

MEMORIA PARA ADQUISICIÓN DE INMUEBLE SITO EN CALLE MAYOR, N°6 DE SAN CEBRIAN DE CAMPOS (PALENCIA)

PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO DE SAN CEBRIÁN DE CAMPOS

SAN CEBRIÁN DE CAMPOS
P a l e n c i a



SERVICIOS DE INGENIERIA SL

seintec@gmail.com ☎ 979 100 800

C/ Pintor Oliva, 2 Entreplanta

34004 PALENCIA

El Arquitecto

Eduardo Cima González

SEPTIEMBRE 2024

1. - OBJETO

Seintec Servicios de Ingeniería, S.L. con domicilio social en C/ Pintor Oliva, 2 Entreplanta, 34004 Palencia, fue contratado por el Ayuntamiento de San Cebrián de Campos, con dirección Calle Doctor, nº1 34429 San Cebrián de Campos (Palencia), para la valoración de la compra del inmueble, situado en la Calle Mayor, nº6 de la localidad de San Cebrián de Campos (Palencia).

2. - IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

MUNICIPIO: San Cebrián de Campos

PROVINCIA: Palencia

EMPLAZAMIENTO: Calle Mayor, Nº6

CÓDIGO POSTAL: 34426

COORDENADAS UTM: X = 373583.96; Y= 4673228.06

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DE LA PARCELA: 3634906UM7733S0001MH

OBSERVACIONES: Se adjunta la ficha catastral del inmueble.

ESTADO DEL INMUEBLE: necesita rehabilitación.

3. - COMPROBACIÓN Y DOCUMENTACIÓN

Se han realizado las siguientes comprobaciones:

- identificación física inspección ocular
- correspondencia con finca catastral
- comprobación del planeamiento urbanístico
- comprobación de superficies
- estado de conservación

4. - LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- TIPO DE NÚCLEO

San Cebrián de Campos es un municipio y localidad española de la provincia de Palencia, en la comunidad autónoma de Castilla y León. Se encuentra en la comarca de Tierra de Campos. Cuenta con una población de 415 habitantes (INE 2023).

Está situado en una zona de campiña con ligeras ondulaciones al este del río Carrión. Se trata de una zona sensiblemente plana recorrida por varios arroyos y el Canal de la Margen Izquierda del río Carrión que delimita junto al Canal de la Margen Derecha una amplia banda de terrenos de regadío a ambos lados del río Carrión, dentro de la que se asienta el núcleo.

4.2.- DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

DELIMITACIÓN DEL ENTORNO: Urbano consolidado en zona céntrica del municipio.

USO PREDOMINANTE: Edificaciones de uso residencial.

NIVEL DE DESARROLLO: desarrollo edificatorio del entorno terminado.

ANTIGÜEDAD CARACTERÍSTICA: La antigüedad media de los edificios del entorno oscila entre los 20 y 100 años de antigüedad.

RENOVACIÓN: renovaciones puntuales.

GRADO DE CONSOLIDACIÓN: Completo. No existen solares en el entorno próximo.

4.6.- CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

PAVIMENTACIÓN: asfaltado de viales y pavimentado de aceras.

SANEAMIENTO: dispone de red general de alcantarillado.

ALUMBRADO PÚBLICO: dispone de alumbrado público.

ABASTECIMIENTO DE AGUA: suministro mediante red general de abastecimiento de agua.

SUMINISTRO ELÉCTRICO: suministro eléctrico mediante compañía.

CALIDAD INFRAESTRUCTURAS: calidad de infraestructuras media.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: las infraestructuras de la vía pública de acceso al inmueble presentan un estado de conservación medio.

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

La parcela se sitúa en el casco urbano de San Cebrián de Campos, dando su acceso principal a la Calle Mayor y su acceso posterior a la Calle Huertos. Cuenta con una superficie de 748 m², y en ella, según catastro, hay construidos 524 m², distribuidos en dos almacenes de una planta de 76 y 92 m² respectivamente, y una vivienda de dos plantas con 178 m² por planta. El resto de la parcela es un patio.

La parcela dispone de todas las acometidas (saneamiento, abastecimiento, electricidad...).

6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

6.1.- DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL EDIFICIO

TIPOLOGÍAS: Edificio destinado a vivienda y almacenes.

Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE: 2

Nº DE PLANTAS BAJO RASANTE: 0

CALIDAD CONSTRUCCION GENERAL: Baja

6.2. - CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

CIMENTACIÓN:---

ESTRUCTURA: hormigón y madera

CERRAMIENTOS: Adobe

CUBIERTA: Faldones inclinados y cubrición de teja.

CARPINTERÍAS EXTERIOR: de madera con vidrio simple

CARPINTERÍA INTERIOR: madera

7. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

El inmueble se encuentra ubicado dentro del área regulada por el siguiente planeamiento urbanístico:

PLANEAMIENTO VIGENTE: Delimitación de suelo urbano (San Cebrián de Campos).

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA: Urbano

USO CARACTERÍSTICO ZONAL: Residencial

NORMATIVA ORDENANZA ZONAL: Casco tradicional

PROTECCIÓN PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO: El inmueble objeto de la documentación no cuenta con ningún tipo de protección arquitectónica.

8. - OFERTA VIVIENDAS EN ALQUILER

En la actualidad no hay ninguna vivienda similar a la del objeto de esta memoria que se ofrezca para alquiler en el municipio de San Cebrián de Campos, por lo que el nivel de oferta actualmente se considera bajo-nulo.

9.- CALCULO DEL VALOR DEL MERCADO POR COMPARACIÓN

Los datos se han obtenido a través de diferentes ofertas inmobiliarias existentes en Internet, inmobiliarias de la zona, publicaciones... La selección de comparables se ha hecho teniendo en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica, tales como: localización, uso, configuración geométrica de la parcela, tipología, superficie, calidad de la edificación, etc. Se acompaña como anexo la selección de comparable. Seguidamente se han homogeneizado los valores en venta, de acuerdo con lo establecido en el art. 24 del citado R.D.L. 1492/2011. En este sentido los coeficientes de homogeneización utilizados son los siguientes:

1°. Coeficiente corrector de los precios de oferta ó negociación.

- CO -

Coeficiente que corrige los precios de venta de la oferta con respecto al precio real de transacción. Teniendo en cuenta el mercado inmobiliario actual, se estima que las transacciones reales se llevan a cabo entre un 10 y un 30% inferiores respecto del precio de venta ofertado. $1,0 \geq CO \geq 0,7$ A efectos de este estudio se ha tomado como coeficiente medio el 15%, es decir $CO = 0,85$.

2°. Coeficiente corrector por antigüedad y conservación. (Art. 24.2) - CA -

Coeficiente que homogeneiza, los valores en venta anteriormente obtenidos, con respecto a su antigüedad y conservación, de acuerdo con la expresión:

$$Vv' = Vv \times \frac{1 - \beta F}{1 - \beta i F}$$

Siendo: Vv' = valor en venta homogeneizado.

Vv = valor en venta, oferta.

F = relación entre el valor de construcción y valor de venta de la zona (*).

B = Coeficiente del inmueble a valorar

Bi = Coeficiente de la muestra

3°. Otros coeficientes correctores: Localización (CL), Superficie (CS), Dotaciones (CD), Planta (CP).

Coeficientes que corrigen los últimos valores obtenidos mediante la homogeneización por antigüedad y conservación, y que ponderan los siguientes parámetros, con respecto del inmueble a tasar:

CL = Coeficiente de localización

Coeficiente que homogeneiza el emplazamiento de los testigos con respecto a su emplazamiento, clasificándolos como: bueno - regular - malo.

La clasificación de categoría depende de:

- ☐ La entidad del municipio, donde se ubique las muestras.
- ☐ La proximidad a infraestructuras de comunicación y servicios.

$$\text{Malo} = 1,2 \geq CL \geq 0,8 = \text{Bueno}$$

CS = Coeficiente de superficie

Coeficiente que relaciona la inversa proporcionalidad entre superficie construida y precio en venta por m² en venta. Es decir, a mayor superficie construía menor precio en venta/m² de la construcción.

$$1,1 \geq CS \geq 0,6$$

CD = Coeficiente dotacional

Coeficiente que compara las instalaciones o servicios disponibles en los testigos con respecto de las existentes en el inmueble a tasar.

Se pondera según éstas se consideren: excelentes - buenas - normales - regulares - deficientes, tomando el siguiente intervalo de valores:

$$1,2 \geq CD \geq 0,8$$

CP = Coeficiente de nivel ó planta respecto de la rasante

Coeficiente que corrige el nivel o planta a la que se halla la construcción:

Planta baja, 1º, 2º...

$$1,4 \geq CP \geq 0,7$$

Aplicando los criterios expuestos, se obtiene un valor en venta €/ m2 para un inmueble de 84,269 €/m2, según se desprende de la siguiente tabla:

Localización	Tipo	Plantas	Superficie Construida	Valor de venta (€)	€/m2	Fuente	Coeficiente Corrector negociación	Valor de venta corregido	Homogeinización por antigüedad		Vv'	Homogeinización por otros factores				Valor de venta (€/m2)
									Estado De conservación	Coeficiente		CL	CS	CD	CP	
Plaza de la Iglesia, nº6 (Amayuelas de Abajo)	Vivienda unifamiliar	2	370	90000	243,24	idealista	0,85	194,59	bueno	1	194,59	1	0,6	1	1	116,75
Paseo Palomares, nº19 de Amusco	Vivienda unifamiliar	1	300	55000	183,33	idealista	0,85	155,83	bueno	1	155,83	1	0,6	1	1	93,50
Calle Labradores, nº7. Amusco	Vivienda unifamiliar	2	1000	81000	81,00	idealista	0,85	68,85	bueno	1	68,85	1	0,6	1	1	41,41
Plaza del Arco, nº5. Piña de Campos	Vivienda unifamiliar	2	317	52500	165,61	idealista	0,85	140,77	bueno	1	140,77	1	0,6	1	1	84,46
Plaza del Arco, s/n. Piña de Campos	Vivienda unifamiliar	2	190	32000	168,42	idealista	0,85	143,15	Regular	0,85	121,67	1	0,7	1	1	85,17
																84,269

10.- VALOR DEL INMUEBLE

Según los resultados anteriores, se calcula el valor de la vivienda sita en Calle Mayor, nº6 de la localidad de San Cebrián de Campos (Palencia).

Dado que la vivienda dispone de dos plantas de 178 m2 cada una.

$$356 \text{ m2} \times 84,269 \text{ €/m2} = 30.000,00 \text{ €}.$$

11.- PRESUPUESTO TOTAL

1. COMPRA DEL INMUEBLE SITUADO EN CALLE MAYOR, Nº6 DE SAN CEBRIAN DE CAMPOS.....	30.000,00 €
2. HONORARIOS DE REDACCIÓN DE MEMORIA.....	600,00 €
3. HONORARIOS DE GASTOS DERIVADOS DE LA ESCRITURA E INSCRIPCIÓN DEL MIMSO EN EL REGISTRO.....	600,00 €

PRESUPUESTO TOTAL: 31.200,00 €

Palencia, Septiembre 2024



El Arquitecto

Eduardo Cima González



GOBIERNO
DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3634906UM7733S0001MH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MAYOR 6
34429 SAN CEBRIAN DE CAMPOS [PALENCIA]

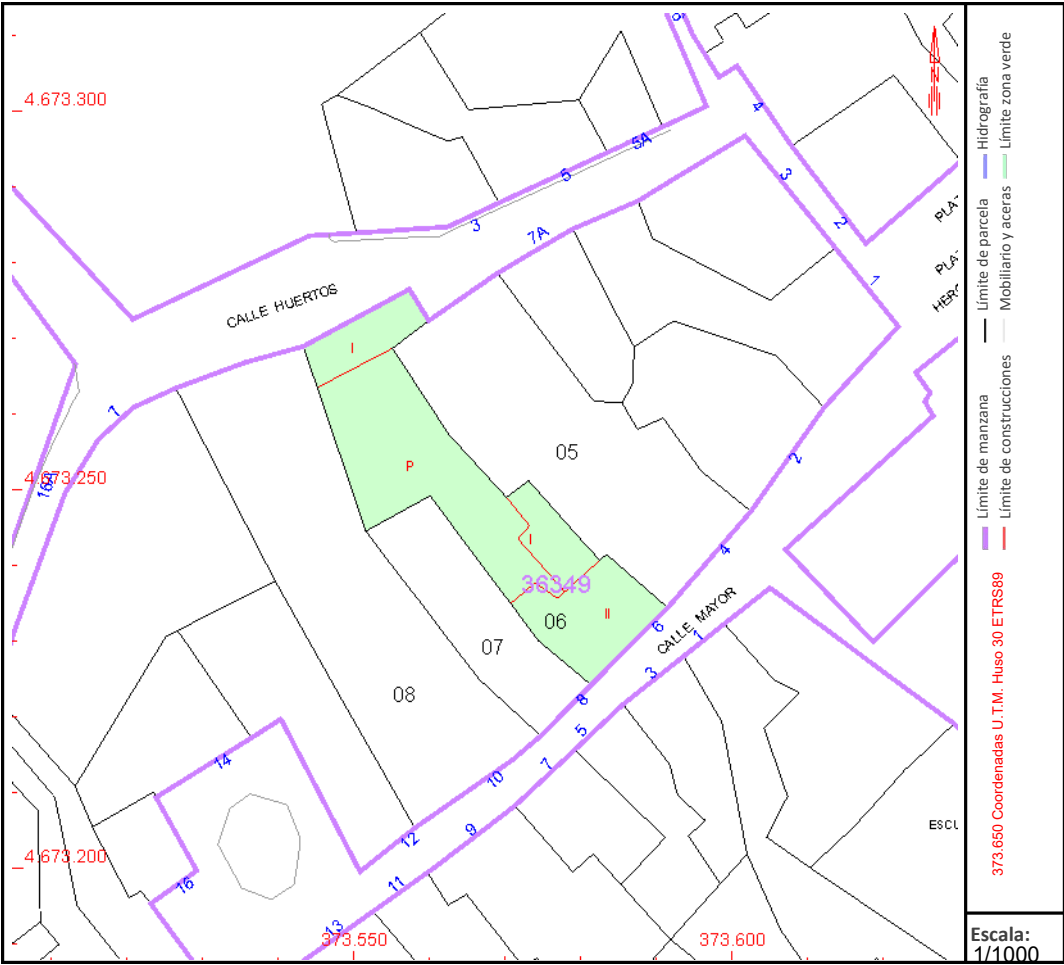
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 524 m2
Año construcción: 1950

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	E/00/01	76
ALMACEN	E/00/01	92
VIVIENDA	E/00/01	178
VIVIENDA	E/01/02	178

PARCELA

Superficie gráfica: 748 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

ANEJO FOTOGRÁFICO



Fotografías fachadas exteriores



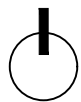
Fotografías estado interior de la vivienda
Planta baja



Fotografías estado interior de la vivienda
Planta primera

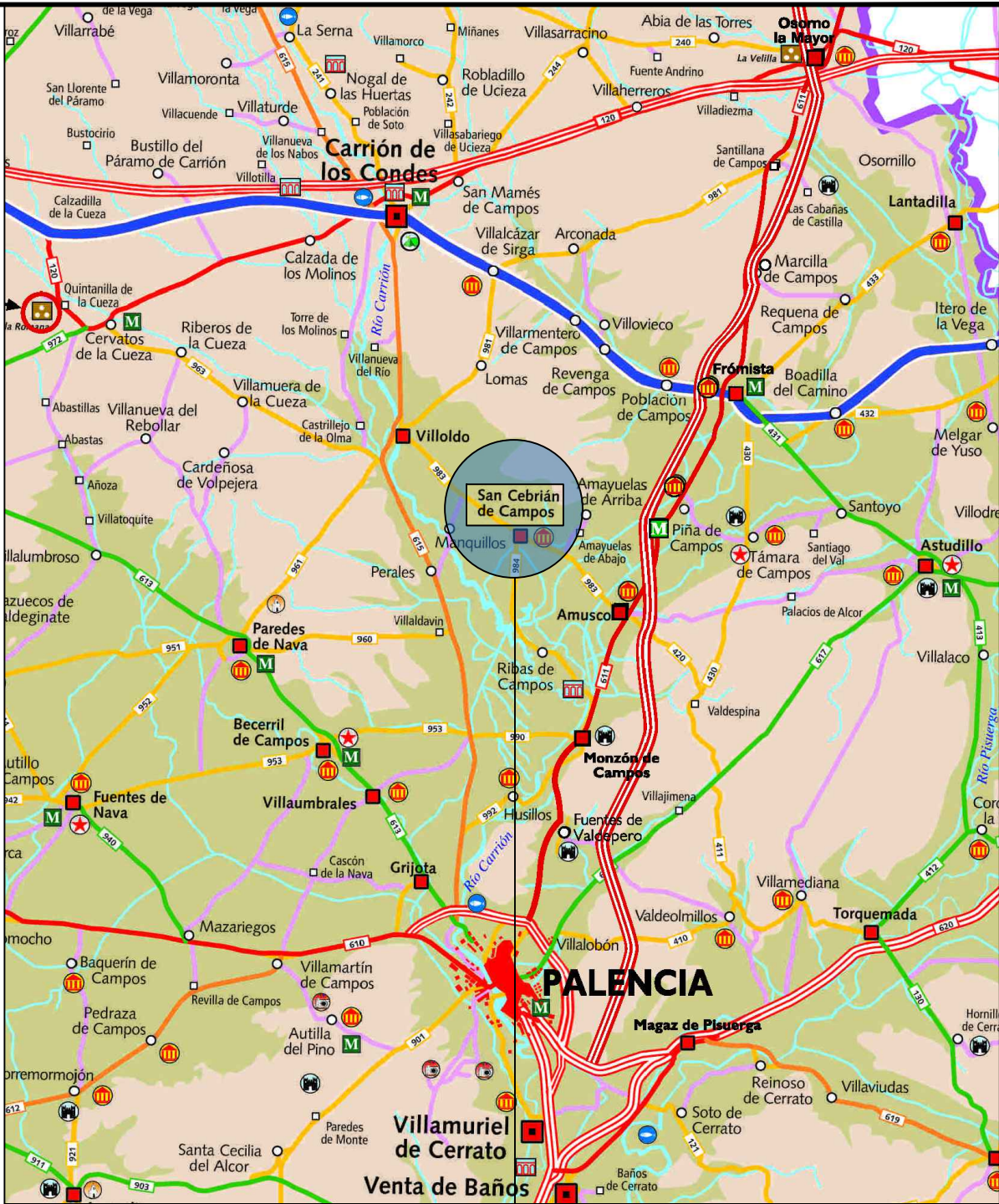


Emplazamiento Solar y Vivienda
Calle Mayor 6, San Cebrián de Campos (Palencia)
Ref. Catastral: 3634906UM7733S0001MH



EMPLAZAMIENTO

E: 1/5000



San Cebrián de Campos (Palencia)

SITUACIÓN

S/E

ADQUISICIÓN DE VIVIENDA
EN SAN CEBRIÁN DE CAMPOS (PALENCIA)

Situación:

CALLE MAYOR, Nº6
34429 SAN CEBRIÁN DE CAMPOS (PALENCIA)

Eduardo Cima González

Arquitecto

Plano de:

SITUACIÓN Y
EMPLAZAMIENTO

Escala:

1/5000

Número de Plano:

01

Fecha:

SEPTIEMBRE 2024

Revisión:

Rev. 00.

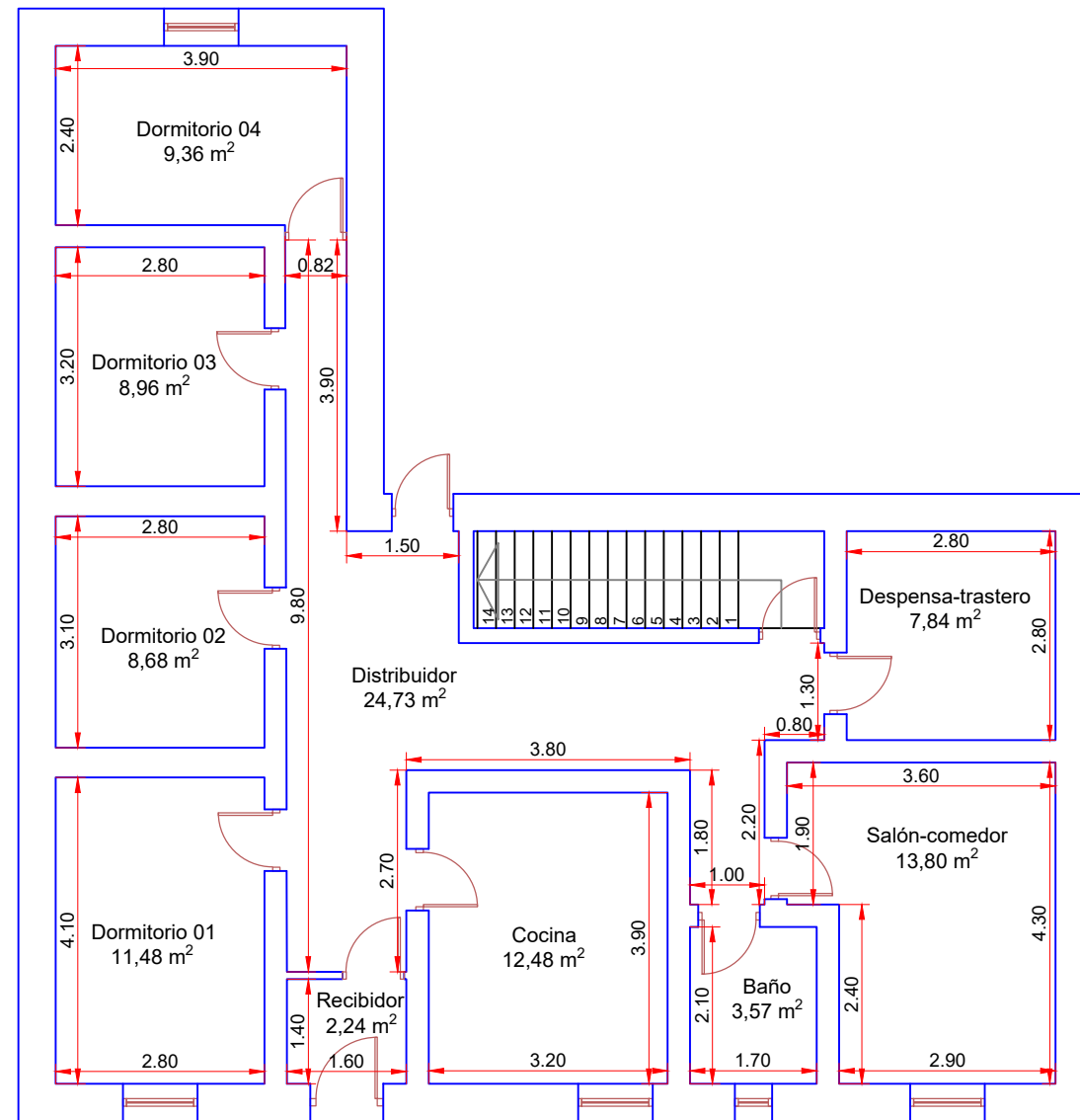


C/ Pintor Oliva, 2 Entplta
34004 PALENCIA
Tel. y Fax. 979 100 800
seintec@gmail.com



PLANTA BAJA

E:1/100

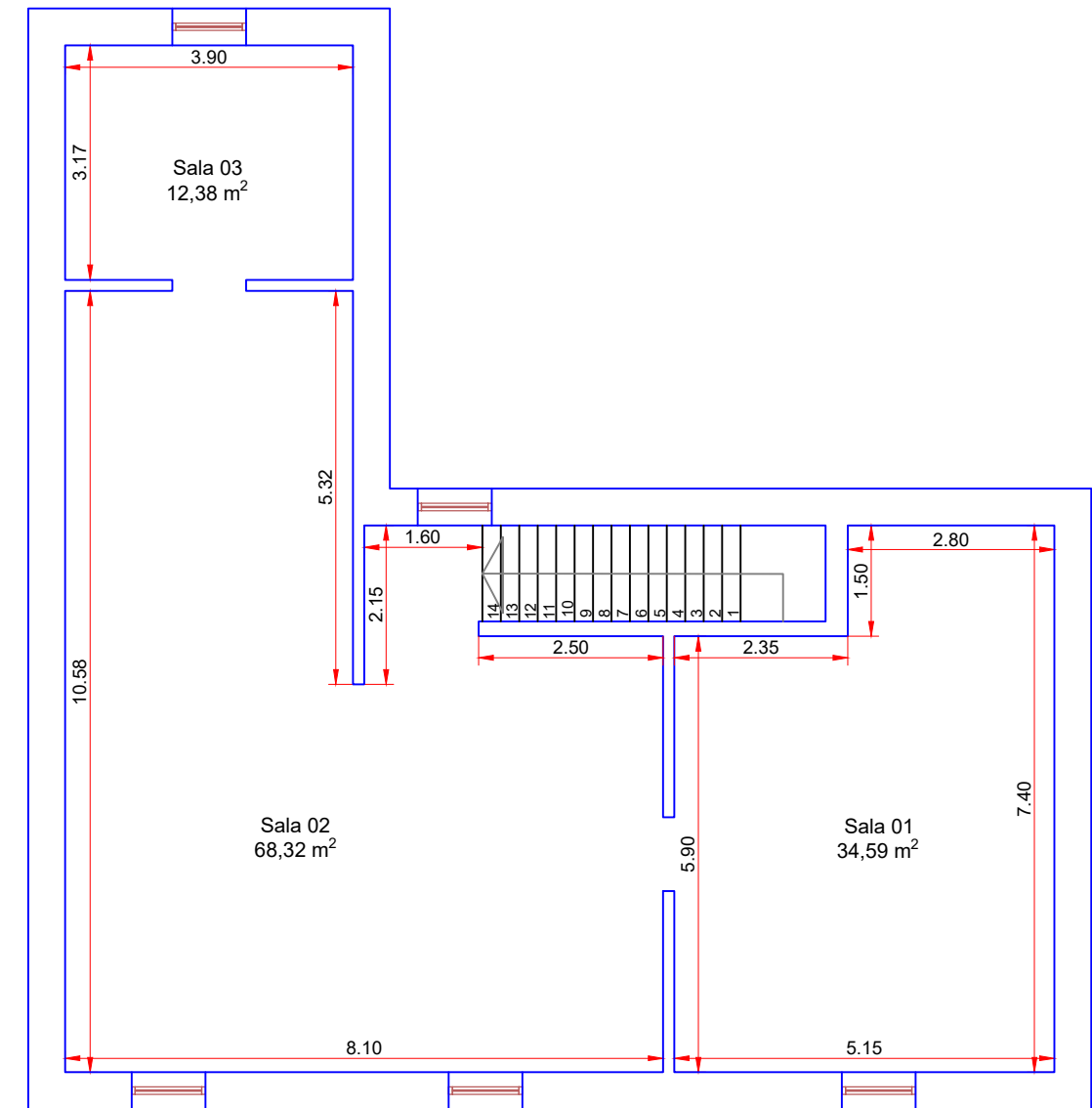


CALLE MAYOR



PLANTA PRIMERA

E:1/100



CALLE MAYOR

ADQUISICIÓN DE VIVIENDA EN SAN CEBRIÁN DE CAMPOS (PALENCIA)			
Situación:		Eduardo Cima González	
CALLE MAYOR, Nº6 34429 SAN CEBRIÁN DE CAMPOS (PALENCIA)		Arquitecto 	
Plano de: PLANTAS GENERALES. COTAS Y SUPERFICIES		Escala: 1/100	
Número de Plano:	02	Fecha:	SEPTIEMBRE 2024
		Revisión:	Rev. 00.
 C/ Pintor Oliva, 2 Entplta 34004 PALENCIA Tel. y Fax. 979 100 800 seintec@gmail.com			