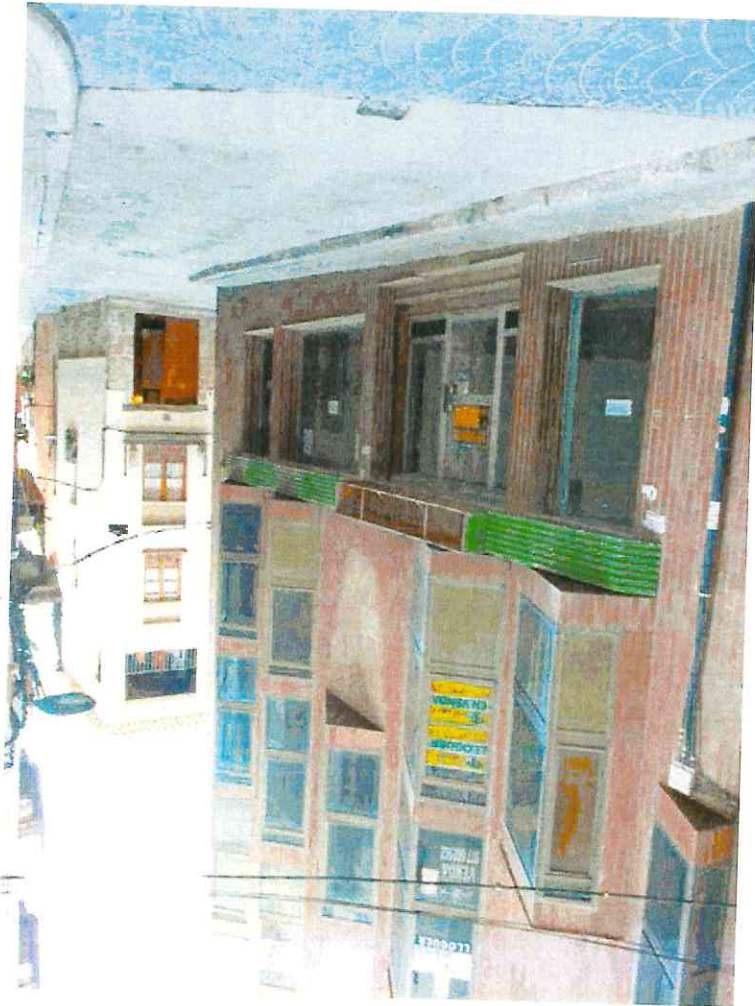


INFORME DE TASACIÓN DE LOCAL COMERCIAL

Calle CARNISSERIA, Nº 5, Piso Baja, Letra 1

VALLS

Expediente: 14-43-00081



Solicitante

ESCATON REUS, S.L.

UVE VALORACIONES, S.A. sociedad de tasación inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el número 4631:

CERTIFICA

Que los datos resumidos del informe de tasación con número de expediente 14-43-00081, realizado por D. Jaume Roig Vela, consistente en un local comercial sito en la Calle CARNISSERIA, Número 5, Piso Baja, Letra 1, Municipio VALLS, Provincia Tarragona, Código Postal 43800, son los siguientes:

Entidad financiera: ESCATON REUS, S.L.
 Cliente Particular
 CIF: B43518166
 Dirección: Calle CARNISSERIA, Nº5
 Municipio: VALLS (43800)
 Provincia: Tarragona
 Estado inmueble: Terminado
 Situación legal: Inmueble libre
 Situación de ocupación: Sin ocupante
 Limitaciones al dominio: Plena propiedad
 Fecha de visita: 07/05/2014
 Fecha certificado: 12/05/2014
 Fecha caducidad: 12/11/2014



FINALIDAD

La valoración de inmueble para calcular su valor con fines fiscales La finalidad del Informe de Tasación NO se encuentra entre las definidas en el artículo 2 de la ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Se han cumplido los criterios y métodos definidos en la Orden, pero NO todas las comprobaciones

VALORES CALCULADOS

Valor de mercado calculado por el Método de Comparación
 Valor de Reemplazamiento Bruto
 Valor de Reemplazamiento neto

VALOR DE TASACIÓN

El Valor de Tasación se corresponde con el Valor del Mercado

109.395,00€

109.395,00 €
 106.400,15 €
 85.901,52 €

El valor de la tasación tiene los siguientes condicionantes y advertencias:

ADVERTENCIAS

- o No se ha aportado la siguiente documentación:
 - Licencia de apertura.
 - Licencia de actividad.
 - Estatutos de la Comunidad de Vecinos.

Valor a efectos de asegurar el inmueble:

- La pérdida de valor que produciría en caso de destrucción total del inmueble
- El coste de construcción a nuevo

DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES

Registro de la propiedad: Valls Nº 14973
 Finca Nº 3419101CF5731G0001OK
 Referencia catastral: 128,70 m2
 Superficies: 128,70 m2
 Construida: 128,70 m2
 Registrada: 128,70 m2
 Catastro: 134,00 m2
 Comprobada: 128,70 m2
 Adoptada: 128,70 m2

La finca registral corresponde a Inmueble Valorado

Sección

61.562,35€
 58.567,51€

DESGLASE DE VALORES POR USOS

Uso	Superficie (m2)	V.Suelo (€)	CC+ OGN (€)	V.Reemplaz. (€)	V.Mercado (€)
Local	128,70	47.832,64	58.567,51	106.400,15	109.395,00
Total	128,70	47.832,64	58.567,51	106.400,15	109.395,00

UVE VALORACIONES, S.A., no se hace responsable de los posibles vicios ocultos del inmueble. Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 12/05/2014.



Firmado:
 Manuel López-Quiruga Rodríguez
 En representación de:
 UVE VALORACIONES, S.A.

Firmado:
 Jaume Roig Vela
 Arquitecto Técnico



Fecha de visita: 07/05/2014
 Fecha certificado: 12/05/2014
 Fecha caducidad: 12/11/2014

DESGLASE DE VALORES POR ELEMENTOS

Nº de Finca	Description	Superficie (m2)	VR.Neto (€)	V.Mercado (€)	Valor Seguro (€)	V. Tasación (€)
14973	LOC-Baja 1-2	128,70	85.902	109.395	61.562	109.395,00

Informe de tasación
LOCAL COMERCIAL

1 Solicitante y finalidad.

Solicitante: ESCATON REUS, S.L.
CIF: B43518166

Finalidad:

La valoración de inmueble para calcular su valor con fines fiscales

La finalidad del Informe de Tasación NO se encuentra entre las definidas en el artículo 2 de la ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Se han cumplido los criterios y métodos definidos en la Orden, pero NO todas las comprobaciones

2 Identificación y localización

Inmueble valorado: Local comercial

Estado: Terminado

Dirección: Calle CARNISSERIA, Número 5
Municipio: VALLS, Código Postal 43800
Provincia: Tarragona



El inmueble tiene la siguiente identificación registral y catastral

Registro de la propiedad	Valls Nº	Finca Nº	Tomo	Referencia catastral	IDUFIR	Superficies	Construida	Linderos
14973		1136	136	3419101CF5731G0001OK		128,70	128,70	Las superficies han sido comprobadas mediante: "Croquis realizado en visita"
		14973		340		128,70	128,70	
				Libro		128,70	128,70	
						134,00	134,00	
						128,70	128,70	
						128,70	128,70	

La finca registral corresponde a Inmueble Valorado

Comentarios a la comprobación registral

La dirección actual coincide con la mencionada en la documentación registral. Se ha aportado la División Horizontal. Existen dos referencias catastrales.

3 Comprobaciones

Para la redacción del informe se ha dispuesto de la siguiente documentación:

Documentación	Tipo documento	Escritura
Croquis del inmueble		
Documentación Catastral		
Documentación Registral		
Documentación urbanística		

Para la redacción del informe se han realizado las siguientes comprobaciones:

Situación Legal	Mediante:	Resultado:
Situación de Ocupación	Mediante: Inspección visual	Resultado: Inmueble Libre
Situación de urbanística	Mediante: Consulta del Planeamiento	Resultado: Sin ocupante
Protección Patrimonio Argutec.	Mediante: Consulta del Planeamiento	Resultado: Desarrollado en el apartado correspondiente
Situación del seguro decenal.	Mediante: No es necesaria	Resultado: No necesario
Limitaciones al dominio	Mediante: Inspección visual	Resultado: Plena propiedad
Servidumbres	Mediante: Inspección visual	Resultado: NO existen servidumbres o afectaciones
Estado de Conservación	Mediante: En la visita realizada el día: 07/05/2014	Resultado: Desarrollado en el apartado correspondiente
Superficies	Mediante: En la visita realizada el día: 07/05/2014	Resultado: Desarrollado en el apartado correspondiente
Linderos	Mediante: En la visita realizada el día: 07/05/2014	Resultado: Desarrollado en el apartado correspondiente

4 Descripción de la localidad y del entorno

Se realiza a continuación una breve descripción del entorno donde se ubica el inmueble valorado, atendiendo principalmente a las características de su población, las infraestructuras de las que dispone y la situación del mercado local.

LOCALIDAD

Descripción de la localidad

Tipo de núcleo	Núcleo autónomo
Ocupación laboral predominante	Servicios
Ocupación laboral secundaria	Industria
Población	23.948
Crecimientos en los últimos 5 años	-4,27

Comunicaciones

Aeropuerto:	No
Aeródromo:	No
Estación de AVE:	No
Estación de ferrocarril:	SI
Estación de cercanías:	No
Estación de metro:	No
Puerto:	No
Estación de autobuses:	No
Autopista:	SI
Autovía:	SI
Carretera nacional:	SI
Carretera comarcal:	SI

ENTORNO

Descripción

Nivel de renta	Media
Antigüedad del entorno	De 30 a 40 años
Desarrollo edificatorio	Del 90 al 100%
Renovación	Media
Conservación	Media
Entorno Comercial	Suficiente
Infraestructuras	Estado
Equipamiento	Estado
Alumbrado	Bueno
Alcantarillado	Bueno
Abastecimiento	Bueno
Viales	Bueno
Telefonía	Bueno
Gas Natural	Bueno
Lúdico	Suficiente
Deportivo	Suficiente
Escolar	Suficiente
Sanitario	Suficiente
Parques	Escaso
Aparcamiento	Escaso

MERCADO

Principales características del mercado local

Oferta en el entorno
 Media

Demanda de entorno
 Escasa

Ritmo de ventas
 Bajo

Expectativa
 medias-bajas

Características de la demanda
 Baja.

Coyuntura

La demanda de inmuebles de estas características se mantiene media-baja en la zona debido a que la oferta ha crecido y la demanda ha experimentado un claro descenso ya que el mercado inmobiliario está viviendo unos años marcados por la desaceleración generalizada del sector y la crisis económica.

El entorno comercial

Area de influencia del local
Dotación de aparcamientos
Grado de ocupación en el entorno
Densidad peatonal

Municipal
No Tiene
Del 80 al 90%
Suficiente

Locales colindantes

Derecha
Izquierda
enfrente derecha
enfrente izquierda

Vacio
Vacio
Alimentación
Venta minorista

ESCATON REUS, S.L.
Solicitante



Expediente: 14-43-00081

VALLS

Calle CARNISSERIA, Nº 5, Piso Baja, Letra 1

INFORME DE TASACIÓN DE LOCAL COMERCIAL

UVE VALORACIONES, S.A. sociedad de tasación inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España con el número 4631:

CERTIFICA

Que los datos resumidos del informe de tasación con número de expediente 14-43-00081, realizado por D. Jaume Roig Vela, consistente en un local comercial sito en la Calle CARNISSERIA, Número 5, Piso Baja, Letra 1, Municipio VALLS, Provincia Tarragona, Código Postal 43800, son los siguientes:

Entidad financiera: Cliente Particular
 Solicitante: ESCATON REUS, S.L.
 CIF: B43518166
 Dirección: Calle CARNISSERIA, Nº5
 Municipio: VALLS (43800)
 Provincia: Tarragona
 Estado inmueble: Terminado
 Situación legal: Inmueble libre
 Situación de ocupación: Sin ocupante
 Limitaciones al dominio: Plena propiedad
 Fecha de visita: 07/05/2014
 Fecha certificado: 12/05/2014
 Fecha caducidad: 12/11/2014



FINALIDAD

La valoración de inmueble para calcular su valor con fines fiscales

La finalidad del informe de Tasación NO se encuentra entre las definidas en el artículo 2 de la ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Se han cumplido los criterios y métodos definidos en la Orden, pero NO todas las comprobaciones

VALORES CALCULADOS

Valor de mercado calculado por el Método de Comparación
 Valor de Reemplazamiento Bruto
 Valor de Reemplazamiento neto

VALOR DE TASACIÓN

El Valor de Tasación se corresponde con el Valor del Mercado

109.395,00€

109.395,00 €
 106.400,15 €
 85.901,52 €

ADVERTENCIAS

El valor de la tasación tiene los siguientes condicionantes y advertencias:
 o No se ha aportado la siguiente documentación:
 - Licencia de apertura.
 - Licencia de actividad.
 - Estatutos de la Comunidad de Vecinos.

Valor a efectos de asegurar el inmueble:

- La pérdida de valor que produciría en caso de destrucción total del inmueble
- El coste de construcción a nuevo

DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES

Registro de la propiedad: Valls Nº 14973
 Finca Nº 3419101CF5731G0001OK
 Superficies: Registral 128,70 m2
 Construida: Catastro 134,00m2
 Referencia catastral: Comprobada 128,70m2
 La finca registral corresponde a Inmueble Valorado: Adoptada 128,70 m2

61.562,35€
 58.567,51€

DESGLOSE DE VALORES POR USOS

Uso	Superficie (m2)	V.Suelo (€)	CC+ OGN (€)	V.Reemplaz. (€)	V.Mercado (€)
Local	128,70	47.832,64	58.567,51	106.400,15	109.395,00
Total	128,70	47.832,64	58.567,51	106.400,15	109.395,00

UVE VALORACIONES, S.A., no se hace responsable de los posibles vicios ocultos del inmueble. Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 12/05/2014.




Firmado: Manuel López-Quiruga Rodríguez
 En representación de: UVE VALORACIONES, S.A.

Firmado: Jaume Roig Vela
 Arquitecto Técnico

Fecha de visita: 07/05/2014
 Fecha certificado: 12/05/2014
 Fecha caducidad: 12/11/2014

DESGLOSE DE VALORES POR ELEMENTOS

Nº de Finca	Descripción	Superficie (m2)	VR.Neto (€)	V.Mercado (€)	Valor Seguro (€)	V. Tasación (€)
14973	LOC-Baja 1-2	128,70	85.902	109.395	61.562	109.395,00

Informe de tasación
LOCAL COMERCIAL

1 Solicitante y finalidad.

Solicitante: ESCATON REUS, S.L.
CIF: B43518166

Finalidad:

La valoración de inmueble para calcular su valor con fines fiscales

La finalidad del informe de Tasación NO se encuentra entre las definidas en el artículo 2 de la ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Se han cumplido los criterios y métodos definidos en la Orden, pero NO todas las comprobaciones

2 Identificación y localización

Inmueble valorado: Local comercial
Estado: Terminado

Dirección: Calle CARNISSERIA, Número 5
Municipio: VALLS, Código Postal 43800
Provincia: Tarragona



El inmueble tiene la siguiente identificación registral y catastral

Registro de la propiedad	Valls Nº	14973
Finca Nº	Tomo	1136
Referencia catastral	Libro	340
IDUFIR	Folio	90
Superficies	La finca registral corresponde a Inmueble Valorado	
Construida	Registral	128,70
Linderos	Catastro	134,00
Las superficies han sido comprobadas mediante: "Croquis realizado en visita"		
Los linderos coinciden		

Comentarios a la comprobación registral

La dirección actual coincide con la mencionada en la documentación registral.
 Se ha aportado la División Horizontal.
 Existen dos referencias catastrales.

3 Comprobaciones

Para la redacción del informe se ha dispuesto de la siguiente documentación:

Documentación	Tipo documento
Documentación del inmueble	Croquis del inmueble
Documentación Catastral	Documentación Catastral
Documentación Registral	Documentación Registral
Documentación urbanística	Documentación urbanística

Para la redacción del informe se han realizado las siguientes comprobaciones:

Comprobaciones	Situación Legal	Mediante:	Documentación aportada
	Situación de Ocupación	Mediante:	Inmueble Libre
	Situación de urbanística	Mediante:	Inspección visual
	Protección Patrimonio Arquitect.	Mediante:	Sin ocupante
	Situación del seguro decenal.	Mediante:	Consulta del Planeamiento
	Limitaciones al dominio	Mediante:	Consulta del Planeamiento
	Servidumbres	Mediante:	Inspección visual
	Estado de Conservación	Mediante:	Inspección visual
	Superficies	Mediante:	NO existen servidumbres o afecciones
	Linderos	Mediante:	En la visita realizada el día: 07/05/2014

4 Descripción de la localidad y del entorno

Se realiza a continuación una breve descripción del entorno donde se ubica el inmueble valorado, atendiendo principalmente a las características de su población, las infraestructuras de las que dispone y la situación del mercado local.

LOCALIDAD

Descripción de la localidad

Tipo de núcleo	Núcleo autónomo
Ocupación laboral predominante	Servicios
Ocupación laboral secundaria	Industria
Crecimientos en los últimos 5 años	23.948
	-4,27

Comunicaciones

Aeropuerto:	No
Aeródromo:	No
Estación de AVE:	No
Estación de ferrocarril:	SI
Estación de cercanías:	No
Estación de metro:	No
Puerto:	No
Estación de autobuses:	No
Autopista:	SI
Autovía:	SI
Carretera nacional:	SI
Carretera comarcal:	SI

ENTORNO

Descripción

Media	De 30 a 40 años
Del 90 al 100%	
Media	Alumbrado
Buena	Abastecimiento
Buena	Viales
Buena	Telefonía
Buena	Gas Natural
Estado	Equipamiento
Buena	Aparcamiento
Buena	Parques
Buena	Sanitario
Buena	Escolar
Buena	Deportivo
Buena	Lúdico
Suficiente	Estado
Escaso	Escaso
Suficiente	Escaso
Suficiente	Suficiente
Suficiente	Suficiente
Suficiente	Suficiente

MERCADO

Principales características del mercado local

Oferta en el entorno
 Media

Demanda de entorno
 Escasa

Ritmo de ventas
 Bajo

Expectativa
 medias-bajas

Características de la demanda
 Baja.

Coyuntura

La demanda de inmuebles de estas características se mantiene media-baja en la zona debido a que la oferta ha crecido y la demanda ha experimentado un claro descenso ya que el mercado inmobiliario está viviendo unos años marcados por la desaceleración generalizada del sector y la crisis económica.

El entorno comercial	Area de influencia del local	Municipal	Del 80 al 90%	Suficiente	Localles colindantes
	Dotación de aparcamientos	No Tiene			Derecha
	Grado de ocupación en el entorno				Izquierda
	Densidad peatonal				Entrete derecha
					Entrete izquierda
					Vacio
					Alimentación
					Venta minorista

5 Descripción del inmueble

Las principales características del inmueble atendiendo a su tipología, calidad constructiva, instalaciones, superficies y tipo de suelo, son las siguientes. Las características del inmueble se han comprobado en la visita realizada el día 07/05/2014

EL EDIFICIO

Características del inmueble

Estado: Terminado
 Tipología: Manzana cerrada
 Plantas sobre rasante: 4 plantas
 Plantas bajo rasante: plantas
 Zona comunitaria: No Tiene
 Zona deportiva: No Tiene
 Aparcamiento: No Tiene
Características constructivas
 Cimentación: Zapatas aisladas
 Estructura: Hormigón Armado
 Cubierta: De Teja
 Cerramiento exterior: Bloque cerámico
 Carpintería exterior: De aluminio
 Revestimiento: Ladrillo visto
 Acristalamiento: De seguridad
 Inmueble de 27 años de edad

Servicios del Edificio

Consejo / portero / seguridad privada: No
 Céd. de habitab./ Lic. 1ª ocupación: No
 Calidad de la construcción: Media
 Calidad de conservación: Media

ELEMENTOS DE USO COMERCIAL

Características

Longitud de fachada: 11,70 Fondo del local: Fachada/fondo: Altura libre (m2) Instalaciones básicas
 Fachada secundaria: Superficie Altillo (m2) Luz estándar de la estructura
 Comentarios

- El local es polivalente y sus características NO permiten dividirlo.

CUADRO DE SUPERFICIES

Finca	Descripción	Producto	Superficies (m2)
14973	LOC-Baja 1-2	Utili	115,83
	Dirección	Constr.	128,70
		CCZC Terrazas	128,70
		Terreno	128,70
TOTAL			115,83



El mercado del inmueble

Uso	Vivienda	Mediano	Mediano	Mediano	Mediano
Tamaño	Mediano	Mediano	Mediano	Mediano	Mediano
Distribución	Buena	Medio	Buena	Buena	Buena
Oferta	Suficiente	Suficiente	Suficiente	Suficiente	Suficiente
Comercialización	Fácil de vender	Fácil de vender	Fácil de vender	Fácil de vender	Fácil de vender

Carecterísticas del suelo

Uso superficie no edificada	regular
Superficie del terreno	Llano
Morfología del terreno	(m2)

CONTAMINACION APARENTE

Tipos de contaminación aparente	Se desconoce
Contaminación aparente en el terreno	Se desconoce
Contaminación aparente en la construcción	Se desconoce
Contaminación aparente acústica	Se desconoce
Contaminación aparente ambiental	Se desconoce
Otras contaminaciones aparentes	Se desconoce

Certificado de Eficiencia Energética

Registro en el órgano terrior	NO
Fecha del registro en el órgano terrioral	NO
Programa utilizado para la obtención del CEE	NO
Tipo de certificación de eficiencia energética	NO

Las características del inmueble descritas son las detectadas en la inspección ocular realizada o las reflejadas en la documentación aportada. No se han realizado pruebas para poder detectar posibles vicios ocultos.

6 Situación urbanística

Las comprobaciones urbanísticas se han realizado mediante

- Consulta del Planeamiento

A continuación se detallan los principales datos urbanísticos:

El inmueble CUMPLE la normativa urbanística vigente:

Parámetros Urbanísticos	Norma zonal	Edificabilidad (cifra m2):	16,50	21
Altura máxima	16,50	Longitud de fachada	21	
Ocupación	Prohibido	Usos	Residencial	Residencial
Edificabilidad (cifra m2):	16,50	Industrial	Prohibido	Industrial
Norma zonal	Prohibido	Terciario comercial	NO	Terciario comercial
Edificabilidad (cifra m2):	16,50	Terciario oficinas	NO	Terciario oficinas
Altura máxima	16,50			
Ocupación	Prohibido			
Edificabilidad (cifra m2):	16,50			
Norma zonal	Prohibido			
Edificabilidad (coeficiente m2/m2)	2			
Número máximo de viviendas	120			
Número de plantas	5			
Retranqueos (separación a linderos)	2			

Claui 1a2: Nucl central de Valls

7.- Datos y cálculos de los valores técnicos

Para el cálculo de los valores técnicos del informe se han utilizado los siguientes métodos:

Método del Coste

Método utilizado para el cálculo del Valor de Reemplazamiento del inmueble, tanto el Valor de Reemplazamiento Bruto como el Neto. En los inmuebles en construcción o proyecto se utilizará para el cálculo del Valor Actual.

Los valores calculados por el Método del Coste en el informe son:

- Valor de Reemplazamiento Bruto	106.400,15€
- Valor de Reemplazamiento neto	85.901,52€

Método de Comparación

Método utilizado para el cálculo del Valor de Mercado de los diferentes productos que forman el inmueble valorado. El cálculo se podrá realizar tanto para el Valor de Mercado en Venta como para el Valor en Mercado en Renta.

Los valores calculados por el Método de Comparación en el informe son:

- Local comercial	850,00 €
-------------------	----------

Método Residual

Método utilizado para el cálculo del valor del suelo en función de los flujos de Caja que generará su desarrollo inmobiliario

Los valores calculados por el Método Residual en el informe son:

-	31.342,94€
---	------------

7.1 Método del coste

Para el cálculo del Valor de Reemplazamiento se han utilizado los siguientes parámetros

Uso	Superficie (m ²)	R. Suelo (€/m ²)	C. Const. (€/m ²)	OGN (%)	Deprec. (%)	V.R. Bruto (€)	V.R. Neto (€)
Total	128,70	371,66	350,00	30,02	35,00	106.400,15	85.901,52

El desglose de los Otros Gastos Necesarios es el siguiente:

Concepto	Unidad	Cuántia	Se aplica a:	Importe (€)
Honorarios de Proy. Básico	%	1,25	Coste de Ejecución	563,06
Gastos de comisión de apertura	%	0,50	Importe Hipotecado	392,00
Plusvalía	%	0,10	Valor del Inmueble	140,00
Contratos de suministros	%	1,00	Coste de Ejecución	450,45
Gastos de administración	%	50,00	Duración Inversión	600,00
Gastos de postventa	%	0,10	Coste de Ejecución	45,04
Gastos de notario y registro (DH)	%	0,10	Coste de Ejecución	104,01
Gastos de notario y registro (Financ)	%	0,10	Valor del Inmueble	47,83
Gastos de notario y registro (Cont)	%	0,10	Coste de Ejecución	45,04
Gastos de notario y registro (suelo)	%	0,10	Valor del Suelo	47,83
AJD (División Horizontal)	%	1,00	Valor del Inmueble	1.400,00
AJD (Hipoteca)	%	1,00	Valor del Inmueble	1.400,00
AJD (Construcción)	%	1,00	Coste de Ejecución	1.040,11
AJD (Suelo)	%	1,00	Coste de Ejecución	450,45
Licencia de Primera Ocupación	%	1,00	Valor del Suelo	478,32
Permiso de paso de carruajes	%	0,50	Coste de Ejecución	225,22
Impuesto de la Licencia de actividad	%	0,05	Coste de Ejecución	22,52
Tasas de la licencia de actividad	%	0,20	Coste de Ejecución	90,09
OCT	%	0,50	Coste de Ejecución	90,09
Seguro Decenal	%	0,30	Coste de Ejecución	225,22
Seguro de responsabilidad civil	%	0,30	Coste de Ejecución	135,13
Estudio Geotécnico	%	0,20	Coste de Ejecución	135,13
Levantamiento topográfico	%	0,10	Coste de Ejecución	90,09
Tasas de la licencia de Obras	%	2,00	Coste de Ejecución	45,04
ICIO	%	4,00	Coste de Ejecución	900,90
Coordinador de Seguridad y Salud	€	50,00	Duración Obra	1.801,80
Dirección de ejecución (Arq. Técnico)	%	3,00	Coste de Ejecución	600,00
Dirección de obra (Arq. Superior)	%	3,00	Coste de Ejecución	1.351,35
Honorarios de Proy. de Ejecución	%	1,25	Coste de Ejecución	563,06
Total				13.522,51 €

7.2 Método de comparación

Los datos de los comparables utilizados para la aplicación del Método de Comparación se incluyen en el Anexo I del presente documento.

Se describen a continuación el o los Métodos de Comparación utilizados para el cálculo de los valores de los productos inmobiliarios analizados en el informe.

Local comercial

Para la aplicación del Método de Comparación se ha realizado una selección de comparables en el entorno próximo del inmueble valorado en atención a su semejanza en sus principales características. La ubicación de los comparables seleccionados es la siguiente:



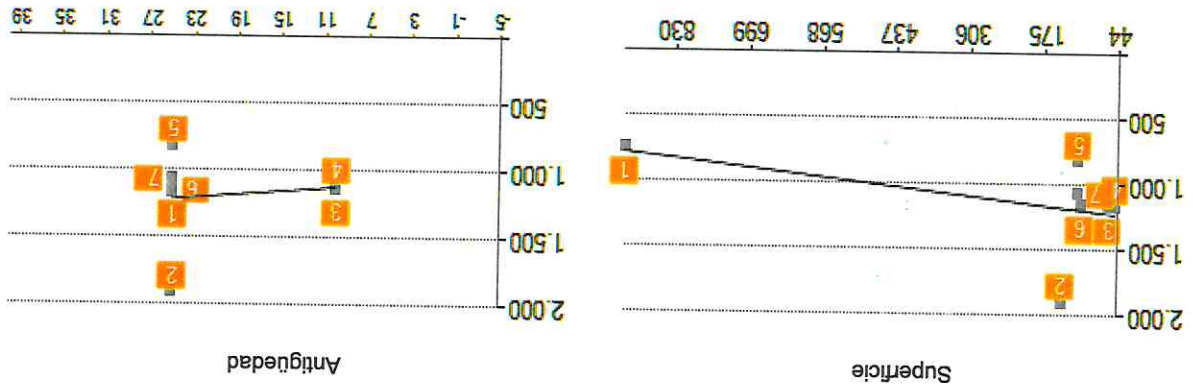
Sus principales características son:

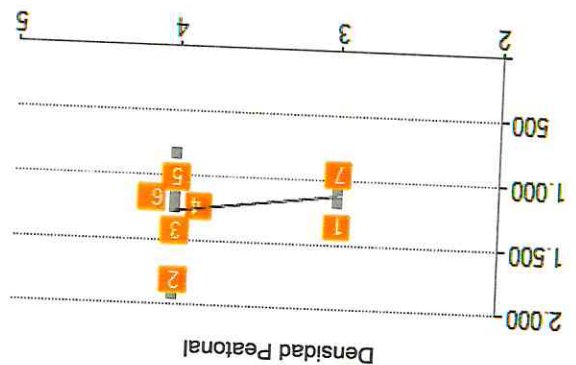
Dirección	Planta	Sup. Cons	Den. Peat.	Esqui.	Fach/Fon	Unit.(€/m2)	Oferta
A C. Miralbosque	Baja	920,00	Media	SI		745,65	700.000,00
B C. Bisbe Palau	Baja	144,30	Alta	SI		1.901,59	280.000,00
C Passeig Estació	Baja	61,00	Alta	SI		1.168,97	75.060,00
D Passeig Estació	Baja	49,00	Alta	SI		1.159,19	59.790,00
E C. Castell	Baja	116,00	Alta	SI		818,97	100.000,00
F El Forns	Baja	116,00	Media	SI		1.064,48	126.000,00
G C. Avenir	Baja	111,00	Alta	SI		1.156,58	131.000,00

Para la homogeneización se seleccionan las siguientes variables por orden de importancia:

Variable	Variable	Variable
Superficie	Antigüedad	Densidad Peatonal

Para el cálculo del valor de mercado de inmueble vamos a homogeneizar los comparables en función de las principales características. Para ello analizamos la línea de tendencia de la gráfica de dispersión de la muestra seleccionada:





Homogeneizaremos los comparables seleccionados en función de las líneas de tendencia observadas y obtenemos:

Dirección	Oferta	Var1	Var 2	Var3	Superficie	Antigüedad	Antigüedad Peatonal	Ninguno	Homogeneiz
C. Miralposque	745,65	129	27	4	-0,51	6,03	153,98		1.321,17
C. Bisbe Palau	1.901,59	144	25		409,46	12,07	153,98		1.921,74
Passéig Estació	1.168,97	61	10		8,07	12,07	0,00		1.921,74
Passéig Estació	1.159,19	49	10		-35,03	102,63	0,00		1.236,56
C. Castell	818,97	116	25		-41,24	102,63	0,00		1.220,58
El Formas	1.064,48	116	25		-6,57	12,07	0,00		824,46
C. Avenir	1.156,58	111	25		-9,15	12,07	0,00		1.223,96

Las principales variables estadísticas de la muestra son:

Antes Homog.	Después Homog.
Precio máximo	1.901,59
Precio mínimo	745,65
Media simple	1.145,06
Mediana	1.156,58
Desviación típica	375,41

El valor de mercado del inmueble estará en la zona de precios en la que coinciden oferta y demanda. Usando como estimación de la oferta los inmuebles publicados en los principales portales inmobiliarios y como estimación de la demanda el número de ventas publicado por los distintos organismos oficiales (por ejemplo para el caso de viviendas los datos publicados por el Colegio de Registradores de la Propiedad), el cruce se produce en torno al 548,72%.

Valor de Mercado por Comparación

(Local en Venta)

850,00€

7.3 Método del Valor Residual Estático

El cálculo del valor del suelo por el Método Residual Estático se realiza mediante la siguiente fórmula:

$$Vs = VM * (1 - b) - (CC + OGN)$$
 Para el cálculo se han adoptado los siguientes parámetros:

Método Estático	
Valor de mercado nuevo (VM)	140.000,00
Margen promotor (b)	24,00
Coste construcción (CC)	-33.600,00
Otros gastos necesarios (OGN)	-45.045,00
Intereses (Int.)	-13.522,51
Valor del suelo	47.832,49
Resultados	
Resultado de los valores calculados es:	47.832,49
VALOR DEL SUELO	47.832,49

8 Limitaciones del dominio

- La situación del inmueble es:
- Posesión del inmueble:
- Situación legal:

Plena propiedad
 Inmueble Libre

9 Resumen de valores

VALORES CALCULADOS

Valor de mercado calculado por el Método de Comparación
 Valor de Reemplazamiento Bruto
 Valor de Reemplazamiento neto

109.395,00 €
 106.400,15 €
 85.901,52 €

VALOR DE TASACIÓN

El Valor de Tasación se corresponde con el Valor del Mercado

109.395,00€

El valor de la tasación tiene los siguientes condicionantes y advertencias:

ADVERTENCIAS

- o No se ha aportado la siguiente documentación:
 - Licencia de apertura.
 - Licencia de actividad.
 - Estatutos de la Comunidad de Vecinos.

Valor a efectos de asegurar el inmueble:

- La pérdida de valor que produciría en caso de destrucción total del inmueble
- El coste de construcción a nuevo

61.562,35€
 58.567,51€

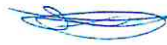
DESGLOSE DE VALORES POR USOS

Uso	Superficie (m2)	V.Suelo (€)	CC+ OGN (€)	V.Reemplaz. (€)	V.Mercado (€)
Local	128,70	47.832,64	58.567,51	106.400,15	109.395,00
Total	128,70	47.832,64	58.567,51	106.400,15	109.395,00

DESGLOSE DE VALORES POR ELEMENTOS

Nº de Finca	Descripcion	Superficie (m2)	VR Neto (€)	V.Mercado (€)	Valor Seguro (€)	V. Tasación (€)
14973	LOC-Baja 1-2	128,70	85.902	109.395	61.562	109.395,00

UVE VALORACIONES, S.A., no se hace responsable de los posibles vicios ocultos del inmueble. Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 12/05/2014.

Firmado: Manuel López-Quiruga Rodríguez
 En representación de: UVE VALORACIONES, S.A.

Firmado: Jaume Roig Vela
 Arquitecto Técnico

Fecha de visita: 07/05/2014
 Fecha certificado: 12/05/2014
 Fecha caducidad: 12/11/2014

Anexo I COMPARABLES

MÉTODO DE COMPARACIÓN 1

Uso: LOCAL
 Mercado: Inmuebles en venta

Para el cálculo del valor del mercado por el método de comparación se han utilizado los siguientes comparables. En el informe se incluye el plano de situación con su ubicación.

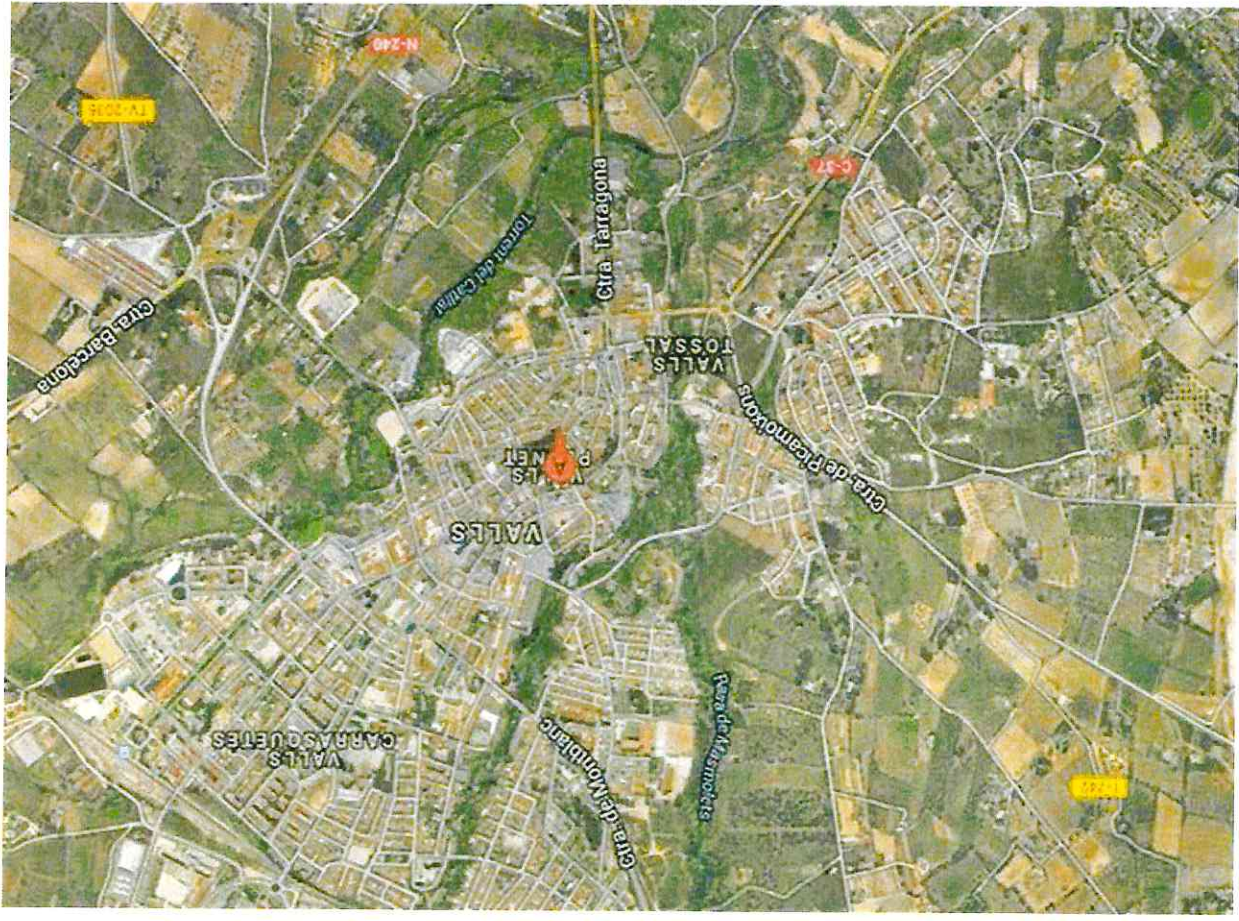
Los comparables utilizados en el 1 Método de comparación son:

LOCAL	Num	Calle	Num	Piso	C.Posta.	Municipio	Provincia	Oferta en	Oferta	Superficie P. Baja	Superficie Sótano (m2)	Superficie Resto (m2)	Oferta (€)	Corrección	Unitario (€/m2)	Oferta corregida	Observaciones	
Num 1	1	C. Miralbosque	Baja		43800	VALLS	Tarragona	Oferta en Venta	920,00	0,00	0,00	0,00	700000,00	2,00	745,65	686.000,00	www.idealista.com	
									SI	Plano	SI	SI	10	0,00	0,00	0,00		
									En esquina	Desnivel	Superficie P. Baja	Superficie Sótano (m2)	Oferta (€)	Corrección	Unitario (€/m2)	Oferta corregida		
									Terminado	SI	SI	SI	Medio	SI	Medio	Medio		
									Estado inmueble	Edad del edificio	Superficie Resto (m2)	Superficie Sótano (m2)	Oferta (€)	Corrección	Unitario (€/m2)	Oferta corregida		
									25	0,00	0,00	0,00	700000,00	2,00	745,65	686.000,00		
									Ultima reforma	0	0,00	0,00	0,00	2,00	745,65	686.000,00		
									Calidad constructiva	Medio	SI	SI	10	0,00	0,00	0,00		
									Aparcamiento	SI	SI	SI	Medio	SI	Medio	Medio		
									Calidad com. entorno	SI	SI	SI	Medio	SI	Medio	Medio		
									Fecha	07/05/2014	07/05/2014	07/05/2014	07/05/2014	07/05/2014	07/05/2014	07/05/2014		
									Observaciones									
Num 2	21	C. Bisbe Palau	Baja		43800	VALLS	Tarragona	Oferta en Venta	85,10	0,00	0,00	59,20	280000,00	2,00	1.901,59	274.400,00	www.fotocasa.es	
									SI	Plano	SI	SI	15	0,00	1.901,59	274.400,00		
									En esquina	Desnivel	Superficie P. Baja	Superficie Sótano (m2)	Oferta (€)	Corrección	Unitario (€/m2)	Oferta corregida		
									Terminado	SI	SI	SI	Medio	SI	Medio	Medio		
									Estado inmueble	Edad del edificio	Superficie Resto (m2)	Superficie Sótano (m2)	Oferta (€)	Corrección	Unitario (€/m2)	Oferta corregida		
									25	0,00	0,00	59,20	280000,00	2,00	1.901,59	274.400,00		
									Ultima reforma	0	0,00	0,00	280000,00	2,00	1.901,59	274.400,00		
									Calidad constructiva	Medio	SI	SI	15	0,00	1.901,59	274.400,00		
									Aparcamiento	NO	SI	SI	Medio	SI	Medio	Medio		
									Calidad com. entorno	NO	SI	SI	Medio	SI	Medio	Medio		
									Fecha	12/05/2014	12/05/2014	12/05/2014	12/05/2014	12/05/2014	12/05/2014	12/05/2014		
									Observaciones									
Num 3		Passaig Estació	Baja		43800	VALLS	Tarragona	Oferta en Venta	61,00	0,00	0,00	0,00	75060,00	5,00	1.168,96	71.307,00	www.idealista.com	
									NO	Plano	NO	NO	8	0,00	1.168,96	71.307,00		
									En esquina	Desnivel	Superficie P. Baja	Superficie Sótano (m2)	Oferta (€)	Corrección	Unitario (€/m2)	Oferta corregida		
									Terminado	NO	NO	NO	Medio	SI	Medio	Medio		
									Estado inmueble	Edad del edificio	Superficie Resto (m2)	Superficie Sótano (m2)	Oferta (€)	Corrección	Unitario (€/m2)	Oferta corregida		
									10	0,00	0,00	0,00	75060,00	5,00	1.168,96	71.307,00		
									Ultima reforma	0	0,00	0,00	75060,00	5,00	1.168,96	71.307,00		
									Calidad constructiva	Medio	NO	NO	8	0,00	1.168,96	71.307,00		
									Aparcamiento	NO	SI	SI	Medio	SI	Medio	Medio		
									Calidad com. entorno	NO	SI	SI	Medio	SI	Medio	Medio		
									Fecha	12/05/2014	12/05/2014	12/05/2014	12/05/2014	12/05/2014	12/05/2014	12/05/2014		
									Observaciones									
Num 4		Passaig Estació	Baja		43800	VALLS	Tarragona	Oferta en Venta	49,00	0,00	0,00	0,00	59790,00	5,00	1.159,19	56.800,50	www.idealista.com	
									NO	Plano	NO	NO	6	0,00	1.159,19	56.800,50		
									En esquina	Desnivel	Superficie P. Baja	Superficie Sótano (m2)	Oferta (€)	Corrección	Unitario (€/m2)	Oferta corregida		
									Terminado	NO	NO	NO	Medio	SI	Medio	Medio		
									Estado inmueble	Edad del edificio	Superficie Resto (m2)	Superficie Sótano (m2)	Oferta (€)	Corrección	Unitario (€/m2)	Oferta corregida		
									10	0,00	0,00	0,00	59790,00	5,00	1.159,19	56.800,50		
									Ultima reforma	0	0,00	0,00	59790,00	5,00	1.159,19	56.800,50		
									Calidad constructiva	Medio	NO	NO	6	0,00	1.159,19	56.800,50		
									Aparcamiento	NO	SI	SI	Medio	SI	Medio	Medio		
									Calidad com. entorno	NO	SI	SI	Medio	SI	Medio	Medio		
									Fecha	12/05/2014	12/05/2014	12/05/2014	12/05/2014	12/05/2014	12/05/2014	12/05/2014		
									Observaciones									

Anexo I COMPARABLES

LOCAL	Calle	Num	Piso	C.Posta.	Municipio	Provincia	Oferta en	Venta	Oferta en
LOCAL Num 5	C. Castell	8	Baja	43800	VALLS	Tarragona	Oferta en	Venta	Oferta en
Estado inmueble	Terminado	NO	NO	NO	NO	Superficie P. Baja	116,00	116,00	116,00
Edad del edificio	25	Desnivel	Plano	Plano	Plano	Superficie Sótano (m2)	0,00	0,00	0,00
Ultima reforma	0	Aire acondicionado	NO	NO	NO	Superficie Resto (m2)	0,00	0,00	0,00
Calidad constructiva	Medio	Fachada	0,00	0,00	0,00	Oferta (€)	100000,00	100000,00	100000,00
Aparcamiento	NO	Fachada / Fondo	0,00	0,00	0,00	Corrección	5,00	5,00	5,00
Calidad com. entorno	NO	Densidad peatonal	Alta	Alta	Alta	Unitario (€/m2)	818,96	818,96	818,96
Fecha	12/05/2014	Fuente	Internet	Internet	Internet	Oferta corregida	95.000,00	95.000,00	95.000,00
Observaciones	www.idealista.com								
LOCAL Num 6	C. Avenir		Baja	43800	VALLS	Tarragona	Oferta en	Venta	Oferta en
Estado inmueble	Terminado	NO	NO	NO	NO	Superficie P. Baja	111,00	111,00	111,00
Edad del edificio	25	Desnivel	Plano	Plano	Plano	Superficie Sótano (m2)	0,00	0,00	0,00
Ultima reforma	0	Aire acondicionado	NO	NO	NO	Superficie Resto (m2)	0,00	0,00	0,00
Calidad constructiva	Medio	Fachada	12	12	12	Oferta (€)	131000,00	131000,00	131000,00
Aparcamiento	NO	Fachada / Fondo	0,00	0,00	0,00	Corrección	2,00	2,00	2,00
Calidad com. entorno	NO	Densidad peatonal	Alta	Alta	Alta	Unitario (€/m2)	1.156,57	1.156,57	1.156,57
Fecha	12/05/2014	Fuente	Internet	Internet	Internet	Oferta corregida	128.380,00	128.380,00	128.380,00
Observaciones	www.yaencontre.com								
LOCAL Num 7	El Fornas		Baja	43800	VALLS	Tarragona	Oferta en	Venta	Oferta en
Estado inmueble	Terminado	NO	NO	NO	NO	Superficie P. Baja	116,00	116,00	116,00
Edad del edificio	25	Desnivel	Plano	Plano	Plano	Superficie Sótano (m2)	0,00	0,00	0,00
Ultima reforma	0	Aire acondicionado	NO	NO	NO	Superficie Resto (m2)	0,00	0,00	0,00
Calidad constructiva	Medio	Fachada	6	6	6	Oferta (€)	126000,00	126000,00	126000,00
Aparcamiento	NO	Fachada / Fondo	0,00	0,00	0,00	Corrección	2,00	2,00	2,00
Calidad com. entorno	NO	Densidad peatonal	Medio	Medio	Medio	Unitario (€/m2)	1.064,48	1.064,48	1.064,48
Fecha	12/05/2014	Fuente	Internet	Internet	Internet	Oferta corregida	123.480,00	123.480,00	123.480,00
Observaciones	www.yaencontre.com								

Anexo II DOCUMENTOS



PLANO SE SITUACIÓ
Plano de Situación

Anexo II DOCUMENTOS



Plano de Situación
PLANO DE SITUACIÓN

Anexo II DOCUMENTOS

fe de que en lo omitido no hay nada que limite, restrinja, modifique o condicione lo testimoniado.-----
Le corresponde la representación de la Compañía confor-
me a los artículos 62 y 63 de la Ley de Sociedades de Res-
ponsabilidad Limitada.-----
Asvera la subsistencia y suficiencia de sus facultades re-
presentativas.-----
Con la salvedad indicada respecto a la Entidad vendedora,
tienen, a mi juicio, capacidad para otorgar esta escritura de
compraventa, y-----
-----EXPONEN-----
I.- Que la CAIXA DESTALVIS I PENSIONS DE BAR-
CELONA, (Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona) -
que en lo sucesivo se denominará "la CAIXA"-, es propietaria,
por el título que se dirá, de la siguiente finca:-----
NUMERO UNO.- LOCAL COMERCIAL en planta baja,
donde abre puerta a través de la calle del Carmen, de la casa
sita en Valls, calle Tomás Cayla, hoy calle Carrisserta,
número cinco. Por donde se entre a los pisos haciendo cha-
flan con la anterior. Tiene una superficie construida de se-
tenta y cuatro metros, treinta y cinco decímetros cuadrados;
compuesto de una sola nave con servicio y sótanos, a los
que se accede a través de escalera interior, teniendo la mis-
ma superficie que la planta baja. Linda: frente, y tomando

Anexo II DOCUMENTOS

442390321



por tal la entrada del edificio, con vestíbulo de la escalera y hueco ascensor; derecha entrando, con la calle del Carmen; izquierda, asimismo hueco del ascensor y Rosa Miralles, y fondo, con hermanos Vilalta. Tiene arriba la planta primero y debajo, a través de los sótanos, el subsuelo.-----
Cuota de participación: Dieciocho enteros por ciento.-----
INSCRITA en el Registro de la Propiedad de Valls, al tomo 1.136, libro 340, folio 90, finca 14.973.-----
TITULO: Le pertenece por haberse adjudicado en el Procedimiento Judicial Sumario del Artículo 131 de la Ley Hipotecaria seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número uno de Valls (autos nº 16/95), habiéndose dictado Auto de Aprobación de Remate y Adjudicación a su favor el día 10 de Octubre de 1.996, que no exhiben.-----
CARGAS.- Asegura la parte transmitente que esta grava- da con atenciones de pago del Impuesto, libre de otras car- gas y gravámenes y al corriente en el pago de la contribu- ción y de los gastos de la Comunidad de Propietarios en que esta situada la finca vendida.-----
NOTA REGISTRAL.- La descripción de la finca, su titula-



Anexo II DOCUMENTOS

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA Municipio de VALLS Provincia de TARRAGONA

INFORMACION GRÁFICA E-71



Jueves, 8 de Mayo de 2014
 10:31:38 AM - Compendio U.T.M. Norte 17 - 578980



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
 3419101CF5731G00010K

DATOS DEL INMUEBLE

Denominación: CL CARNISSERIA 5 Es:1 Pl:00 Pl:01
 43800 VALLS (TARRAGONA)
 Localización: Comercial
 Año de construcción: 1987
 Superficie de construcción: 150
 Superficie de parcela: 18.000000

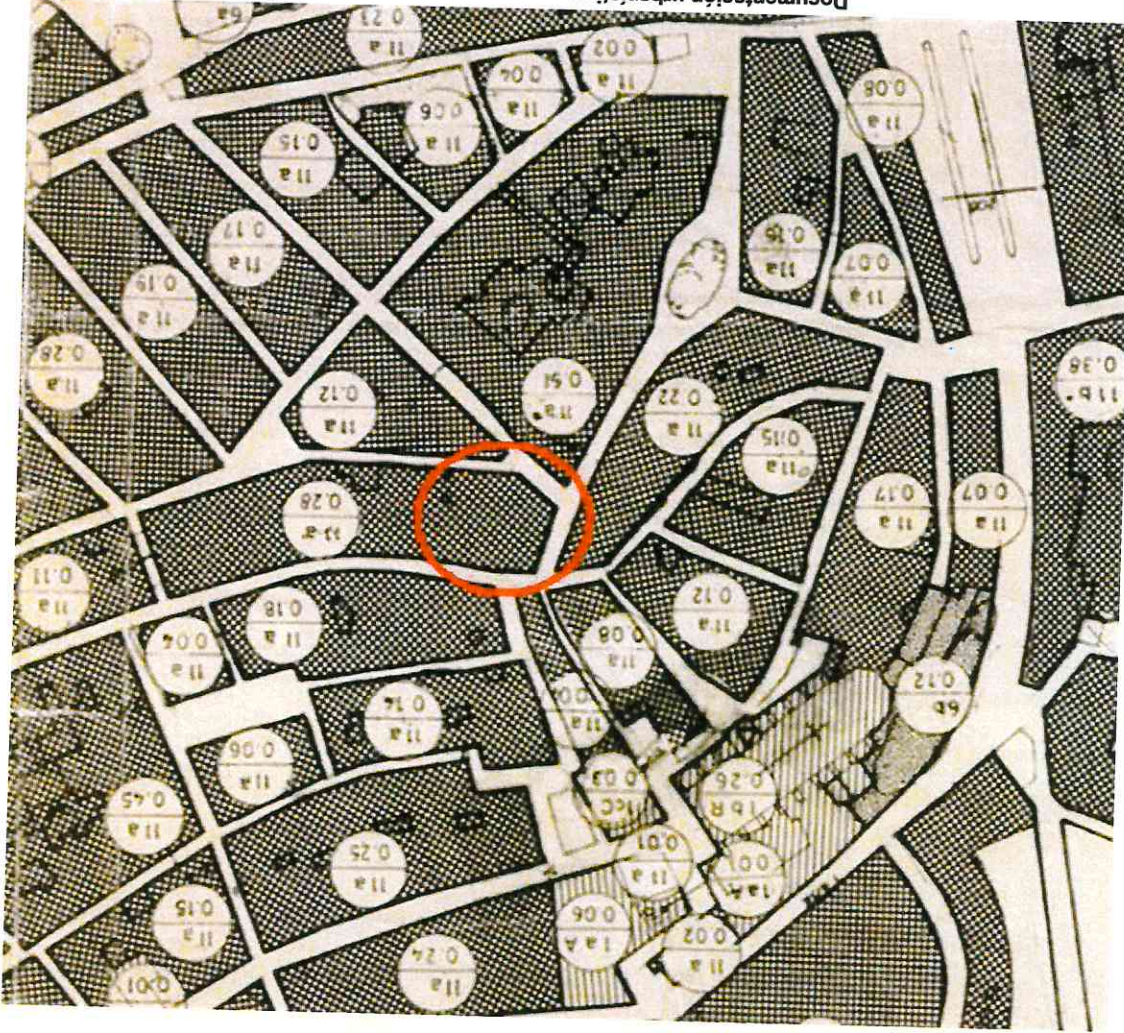
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

Denominación: CL CARNISSERIA 5 (TARRAGONA)
 Parcela catastral: 512
 Tipo de parcela: 81 [división horizontal]

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Urb	Almacén	Comercio	Elementos comunes	Superficie m ²
1	1	1	00	01
1	1	1	01	01
1	1	1	02	01
1	1	1	03	01
1	1	1	04	01
1	1	1	05	01
1	1	1	06	01

Anexo II DOCUMENTOS



Documentación urbanística
PLANO URBANÍSTICO

Anexo II
DOCUMENTOS

CAPITOL II
NUCLI HISTÒRIC
SECCIÓ PRIMERA
DEFINICIÓ I P.E.R.I.S
IV.11.1. Definició

Compren bàsicament les zones urbanes de la població anteriors al present segle. Es diferencien vèries subzones:

- Nucli central de Vallès (clau II a)
Correspon a l'àrea situada dins els ravals de la Ciutat de Vallès: Raval de Sant Antoni, Muralla del Castell, Plaça de Sant Francesc, Plaça de Sant Francesc, Raval del Nou, Raval del Carme i Plaça del Portal Nou.

- Ravals antics (clau II b)
Compren vèries àrees properes al Nucli Central i que pel seu procés de formació històrica tenen unes característiques similars.

- Ravals antics amb tolerància industrial (clau II c)
Idem anterior amb usos preexistents de caràcter industrial.

- Nucli Central de Picamoixons (clau II d)
Correspon al nucli agregat de Picamoixons.

- Nucli Central de Fontscaldes (clau II e)
Correspon al nucli agregat de Fontscaldes.

- Nucli Central de Masmolet (clau II f)
Correspon al nucli agregat de Masmolet.

IV.11.2. Plans Especials de Reforma Interior

1. Els Plans Especials que es formulin en aquesta zona observaran les prescripcions següents:

Subzona	Densitat habitages per ha. bruta (màxima)	Proporció de vials i aparcaments (mínima)	Proporció d'equips i instal·lacions, parcs i jardins edificables (mínima)	Índex brut (màxim)
11a, 11b	120	22	18	1,8
11c, 11d	100	20	15	1,5
11f	70	20	10	1

106

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió tècnica d'Urbanisme
de Barcelona

Anexo II DOCUMENTOS

2. En les dotacions assignades en l'apartat anterior es consideren únicament les de cessió gratuïta i obligatòria.
3. En la subzona II a caldrà elaborar un Plan Especial que faci front a les reserves d'estacionament de la població i activitats comercials establertes. Aquest Pla podrà estendre el seu àmbit a terrenys exteriors propers si els estudis justificatius demostren les dificultats per a resoldre el problema sense ells.

SECCIÓ SEGONA

NUCIA CENTRAL DE VALLS (Clau II a)

IV.11.3. Condicions d'ordenació i edificació

S'aplica la tipologia d'edificació continua en illa tancada i alineada a vial amb les particularitats següents:

- a) Alineacions interiors i profunditat màxima edificable

Serà necessari per definir la profunditat edificable de cada solar o parcel·la de les il·les qualificades de Clau II.a amb ascens, definir prèviament la profunditat edificable per tota la illa a través del pla especial de reforma interior, adaptada a la realitat edificada.

El pati interior d'illa serà edificable únicament en planta soterrani per ús d'aparcament.

- b) Condició especial per als solars de dimensions interiors a les mínimes

Tant per l'edificació dels solars de dimensions interiors a les mínimes que es trobin entre altres ja construïts com per la reedificació d'un solar previ enderroc o buidat interior d'un edifici que es trobi en aquesta situació, caldrà seguir el procediment següent:

En forma prèvia a la petició de llicència municipal d'edificació caldrà comunicar a l'Ajuntament el propòsit de demanar-la. L'Ajuntament si no ho ha fet prèviament el peticionari, donarà traçat d'aquest escrit als veïns contigus, a fi i efecte de poder aquests concertar amb el peticionari les oportunes condicions de cara a l'agrupació de solars fins un límit de 14 m de longitud de façana sempre que tots els solars primitius mesurin menys de 7 m.

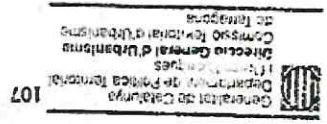
L'Ajuntament fomentarà amb exencions o bonificacions de tipus fiscal l'agrupació de solars fins un límit de 14 m de longitud de façana sempre que tots els solars primitius mesurin menys de 7 m.

Si en un termini màxim de 2 mesos no s'obté resposta conjunta dels afectats, quedarà oberta la possibilitat de sol·licitar llicència municipal d'edificació.

Si havent-se mantingut interès per agrupar les finques no es sol·licités llicència en un termini de 4 mesos, o posteriorment els interessats desistissin del seu propòsit, l'Ajuntament podrà acordar la incoació d'un procediment administratiu per inclusió de les finques en el Registre de Solars d'Edificació Forosa.

L'Ajuntament fomentarà amb exencions o bonificacions de tipus fiscal l'agrupació de solars fins un límit de 14 m de longitud de façana sempre que tots els solars primitius mesurin menys de 7 m.

- c) Reculades



Anexo II DOCUMENTOS

En cap cas es podrà compensar la reculada de les alineacions del sistema viari mitjançant la construcció de planta atic per sobre de l'alçada reguladora màxima, i del dels expedients aprovats amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquesta modificació

- d) Alçada reguladora màxima
- A través d'un Pla Especial de Reforma Interior de tot l'àmbit del Centre Històric en podrà determinar l'alçada reguladora màxima de 16,50 metre corresponent a Planta Baixa i 4 Planes pis, e altres indrets singulars amb front a places existents o projectades del Centre Històric.

- e) Alçada reguladora mínima
- Per carrers de menys de 6 m s'estableix en PB + 1P o 6 m.
En les places del Blat, de l'Ollí del Pati PB + 3P. En la resta dels carrers i places PB + 2P o 9 m.

- f) Cossos sortints
- S'aplica l'art. II.11.9, amb el màxim vol limitat a 0,80 m en general i 1,20 m en la plaça del Pati.
- Solament s'admetran cossos tancats o semitancats a la plaça del Pati i en els trams dels edificis que amb façana al pati s'estenguin pels carrers adjacents en longitud no superior a una vegada i mitja la seva amplada.

IV.11.4. Condicions d'ús

S'admeten els següents:

- a) Habitatge unifamiliar
- b) S'admet en general l'ús de d'habitatge en planta baixa, amb les limitacions que estableix un pla especial de reforma interior de tot l'àmbit del Centre Històric.

- c) Industrial de la categoria en situacions A, B, C i D en general i en situació A en places del Blat, Ollí i Pati.

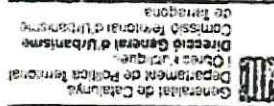
- d) Aparcament en planta baixa, soterrani o semisoterrani. No s'exigirà la previsió de places d'aparcament en els edificis que no limitin amb els Kavals pertinents. En els que sí ho facin la previsió serà la que resulti menor de les dues següents:

1. El 70% de la superfície del solar.
2. Segons l'art. II.V.3.
- e) Magatzem de categoria la en situacions A, B, C i D.
- f) Públic exceptuant els que ocupin més de 500 m² de solar si corresponen als apartats esportius o als de lleure i espectaculars.

IV.11.5. Condicions estètiques

1. Adaptació a l'entorn
- L'adaptació estètica de les construccions s'haurà d'adequar a l'ambient on es realitzi, entenent, malgrat tot, que no es tracta de repetir o mimetitzar elements de l'entorn, sinó d'adaptar-se i d'integrar-se al màxim dins del conjunt ambiental.
- Amb aquesta idea i sens perjudici de l'adopció d'altres mesures per part de

108




Anexo II DOCUMENTOS



l'Ajuntament que siguin apropiades al cas, es seguiran les indicacions concretes dels apartats següents.

2. Normes del projectes
 - En els projectes de reforma, ampliació o nova edificació s'especificarà tant en la memòria com en els plànols el compliment de la normativa de protecció i estètica del barri, al qual efecte en les façanes figuraran els detalls constructius de tots els elements arquitectònics a escala adequada i relacionant els materials i acabats projectats. A la memòria es justificarà l'elecció dels materials en base a l'obra.
 - Siempre que en el solar de referència ja existeixi alguna construcció, la petició de llicència s'acompanyarà també de fotografies en color tant de les façanes exteriors com de les interiors, si es el cas.
 - Les fotografies comprendran també les façanes dels 2 edificis contigus.
 - En cas que a una distància interior a 20 m del centre d'alguna façana de l'edifici de referència existís alguna construcció inclosa en el Catàleg Municipal d'edificis d'interès arquitectònic, històric o artístic, s'aportaran també fotografies en color de totes les façanes existents entre els dos edificis.
3. Elements d'interès
 - En tot tipus d'obres es conservaran els elements arquitectònics de remarcat interès existents i, en cas de trobar-ne algun de nou en el decurs de les obres, s'hauran de posar de nou en valor combinant-los adequadament dins l'edifici i prèvia consulta als Serveis Tècnics Municipals que en qualsevol cas podran disposar altres solucions d'obligat compliment.
4. Longitud de façanes
 - La longitud de façanes amb una determinada composició estètica no superarà en cap cas els 21 m.
 - En el cas d'edificis amb vèrtes façanes, aquesta limitació es complirà independentment per cada una d'elles.
 - S'excepcionen d'aquesta norma els edificis de caràcter públic-oficial.
5. Sistemes constructius
 - No es prescriu cap sistema constructiu si bé caldrà que l'aspecte final correspongui sempre al sistema tradicional de parets de càrrega.
6. Obertures
 - Arb la finalitat de mantenir l'actual proporció butiple dels edificis existents, la relació entre la superfície de les obertures de les plantes de pis i la superfície de la façana corresponent no superarà la proporció d'1:4.
 - L'amplada de les obertures de les plantes de pis no sobrepassarà la dimensió d'1,50 m. En la planta baixa es prescriuen les obertures d'amplada superior als 3 m de llum, excepcie en el cas de cobrir-les amb arcades de relació lletra/llum no inferior a 1:6. En aquest cas es podrà arribar fins a l'amplada màxima de 4 m.
 - La separació entre dues obertures contigues no serà mai inferior a 30 cm, i si alguna d'elles mesura més de 2 m la separació no serà inferior a 60 cm.
 - La separació de qualsevol obertura exterior, inclosos per tant les de planta baixa, al límit



109

Govern de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Oficina Tècnica d'Urbanisme
de Tarragona

Anexo II DOCUMENTOS

mínimo de 60 cm.

7. Forxos existents
En els porxos existents a les places del Bar i de l'OI s'haurà de respectar el caràcter antic i en cas de restauració o reedificació caldrà reconstruir les arcades conservant les proporcions, les formes i els tipus de materials originals. Les actuacions que en els darrers anys han desfigurat parcialment els conjunts vindran obligades a complir aquestes normes en els terminis i condicions que assenyalí l'Ajuntament.

8. Cobertes
Les cobertes o bé seran planes o bé seran inclinades i teles amb teula àrab sense passar del 30% de pendent.
No es permetrà la desaparició dels ràfecs i barbacanes existents i els seus propietaris estan obligats a conservar-los o a refer-los en cas d'enderrocament. Fins i tot en casos en que ja s'haguessin eliminat, l'Ajuntament podrà obligar als propietaris a reposar-los en conjunts o edificis d'interès especial.
Els àmbits dels terrats no sobrepassaran més d'1,20 m el nivell del paviment.

9. Pedra
La pedra a utilitzar en façanes serà de tipus ja existents a l'àrea i d'ús tradicional. Es podrà admetre l'artificial sempre que sigui ben semblant a la natural de l'àrea. En qualsevol cas es prohibeixen els acabats polítics que proporcionin superfície brillants o produeixin reflexos.

10. Ceràmica
El totxo vist sols s'admetrà si és del tipus manual tradicional del color típic de l'àrea. Els revestiments ceràmics s'utilitzaran amb gran moderació, en petites proporcions, colors i dibuixos de tipus tradicionals i únicament en revestiments d'elements tals com balcons, ràfecs, trencadissos, etc.

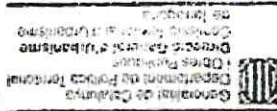
11. Revestiments
A més de la pedra massissa o aplacada s'autoritzaran els pintats, estucats i esgrafiat amb colors entonats amb els dominants del carrer i prescindint en qualsevol cas d'aquells aegrits darrerament que resultin dissonants amb el conjunt.

12. Metalls
En elements de manyeria s'utilitzarà preferentment el ferro colat i la forja. Es prohibeix la utilització de l'alumini en ro natural i l'acer inoxidable.

13. Plàstics i altres materials
Es prohibeix l'ús del plàstic en elements vistos d'aquesta àrea sigui quin sigui el seu color i textura. També es prohibeix l'ús d'aquells materials que no siguin tradicionals a l'àrea.

14. Excepcions admeses
Els metalls, plàstics i altres materials prohibits a l'àrea podran utilitzar-se, malgrat tot,

110



Las definiciones de los principales términos utilizados en el informe son:

Antigüedad. Es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción de un inmueble o la de la última rehabilitación integral del mismo, y la fecha de la valoración.

Comparables. Son inmuebles que se consideran similares al inmueble objeto de valoración o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación, u otra característica física relevante a dicho fin.

Depreciación física. Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus componentes.

Depreciación funcional. Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien atendiendo a su defectuosa adaptación a la función a que se destina. Comprende las pérdidas producidas en el inmueble por obsolescencia, diseño, falta de adaptación a su uso, etc.

Elementos comunes de un edificio. Son todos aquellos espacios que, no siendo de uso privado, deban ser tenidos en cuenta a efectos de cómputo de superficie.

Elemento de un edificio. Es toda unidad física, funcional o registral, que forme parte de un edificio compuesto por más unidades destinadas al mismo u otros usos y que sea susceptible de venta individualizada.

Elementos especulativos. Son aquellos datos, ofertas o escenarios que aun siendo relevantes para la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios, bien de expectativas de cambio de uso o edificabilidad, bien de otros factores extraordinarios (tales como nuevas estructuras o inversiones que impliquen una revalorización de los inmuebles) cuya presencia futura no esté asegurada.

Finca rústica. Aquel terreno de nivel urbanístico II que se dedique o pueda dedicarse al desarrollo de una actividad agraria.

Homogeneización de precios de inmuebles comparables. Es un procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se tasa en relación con otros comparables, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogeneizada para aquel.

Instalaciones polivalentes. Son las instalaciones que, habiendo sido concebidas o instaladas para un uso concreto, permitan, a juicio del tasador, su utilización para otros permitidos.

En ningún caso se entenderán como instalaciones polivalentes aquellas con características y elementos constructivos que limiten o dificulten usos distintos a los existentes, como son las cámaras acorazadas; cámaras frigoríficas; instalaciones de lavandería, cocina y de servicios específicos en establecimientos de hostelería.

Mercado local. El mobiliario del entorno urbano o rural homogéneo (barrio, pedanía, localidad, comarca) donde se encuentre el inmueble (edificio, elemento de edificio, finca rústica o terreno), o, cuando su uso o características no permitan disponer de comparables en dicha área, el mercado inmobiliario sectorial (oficinas, centros comerciales, hoteles, explotación agraria del cultivo dominante correspondiente) siempre que resulte representativo para su comparación dentro del territorio nacional.

Niveles urbanísticos del terreno. A efectos de su tasación los terrenos se clasificarán en los siguientes niveles:

Nivel I. Incluirá todos los terrenos que no pertenezcan al Nivel II.

Nivel II. Incluirá los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permita edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente.

También se incluirán los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que estándolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.

Protección pública. Es cualquier régimen legal que limite el precio de venta o alquiler del inmueble objeto de valoración.

Superficie comprobada. Es el área medida por el tasador teniendo en cuenta las definiciones de superficie útil o construida y el correspondiente plano acotado.

Superficie construida con partes comunes. Es la superficie construida sin partes comunes más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio.

Superficie construida sin partes comunes. Es la superficie útil, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 % o al 50 %, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio.

Superficie útil. Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos (tales como terrazas, balcones y tendedores, porches, muelles de carga, voladizos, etc.), medida sobre la proyección horizontal de su cubierta.

No se considerará superficie útil la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 centímetros cuadrados y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,5 metros.

Tampoco se considerará superficie útil la ocupada por los espacios exteriores no cubiertos.

Superficie utilizable o computable. Es la superficie utilizada en las tasaciones para determinar los valores técnicos.

Valor de mercado o venal de un inmueble (VM). Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitiesen disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.

A tal efecto se considerará:

a. Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato.

b. Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.

c. Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existentes en la fecha de la tasación.

d. Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercialización.

Valor del inmueble para la hipótesis de edificio terminado. Es el valor que previsiblemente podrá alcanzarse un edificio en proyecto, construcción o rehabilitación en la fecha de su terminación, si se construye en los plazos estimados y con las características técnicas contenidas en su proyecto de edificación o rehabilitación.

Valor de reemplazamiento (VR) o coste de reemplazamiento o de reposición puede ser: bruto o a nuevo y neto o actual. El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo (VRB) de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

El valor de reemplazamiento neto o actual (VRN) es el resultado de deducir del VRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

Valor de tasación (VT). Es el valor que la presente Orden establece como tal para cada tipo de inmueble o derecho a valorar. Dicho valor será el valor jurídico o con efectos jurídicos para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de la misma.

Valor hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario (VH). Es el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes.

Valor máximo legal (VML). Es el precio máximo de venta de un inmueble o vivienda, en su caso, sujeto a protección pública, establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

Es el precio máximo de venta de un inmueble o vivienda, en su caso, sujeto a protección pública, establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

Valoración intermedia de obra. Es cualquiera de las valoraciones que se emiten con posterioridad a la tasación inicial y durante la construcción o rehabilitación de un elemento o edificio, en los que se refleja el avance de las obras y el porcentaje de la obra ejecutada y cualquiera otra circunstancia de la construcción que pueda afectar al valor de tasación. Su emisión no implica la actualización de los valores contenidos en la valoración inicial.

Vivienda para primera residencia. Es aquella que por sus características y ubicación tenga como destino más probable su uso como vivienda habitual, independientemente de su destino actual.

Vivienda para segunda residencia. Es aquella que por sus características y ubicación tenga como destino más probable su uso como residencia temporal, independientemente de su destino actual.

Vida útil. Es el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin a que se destina. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral y será residual si se calcula desde la fecha de la tasación.



DOCUMENTOS

Anexo II



DOCUMENTOS

Anexo II



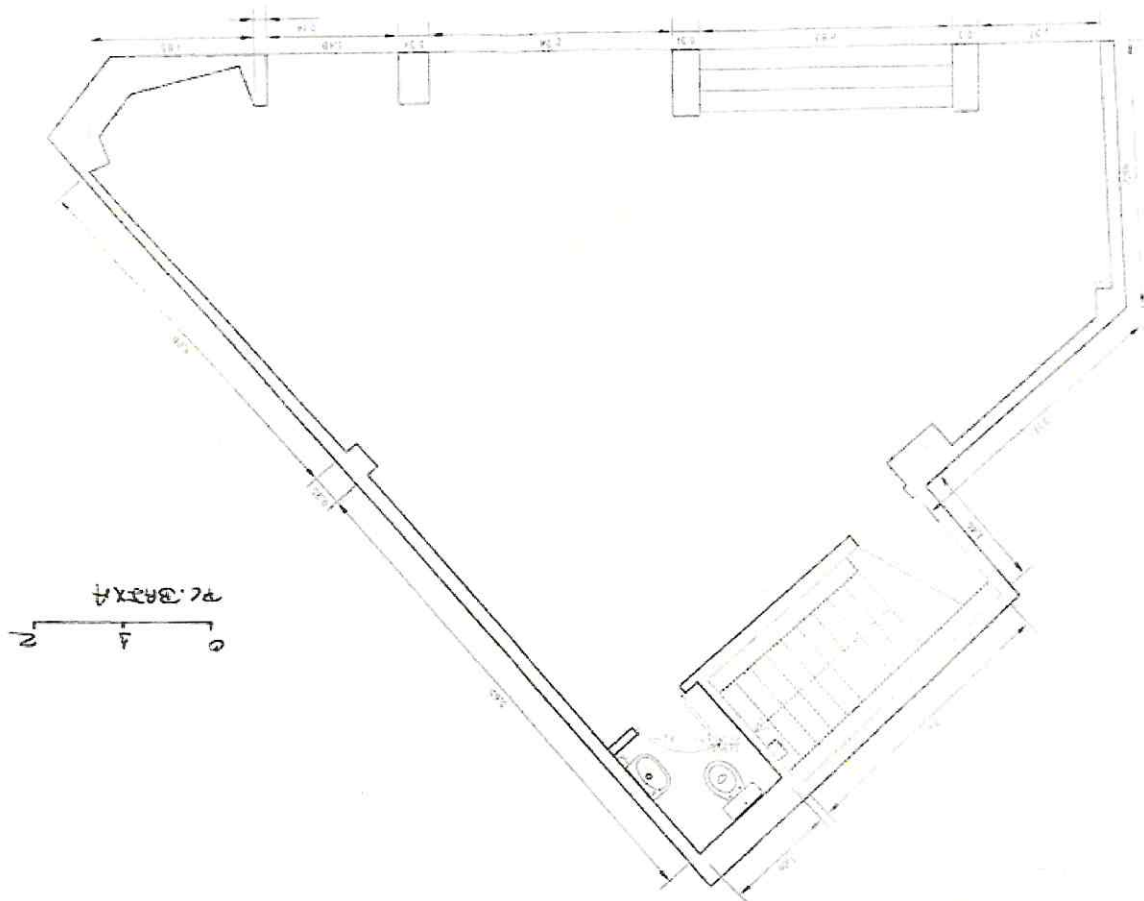
DOCUMENTOS

Anexo II

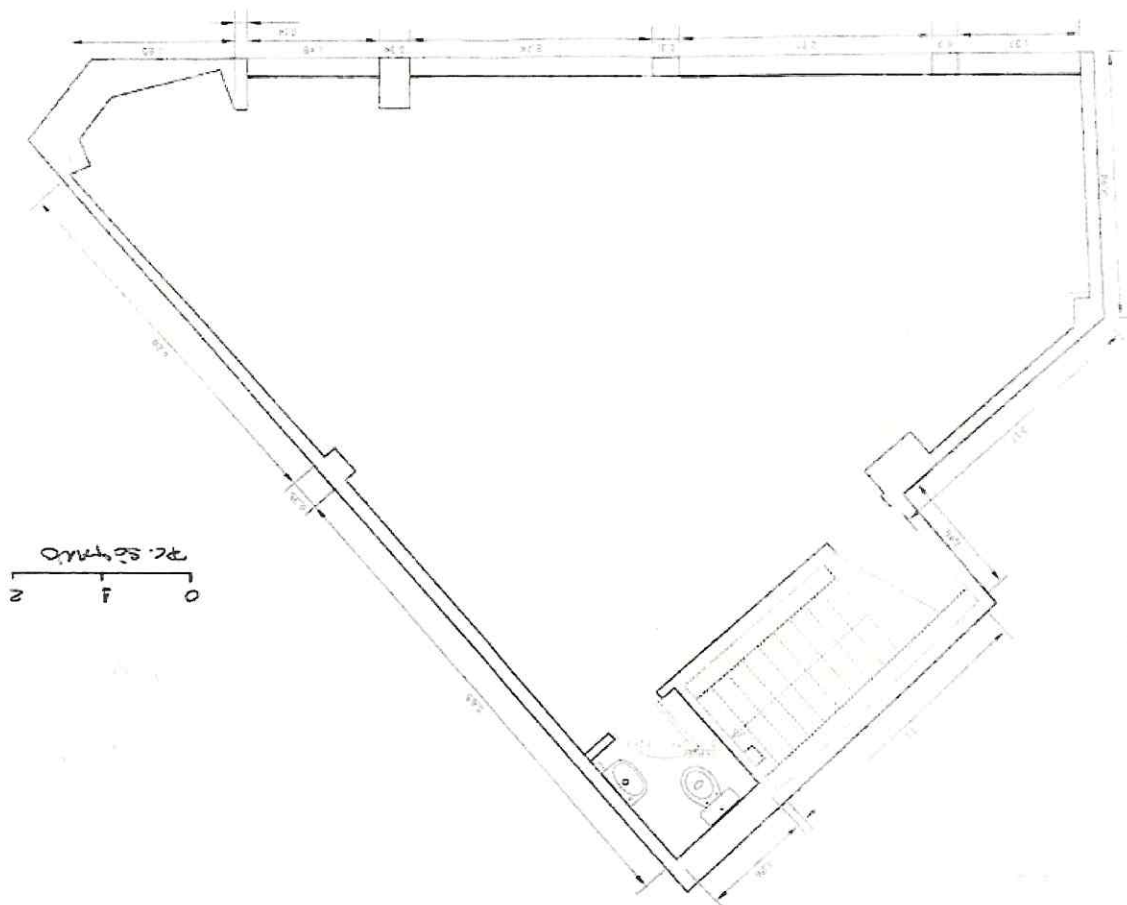


DOCUMENTOS

Anexo II



Anexo II DOCUMENTOS



DOCUMENTOS Anexo II