vida consumida}}{\text{Vida útil estimada}} \cdot df \cdot 100$$

Vida útil estimada



Es importante distinguir entre **depreciación y amortización**. La depreciación es una medida de la pérdida de valor técnico que sufre un objeto en función de los parámetros que hemos definido. La amortización es un concepto contable que supone un determinado porcentaje que puede considerarse como gasto desde el punto de vista contable y fiscal y que está sujeto a regulaciones legales. Son conceptos distintos y que naturalmente no tienen por qué coincidir. Un objeto amortizado puede no estar

totalmente depreciado y viceversa. Los sistemas de valoración útiles para el mundo contable y financiero no son trasladables a la valoración real de un bien.

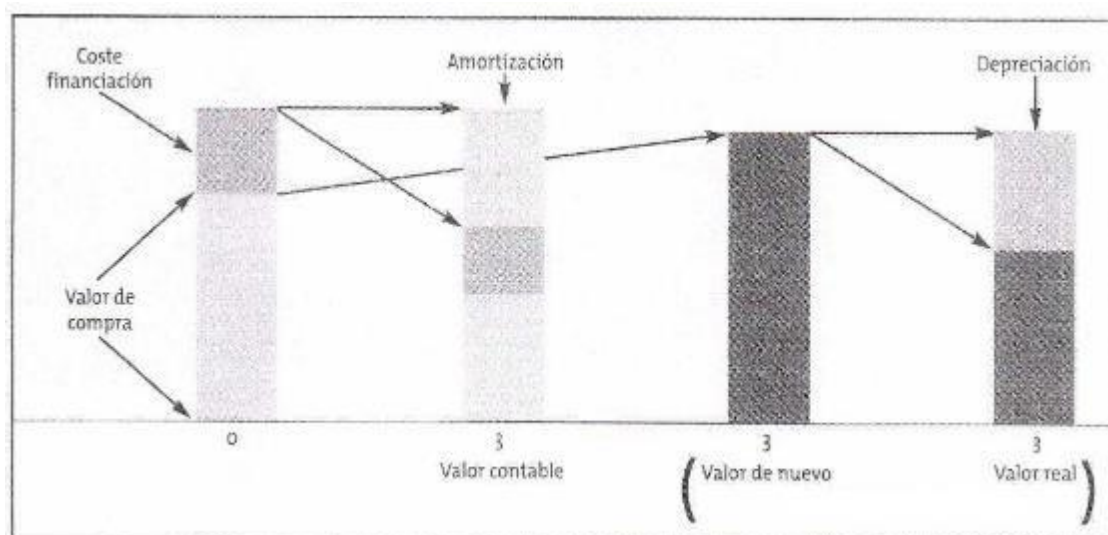
Se llama valor contable de un bien en un instante determinado al valor atribuido a dicho bien teniendo en cuenta las amortizaciones contables realizadas en función de los porcentajes establecidos y permitidos por la legislación fiscal y contable vigentes.

La vida legal o contable de un activo fijo amortizable comienza desde la fecha en que la empresa lo compra y lo empieza a explotar económicamente hasta la fecha en que se cumple su amortización total.

Estas vidas legales o contables se pueden mover dentro de unos márgenes fijados por las legislaciones fiscales de cada país.

El valor contable de un bien es igual al valor histórico de compra menos las amortizaciones realizadas sobre él. Evidentemente no tiene por qué coincidir con el valor real del bien.

El siguiente gráfico fija y diferencia estos conceptos.



13.3.- RELACIÓN DE BIENES VALORADOS Y CONSIDERACIONES A LA VALORACIÓN

En función de la inspección ocular efectuada, documentación aportada y revisión de los bienes a valorar, seguidamente se detalla la relación de los mismos de forma individualizada

Se adjunta el cuadro RESUMEN de tasación, con todos los cálculos realizados.

MAQUINARIA, MOBILIARIO Y EQUIPO INDUSTRIAL	VALOR REAL DE LOS BIENES TASADOS EN FECHA DESCRITA				
<i>Descripción</i>	<i>Valor Adquisición</i>	<i>Uds.</i>	<i>Fecha Adq.</i>	<i>Valor a Nuevo</i>	<i>V. Real</i>
Hidrolimpiadora Tec	938,45 €	1	07-03-01	1.403,97 €	140,40 €
Molino Mezcladora EC-1000-E	4.998,00 €	1	30-12-05	6.905,50 €	1.094,47 €
Bascula Tolva dosificadora 1500Kg	2.753,00 €	1	30-12-05	3.803,69 €	531,73 €
Instalación de silos	17.974,89 €	1	02-01-09	21.918,49 €	10.408,46 €
Congelador	2.000,00 €	1	14-03-12	2.314,02 €	410,23 €
Estructura de proteccion cinta recogida	7.600,00 €	1	28-10-09	9.267,40 €	1.118,27 €
Cinta recogida de huevos	1.140,38 €	1	31-01-18	1.259,86 €	855,13 €
Cinta recoleccion huevos, rodillos	1.306,74 €	1	19-05-17	1.444,53 €	839,23 €
Unidades arrastre cinta	4.000,00 €	1	19-05-17	4.421,79 €	2.283,62 €
Instalacion autoconsumo fotov. 27KW	30.250,00 €	1	30-04-19	32.806,66 €	29.104,21 €
Mobiliario oficina : mesa oficina+aux, silla dirección, 2 sillas y 2 estanterias	1.200,00 €	1	01-01-15	1.353,19 €	497,90 €
TOTALES	74.161,46 €			86.899,10 €	47.283,65 €

MAQUINARIA, MOBILIARIO Y EQUIPO INDUSTRIAL	VALOR REAL DE LOS BIENES TASADOS EN FECHA DESCRITA									
Descripción	Valor Adquisición	Uds.	Fecha Adq.	Coef. Act.	Valor a Nuevo	Años	V. Útil	V.resid	Deprec.	V. Real
Hidrolimpiadora Tec	938,45 €	1	07-03-01	1,5	1.403,97 €	21,65	5,00	10%	90,00%	140,40 €
Molino Mezcladora EC-1000-E	4.998,00 €	1	30-12-05	1,4	6.905,50 €	16,83	18,00	10%	84,15%	1.094,47 €
Bascula Tolva dosificadora 1500Kg	2.753,00 €	1	30-12-05	1,4	3.803,69 €	16,83	18,00	8%	86,02%	531,73 €
Instalación de silos	17.974,89 €	1	02-01-09	1,2	21.918,49 €	13,82	25,00	5%	52,51%	10.408,46 €
Congelador	2.000,00 €	1	14-03-12	1,2	2.314,02 €	10,62	15,00	5%	82,27%	410,23 €
Estructura de proteccion cinta recogida	7.600,00 €	1	28-10-09	1,2	9.267,40 €	13,00	15,00	2%	87,93%	1.118,27 €
Cinta recogida de huevos	1.140,38 €	1	31-01-18	1,1	1.259,86 €	4,73	14,00	5%	32,13%	855,13 €
Cinta recoleccion huevos, rodillos	1.306,74 €	1	19-05-17	1,1	1.444,53 €	5,44	14,00	5%	41,90%	839,23 €
Unidades arrastre cinta	4.000,00 €	1	19-05-17	1,1	4.421,79 €	5,44	15,00	8%	48,36%	2.283,62 €
Instalacion autoconsumo fotov. 27KW	30.250,00 €	1	30-04-19	1,1	32.806,66 €	3,49	30,00	3%	11,29%	29.104,21 €
Mobiliario oficina : mesa oficina+aux, silla dirección, 2 sillas y 2 estanterias	1.200,00 €	1	01-01-15	1,1	1.353,19 €	7,82	12,00	3%	63,21%	497,90 €
TOTALES	74.161,46 €				86.899,10 €					47.283,65 €

NOTA : No incluimos equipos informáticos de oficina existentes en el despacho, al considerar que son propiedad del inquilino. Por el contrario, incluimos el mobiliario de oficina al considerar que es propiedad de la empresa --- Dato Omitido ---, S.L.L., cuya antigüedad (del mobiliario de oficina) estimamos en función de su aspecto y estado de conservación.

14. RESUMEN TASACIÓN:

- VALOR HOMOGENEIZADO DE TERRENO: 22,858.88 €
- VALOR HOMOGENEIZADO DE LA CONSTRUCCIÓN: 306,286.65 €
- VALOR DE LOS BIENES: 47.283,65 €
- **TASACIÓN: 376.258,88 €**

15. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS:

La presente valoración tiene la validez para el año 2022 y, en concreto, a la fecha del hecho imponible, no siendo de aplicación para una fecha distinta a la descrita transcurridos 6 meses.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos firmo el presente informe en Jaén, a 01 de Diciembre de 2.017.

Fdo: MANUEL COLINO GARCÍA

Ingeniero Técnico Industrial – Perito Tasador

Comisario de Averías



JAÉN, A 26 DE OCTUBRE DE 2.022

902 431 788 / 616 056 673

ANEXOS :

- REPORTAJE FOTOGRÁFICO