



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE CATALUNYA
BARCELONATECH
Escola Politècnica Superior d'Edificació
de Barcelona

ARQUITECTURA TÉCNICA TRABAJO DE FIN DE GRADO

PRÁCTICUM DESPACHO DE ARQUITECTURA ANA BUISAN

Projectista: Ainhoa Sobreviela Periche

Director: Pedro Sarró Garcia

Convocatoria: Enero/febrero

RESUMEN

Las tareas realizadas durante los meses de prácticas en el despacho de Arquitectura, han consistido en la elaboración de informes de tasación y valoración inmobiliaria de diferentes tipos de inmuebles en la provincia de Barcelona, como viviendas en edificio, viviendas unifamiliares, locales comerciales, oficinas, naves industriales o terrenos, a través de un programa específico SET (Sistema Experto en Tasación) de una *Sociedad de Tasación de Bienes* para desarrollarlas. Para ello he estado dando apoyo a la arquitecta Ana Buisan, estando presente en algunas visitas con la toma de datos y fotografías pero esencialmente en el despacho plasmando estos datos en el informe final, estando supervisada e instruida por la arquitecta en todo momento.

Otra de las tareas que he llevado a cabo ha sido la elaboración de un informe de *Inspección Técnica de Edificios*, con su visita pertinente, acompañada de mi supervisora, y como he dicho anteriormente, con la toma de datos y fotografías. El informe final de la ITE se ha realizado a través de una página específica online de la *Generalitat de Catalunya*.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	3
MEMORIA.....	4
1.TASACIONES INMOBILIARIAS.....	4
1.1. Definición y conceptos.....	4
1.2. Métodos de cálculo.....	5
1.3. Ejemplos.....	7
1.3.1 Vivienda plurifamiliar en edificio residencial obra nueva.....	10
1.3.2 Vivienda plurifamiliar en edificio residencial.....	16
1.3.3 Vivienda unifamiliar.....	22
1.3.4 Local con acceso directo desde la calle.....	28
1.3.5 Oficina en edificio exclusivo.....	36
1.3.6 Promoción de viviendas en edificio plurifamiliar.....	40
1.3.7 Solar.....	50
1.3.8 Garaje y trastero.....	54
2. INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS.....	61
2.1. Definición y conceptos.....	61
2.2. Ejemplo.....	62
2.2.1 Descripción general del edificio.....	62
2.2.2 Envoltente e instalaciones.....	62
2.2.2 Deficiencias.....	64
2.2.3 Valoración final.....	65
CONCLUSIONES.....	68
BIBLIOGRAFIA.....	69
ANEJO.....	70

INTRODUCCIÓN

El objetivo más característico de éstas prácticas será saber y conocer más sobre el mundo de la tasación aprendiendo cómo se realizan los informes, qué se tiene en cuenta para realizarlos y para dar el valor final, etc. En todos estos meses he realizado muchas tasaciones, algunas de ellas completas y otras sólo parte de ellas. De todas las tasaciones realizadas, en este trabajo explicaré en concreto seis de ellas (las más significativas y desarrolladas) para poder ver cómo se efectúan completamente de principio a fin.

Por otro lado he realizado una inspección técnica (ITE) sobre un Edificio en Barcelona con la finalidad de ver en qué hay que fijarse al realizarlo, cómo se deben valorar las patologías observadas y como se deben analizar finalmente para una evaluación final del edificio.

MEMÓRIA

1. TASACIONES INMOBILIARIAS

1.1. Definición y conceptos

La *tasación inmobiliaria* es la valoración estimada del precio económico que tiene un inmueble en una fecha determinada. El informe de tasación es un documento que da garantía a diferentes procedimientos como a valoraciones de inmuebles para compañías, gestión de compra-ventas, separación de bienes, procedimientos judiciales, dación y cesión de inmuebles en pago de deudas u otras operaciones particulares.

Esta valoración inmobiliaria tiene varias finalidades, pero las más destacadas son la valoración patrimonial, garantía hipotecaria y el conocimiento de valor de mercado para entidades aseguradoras, empresas, particulares, etc. Lo primero que hay que saber es dicha finalidad, ya que a causa de ello los criterios de realización del informe pueden cambiar: la visita que se deberá realizar posteriormente será *visita interior* al inmueble o, por el contrario, solamente *visita exterior* con la cual no se obtienen tantos datos ni información del inmueble y la tasación quedará finalmente *condicionada* a ello.

Por otro lado, antes de realizar el informe hay que haber identificado y situado físicamente el inmueble a tasar. Para ello se solicita la *nota simple registral* de la finca o fincas, la cual tiene que constar actualizada: expedida dentro de los 3 meses anteriores a la realización del informe. En la documentación registral constará el partido judicial en donde el inmueble se encuentra inscrito, el número de finca, su IDUFIR (DNI de las fincas registrales), su descripción general completa (con su emplazamiento, dirección exacta y superficie registrada, las cuales tendremos de verificar en la visita), el titular o titulares y posibles cargas del inmueble.

Otro documento necesario para la identificación de la finca es la *ficha catastral*, la cual nos indicará la antigüedad del inmueble, la superficie construida total del edificio, la del solar o terreno y la del inmueble en concreto con su parte proporcional de elementos comunes.

Los principales factores que intervienen en la valoración de un inmueble y que tenemos que tener muy en cuenta para la realización de la tasación son:

- a) La ubicación del inmueble respecto a la ciudad o pueblo en el que se encuentre y los servicios públicos de los que consta
- b) La antigüedad, calidad y estructura del exterior del edificio, vivienda unifamiliar o nave

- c) La calidad de los materiales de construcción del interior de la vivienda o inmueble
- d) La existencia o no de ascensor en edificios
- e) La situación del inmueble dentro del edificio: orientación y planta de altura
- f) La distribución del interior del inmueble
- g) La superficie en m²
- h) Su estado de ocupación: libre, ocupado por propietario, arrendado,... Si la vivienda consta arrendada actualmente se deberá aportar el contrato de arrendamiento vigente y el último recibo.
- i) Si se trata de una *vivienda de protección oficial* (VPO).
- j) Si tiene o no garaje o trastero (vinculados o no vinculados a la finca) o terraza privativa, etc.
- k) La normativa urbanística a la que está sujeta (más concretamente si se trata de una vivienda unifamiliar aislada, solares, terrenos, naves o edificios completos).
- l) Información de mercado (oferta y demanda) sobre la zona en que se encuentre y en la fecha actual de realización de tasación

Como podemos observar, con una visita exterior al inmueble, los puntos c), h) y f) no se pueden comprobar, por lo cual habrá que estimar la calidad y la distribución de la vivienda y quedaremos sin información sobre su ocupación actual y sin la aportación de ninguno de los documentos indicados. Sobre el punto g), al no poder comprobar la superficie, se adoptará la menor entre la catastral y la registral.

La superficie en m² adoptada/computable finalmente para la tasación será la construida con elementos comunes para viviendas en edificio plurifamiliar, oficinas en edificios exclusivos o mixtos y trasteros y garajes. Para viviendas unifamiliares, naves o locales comerciales con acceso desde la calle, se adoptará la superficie construida al no tener o no necesitar parte de elementos comunes para el acceso a ésta.

Para cada elemento de ellos se medirá, si se realiza visita interior, la superficie útil y se aplicará un coeficiente acorde a la tipología valorada.

1.2. Métodos de cálculo

Para calcular el valor final de los inmuebles, se utiliza el valor unitario €/m² multiplicado por los m² totales. Para conocer el valor unitario, existen varios tipos de métodos según la finalidad o las características que tengan.

- *Método de coste (de reposición o de reemplazamiento)*

Éste método se utiliza para calcular el valor de *edificios* en proyecto, construcción, rehabilitación o terminados. Existe el valor de reemplazamiento bruto (VRB) y el valor de reemplazamiento neto (VRN). El valor de reemplazamiento bruto es el valor a nuevo de un inmueble: la suma de las costes que serían necesarios para construir, en el momento de la tasación, otro inmueble de las mismas características pero utilizando medios y materiales de construcción actuales, incluyendo el valor del terreno, el coste de la construcción del edificio y los gastos necesarios, y sin incluir los beneficios del promotor.

El valor de reemplazamiento neto es el valor actual: para conseguir este valor, al valor de reemplazamiento bruto se le debe restar la depreciación física y funcional (D) del inmueble en la fecha de la tasación.

$$VRN = VRB - D$$

En esta depreciación física se tendrá en cuenta la vida residual del inmueble y los gastos para hacer que el inmueble se adapte a las condiciones que debe de tener, si es que es necesario.

- *Método de comparación o valor de mercado*

Éste método es el más utilizado, el cual sirve en todos aquellos inmuebles que, como bien dice su nombre, tengan, en el mercado actual de compraventa, inmuebles de las mismas características o suficientemente representativos para poder compararlos con el inmueble a tasar. De esta manera, se homogenizará aplicando criterios, coeficientes o ponderando cada uno de estos comparables (o *testigos*).

Cuando tengamos que tasar edificios en proyecto, construcción o en rehabilitación, se deberán tasar el inmueble en “hipótesis de edificio terminado”. Usaremos comparables existentes en el mercado que tengan las mismas características o similares a los inmuebles a tasar una vez estén acabados de construir.

- *Método de actualización de rentas*

Éste método se utiliza para todos los casos en los que el inmueble produzca rentas: la mayoría de casos se produce cuando el inmueble está alquilado. El valor que se obtiene actual depende de la capacidad del inmueble de producir estas rentas entendiéndose que en el inmueble se produce una explotación económica.

En todas aquellas tasaciones en donde sepamos que el inmueble está arrendado, se necesitará el contrato de alquiler y el último recibo para así poder justificar su ocupación, rentabilidad y valor final. Tal y como cita la norma *ECO 805/2003* estos inmuebles se

valorarán también con el método de comparación: *“En el caso de viviendas que estén arrendadas en la fecha de la tasación se calcularán el valor por actualización, y el valor por comparación, en su caso ajustado, para el supuesto que se halle libre de inquilinos, y se tomará, como valor de tasación, el menor de ellos.”*

En el caso también de que el solicitante de la tasación sea el inquilino, no se tendrá que hacer la actualización de rentas, pero sí se debe añadir el contrato de arrendamiento para justificar la ocupación de la vivienda.

- *Método residual*

Este método se utiliza mediante el cálculo dinámico (valores esperados) o el cálculo estático (valores actuales). El cálculo dinámico se utilizará en las tasaciones de terrenos estén edificados o no, o de edificios en proyecto, en construcción o rehabilitación donde las obras estén paralizadas. Por el contrario, el cálculo estático se utilizará para esos casos en donde las obras se puedan comenzar en un plazo menor a un año.

En terrenos tendremos que documentarnos sobre su normativa urbanística y conocer la promoción más probable y mejor que se pueda construir en dicho terreno. Por otro lado, en los edificios en proyecto o construcción, deberemos conocer el proyecto donde especifique qué se va a construir exactamente y todos los gastos, y finalmente tasar el edificio en “hipótesis de edificio terminado”. Para el dinámico más concretamente se deberá saber todo lo dicho anteriormente con los plazos de construcción.

1.3. Ejemplos

Durante todos estos meses he realizado cientos de tasaciones, algunas al completo y otras a partes ayudando en lo que se me ha pedido, tal y como ya he comentado en la introducción. En la tabla siguiente se puede ver todo lo que he realizado dependiendo de la tasación. El significado de las letras de la tabla es el siguiente (partes de una tasación):

A = Identificación del Inmueble y coordinación con catastro.

B = Visita (interior/exterior).

C = Delineación del plano a AutoCad. Si la visita es exterior no se podrá realizar.

D = Introducción de los datos de registro

E = Introducción de datos sobre el entorno y edificio

F = Descripción del inmueble (acabados, instalaciones, mercado,...). Si la visita es exterior no se podrá describir el inmueble.

G = Identificación superficies computables

H = Normativa urbanística (en algunos casos no es necesario)

I = Búsqueda e introducción de testigos para dar el valor final

TIPO INMUEBLE	EMPLAZAMIENTO	A	B	C	D	E	F	G	H	I
Garaje	Ronda Ramón Turró 10, Mataró	X			X	X	X	X	-	X
Oficina	Rambra Catalunya 38, Bcn	X	X	-	X	X	-	X	-	X
Vivienda	C/Jaume Balmes 1, Barberà Vallés			-	X	X	-		-	
Vivienda	C/Creu dels Molers 20, Bcn	X	X	-	X	X	-	X	-	X
Vivienda	C/Ignasi Iglesias 136, Prat Llobregat	X		-	X	X	-	X	-	
Vivienda	C/Marina 343, Hospitalet Llobregat	X		-	X	X	-		-	
Vivienda	C/Alegria 39, Hospitalet Llobregat	X		-	X	X	-	X	-	X
Vivienda	C/Parcerisas 5, Santa Coloma	X		-	X	X	-		-	
Vivienda	Passeig Fabra i Puig 124, Bcn	X		-	X	X	-	X	-	
Vivienda	C/Cadí 37, Bcn			-		X	-	X	-	X
Vivienda	C/Pablo Piferrer 90, Badalona				X	X	X		-	
Vivienda	C/Joan Ubach 42, Bcn			-	X		-	X	-	
Vivienda	GV Corts Catalanes 553, Sant Adrià B.			-			-		-	X
Nave	C/La Forja 22, Palau Solità Pleg.	X			X		-			X
Viv. unif. aisl.	C/Castell 4, Palau Solità Plegamans			-	X	X	-			X
Viv. unif. aisl.	C/Carolines 10, Palau Solità Pleg.			-	X		-	X	X	
Viv. unif. ados.	C/Puigmal 3, Polinyà	X		-	X	X	-	X	X	X
Viv. unif. aisl.	C/Estany dels Colomers 20, Lliçà Amunt			-	X	X	-		X	X
Viv. unif. aisl.	C/Noguera Ribagorçana 27, Lliçà Amunt			-	X	X	-			X
Solar	C/Parc de Negocis 4, Viladecans			-	X		-			X
Local	C/Cera 31, Bcn	X		-	X	X	-	X	-	
Elem. edif.	GV Corts Catalanes 511, Bcn	X	X	-	X	X	-		-	
Vivienda	GV Corts Catalanes 186, Bcn	X		-	X		-		-	
Elem. edif.	C/Selva 4, Bcn	X		-	X	X	-		-	
Local	Passeig Sant Joan 69, Bcn			-			-		-	
Elem. edif.	Travessera Gracia 274	X	X	-	X	X	-		-	
Vivienda	C/Varsovia 24, Bcn	X			X	X	X	X	-	X
Vivienda	C/Amadeu Vives 20, Molins de Rei	X		-	X	X	-	X	-	X
Vivienda+garaje	C/Nou Cases 109, Badalona				X	X		X		X
Local	C/Nou Cases 109, Badalona	X			X	X		X		X
Viv. unif. ados.	C/Rubí 61, Terrassa				X	X				X
Promoción viv.	C/Sanfelíu 74, Hospitalet Llobregat	X	X	-	X	X	X	X	X	X
Vivienda	C/Roma 35, Santa Coloma Gramanet			-	X	X	-	X	-	X
Elem. edif.	C/Sardenya 445, Bcn	X	X	-	X	X	-	X	-	X
Elem. edif.	C/Valencia 32, Bcn		X	-	X	X	-		-	
Elem. edif.	Plaça Xandri 4, Sant Andreu Palomar			-	X	X	-		-	
Elem. edif.	C/Sant Magí 23, Bcn	X	X	-	X	X	-	X	-	
Solar	Carretera N-150, Ripollet	X		-	X	X	-			
Elem. edif.	C/Homer 43, Sabadell	X		-	X	X	-		-	X
Elem. edif.	C/Sant Maties 59, Sabadell			-	X	X	-		-	
Garaje +trastero	C/Pere III 18, Viladecans	X		-	X	X	-	X	-	
Viv. unif. aisl.	C/Canaletes 24, Cerdanyola			-	X	X	X	X	X	
Vivienda	Passatge Sant Pere 15, Bcn				X	X	X		-	
Vivienda	C/Ernest Lluch 4, Polinyà	X			X	X	X	X	-	
Vivienda	C/Taver 49, Bcn					X	X	X	-	X
Vivienda	C/Nápols 103, Santa Coloma Gramanet	X				X	X		-	
Vivienda	C/Joan Güell 131, Bcn	X				X			-	
Vivienda	C/República Argentina 275				X	X	X		-	
Vivienda	C/Pintor Serra Santa 21, Castelldefels	X		X				X	-	

Vivienda	C/Canónigo Juan Rifá 25, Sant Fost						X		-	
Local	Rambla Badal, Bcn	X			X	X	X	X	-	X
Local	C/Galileu 272, Bcn								-	X
Local	C/Llull 17, Bcn	X	X	-	X	X	-	X	-	X
Local	C/Bertran 142, Bcn							X	-	
Local	C/San Damián 149, Terrassa								-	
Vivienda	C/Transversal 2, Terrassa	X		-		X	-		-	X
Vivienda	Plaça Pep Ventura 1, Vallvidrera	X			X	X	X		-	
Nave	C/Josep Ros i Ros 2, St Andreu Barca			-			-			X
Viv. unif. aisl.	C/Cedre 36, Lliçà de Vall			-		X	-			X
Vivienda	C/Covadonga 10, Badalona	X		-	X	X	-	X	-	
Viv. unif. aisl.	Avinguda Casanovas 20, Parets Vallés			-			-			X
Ed. viv. turísticas	C/Comtal 13, Bcn		X	-			-			X
Local	C/Madrado 151, Bcn	X	X		X	X	X	X	X	X
Vivienda	C/Doctor Fleming 25, Bcn				X	X	X	X	-	X
Elem. edif.	C/Domingo 11, Bcn	X		-	X	X	-			
Vivienda	C/Encarnación 16, Bcn	X			X	X		X	-	
Vivienda	C/St Ant. Ma Claret 3, St Just Desvern					X				X
Viv. unif. aisl.	C/Pere Berruguet 30, Esplugues	X	X		X	X	X	X	X	X
Vivienda	C/Doctor Bartomeu 68, Pineda de Mar			-			-			
Elem. edif.	C/Olivera 27, Bcn	X	X	-	X	X	-	X	-	X
Vivienda	C/Sevilla 42, Badalona									X
Local	C/Francisco de Vitoria 53, Terrassa	X		-	X	X	-	X	-	X
Viv. unif. ados.	C/Santa Maria 78, Sant Feliu Llobregat	X			X	X	X		X	X
Vivienda	C/Entença 159, Bcn		X	-						
Vivienda	Avinguda Icaria 188, Bcn	X		-	X	X	-	X	-	X
Vivienda	C/Sicilia 402, Bcn	X	X	-	X	X	-	X	-	
Vivienda	C/Santa Joana l'estonnac 6, Badalona	X		-		X	-		-	X
Vivienda	C/Nostra sra. Montserrat64,Pineda Mar			-	X		-		-	
Vivienda	Av.Sta Coloma 4, Sta Coloma Gramanet	X			X	X			-	X
Vivienda	Passeig Zona Franca 177, Bcn	X			X	X	X	X	-	X
Elem. edif.	Av. Príncep d'Austuries 63, Bcn	X				X		X	-	
Promoción viv.	C/Manresa s/n, Badalona	X		-	X	X	X	X	X	
Local	C/Llevant 18, Granollers			-	X	X	-	X	-	X
Local	C/Condestable Portugal 13, Granollers			-	X	X	-	X	-	X
Viv. unif. aisl.	C/Sant Feliu 89, Ametlla Vallés			-	X	X	-			X
Vivienda	Av. Barcelona 161, Terrassa				X	X	X	X	-	
Vivienda	C/Grau 24, Bcn			-			-		-	X
Local + garaje	C/Industria 84, Calella			-	X	X	-	X	-	X
Vivienda	C/Taquigraf Martí 20, Bcn	X		X	X	X	X	X	-	X
Vivienda	C/Violant d'Hungria 163, Bcn	X				X	X	X	-	X
Vivienda	C/St Claver 39, Bcn								-	X
Local	C/Camp 38, Bcn	X		X	X	X	X	X	-	X
Vivienda	C/Francesc Layret 102, Hosp. Llobregat			-		X	-	X	-	X
Viv. unif. ados.	C/Nadal 34, Sabadell	X			X	X	X			X
Vivienda	Carret. Vallvidrera 100, St Cugat Vallés	X							-	
Garaje	Carret. Vallvidrera 100, St Cugat Vallés	X	X	X	X	X	X	X	-	X
Tastero	Carret. Vallvidrera 100, St Cugat Vallés	X	X	X	X	X	X	X	-	X
Garaje	C/Homer 40, Bcn				X	X		X	-	X
Garaje	C/Putxet 84, Bcn				X	X		X	-	X
Viv. unif. aisl.	C/Sagunt 47, Cerdanyola	X			X	X	X	X	X	X
Viv. unif. aisl.	C/Puig Novell 27, Terrassa									X
Viv. unif. ados.	C/Josep Ma Segarra18,Castellar Vallés				X					X

Vivienda	C/Valero 3, Bcn					X	X		-	
Vivienda	C/Sant Gabriel 34, Sant Feliu Llobregat	X	X		X	X	X	X	-	X
Ed. viv.turísticas	C/Valencia 290, Bcn				X	X	X	X	-	X
Local + garaje	C/Provença 282, Bcn			-			-		-	X
Vivienda	C/Rius i Carrió, Bcn			-			-		-	X
Ed. viv.turísticas	Via Augusta 58, Bcn				X	X	X	X		X
Solar	C/Blesa 1, Bcn	X		-	X	X	-	X		X
Vivienda	C/Sentmenat 110, Castellar	X		-	X	X	-	X	-	X
Elem. edif.	Passeig Camp del Roure 2, Terrassa	X		-			-		-	
Vivienda	C/Consell de Cent 171, Bcn	X		X	X	X	X	X	-	X
Garaje	Av. Mossen Jacint Verdaguer 15, Sta Perp. Mogoda			-	X	X	-	X	-	X
Trasteros	C/Caresmar 122, Sabadell			-	X	X	-	X	-	X
Solar	C/Cadi 31, Barberà Vallés	X		-	X	X	-	X	X	X
Solar	C/Carena Llarga 13, Vacarisses	X		-	X	X	-	X	X	X
Elem. edif.	C/Alacant 7-11, Lliçà d'Amunt			-	X	X	-	X	X	
Viv. unif. aisl.	C/Mos. Ramon Giralt20, Caldes Monbui			-	X	X	-	X	X	
Vivienda	C/Palencia 39, Bcn	X			X	X	X	X	-	X
Local	C/Pirineus 74, Terrassa			-			-		-	X
Elem. edif.	Passeig Lletres 13, Terrassa	X		-	X	X	-	X	-	X
Viv. unif. aisl.	C/Tarragona 1, Bigues i Riells			-	X	X	-	X	X	X
Local	C/Marina 441, Hospitalet Llobregat			-			-		-	X
Garaje	Carretera Rellinars 78, Terrassa			-	X	X	-	X	-	X
Vivienda	C/Sostres 17, Bcn	X	X	X	X	X	X	X	-	X

Tabla Tasaciones nº 1.3.1

Para este trabajo explicaré los ejemplos de tasaciones más características, entre ellas algunas de las más sencillas y otras de complejas, para poder hacer una idea amplia de las existentes.

1.3.1 VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN EDIFICIO RESIDENCIAL OBRA NUEVA

En esta tasación, el inmueble a tasar se trata de una vivienda situada en un edificio de obra nueva (año 2018) de Sant Feliu de Llobregat. La finalidad de esta tasación es “Garantía hipotecaria”, por lo que se realizará una visita interior a la vivienda y se necesitará documentación registral actualizada.

Documentación registral: La Nota simple facilitada está actualizada, por lo tanto podemos meter todos los datos en SET: Partido judicial, número de finca, folio, libro, tomo en donde se encuentran inscritos, inscripción, IDUFIR y sus titulares.

Emplazamiento y entorno: Esta vivienda se encuentra en la **C/ Sant Gabriel 34 Bº 3ª, de Sant Feliu de Llobregat, Barcelona.**



Captura Google Maps

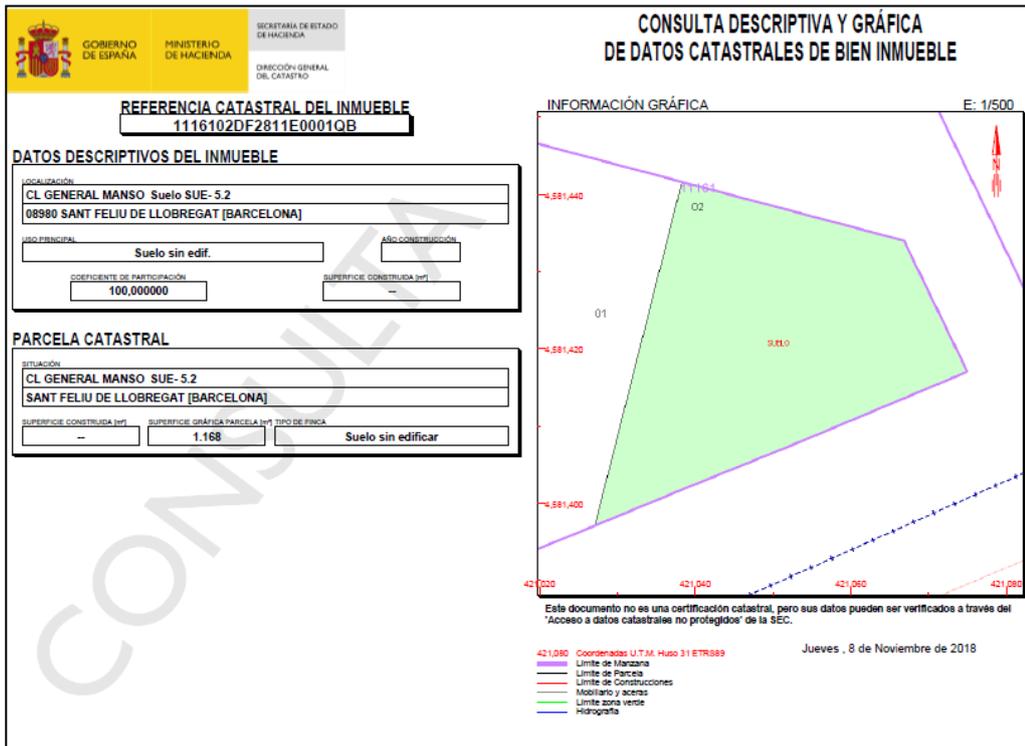
El entorno en donde se encuentra podemos definirlo como zona urbana residencial consolidada de 1ª residencia, con desarrollo completo y nivel edificatorio al 100%. No se aprecian rasgos de homogeneidad arquitectónica, lo que quiere decir que en los alrededores del edificio a tasar no se encuentran edificios iguales físicamente a este.

Las infraestructuras de la zona se obtienen de la red general tanto para el abastecimiento del agua, como el suministro eléctrico y como el alcantarillado. La red telefónica es subterránea.

A nivel de equipamientos asistencial, comercial, escolar, religioso, deportivo y de zonas verdes es suficiente, así como el aparcamiento en zona pública. A nivel de comunicaciones consta de líneas de transporte urbanas e interurbanas.

Finalmente atendiendo a la calidad del barrio, situación del entorno, nivel de renta y sociología se considera un nivel **medio**.

Ficha catastral: Como podemos ver en la ficha catastral siguiente del inmueble, se indica sólo los datos del suelo. Esto se debe a que, al tratarse de un edificio de obra nueva, aún no se debe haber actualizado la web y no indica la construcción realizada en el solar.



Ficha catastral

Edificio: Se trata de un edificio aislado con una antigüedad de 0 años al tratarse de una obra nueva y su superficie construida total estimada es de 4000m². La estructura es de hormigón armado, cubierta plana transitable, fachada con sistema de enfoscado-pintado, cerramiento exterior de doble hoja con cámara de aire y carpintería exterior de aluminio.

El edificio está distribuido en 3 plantas bajo rasante y 10 plantas sobre rasante: cada una de ellas consta de 4 viviendas por lo que hay un total de 40 viviendas. El edificio cuenta con 2 ascensores: a la hora de buscar testigos este es uno de los aspectos más importantes a tener en cuenta.

Atendiendo al nivel de calidad del edificio y su nivel de comunicaciones verticales, se considera un edificio de **nivel medio**.

Vivienda: Para la descripción de la vivienda se ha realizado una *visita interior* con la toma de fotografías y datos sobre la distribución, los acabados e instalaciones. En este caso, al tratarse de una obra nueva, nos han facilitado el plano actual por lo que no hará falta realizar un croquis de la vivienda, pero sí comprobar que el plano es concorde a la realidad existente. Para la toma de datos en una visita interior hay que tomar un mínimo de 6 fotografías: entre ellas siempre tiene que constar la fotografía de la fachada principal, la del número del edificio (número de policía), y fotografías del interior del inmueble.



Edificio en dónde se encuentra el inmueble



Vista del número de policia



Vista del salón-comedor



Vista de la cocina



Vista del dormitorio principal



Vista de las zonas de paso



Vista del baño

La vivienda en relación al edificio tiene una ubicación media y orientación este. Consta de vestíbulo, distribuidor, salón-comedor, 3 habitaciones, 2 baños, cocina y terraza descubierta.

Superficies: Las superficies son las siguientes:

Vivienda	
Tipo de superficie catastral	-
Superficie catastral (m2)	-
Tipo de superficie documental (registral)	útil
Superficie documental (m2)	80,80
Tipo superficie medición	útil
Superficie medición (m2)	80,80

Superficie útil (m2)	80,80
Superficie construida (m2)	94,20
Sup. Construida con ppzc* (m2)	101,00
Tipo superf. Computable adoptada	Construida con ppzc
Sup. Computable adoptada (m2)	101,00
Superficie habitable (m2)	80,80

Tabla Superficies nº 1.3.1.1

*Superficie construida con *parte proporcional de zonas comunes*

Se adopta como computable la superficie construida medida sobre plano con parte proporcional de elementos comunes. Como la terraza descubierta de esta vivienda no consta como propiedad del solicitante, sólo consta que tiene el uso y disfrute exclusivo de ésta, no la añadiremos como elemento a valorar, pero a la hora de dar el valor final a la vivienda, aplicaremos un coeficiente aumentando el valor final teniendo en cuenta de esta manera, el valor de la terraza (superficie de la terraza = 42,50m²).

Los acabados, como podemos ver en las fotografías, son: todo el pavimento de la vivienda es *parquet* excepto los baños y cocina que es cerámico; las paredes son todas con acabado de pintura plástica lisa menos cocina y baño que es alicatado; el acabado de techos es todo pintura plástica lisa y finalmente la carpintería interior es madera pintada. La calidad de los sanitarios y del mobiliario de cocina es estándar.

En instalaciones, al ser un edificio de obra nueva, por normativa consta de placas solares en cubierta, por lo que el agua caliente sanitaria (ACS) la obtendremos a partir del acumulador

solar. Tanto para la calefacción como para el aire acondicionado (aire caliente y frío) la vivienda consta de conductos distribuidos por el falso techo (bomba de calor). Finalmente la vivienda tiene instalación de teléfono y portero automático. Atendiendo a la calidad de los acabados y las instalaciones existentes, consideramos la vivienda como “normal”.

El inmueble se encuentra sin ocupante, es decir, su estado de ocupación es *libre*.

Información mercado actual: La oferta de inmuebles comparables en la zona es media y la demanda es baja. Podemos decir que la evolución previsible del entorno en este momento no supone ninguna ventaja o desventaja en su comercialización futura.

Situación urbanística: La clasificación del solar es *suelo urbano* con uso residencial plurifamiliar y el tipo de planeamiento en el que se encuentra es el *planeamiento general de ordenación urbana* de aprobación definitiva.

Cálculo de valores: Buscamos a ver si en el programa de SET obtenemos algún testigo ya medido en tasaciones anteriores y vemos que tenemos dos. El programa limita su búsqueda dando un rango de antigüedad y de superficie dependiendo del inmueble a tasar, así que estos dos testigos, de momento, nos podrían valer. El valor €/m² de estos ronda los 2.300-2.500€/m². Para ver si estos testigos por su valor nos pueden servir, y como necesitamos 6 testigos para homogeneizar, buscamos en páginas web de agencias inmobiliarias u otras para comprobar los valores unitarios actuales de mercado.

Vemos si hay comparables de obra nueva en la zona y encontramos varias promociones de obra nueva a un valor de unos 3.000-3.300€/m², lo que nos indica que los testigos ya medidos en SET no los usaremos por su bajo valor. Finalmente añadimos testigos en SET que veamos que son comparables y homogeneizamos:

CP	Emplazamiento	Fuente	Precio €	Superficie	Unitario €/m ²
08980	C/Mas Llui Pl.2 ^a	Agencia Inmob.	386.120	116,00	3.328,62
08980	Plz de les Roses Pl.1 ^a	Agencia Inmob.	333.200	94,00	3.544,68
08980	C/Santa Maria Pl.1 ^a	Agencia Inmob.	382.199	115,00	3.323,47
08980	C/Sant Jaume Pl.1 ^a	Agencia Inmob.	341.333	110,00	3.103,03
08980	Plz de les Roses Pl.2 ^a	Particular	330.000	99,45	3.318,25
08980	Rbla Marquesa de Castell.	Agencia Inmob.	377.299	120,00	3.144,16
08980	C/Pizarro Pl.1 ^a	Agencia Inmob.	237.160	69,38	3.418,28

Nos sale un unitario de 3.170€/m² pero aplicamos un coeficiente de 1,09 (factor corrector) aumentando el valor unitario a **3.460€/m²**, valorando así, la terraza de uso exclusivo. Finalmente, el programa SET atendiendo al valor unitario obtenido y la superficie de la vivienda, da un valor total de tasación de **349.460€**.

Finalmente atendiendo a la calidad del barrio, situación del entorno, nivel de renta y sociología se considera un nivel **medio**.

Ficha catastral: Tal y como podemos observar, en la ficha catastral siguiente del inmueble, se indican los datos del suelo, la superficie total construida y la superficie concretamente del inmueble a tasar, dividida en superficie de la vivienda y superficie de elementos comunes relativos a esta.



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9049604DF2894G0008WD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL SOSTRES 17 PI:01 PI:03
08024 BARCELONA [BARCELONA]

USO PRINCIPAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1968

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 6,900000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 55

PARCELA CATASTRAL

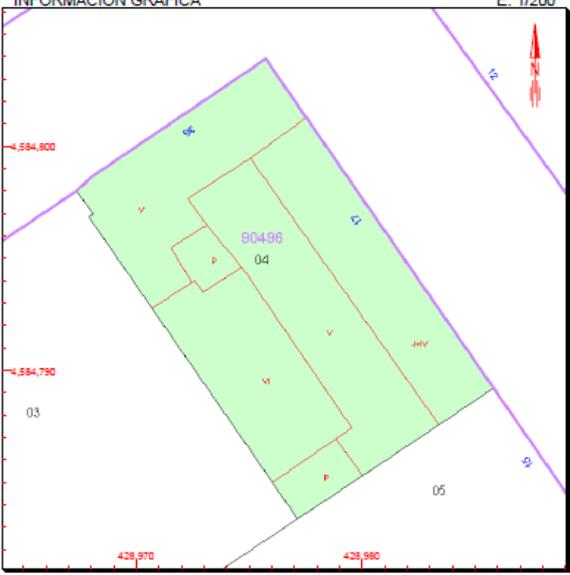
SITUACIÓN: CL SOSTRES 17
BARCELONA [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 966 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 186 TIPO DE FINCA: [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA		01	03	49
ELEMENTOS COMUNES				6

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/200



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.

Sábado, 12 de Enero de 2019

428,980 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETR689
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y accesos
 Límite zona verde
 Hidrografía

Ficha catastral

Edificio: Se trata de un edificio situado entre medianeras haciendo esquina, con una antigüedad de 51 años y su superficie construida total es de 966m². La estructura, por la antigüedad del edificio, podemos estimar que es muro de carga, cubierta plana transitable, fachada con fábrica de ladrillo visto, cerramiento exterior de doble hoja y carpintería exterior de aluminio.

El edificio está distribuido en 5 plantas sobre rasante, con un total de 10 viviendas. El edificio no cuenta con ascensor: igual que la existencia de ascensor es importante a la hora de buscar testigos, la no existencia de ascensor es un aspecto igual o más importante a tener en cuenta.

Atendiendo al nivel de calidad del edificio y su nivel de comunicaciones verticales, se considera un edificio de **nivel medio**.

Vivienda: Para la descripción de la vivienda se ha realizado una *visita interior* con la toma de fotografías y datos sobre la distribución, los acabados e instalaciones. En este caso, el croquis y las mediciones correspondientes han sido realizados por mi tutora, pasando yo más tarde el croquis de la vivienda a AutoCad para adjuntarlo en el informe.



Vista del edificio donde se encuentra el inmueble



Vista del número de policía



Vista del interfono



Vista del salón-comedor



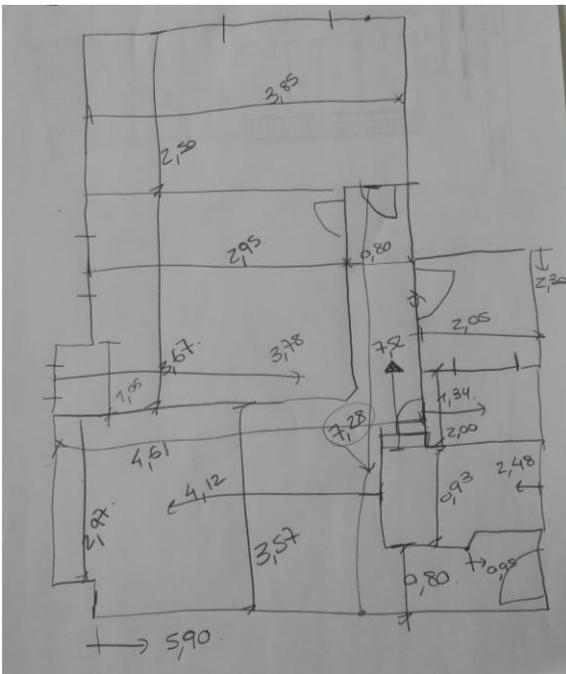
Vista de la cocina



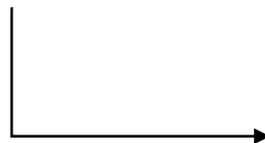
Vista del dormitorio



Vista del baño



Croquis vivienda



Croquis vivienda pasado a AutoCad

La vivienda en relación al edificio tiene una ubicación media y orientación *Noroeste*. Consta de vestíbulo, distribuidor, salón-comedor, 2 habitaciones, 1 baño, cocina y parte del patio interior utilizado como galería.

Superficies: Las superficies son las siguientes:

Vivienda	
Tipo de superficie catastral	Construida con ppzc
Superficie catastral (m2)	55,00
Tipo de superficie documental (registral)	No definida
Superficie documental (m2)	49,10
Tipo superficie medición	útil
Superficie medición (m2)	49,80

Superficie útil (m2)	48,50
Superficie construida (m2)	55,75
Sup. Construida con ppzc* (m2)	60,60
Tipo superf. Computable adoptada	Construida con ppzc
Sup. Computable adoptada (m2)	60,60
Superficie habitable (m2)	48,50

Tabla Superficies nº 1.3.2.1

*Superficie construida con *parte proporcional de zonas comunes*

Se adopta como computable la superficie construida con parte proporcional de elementos comunes.

Los acabados, como podemos ver en las fotografías, son: todo el pavimento de la vivienda es cerámico (reforma del año 2017); las paredes son todas con acabado de pintura plástica lisa menos cocina y baño que es alicatado; el acabado de techos es todo pintura plástica lisa menos el distribuidor que consta con paneles de madera y finalmente la carpintería interior es madera barnizada. La calidad de los sanitarios y del mobiliario de cocina es estándar.

En tema de instalaciones, el agua caliente sanitaria (ACS) la obtenemos a partir de gas ciudad. Tanto para la calefacción como para el aire acondicionado (aire caliente y frío) la vivienda consta de sistema split. Finalmente la vivienda tiene instalación de teléfono y portero automático.

Atendiendo a la calidad de los acabados y las instalaciones existentes, consideramos la vivienda como “**normal**”.

El inmueble actualmente se encuentra *ocupado por su propietario*.

Información mercado actual: La oferta de inmuebles comparables en la zona es media y la demanda es baja. Podemos decir que la evolución previsible del entorno en este momento no supone ninguna ventaja o desventaja en su comercialización futura.

Situación urbanística: La clasificación del solar es *suelo urbano* con uso residencial plurifamiliar y el tipo de planeamiento en el que se encuentra es el *planeamiento general de ordenación urbana* de aprobación definitiva.

Cálculo de valores: No consta ningún testigo en el programa SET medido anteriormente, en ese código postal ni de esas características (antigüedad y superficie), por lo que tendremos que buscar de cero testigos a comparación y ver valores unitarios actuales de mercado.

Encontramos diferentes testigos comparables con un valor unitario de unos 2.700-3.500€/m². Finalmente añadimos testigos en SET que veamos que son comparables y homogeneizamos:

CP	Emplazamiento	Fuente	Precio €	Superficie	Unitario €/m ²
08024	C/Marianao, Pl. 2 ^a	Agencia Inmob.	205.800	67,20	3.062,50
08024	C/Larrard, Pl. 1 ^a	Agencia Inmob.	240.100	61,27	2.954,35
08023	C/M. Deu Coll, Pl. 1 ^a	Agencia Inmob.	122.500	44,80	2.734,38
08024	C/Joan Cortada Pl. 1 ^a	Agencia Inmob.	173.460	60,00	2.891,00
08024	Av Coll Portell Pl. 1 ^a	Agencia Inmob.	196.000	68,00	2.882,36
08024	C/Congost Pl. 1 ^a	Agencia Inmob.	301.840	84,51	3.571,65

Nos sale un unitario de 3.106,71€/m². Redondeamos a **3.145€/m²** aumentando el unitario para así contar con el patio interior del que la vivienda tiene el uso exclusivo, y que no hemos tenido en cuenta en el cuadro de superficies. Finalmente obtenemos un valor total de tasación de **190.587€**.

1.3.3 VIVIENDA UNIFAMILIAR

En esta tasación, el inmueble a tasar se trata de una vivienda unifamiliar en Esplugues de Llobregat. La finalidad de esta tasación es “Conocimiento de valor” por lo que se necesitará documentación para la identificación del inmueble pero no hará falta que esté actualizada. Se realizará visita interior a la vivienda.

Documentación registral: En este caso no hemos tenido acceso a la nota simple, pero nos han facilitado la *escritura de compra-venta*, donde también constan los datos que necesitamos, por lo que procedemos a meter todos los datos en SET: Partido judicial, número de finca, folio, libro, tomo en donde se encuentran inscritos, inscripción, y sus titulares.

Emplazamiento y entorno: Ésta vivienda se encuentra en la **C/ Pere Berruguete 30, de Esplugues, Barcelona.**



Captura Google Maps

El entorno en donde se encuentra podemos definirlo como zona urbana residencial consolidada de 1ª residencia, con desarrollo completo y nivel edificatorio al 100%. En este caso sí se aprecian rasgos de homogeneidad arquitectónica, habiendo viviendas iguales físicamente en los alrededores.

Las infraestructuras de la zona se obtienen de la red general tanto para el abastecimiento del agua, como el suministro eléctrico y como el alcantarillado. La red telefónica es subterránea.

A nivel de equipamientos asistencial, comercial y escolar es suficiente, así como el aparcamiento en zona pública. A nivel de comunicaciones consta de líneas de transporte urbanas e interurbanas.

Finalmente atendiendo al nivel de infraestructuras y calidad de emplazamiento se considera un nivel **medio**. Por lo contrario, la calidad socio-económica del barrio y nivel de renta y sociología, se considera un nivel **medio-alto**.

Ficha catastral: Como podemos ver en la ficha catastral siguiente del inmueble, se indica el año de construcción y la superficie del inmueble dividida en plantas en la parte inferior. La superficie construida total y la superficie total de parcela, pertenece a la totalidad del solar. Este es un caso donde al existir un solar de superficies muy grandes, en vez de construir un edificio con *división horizontal* se ha procedido a la *división vertical* con la construcción de casas unifamiliares.



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4023519DF2842C0005US

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CL PERE BERRUGUETE 30 Es:1 Pl:00 Pl:01
08950 ESPLUGUES DE LLOBREGAT [BARCELONA]

USO PRINCIPAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 2003

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 6,710000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 492

PARCELA CATASTRAL

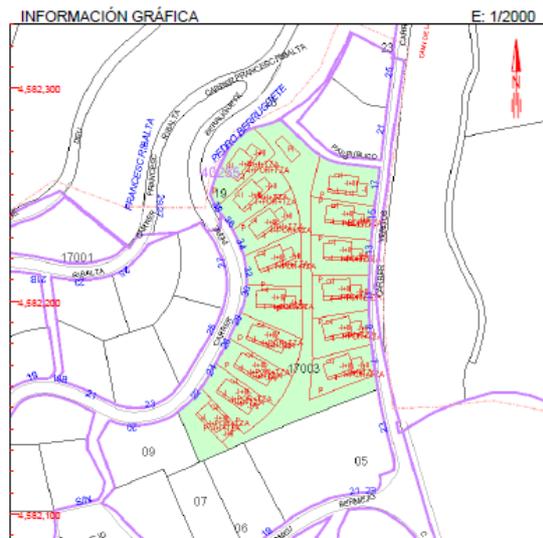
SITUACIÓN:
CL PERE BERRUGUETE 22
ESPLUGUES DE LLOBREGAT [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 7.389 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 9.306 TIPO DE FINCA: [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO	5	-1	01	57
ALMACEN	5	-1	01	77
VIVIENDA	5	00	01	128
VIVIENDA	5	01	01	130
VIVIENDA	5	01	01	94
ELEMENTOS COMUNES		02	01	5

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000



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.

424,100 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89 Jueves, 8 de Noviembre de 2018

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Ficha catastral

Edificio: La casa unifamiliar tiene una antigüedad de 15 años y su superficie construida total es de 492m² según catastro. La estructura es de hormigón armado, cubierta plana no transitable, fachada de obra vista, cerramiento exterior de doble hoja sin cámara de aire y carpintería exterior de aluminio.

La vivienda está distribuida en 1 planta bajo rasante y 3 plantas sobre rasante.

Vivienda: Para la descripción de la vivienda se ha realizado una *visita interior* y se ha procedido a la toma de fotografías y datos sobre la distribución, los acabados e instalaciones.



Edificio donde se ubica el inmueble



Vista del número de policía



Vista de la cocina



Vista del salón-comedor



Vista del dormitorio principal



Vista del baño



Vista del jardín



Vista de la planta sótano



Vista del estudio

Se nos han facilitado los planos de distribución, por lo que en la visita hemos comprobado que concuerden con la realidad. La superficie final la mediremos sobre plano.

La vivienda consta de vestíbulo, 4 distribuidores, salón-comedor, 4 dormitorios, 5 baños, aseo, cocina, 2 terrazas cubiertas y terraza descubierta. El estado general de conservación de la parcela es media y consta de vallado perimetral, zona ajardinada y zona pavimentada. Ésta terraza descubierta, al ser vivienda aislada, no se tendrá en cuenta a la hora de valorar la vivienda.

Superficie de la parcela:

Documental (escritura) (m2)	510,00
Catastral (m2)	9.306,00
Computable (m2)	510,00

Tabla Superficies parcela nº 1.3.3.1

Se adopta como computable la superficie registral ya que la superficie catastral de la parcela es la total de todas las viviendas unifamiliares que se encuentran en ese solar, del que se ha realizado división vertical, como he explicado anteriormente.

La parcela tiene forma regular rectangular, con bastante pendiente.

Las superficies finalmente son las siguientes:

	Planta Baja	Planta 1ª	Planta 2ª	Planta Sótano
Tipo de superficie catastral	Construida			
Superficie catastral (m2)	129	130	94	134
Tipo de superficie documental (escritura)	Construida			
Superficie documental (m2)	128,57	130,60	94,26	134,02
Tipo superficie medición	Útil			
Superficie medición (m2)	104,85	103,20	71,95	113,60
Superficie útil (m2)	104,85	103,20	71,95	113,60
Superficie construida (m2)	128,57	130,60	94,26	134,02
Sup. Construida con ppzc* (m2)	-			
Tipo superf. Computable adoptada	Construida			
Sup. Computable adoptada (m2)	128,57	130,60	94,26	134,02
Superficie habitable (m2)	104,85	103,20	71,95	113,60

Tabla Superficies vivienda nº 1.3.3.2

Se adopta como computable la superficie construida medida sobre los planos facilitados. En este caso la superficie adoptada es la construida ya que al ser vivienda unifamiliar no consta de zonas comunes. Superficie final TOTAL computable: **487,45m2**.

Los acabados, como podemos ver en las fotografías, son: todo el pavimento de la vivienda es *parquet* excepto los baños y cocina que es cerámico; las paredes son todas con acabado de pintura plástica lisa menos cocina y baño que es alicatado; el acabado de techos es todo pintura plástica lisa y finalmente la carpintería interior es madera pintada. La calidad de los sanitarios y del mobiliario de cocina es estándar.

En instalaciones, al ser un edificio semi-nuevo, no existe gas centralizado, por lo que el agua caliente sanitaria (ACS) la obtendremos a partir de termo eléctrico. Tanto para la calefacción como para el aire acondicionado (aire caliente y frío) la vivienda consta de splits. Finalmente la vivienda tiene instalación de teléfono, video-portero automático y sistema de seguridad con puerta blindada.

Atendiendo a la calidad de los acabados y las instalaciones existentes, consideramos la vivienda como "**normal**".

El inmueble se encuentra ocupado por el propietario.

Información mercado actual: La oferta de inmuebles comparables en la zona es alta y la demanda es baja. Podemos decir que la evolución previsible del entorno en este momento no supone ninguna ventaja o desventaja en su comercialización futura.

Situación urbanística: La clasificación del solar es *suelo urbano* con uso residencial unifamiliar. Al tratarse de una vivienda unifamiliar, tendremos que comprobar la situación urbanística y si cumple con los parámetros establecidos en su calificación.

La vivienda tiene calificación *20a/10* por lo que sus parámetros urbanísticos son:

Edificabilidad (m²t/m²s)	0,75
Parcela mínima (m²)	600
Altura máxima (plantas)	3
Altura reguladora cornisa (ml)	9

Tabla parámetros urbanísticos nº 1.3.3.3

(Páginas normativa urbanística en Anejo. Página 70)

Podemos comprobar entonces que la vivienda cumple la normativa urbanística.

Cálculo de valores: Buscamos a ver si en el programa de SET obtenemos alguno ya metido en tasaciones anteriores y vemos que no: tendremos que buscar 6 nuevos testigos. En la búsqueda de testigos para dar el valor por comparación, tendremos que ver si hay comparables de obra semi-nueva en la zona (año 2000 aproximadamente). Encontramos diferentes comparables que nos pueden servir, a un valor de unos 3.500-4.000€/m². Añadimos testigos en SET que veamos que son comparables y homogeneizamos.

CP	Emplazamiento	Fuente	Precio €	Superficie	Unitario €/m ²
08950	Av Montanyenca	Agencia Inmob.	1.940.400	440,00	4.410,00
08950	Av Jacint Esteva Font.	Agencia Inmob.	2.156.004	600,00	3.593,34
08950	C/Pere Berruguete	Agencia Inmob.	2.058.000	500,00	4.116,00
08950	PI Doña Carolina	Agencia Inmob.	2.107.000	500,00	4.214,00
08950	C/Pau Vergos	Agencia Inmob.	2.057.997	492,00	4.182,92
08950	C/Bartomeu Bermejo	Agencia Inmob.	1.813.000	490,00	3.700,00

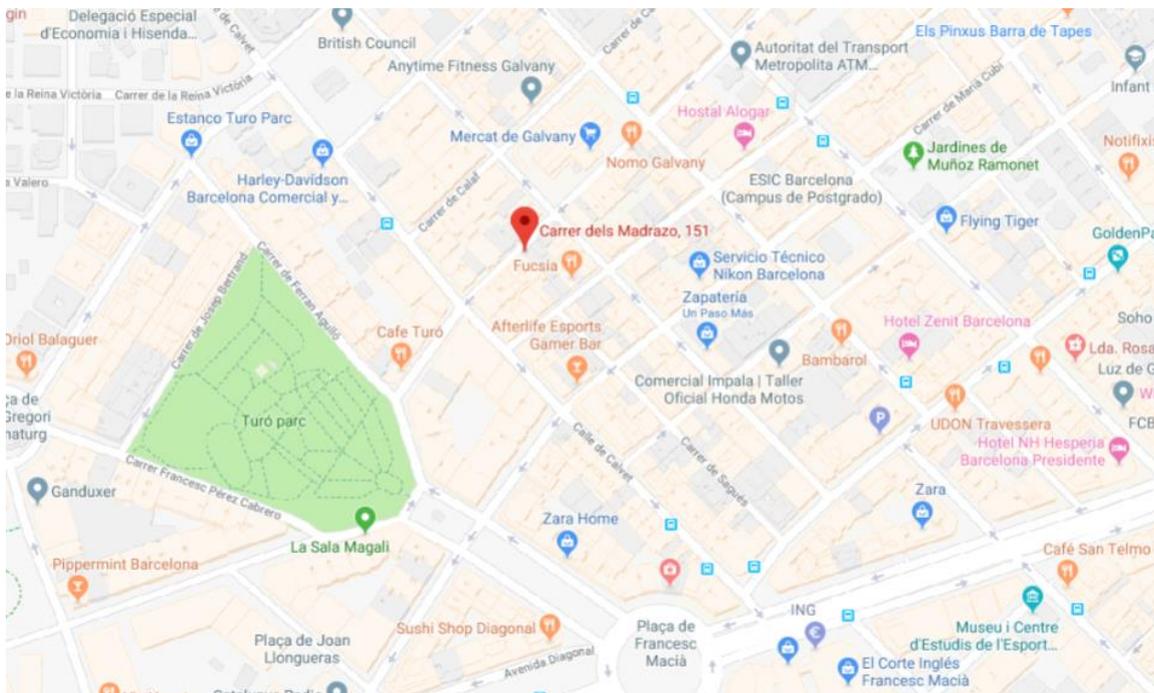
Nos sale un unitario de 3.841,71€/m² y redondeamos a **3.840€/m²**. Finalmente, el programa SET atendiendo al valor unitario obtenido y la superficie de la vivienda, da un valor total de tasación de **1.871.808€**.

1.3.4 LOCAL CON ACCESO DIRECTO DESDE LA CALLE

En esta tasación, el inmueble a tasar se trata de un local con acceso directo desde la calle y situado en Barcelona, cerca de la Plaza Francesc Masiá. La finalidad de esta tasación es “Garantía hipotecaria”, por lo que se realizará una visita interior al local y se necesitará documentación registral actualizada.

Documentación registral: La Nota simple facilitada está actualizada, por lo tanto podemos meter todos los datos en SET: Partido judicial, número de finca, folio, libro, tomo en donde se encuentran inscritos, inscripción, IDUFIR y sus titulares. En la misma nota registral se indica que el inmueble se trata de un local pero que consta de cédula de habitabilidad. El propietario del local también nos ha proporcionado la cédula por lo que, según documentación urbanística, estudiaremos si el inmueble se puede tasar como vivienda si es que cumple dicha normativa o si no es posible y se deberá tasar como local.

Emplazamiento y entorno: Ésta vivienda se encuentra en la **C/ Madrazo 151 Bajos 1ª, Barcelona.**



Captura Google Maps

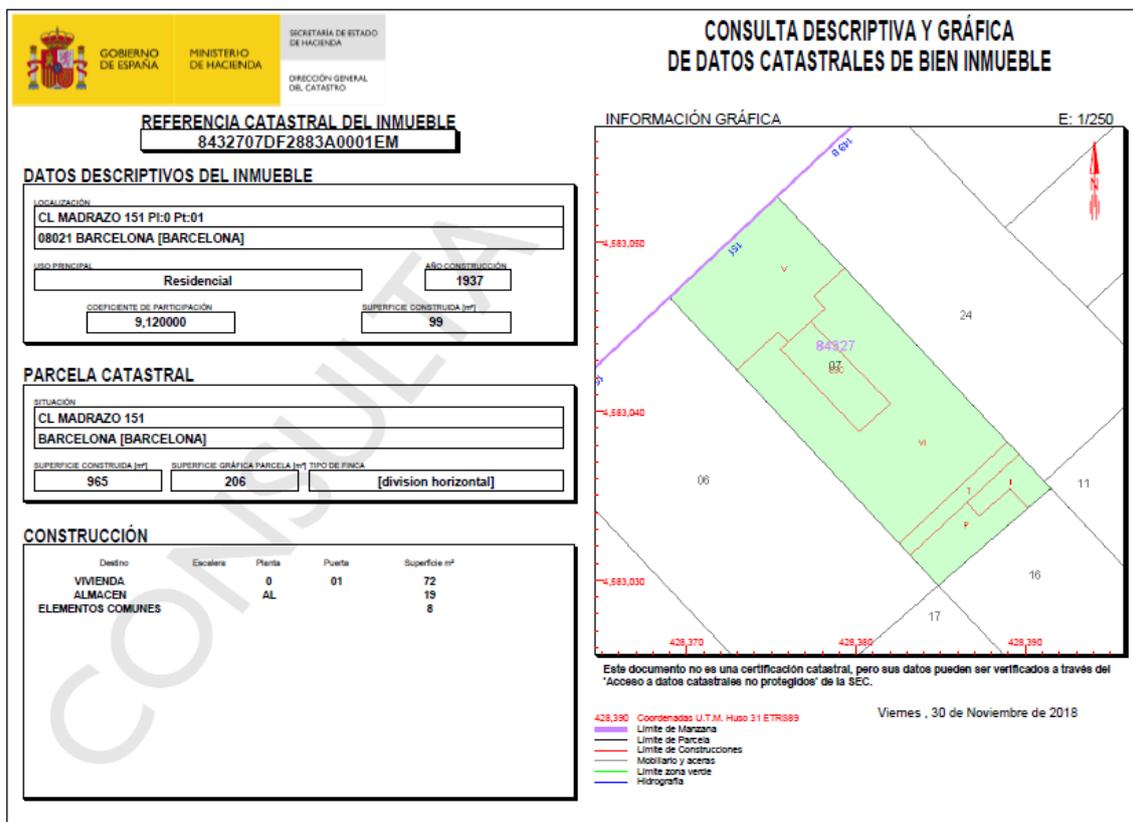
El entorno en donde se encuentra podemos definirlo como zona urbana residencial consolidada de 1ª residencia, con desarrollo completo y nivel edificatorio al 100%. No se aprecian rasgos de homogeneidad arquitectónica.

Las infraestructuras de la zona se obtienen de la red general tanto para el abastecimiento del agua, como el suministro eléctrico y como el alcantarillado. La red telefónica es subterránea.

A nivel de equipamientos asistencial, escolar, religioso, deportivo y de zonas verdes es suficiente. El nivel de comercio es abundante al estar cerca de la Avenida Diagonal y el de aparcamiento en zona pública es insuficiente. A nivel de comunicaciones consta de líneas de transporte urbanas e interurbanas.

Finalmente atendiendo a la calidad del barrio, situación del entorno, nivel de renta y sociología se considera un nivel **bueno**, pero el inmueble, al estar situado en una calle secundaria, el tráfico de peatonal, de vehículos y atractivo comercial es **medio**.

Ficha catastral: Como podemos ver en la ficha catastral siguiente del inmueble se indica la superficie del inmueble distribuida en planta baja y altillo, la total del edificio y la de parcela. Vemos también que el inmueble está identificado como "residencial" pero que consta de un almacén en planta altillo. Al realizar la visita interior esto lo tendremos que comprobar.



Ficha catastral

Edificio: Se trata de un edificio entre medianeras con una antigüedad de 81 años y su superficie construida total según catastro es de 965m². Se ha realizado una reforma media en la fachada del edificio en el año 2000, por lo que su vida útil estimada es de 50 años. La estructura es de muros de carga, cubierta plana transitable, fachada con sistema de enfoscado-pintado, cerramiento exterior de doble hoja y carpintería exterior de madera barnizada.

El edificio está distribuido en 6 plantas sobre rasante: cada una de ellas, excepto planta baja, consta de 2 viviendas según catastro, por lo que hay un total de **10 viviendas**. El edificio tiene ascensor.

Atendiendo al nivel de calidad del edificio y su nivel de comunicaciones verticales, se considera un edificio de **nivel medio/adecuado**.

Situación urbanística: En este caso, empezaremos con la búsqueda de la normativa urbanística en la zona para poder saber si tasar el inmueble como local o vivienda. Lo primero que haremos al saber la clave urbanística será estudiar si se puede construir una vivienda en planta baja y si es así, comprobar que cumple con todas las condiciones para poder definirse como vivienda.

La clasificación del solar es *suelo urbano* con uso residencial plurifamiliar. El edificio tiene calificación *13a*. Según la normativa no hay ningún artículo que prohíba el uso de vivienda en Planta Baja, por lo tanto tendremos que comprobar si podría contarse como vivienda según las condiciones siguientes:

- *Modificació de l'article 225 de les Normes urbanístiques del PGM per a la regulació de la implantació de l'ús d'habitatge en planta baixa, a Barcelona.* Aprobada definitivament per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 13 de gener de 1999 (DOGC núm. 2819 de 3/02/1999), incorporant d'ofici les prescripcions següents:
 - a. Manténir que l'ús d'habitatge en planta baixa continua limitat a la part d'aquesta delimitada entre l'alineació a vial i el límit de la profunditat edificable resultant.
 - b. Vincular l'ús d'habitatge en la planta entresolat a l'alliberament de l'ocupació del pati d'illa i garantir el manteniment com a espai no ocupable la reculada de 3 m. a façana pròpia d'aquesta part de l'edificació.
 - c. Determinar que en cap cas l'admissió d'habitatge resultant dels precedents apartats, no suposarà increment de la densitat pròpia de la zona corresponent.

7. Al tipus d'ordenació segons alineacions de vial s'estableixen les següents condicions per a l'admissió d'habitatges a planta baixa:
 - a. No ha de suposar increment de la densitat d'habitatges admesa en la parcel·la per raó de la qualificació de zona corresponent, segons la normativa vigent.
 - b. Quan alguna estància-menjador o dormitori tingui façana a l'espai lliure interior d'illa, la part d'aquest espai corresponent a la parcel·la, haurà de restar sense edificar en planta baixa en tota la seva superfície. Aquesta superfície, però, es computarà com a construïda a efectes del càlcul de la densitat d'habitatges.
 - c. Aquest espai, en front de les estàncies-menjador o sales, tindrà una fondària mínima de 6 m. i una amplada mínima de 4,5 m.
8. La construcció d'entresolats en els habitatges de planta baixa haurà d'acomplir totes les condicions d'aquest i a més les següents:
 - a. La superfície mínima en planta baixa de cada habitatge, sense considerar l'entresolat, serà de 36 m² útils.
 - b. No es permet la ventilació de les dependències que sigui obligatori compartimentar, únicament a través del doble espai de la planta baixa produït per la reculada de l'entresolat.
 - c. En tot cas, l'alçada lliure mínima de l'entresolat serà de 2,50 m.

(Normativa urbanística completa en Anejo. Pàgina 77)

La densidad de la zona la calcularemos dividiendo la superficie construida total del edificio por el módulo de 80m² como se indica en la normativa:

La superficie total del edificio es de 965 según catastro: $965/80 \approx 12$ viviendas. Como hemos visto antes en el apartado "edificio" el edificio tiene un total de 10 viviendas por lo que en este caso cumpliría esta norma.

Por lo tanto, el día de la visita tendremos que comprobar:

1. Que el altillo esté separado a una distancia de 3m respecto de la fachada y que tenga una altura de 2,50m mínimo si no se usa para vivienda.
2. Que el espacio interior de manzana tenga de medidas: profundidad ≥ 6 m y ancho $\geq 4,5$ m.
3. Superficie planta baja ≥ 36 m² útiles.

Inmueble: Se ha realizado una visita interior al inmueble y se ha procedido a la toma de datos, sobre todo los anteriormente citados para comprobar que cumple con la normativa para considerarse vivienda.



Vista del edificio donde se encuentra el inmueble



Vista del interfono y número de policía



Vista del acceso al inmueble



Vista de una estancia



Vista del "comedor"



Vista de la cocina



Vista del altillo



Vista del baño



Vista del espacio interior de manzana

Se nos han facilitado los planos de distribución, por lo que en la visita hemos comprobado que concuerden con la realidad. La superficie final la mediremos sobre plano.

Acabamos de comprobar si las normas dichas anteriormente se cumplen:

1. El altillo está a menos de 3m de distancia de la fachada y su altura es menor a 2,50m (uso: dormitorio), por lo que no cumple.
2. Cumple la anchura del espacio libre interior de manzana, pero no la profundidad (menor a 6m).
3. La superficie mínima útil en planta baja la cumple.

Por lo tanto, concluimos que el inmueble no se puede tasar como vivienda ya que hay aspectos que **no cumple**. El inmueble será tasado finalmente como **local**.

El local actualmente se destina a estudio y vivienda y consta de sala, distribuidor, 3 estancias no ventiladas (entre ellas el altillo), comedor, un baño, cocina y patio (espacio interior de manzana).

Se ha realizado una reforma interior total del inmueble en el año 2017 destinada a mejorar las condiciones de habitabilidad del mismo, consistente en la sustitución de pavimentos, revestimientos en general, mobiliario cocina, instalación eléctrica, fontanería, sanitarios, carpinterías y se han añadido *splits*.

Los acabados, como podemos ver en las fotografías, son: pavimento de *parquet* excepto baño y cocina que es cerámico; las paredes son todas con acabado de pintura plástica lisa menos cocina y baño que es alicatado; el acabado de techos en general es pintura plástica lisa y finalmente la carpintería interior es madera pintada.

Sobre las instalaciones, existe red general de gas, pero el agua caliente sanitaria (ACS) se obtiene a través de termo eléctrico. Tanto para la calefacción como para el aire acondicionado (aire caliente y frío) la vivienda consta de splits. Finalmente la vivienda tiene instalación de teléfono, y sistema de seguridad con rejas.

Atendiendo a la calidad de los acabados y las instalaciones existentes, consideramos la vivienda como calidad “**alta**”.

El inmueble se encuentra *ocupado por su propietario*.

Superficie: Existen discrepancias entre la superficie real y la registrada. Se estima, según visita interior realizada, que se ha ampliado el inmueble ocupando parte del patio posterior. La edificación no cumple con la normativa urbanística vigente como hemos podido comprobar, por lo que se adopta como computable la superficie construida (sin parte proporcional de elementos comunes, ya que el local tiene acceso desde la calle) resultante de multiplicar la registral no definida por un coeficiente acorde a la tipología valorada, ya que esta superficie registrada coincide con la superficie útil del inmueble sin tener en cuenta la ampliación.

Tampoco se ha computado la superficie del altillo existente al no cumplir con la normativa urbanística vigente. Por lo tanto, finalmente obtenemos como superficies:

	Local
Tipo de superficie catastral	Construida
Superficie catastral (m2)	91,00
Tipo de superficie documental (registral)	No definida
Superficie documental (m2)	63,70
Tipo superficie medición	útil
Superficie medición (m2)	73,65
Superficie útil (m2)	63,70
Superficie construida (m2)	68,80
Sup. Construida con ppzc* (m2)	-
Tipo superf. Computable adoptada	Construida
Sup. Computable adoptada (m2)	68,80

Tabla superficies nº 1.3.4.1

Para los locales, se debe calcular el **CTF** (Coeficiente Tabla-Fondo) ya que para la búsqueda de testigos, no es lo mismo un local cuadrado, que un local con muy poca

fachada y mucha profundidad, o un local con más de una planta y que más del 50% de su superficie se encuentre en la planta sótano, etc.

En este caso, con 3m de fachada y fondo base de 20m obtendríamos este esquema aproximado, con un CTF de **92,5** según SET:



Información mercado actual: La oferta de inmuebles comparables en la zona es media y la demanda es baja. Podemos decir que la evolución previsible del entorno en este momento no supone ninguna ventaja o desventaja en su comercialización futura.

Cálculo de valores: Buscamos a ver si en el programa de SET obtenemos alguno ya metido en tasaciones anteriores y vemos que tenemos tres que por su año de construcción y superficie nos podrían valer. El valor €/m² de estos testigos ronda los 2.300-2.600€/m² con la aplicación ya del coeficiente tabla-fondo de cada uno de ellos. Buscamos testigos comparables en internet para ver cuál es el precio medio de locales en la zona, el cual ronda los 2.300€/m², por lo que los testigos obtenidos ya en SET nos pueden servir. Introducimos otros testigos comparables en SET con similar superficie y características y homogeneizamos.

CP	Emplazamiento	Fuente	Precio €	Sup.	Unitario €/m ²	CTF	V.C.F
08006	C/Saragossa 81	AI	175.420	90,00	1.949,11	87,50	2.273,02
08006	C/Saragossa 60	AI	225.401	90,00	2.504,45	100	2.555,56
08021	C/L'avenir 53	AI	245.001	110,00	2.227,28	88,81	2.559,09
08006	C/Oliana 13	AI	122.500	51,00	2.401,96	89,37	2.742,51
08006	C/Madrado 32	AI	254.800	115,00	2.215,65	81,94	2.759,18
08021	C/Laforja 85	AI	382.201	145,00	2.635,87	86,72	3.101,55

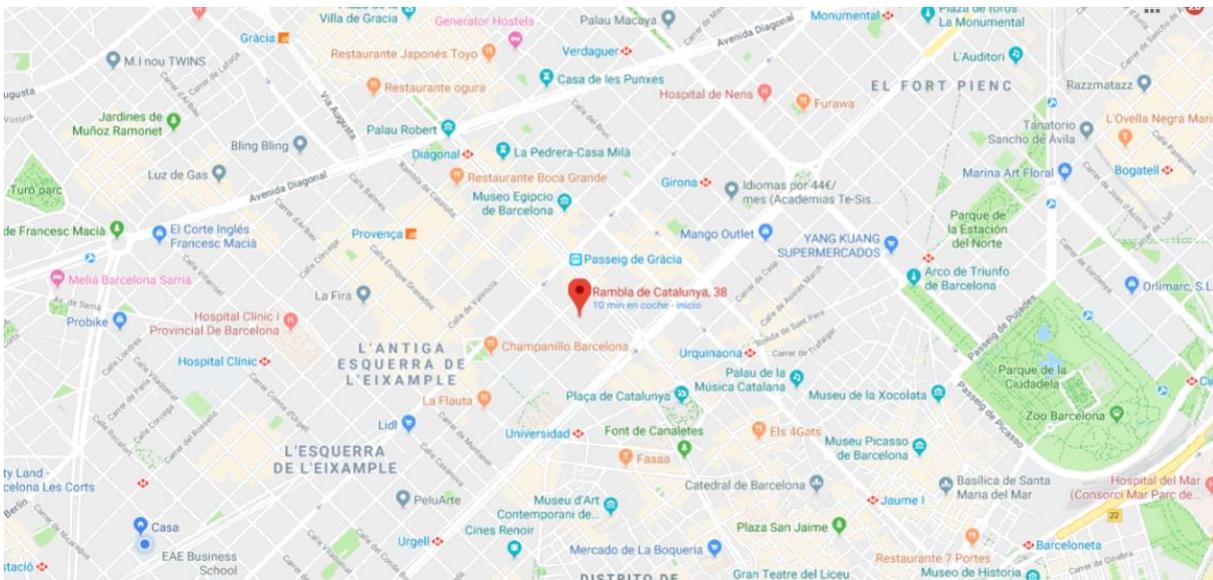
Obtenemos un valor de **2.387,60€/m²** ya teniendo en cuenta el CTF del local. Finalmente, el programa SET atendiendo al valor unitario obtenido y la superficie computable del local, da un valor total de tasación de **164.266,88€**.

1.3.5 OFICINA EN EDIFICIO EXCLUSIVO

En esta tasación, el inmueble a tasar se trata de una oficina situada en un edificio exclusivo de oficinas cerca de la zona de negocios en pleno centro de Barcelona. La finalidad de esta tasación es “Valor patrimonial”, por lo que se realizará una visita exterior a la vivienda y se necesitará documentación registral actualizada.

Documentación registral: La Nota simple facilitada está actualizada del 18/10/2018, por lo tanto podemos meter todos los datos en SET: Partido judicial, número de finca, folio, libro, tomo en donde se encuentran inscritos, inscripción, IDUFIR y sus titulares.

Emplazamiento y entorno: Esta oficina se encuentra en **Rambla Catalunya 38 3ª, Barcelona.**



Captura Google Maps

El edificio se encuentra en una zona urbana por encima del nivel medio, residencial consolidada de 1ª residencia, con desarrollo completo y nivel edificatorio al 100%. No se aprecian rasgos de homogeneidad arquitectónica.

Las infraestructuras de la zona se obtienen de la red general tanto para el abastecimiento del agua, como el suministro eléctrico y como el alcantarillado. La red telefónica es subterránea. Su situación se considera **buena** por su grado de infraestructuras.

A nivel de equipamientos asistencial, escolar, religioso, deportivo y de zonas verdes es suficiente, el comercio es abundante y el aparcamiento en zona pública es insuficiente. A nivel de comunicaciones consta de líneas de transporte urbanas e interurbanas y se encuentra próximo a boca de metro.

Finalmente atendiendo a la calidad del barrio, situación del entorno, nivel de renta y sociología se considera un nivel **bueno/alto**.

Ficha catastral: Como podemos ver en la ficha catastral siguiente del inmueble, se indica el año de construcción, la superficie total del edificio y la superficie construida con parte de elementos comunes de la oficina en sí. En este caso sí que adoptaremos como computable la superficie construida con elementos comunes ya que para acceder al inmueble a tasar se necesitaría pasar por los elementos comunes del edificio.

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0326720DF3802E0006YR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
RB CATALUNYA 38 PI:03
08007 BARCELONA [BARCELONA]

PROFUNDIDAD: Comercial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1970

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 3,150000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 318

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
RB CATALUNYA 38
BARCELONA [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 10,057 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 1,609 TIPO DE FINCA: [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
OFICINA		03		312
ELEMENTOS COMUNES				6

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

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.

430,300 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETR889 Viernes, 7 de Diciembre de 2018

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y accesos
- Límite zona verde
- Hidrografía

Ficha catastral

Edificio: Se trata de un edificio aislado con una antigüedad de 48 años y su superficie construida total estimada es de 10.057m². La estructura es de hormigón armado, cubierta plana no transitable, fachada con sistema de enfoscado-pintado y vidrio, cerramiento exterior de doble hoja y carpintería exterior de aluminio.

El edificio está distribuido en 1 planta bajo rasante y 11 plantas sobre rasante con un total de 15 oficinas. El edificio cuenta con ascensor.

Atendiendo al nivel de calidad del edificio y su nivel de comunicaciones verticales, se considera un edificio de **nivel medio**.

Oficina: Se ha realizado una *visita exterior* procediendo a la toma de fotografías (mínimo 6). En este caso tendremos que estimar la calidad de la oficina al no poder acceder a ella ni comprobar acabados ni instalaciones, por lo tanto estimamos calidad **normal**.

Para la distribución de la oficina (nº de estancias y si existen aseos o no), sin acceso al inmueble no podemos comprobarla pero en este caso la descripción de la documentación registral nos indica que la oficina consta de solamente una zona diáfana (una estancia) y una zona de aseos. La línea de fachada es 12m y la línea de fondo 25m, con orientación suroeste.

Al no poder acceder al inmueble se desconoce el estado de ocupación.



Vista del edificio donde se ubica el inmueble



Vista del número de policía



Vista del acceso al edificio



Vista del interfono



Vista de la placa de la calle



Vista del entorno desde el inmueble

Superficies:

Oficina	
Tipo de superficie catastral	Construida con ppzc
Superficie catastral (m2)	318,00
Tipo de superficie documental (registral)	No definida
Superficie documental (m2)	312,00
Tipo superficie medición	-
Superficie medición (m2)	-

Superficie útil (m2)	249,60
Superficie construida (m2)	274,55
Sup. Construida con ppzc* (m2)	312,00
Tipo superf. Computable adoptada	Construida con ppzc
Sup. Computable adoptada (m2)	312,00
Superficie habitable (m2)	249,60

Tabla superficies nº 1.3.5.1

Se adopta como computable la superficie registral, por prudencia valorativa al ser menor que la catastral.

Como he comentado anteriormente se adoptará la superficie construida con parte proporcional de elementos comunes ya que para acceder al inmueble hay que transitar por los elementos comunes.

Información mercado actual: La oferta de inmuebles comparables en la zona es media y la demanda es baja. Podemos decir que la evolución previsible del entorno en este momento no supone ninguna ventaja o desventaja en su comercialización futura.

Situación urbanística: La clasificación del solar es *suelo urbano* con uso residencial plurifamiliar. Al no tratarse de un edificio completo ni casa unifamiliar, no hace falta comprobar la situación urbanística.

Cálculo de valores: Buscamos a ver si en el programa de SET obtenemos alguno ya metido en tasaciones anteriores, buscando también en códigos postales cercamos, y vemos bastantes con precios unitarios muy variados. Buscamos comparables en la zona, teniendo en cuenta que las oficinas que buscamos tienen que encontrarse en edificio exclusivo de oficinas. Encontramos diferentes comparables que nos pueden servir, a un valor de unos 4.000-4.800€/m². Añadimos testigos en SET y homogeneizamos.

CP	Emplazamiento	Fuente	Precio €	Superficie	Unitario €/m2
08006	Av Diagonal 468	Agencia Inm.	695.800	175,00	3.976,00
08008	Rambla Cat. 123	Agencia Inm.	2.057.999	474,00	4.341,77
08006	C/Balmes 234	Agencia Inm.	911.400	210,00	4.340,00
08037	C/Pau Claris 164	Particular	849.999	190,00	4.473,68
08007	Pg Gracia 54	Agencia Inm.	1.225.000	255,00	4.803,92
08006	Av Diagonal 470	Agencia Inm.	1.960.000	430,00	4.558,14

Nos sale un unitario de 4.189,76€/m2 y redondeamos a **4.200€/m2**. Finalmente, el programa SET atendiendo al valor unitario obtenido y la superficie de la vivienda, da un valor total de tasación de **1.310.400€**.

1.3.6 PROMOCIÓN DE VIVIENDAS EN EDIFICIO PLURIFAMILIAR

Esta tasación trata sobre una **promoción de viviendas de protección oficial** en un edificio aislado en un solar situado en Hospitalet de Llobregat. Su finalidad es “Garantía Hipotecaria” y el objetivo de esta tasación será el conocimiento de su valor final en hipótesis de edificio terminado. Este lo podremos calcular de 2 maneras:

1. Por comparación buscando testigos comparables como hemos hecho en los casos anteriores
2. Por el valor final de venta VPO, ya que para estas viviendas se establecen unos precios unitarios máximos.

El valor final de la tasación será el menor de los dos.

El valor de la construcción total lo conseguiremos sumando el PEM (que conocemos por el precio de construcción final indicado en el presupuesto de la memoria) y añadiéndole el porcentaje de beneficios y gastos generales de la promoción.

Para ello deberemos estudiar la memoria del proyecto y planos facilitados, fijándonos sobre todo en la estructura final del edificio: número de plantas, número y distribución de las viviendas, superficies y acabados e instalaciones previstos en ellas.

Los módulos VPO de precios de venta establecidos en la documentación de calificación provisional aportada, para la zona en donde se encuentra el edificio (Zona A) y los cuales tendremos que utilizar para calcular el precio VPO (punto 2) son:

Vivienda	Garaje
1.940,48€/m2	970,24€/m2

Documentación registral: En este caso necesitamos la nota simple actualizada del solar: se nos ha sido facilitada, por lo que procedemos a meter todos los datos en SET: Partido



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3801704DF2830B0001XU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CL SANFELIU DE 74 Suelo
08906 L'HOSPITALET DE LLOBREGAT [BARCELONA]

USO PRINCIPAL: Suelo sin edif. AÑO CONSTRUCCIÓN:

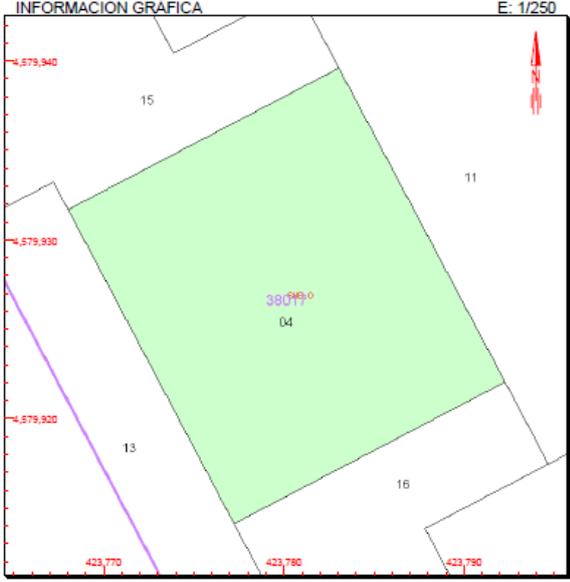
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
CL SANFELIU DE 74
L'HOSPITALET DE LLOBREGAT [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 337 TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/250



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.

423,790 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89 Viernes, 30 de Noviembre de 2018

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y accesos
- Límite zona verde
- Hidrografía

Ficha catastral

Solar: Al tratarse de una tasación de edificio completo, debemos indicar la superficie del solar.

Superficie registral (m2)	336,95
Superficie catastral (m2)	337
Superficie en proyecto (m2)	336,95
Superficie computable (m2)	336,95

Tabla superficies solar nº 1.3.6.1

Se adopta como computable la superficie registral ya que coincide con la indicada en el proyecto facilitado.

Edificio: La superficie total estimada a construir es de 2.358,65m², aportada según proyecto. La estructura será de hormigón armado, cubierta plana no transitable, fachada de aplacados, cerramiento exterior de doble hoja con cámara de aire y carpintería exterior de aluminio.

Esta promoción se basa en la construcción de 18 viviendas de protección oficial (VPO en régimen general), 24 garajes (18 de ellos vinculados a cada una de las viviendas y 6 no vinculados) y 2 locales comerciales. El edificio tendrá un ascensor.

Veamos ahora la distribución de cada una de las plantas del edificio:

- 2 Plantas Sótano: 12 plazas de garaje por planta
- Planta Baja: 2 locales comerciales y 2 viviendas
- 4 Plantas Piso: 4 viviendas por planta

Vivienda: Para la descripción de las viviendas, sus acabados e instalaciones se ha realizado un estudio más a fondo de los planos facilitados y la memoria. La visita y fotografías a realizar serán del estado actual del solar.



Vista exterior del solar



Vista exterior del solar



Vista exterior del solar



Vista exterior del solar

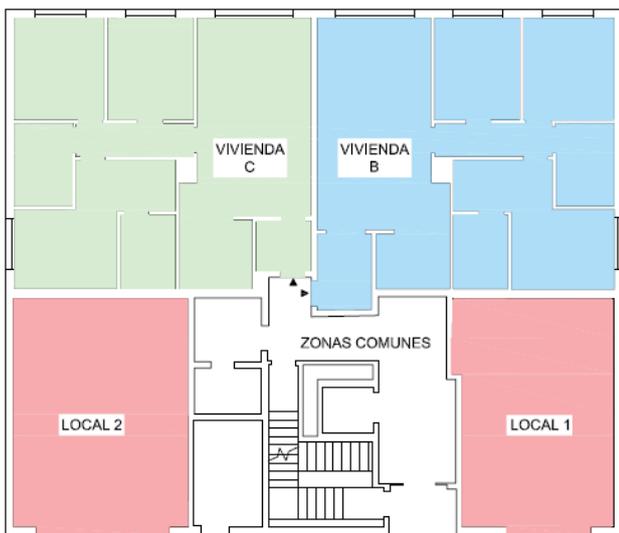


Vista de la placa de la calle



Vista del entorno desde el inmueble

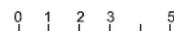
Para el mejor entendimiento del tipo de viviendas y distribución de la que consta cada planta, cada una de ellas se ha indicado con una letra diferente:



PLANTA BAJA



PLANTA TIPO



RESUMEN DISTRIBUCIÓN VIVIENDAS

Tipo viv	Vestíbulo	Salón-comedor	Terraza	Nº dormitorios	Nº baños	Línea fachada	Línea fondo	Exterior/interior
A	√	√	√	2	1	7,96m	8,50m	Exterior
B	√	√	-	3	2	9,84m	8,50m	Exterior
BC	√	√	√	2	1	9,84m	8,50m	Exterior
C	√	√	-	3	2	9,84m	8,50m	Exterior
D	√	√	√	2	1	7,96m	8,50m	Exterior

Tabla distribución viviendas nº 1.3.6.2

Los acabados, tal y como dice la memoria, son: todo el pavimento de la vivienda es *parquet* excepto los baños y cocina que es cerámico; las paredes son todas con acabado de pintura plástica lisa menos cocina y baño que es alicatado; el acabado de techos es todo pintura plástica lisa y finalmente la carpintería interior es madera pintada. La calidad de los sanitarios y del mobiliario de cocina es estándar.

En instalaciones, al ser un edificio de obra nueva, por normativa consta de placas solares en cubierta, por lo que el agua caliente sanitaria (ACS) la obtendremos a partir del acumulador solar. Para el sistema de climatización (aire caliente y frío) se realizará la preinstalación de Aire Acondicionado por conductos (bomba de calor). Finalmente se ejecutará la preinstalación de teléfono y portero automático.

Atendiendo a la calidad de los acabados y las instalaciones existentes, consideramos la vivienda como “**normal**”.

Local: A nivel de acabados es exactamente igual a las viviendas. Procedemos a calcular el CTF de cada uno de ellos (los dos locales tienen la misma distribución y CTF):

En este caso, con 6m de fachada y fondo base de 8,5m obtendríamos este esquema aproximado, con un CTF de **97,94** para los dos locales:



Superficies:

Para el valor final por comparación de viviendas y garajes (valor de mercado) se adoptará como computable la superficie construida con parte proporcional de elementos comunes. Ésta ha sido calculada en una hoja de cálculo (Excel) haciendo regla de tres para cada una de las viviendas y garajes, ya que en la memoria nos facilitan la superficie útil de cada elemento y la superficie total de m² bajo rasante y m² sobre rasante:

- Superficie total sobre rasante: **1868,60m²**

Superficie construida locales: **86,33m²**

Superficie CCC total viviendas = sup. Sobre Rasante – sup. Locales = **1782,27m²**

- Superficie total bajo rasante: **673,91m²**

Ejemplo 1: Vivienda tipo A

$$\frac{\text{Superficie útil vivienda A}}{\text{Superficie útil total viviendas}} = \frac{\text{Superficie CCC vivienda A}}{\text{Superficie CCC total viviendas}}$$

Ejemplo 2: Garaje tipo A

$$\frac{\text{Superficie útil Garaje A}}{\text{Superficie útil total garajes}} = \frac{\text{Superficie CCC Garaje A}}{\text{Superficie total bajo rasante}}$$

Para el valor de VPO, la superficie a utilizar para su cálculo final en viviendas es la superficie *útil*, pero las viviendas que tengan también superficie exterior (balcón), por normativa de VPO, la superficie que se tendrá que añadir, será la menor entre el 50% del balcón o el 10% de la vivienda.

En garajes la superficie VPO es la *útil con parte de elementos comunes* pero estableciendo un máximo de 25m² (en este caso las superficies VPO ya eran dadas en la memoria facilitada).

Las superficies de cada una de las viviendas, locales y garajes finalmente serán las siguientes:

VIVIENDAS

Tipo	Nº Viv.	Útil	Construida	CCC	Adoptada	Habitable	VPO
A	4	73,98	76,74	97,68	97,68	73,98	73,98
B	1	80,35	92,00	106,42	106,42	80,35	80,35
BC	8	74,53	77,49	98,40	98,40	74,53	74,53
C	1	78,35	89,73	103,45	103,45	78,35	78,35
D	4	74,69	77,60	98,62	98,62	74,69	74,69

Tabla superficies viviendas nº 1.3.6.3

Total viviendas = 18

Superficie VPO (útil) = 1349,62m²

Superficie adoptada total viviendas = **1782,27m²**

GARAJES

Plaza Garaje	Útil	Construida	CCC	Adoptada	VPO
1	15,50	27,90	30,48	30,48	25,00
2	14,35	25,83	28,21	28,21	22,30
3	14,50	26,10	28,51	28,51	23,54
4	15,80	28,44	31,07	31,07	25,00
5	15,30	27,54	30,08	30,08	24,84
6	13,05	23,49	25,66	25,66	-
7	12,20	21,96	23,99	23,99	-
8	13,10	23,58	25,76	25,76	21,27
9	13,85	24,93	27,23	27,23	-
10	13,00	23,40	25,56	25,56	-
11	12,35	22,23	24,28	24,28	-
12	14,00	25,20	27,53	27,53	22,73
13	15,50	27,90	30,48	30,48	24,09
14	14,35	25,83	28,21	28,21	22,30
15	14,50	26,10	28,51	28,51	22,53
16	15,80	28,44	31,07	31,07	24,55
17	15,30	27,54	30,08	30,08	23,77
18	15,30	27,54	30,08	30,08	23,77
19	14,40	25,92	28,31	28,31	22,38
20	15,30	27,54	30,08	30,08	23,77
21	13,90	25,02	27,33	27,33	21,60
22	13,00	23,40	25,56	25,56	-
23	14,30	25,74	28,12	28,12	22,22
24	14,10	25,38	27,72	27,72	21,91

Tabla superficies garajes nº 1.3.6.4

Total garajes = 24

Superficie adoptada garajes vinculados (VPO) = 521,63m²

Superficie adoptada garajes no vinculados = 152,28m²

Superficie adoptada total garajes = **673,91m²**

Superficie VPO Garajes = 417,57m²

LOCALES

Tipo	Nº Locales	Útil	Construida	CCC	Adoptada
1	1	35,25	39,55	-	39,55

2	1	41,15	46,78	-	46,78
---	---	-------	-------	---	-------

Tabla superficies locales nº 1.3.6.5

Total locales = 2

Superficie total locales = **86,33m²**

Para locales la adoptada finalmente es la construida.

Información mercado actual: La oferta de inmuebles comparables en la zona es media y la demanda es baja. Podemos decir que la evolución previsible del entorno en este momento no supone ninguna ventaja o desventaja en su comercialización futura.

Situación urbanística: La clasificación del solar es *suelo urbano* con uso residencial plurifamiliar. Al tratarse de una promoción de viviendas, tendremos que comprobar la situación urbanística y si cumple con los parámetros establecidos en su calificación indicada en el Plan General Metropolitano.

La vivienda tiene calificación 18 por lo que el parámetro urbanístico a destacar es la altura máxima reguladora (ARM): PB+4 (17,70ml)

Régimen de protección: Contamos con la calificación *provisional aprobada* de las viviendas de protección oficial que se establecen a través del *régimen general*. La duración del régimen legal de protección es de 20 años.

Presupuesto: El presupuesto indicado en el proyecto nos muestra las diferentes fases de la construcción, dando un total de 1.339.629,92€.

El programa aplica automáticamente un porcentaje para los beneficios del promotor y gastos generales, el resultado del cual hace que el **precio total de construcción** sea: **2.069.004,84€**

Cálculo de valores: En la búsqueda de testigos para dar el valor por comparación, tendremos que ver si hay comparables de obra nueva o promociones en la zona, tanto de viviendas como de locales y garajes. Encontramos diferentes promociones que nos pueden servir. Finalmente añadimos testigos en SET y homogeneizamos.

CP	Emplazamiento	Fuente	Precio €	Superficie	Unitario €/m ²
08901	C/Tarragona	Agencia Inm.	352.801	110,00	3.207,28
08901	C/Leonardo Da Vinci	Agencia Inm.	289.099	99,45	2.906,98
08901	C/Baro de Malda	Agencia Inm.	401.801	120,00	3.348,34
08907	Av Carrilet	Promotora	305.000	99,45	3.066,87
08950	C/Gaspar Fabregas	Promotora	331.500	98,39	3.369,24
08950	C/Mestre Joan Corrales	Particular	230.000	73,72	3.119,91

CP	Emplazamiento	Fuente	Precio €	Sup.	Unitario	CTF	VCF
08906	C/Rosa Alejandria	Ag. Inm.	51.940	35,00	1.484,00	100,00	1.514,29
08906	Av Severo Ochoa	Ag. Inm.	68.600	50,00	1.372,00	91,18	1.535,42
08906	C/Badajoz	Part.	110.000	68,00	1.617,65	94,53	1.711,26
08907	C/França	Part.	84.000	55,00	1.527,27	100,00	1.527,27
08901	C/Leonardo Da Vinci	Part.	90.000	70,00	1.285,71	85,04	1.511,89
08901	C/Mercat	Ag. Inm.	96.040	62,00	1.549,04	96,81	1.632,73

Locales

CP	Emplazamiento	Fuente	Precio €	Superficie	Unitario €/m2
08906	Av Can Serra	Particular	17.000	28,00	607,14
08906	C/Malaga	Particular	17.000	28,00	607,14
08950	C/Sant Jordi	Particular	16.500	28,00	589,29
08901	C/Mossen Santiago Ol.	Particular	15.000	26,00	576,92
08940	C/Mossen Andreu	Particular	14.500	27,00	537,04
08940	C/Barcelona	Particular	13.500	26,00	219,23

Garajes

Nos sale un unitario de: **3.062,74€/m2** para **viviendas**, **1448,50€/m2** para **locales** y **532,70€/m2** para **garajes**. El valor por comparación sería: Valor unitario x sup. computable

- Viviendas + garajes vinculados: $(3062,74€/m^2 * 1782,27m^2) + (532,70€/m^2 * 521,63m^2) =$
5.736.501,94€

- Locales: $1448,50€/m^2 * 86,33m^2 =$ **125.049,02€**

- Garajes no vinculados: $532,70€/m^2 * 152,28m^2 =$ **81.119,57€**

Suma TOTAL = $5.736.501,94 + 125.049,02 + 81.119,57 =$ **5.942.670,53€**

Si las viviendas con sus garajes vinculados fueran libres, la suma de estos tres valores sería el valor de tasación final del edificio (5.942.670,53€) pero como no es el caso, y las viviendas están determinadas por el régimen de protección oficial tendremos que ver cuál es el menor valor entre el de comparación y el de VPO:

- Viviendas + garajes vinculados con precio VPO: $(1.940,48€/m^2 * 1349,62m^2) +$
 $(970,24€/m^2 * 417,57m^2) =$ **3.024.053,67€**

Como podemos ver el precio total de VPO es menor que el de comparación, por lo tanto este será el valor final adoptado:

- Viviendas + garajes vinculados con precio VPO: **3.024.053,67€**

- Locales: **125.049,02€**

- Garajes no vinculados: **81.119,57€**

Valor TOTAL de tasación de la promoción de viviendas: **3.320.222,26€**

1.3.7 SOLAR

En esta tasación, el inmueble a tasar se trata de un solar sin edificar situado en Barberà del Vallés. La finalidad de esta tasación es “Garantía Hipotecaria”, por lo que se realizará visita al solar (esta será exterior al no haber edificación existente y no hacer falta entrar en ningún inmueble) y se necesitará documentación registral actualizada. En esta tasación, el objetivo será ver qué tipo de inmueble (obra nueva) se podría construir en el solar examinando la normativa urbanística y sus parámetros y dependiendo de eso, mirar testigos en la zona y dar un valor a nuevo de comparación en hipótesis de inmueble terminado. Una vez dado el valor unitario (€/m²), haremos el cálculo residual dinámico del solar (en hipótesis de que la edificación del inmueble se empieza a construir en un plazo superior o no de un año) y el programa SET calculará automáticamente el valor final al solar.

Documentación registral: La Nota simple facilitada está actualizada, por lo tanto podemos meter todos los datos en SET: Partido judicial, número de finca, folio, libro, tomo en donde se encuentran inscritos, inscripción, IDUFIR y sus titulares.

Emplazamiento y entorno: Este solar se encuentra en **c/Cadí 31, Barberà del Vallés.**



Captura Google Maps

El edificio se encuentra en una zona urbana residencial consolidada de 1ª residencia, con desarrollo completo y consolidación del 90%.

Las infraestructuras de la zona se obtienen de la red general tanto para el abastecimiento del agua, como el suministro eléctrico y como el alcantarillado. La red telefónica es subterránea. Su situación, por lo tanto, se considera **normal**.

A nivel de equipamientos asistencial, escolar, religioso, comercial, deportivo y de zonas verdes es suficiente, así como el aparcamiento en zona pública. A nivel de comunicaciones consta de líneas de transporte urbanas e interurbanas y se encuentra próximo a la estación de tren.

Finalmente atendiendo a la calidad del barrio, situación del entorno, nivel de renta y sociología se considera un nivel **medio**.

Ficha catastral: Como podemos ver en la ficha catastral siguiente del inmueble, se indica solamente la superficie total del solar.

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6463015DF2966S0001SS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
CL CADI 31 Suelo
08210 BARBERA DEL VALLES [BARCELONA]

USO PRINCIPAL: Suelo sin edif. AÑO CONSTRUCCIÓN:

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
CL CADI 31
BARBERA DEL VALLES [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 464 TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

E: 1/1000

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.

426,350 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETR889 Sábado, 22 de Diciembre de 2018

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Ficha catastral

Terreno: El terreno se encuentra vallado y si construcciones. Su topografía la podríamos definir como levemente inclinada.



Vista del exterior del solar



Vista del número de policía



Vista general del solar



Vista general del solar



Vista de la placa de la calle



Vista del entorno des de el solar

Superficies: Las superficies del solar son las siguientes:

Superficie Registral (m2)	478,00
Superficie catastral (m2)	464,00
Superficie computable (m2)	464,00

Tabla superficies nº 1.3.7.1

Se adopta como computable la superficie catastral del solar al ser menor que la registral, por prudencia valorativa.

Normativa urbanística: En este caso se trata de un suelo urbano consolidado: eso quiere decir que tiene todas la urbanización finalizada y no hay infraestructuras pendientes, es decir, tiene naturaleza de solar y es apto para poder pedir licencia de obras al Ayuntamiento y construir el inmueble nada más se consiga esta licencia. Su calificación urbanística es 4.3 (residencia unifamiliar aislada) y sus parámetros urbanísticos son los siguientes:

Parcela mínima	300,00 m2
Uso principal	Vivienda unifamiliar
Usos compatibles	Comercio, servicios, sanitario, educativo, asociativo, religioso, oficinas, industria y aparcamiento.
Usos prohibidos	El resto
Ocupación en superficie	40%
Edificabilidad	0,75m2techo / m2suelo con un máximo de 250m2
Fachada mínima	10,00m
Alturas permitidas	PB +2PP (9,15m)
Retranqueos	3m a fachada y 2m resto de límites

Tabla normativa urbanística nº 1.3.7.2

(Normativa urbanística completa en Anejo. Página 79)

Con estos datos podemos prever la construcción de una casa unifamiliar aislada de tres plantas. Su superficie total será:

- Superficie solar: 464,00m2
- Edificabilidad: 0,75m2t/m2s

Por lo tanto: $464,00 * 0,75 = 348.00m2$. Pero como la normativa urbanística nos limita la superficie total construida, finalmente el máximo de superficie que podremos construir un máximo de **250m2**.

Cálculo de valores: Antes de buscar testigos tendremos que dar un valor estimado del precio/m2 a nuevo, y el PEM correspondiente. En este caso es muy importante el PEM ya que según este, el valor del solar cambiará. Damos un valor al PEM de 700€/m2 aproximadamente y buscamos a ver si en el programa de SET obtenemos alguno ya introducido y buscamos también comparables en la zona de viviendas unifamiliares aisladas de obra nueva o reciente (semi-nueva). Vemos que el precio medio va desde 2.000 a 2.700€/m2, por lo tanto acabamos de meter testigos comparables en el programa SET y homogenizamos:

CP	Emplazamiento	Fuente	Precio €	Superficie	Unitario €/m2
08290	C/Turo 11	Particular	450.000	150,00	3.000,00
08290	Ronda Cerdanyola 74	Ag. Inmob.	430.000	160,00	2.687,50
08290	C/Sant Oleguer 16	Ag. Inmob.	395.000	142,00	2.781,69
08192	C/Ficus	Ag. Inmob.	595.000	360,00	1.652,78
08210	C/Rafael Casanova 14	Particular	582.000	213,00	2.732,39
08210	C/Pirineus 80	Ag. Inmob.	571.000	241,50	2.364,39

Obtenemos de 2.311,08€/m², el cual redondeamos a **2.310€/m²**.

Una vez obtenido el precio unitario a nuevo, procedemos a hacer el cálculo residual dinámico. Para ello el programa SET nos pide unos datos para específicos:

- *Cargas urbanísticas a realizar*: ninguna, ya que no hay infraestructuras pendientes.
- *Incertidumbres legales/administrativas de construcción*: No se conocen incertidumbres.
- *Etapa de construcción*: Etapa paralizada, ya que no se ha empezado aún ninguna construcción.
- *Tipo de construcción*: Residencial.
- *Ubicación*: Neutra.
- *Volumen de oferta competitiva de suelo (suelo /m² techo)*: Poca (10.000...50.000) ya que hay poca oferta de terrenos en la zona.
- *Volumen de oferta competitiva de producto terminado (producto terminado o en curso /m² techo)*: Media (50.000...100.000) ya que hay bastante más oferta de viviendas ya construidas pero tampoco una gran cantidad.
- *Volumen de demanda de suelo y producto terminado o en curso*: Mediana
- *Relación oferta/demanda*: Oferta superior a la demanda
- *Capacidad de acceso a financiación*: Condiciones muy estrictas.

Finalmente con estos datos, con el PEM, con el valor unitario a nuevo y las superficies definidas anteriormente, el programa SET automáticamente da un valor al suelo (valor final de la tasación), que es de **173.884,40€**.

1.3.8 GARAJE Y TRASTERO

En esta tasación, los inmuebles a tasar son un garaje y un trastero en un edificio de obra nueva en Sant Cugat del Vallés. La finalidad de esta tasación es “Garantía hipotecaria”, por lo que se realizará una visita interior los inmuebles y se necesitará documentación registral actualizada.

Documentación registral: La Nota simple facilitada está actualizada, por lo tanto podemos meter todos los datos en SET: Partido judicial, número de finca, folio, libro, tomo en donde se encuentran inscritos, inscripción, IDUFIR y sus titulares.

Emplazamiento y entorno: El garaje y el trastero se encuentran en la **Carretera de Vallvidrera 100 Sótano -2, de Sant Cugat del Vallés, Barcelona.**



Captura Google Maps

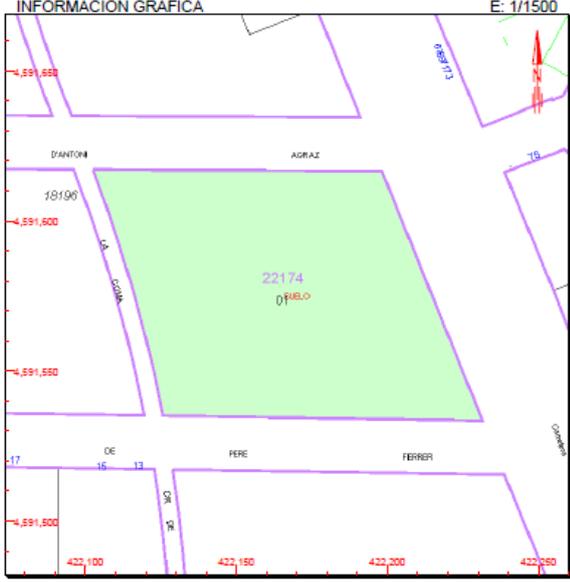
El entorno en donde se encuentra podemos definirlo como zona urbana residencial consolidada de 1ª residencia, con desarrollo completo y nivel edificatorio al 100%. Se aprecian rasgos de homogeneidad arquitectónica.

Las infraestructuras de la zona se obtienen de la red general tanto para el abastecimiento del agua, como el suministro eléctrico y como el alcantarillado. La red telefónica es subterránea.

A nivel de equipamientos asistencial, comercial, escolar, religioso, deportivo y de zonas verdes es suficiente, así como el aparcamiento en zona pública. A nivel de comunicaciones consta de líneas de transporte urbanas e interurbanas.

Finalmente atendiendo a la calidad del barrio, situación del entorno, nivel de renta y sociología se considera un nivel **medio**.

Ficha catastral: Como podemos ver en la ficha catastral siguiente del inmueble, se indica sólo los datos del suelo. Esto se debe a que, al tratarse de un edificio de obra nueva, aún no se debe haber actualizado la web y no indica la construcción realizada en el solar.

GOBIERNO DE ESPAÑA		MINISTERIO DE HACIENDA		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA	
				DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE					
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 2217401DF2921G0001FQ					
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE					
LOCALIZACIÓN: CL PERE FERRE 2 N2-12 Suelo 08195 SANT CUGAT DEL VALLES [BARCELONA]					
USO PRINCIPAL: Suelo sin edif.			SIN CONSTRUCCIÓN:		
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000			SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²): --		
PARCELA CATASTRAL					
SITUACIÓN: CL PERE FERRE 2 N2-12 SANT CUGAT DEL VALLES [BARCELONA]					
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²): 0		SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²): 8.273		TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar	
INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500					
					
<p>Esta documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.</p> <p>422,250 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89 Lunes , 14 de Enero de 2019</p> <p> — Límite de Manzana — Límite de Parcela — Límite de Construcciones — Muro y accesos — Límite zona verde — Hidrografía </p>					

Ficha catastral

Edificio: Se trata de un edificio aislado con una antigüedad de 0 años al tratarse de una obra nueva y su superficie construida total estimada es de 5.200m². La estructura es de hormigón armado, cubierta plana transitable, fachada con ladrillo visto, cerramiento exterior de doble hoja con cámara de aire y carpintería exterior de aluminio.

El edificio está distribuido en 2 plantas bajo rasante y 5 plantas sobre rasante. El edificio tiene ascensor.

Atendiendo al nivel de calidad del edificio, se considera **adecuado** en relación con los inmuebles a tasar.

Garaje y trastero: Se ha realizado una *visita interior* con la toma de fotografías y medición de los elementos a tasar (**Plaza garaje nº 14 y trastero nº 20**). En este caso, ha hecho falta realizar un croquis de los elementos, al no habernos facilitado el plano, el cual ha elaborado mi tutora y el cual yo he pasado a AutoCad.



Vista del edificio donde se encuentran los inmuebles



Vista del acceso al parking



Vista del número de policía



Vista general del sótano



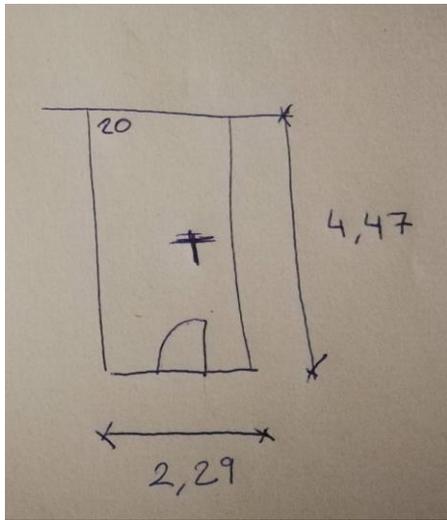
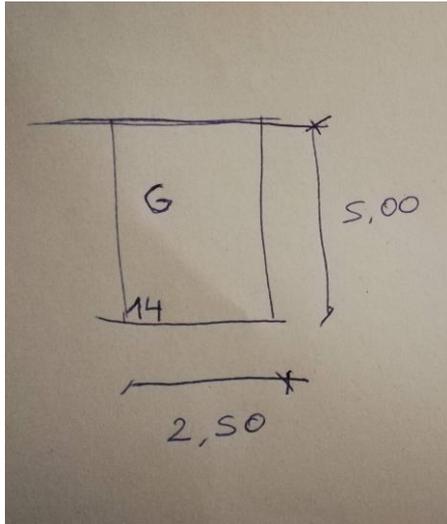
Vista de la plaza de garaje



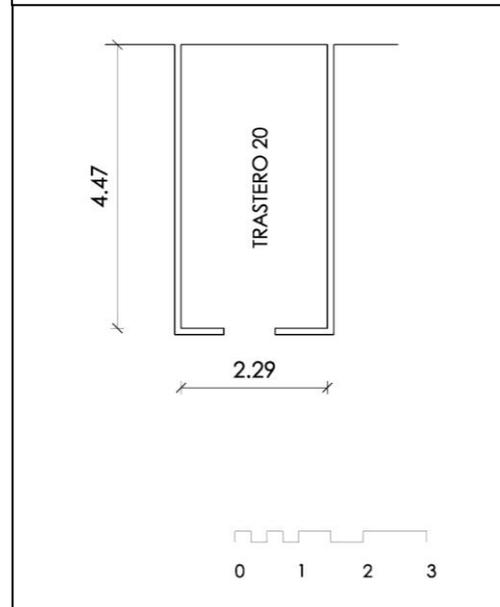
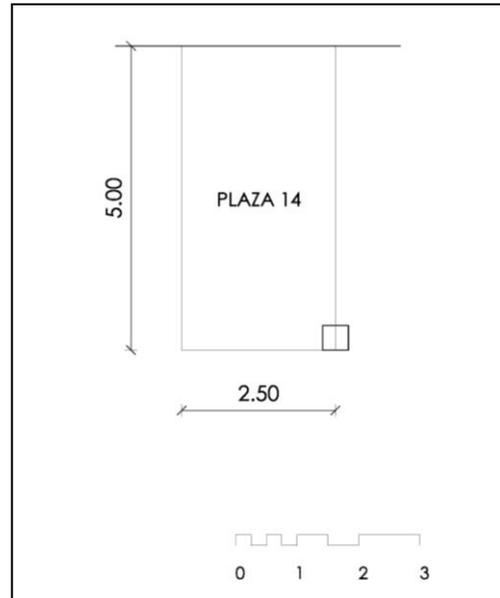
Vista del trastero



Vista del trastero



Croquis garaje y trastero



Croquis garaje y trastero pasado a AutoCad

Superficies: Las superficies son las siguientes:

	Garaje 14	Trastero 20
Tipo de superficie catastral	-	-
Superficie catastral (m2)	-	-
Tipo de superficie documental (registral)	No definida	No definida
Superficie documental (m2)	12,50	10,29
Tipo superficie medición	útil	útil
Superficie medición (m2)	12,50	10,24

Superficie útil (m2)	12,50	10,24
Superficie construida (m2)	25,00	10,90
Sup. Construida con ppzc* (m2)	31,25	11,25
Tipo superf. Computable adoptada	Construida con ppzc	Construida con ppzc
Sup. Computable adoptada (m2)	31,25	11,25

Tabla Superficies nº 1.3.8.1

*Superficie construida con *parte proporcional de zonas comunes*

Se adopta como computable la superficie construida con parte proporcional de elementos comunes.

Atendiendo a la calidad existente, consideramos los elementos con estado de conservación **“media”**.

El inmueble actualmente se encuentra sin ocupante, *libre*.

Información mercado actual: La oferta de inmuebles comparables en la zona es media y la demanda es baja. Podemos decir que la evolución previsible del entorno en este momento no supone ninguna ventaja o desventaja en su comercialización futura.

Situación urbanística: La clasificación del solar es *suelo urbano* con uso residencial plurifamiliar y el tipo de planeamiento en el que se encuentra es el *planeamiento general de ordenación urbana* de aprobación definitiva.

Cálculo de valores: Para el valor del garaje tendremos que buscar testigos comparables en la zona (valor por comparación), en cambio para el trastero, el valor se obtiene a reposición: a través del PEM que nosotros indicamos, el programa da un valor de coste de construcción, que depende de la antigüedad del inmueble y la oferta y demanda existente e indicada anteriormente, con el cual finalmente multiplicará por la superficie adoptada y de donde obtendremos el valor final.

No consta ningún testigo en ese código postal ni de esas características, en el programa SET ya metido anteriormente, por lo que tendremos que buscar de cero testigos a comparación y ver valores unitarios actuales de mercado.

Encontramos diferentes testigos comparables con un valor unitario de unos 630-690€/m2. Finalmente añadimos testigos en SET que veamos que son comparables y homogeneizamos.

CP	Emplazamiento	Fuente	Precio €	Superficie	Unitario €/m2
08174	C/Josep Serabogunya	Entidad financ.	18.458	28,00	659,20
08173	C/Raon Llull	Agencia Inmob.	17.640	27,00	653,34
08195	C/Antoni Agraz	Agencia Inmob.	19.600	29,00	675,87
08173	C/Manel Farres	Particular	20.500	30,00	683,33
08173	C/Solsona	Agencia Inmob.	17.640	28,00	630,00
08173	C/Carles Riba	Particular	22.000	32,00	687,50

Nos sale un unitario de 637,99€/m2 y redondeamos a **635€/m2**. Finalmente obtenemos un valor total de tasación del **garaje** de **19.843,75€**.

Como he comentado, el trastero se calculará a reposición: el PEM indicado es de 296€/m2 y el valor de construcción adoptado por el programa es de 435€/m2, por lo que el valor final de tasación del **trastero** es de **4.893,75€**.

2. INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

2.1. Definición y conceptos

La inspección Técnica de Edificios es, tal y como dice la palabra, una inspección que se hace para determinar el estado en el que se encuentra el edificio y para comprobar si éste tiene defectos (patologías) ya sea de humedades, grietas, fisuras, derrumbes de alguna parte estructural, etc. Esta inspección se hace solamente de manera **visual** sin llegar a tener que hacer ningún experimento ni prueba para verificar el estado de patologías encontradas y sin tener en cuenta tampoco los vicios ocultos.

Después de hacer el informe, el cual se realiza a través de una página web facilitada por la Generalitat y que sólo lo pueden realizar personas capacitadas para ello (técnico competente), se deberá dar una valoración final, se tendrá que concretar cuáles son las patologías más destacables y graves y qué actuaciones finalmente tienen que llevar a cabo los propietarios del inmueble para que el edificio cumpla con los requisitos establecidos, sobretodo de seguridad.

Ésta inspección se tiene que realizar cada cierto tiempo en los edificios donde exista el uso de vivienda, sobre todo en los más antiguos, para comprobar que los propietarios cumplen con su deber de mantener el edificio en buenas condiciones.

La inspección se realizará tanto en las zonas comunes del edificio como en el interior de las viviendas, por ello el día de la visita se debe tener acceso al máximo de viviendas posibles para su inspección.

El día de la visita se deberá tomar fotografías generales del edificio y sobre todo fotografías de todas las deficiencias que se encuentren. Éstas, a la hora de realizar el informe, se deberán clasificar en leves, importantes, graves o muy graves.

El edificio obtendrá el “apto” o “no apto” en los siguientes casos:

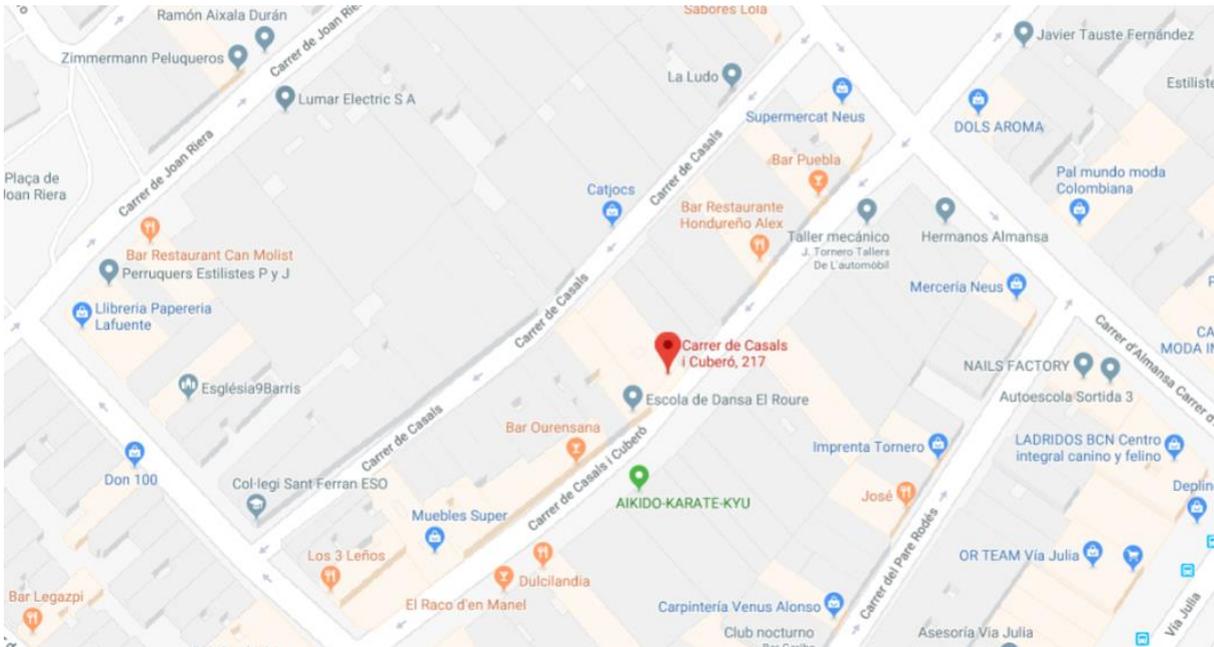
Tipo de deficiencias	Tipo de resolución
Sin deficiencias	Apto sin deficiencias
Con deficiencias leves	Apto con deficiencias leves
Con deficiencias importantes	Apto provisional
Con deficiencias graves y/o muy graves y con medidas cautelares ejecutadas	Apto cautelarmente
Con deficiencias graves y/o muy graves y sin medidas cautelares ejecutadas	Resolución denegatoria de la aptitud (no apto)

2.2. Ejemplo

En estos meses sólo se ha realizado una Inspección Técnica de Edificio.

2.2.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO

Emplazamiento: Esta inspección se ha realizado en el edificio de la **c/ Casals i Cuberó nº217-219** en el barrio de Verdún de **Barcelona**, zona residencial consolidada. Es un edificio plurifamiliar entre medianeras que tiene fachada a dos calles paralelas (C/Casals i Cuberó 217 i C/Casals 20):



Captura Google Maps

Edificio: Según catastro el edificio fue construido en el año 1970, su parcela tiene una superficie de 272,00m² y la total edificada es de 1.593,00m². El edificio consta de seis plantas sobre rasante. La planta baja está formada por 4 locales (2 locales con fachada a cada una de las dos calles) y 2 viviendas; de planta primera a planta tercera existen 4 viviendas por planta; y planta ático y planta sobreático, formadas por 2 viviendas por planta. El edificio tiene un solo núcleo de escaleras, un ascensor y dos patios interiores donde ventilan las instalaciones, dormitorios, baños y cocinas. El acceso a cubierta se realiza desde las terrazas de las plantas sobreáticos.

2.2.2 ENVOLVENTE E INSTALACIONES

Primero tendremos que definir cada uno de los sistemas envolventes y de instalaciones de los que consta el edificio y después definir las deficiencias encontradas en la visita del edificio.



Vista de la fachada C/Casals i Cuberó



Vista de la fachada C/Casals

Sistema envolvente: Edificio formado por los siguientes sistemas:

- Fachada c/ Casals i Cuberó de obra de fábrica vista.
- Fachada c/ Casals de obra de fábrica vista.
- Fachadas retiradas en los pisos 3º, ático y sobreático por la existencia de terrazas, de obra de fábrica enyesada y pintada.
- Cubierta general del edificio plana no transitable con acabado de lámina asfáltica.
- Cubiertas de las terrazas de las viviendas correspondientes (plana transitable) con acabado tradicional de pieza cerámica.
- Patio interior Sud de obra de fábrica enyesada.
- Patio interior Norte (con el ascensor) de obra de fábrica enyesada.
- Medianeras.
- Solera (forjado en contacto con el terreno) de hormigón.
- Muros de contención (para los locales) de hormigón.

Instalaciones:

- Saneamiento: Los bajantes y colectores son de PVC y se encuentran empotrados y vistos por los patios interiores.
- Agua: Los contadores son individuales centralizados de cobre.
- Instalación eléctrica: Los contadores son individuales situados en cada vivienda.
- Calefacción: La mayoría de viviendas tienen calefacción a gas, y los demás constan de bomba de calor (sistema de Splits) o radiadores eléctricos.

- ACS: La mayoría de viviendas tienen agua caliente sanitaria a gas natural, y las demás gas butano o calentadores eléctricos.
- Refrigeración: Más de la mitad de las viviendas tienen sistema de refrigeración a través de splits.
- Ventilación: las viviendas constan de sistema de ventilación mediante ventanas y shunts.
- Comunicaciones ICT: El edificio dispone de antena de recepción de TDT.

2.2.2 DEFICIENCIAS

Las deficiencias observadas son las siguientes:

Envolvente:

Cerramientos verticales	Presencia de vegetación en las juntas en la vivienda 3 ^o 4 ^a	Importante
	Deterioro del mortero en las juntas especialmente en las partes baja del edificio.	Leve
Acabados de fachada	Deterioros de los cerramientos con fisuras superficiales en los patios interiores	Leve
Elementos adosados a fachada	Piezas cerámicas rotas en las viviendas 1 ^o 2 ^a y 1 ^o 4 ^a .	Importante
	Grietas en los cantos de los balcones de las viviendas 1 ^o 2 ^a , 2 ^o 2 ^a y 1 ^o 4 ^a .	Importante
Otros elementos de fachada	Escalón roto en el local 2 de la fachada c/Casals.	Importante
Cubierta plana	Vegetación en cubierta plana de la vivienda Ático 1 ^a .	Leve
	Pieza cerámica rota en la terraza del Ático 1 ^a .	Importante

Tabla deficiencias envolvente nº 2.2.2.2

Instalaciones:

Instalación de agua	Batería de contadores deteriorada y llaves de paso y conductos oxidados.	Importante
Otras instalaciones	Máquinas de aire acondicionado en fachada: fuera de normativa.	Leve

Tabla deficiencias instalaciones nº 2.2.2.3

Otros:

Otras deficiencias de subsistemas constructivos	Humedades por capilaridad en los suelos y paredes de los locales de la c/ Casals i Cuberó.	Leve
	Fisuras y grietas en algunos forjados de locales y viviendas, especialmente en los pisos 2 ^o 1 ^a , ático 1 ^a y sobreático 2 ^a .	Leve

Tabla otras deficiencias nº 2.2.2.4

Fotografías de algunas de las deficiencias comentadas anteriormente:



Vista instalación de agua sanitaria



Vista Local 1 c/Casals i Cuberó



Vista Local 1 c/Casals i Cuberó



Vista Local 2 c/Casals i Cuberó



Vista Local 2 c/Casals



Vista Local 2 c/Casals



Vista patio interior (ascensor)



Vista vivienda 3º 3ª



Vista vivienda 1º 1ª



Vista vivienda ático 1ª



Vista vivienda sobreático 2ª



Vista vivienda sobreático 2ª

2.2.3. VALORACIÓN FINAL

Al haber deficiencias importantes, la valoración final de la inspección técnica realizada, será de **apto provisional (desfavorable)**. En este caso, la vigencia de esta calificación es de 6 años y para que el edificio pueda conseguir el apto final, deberá corregir las deficiencias importantes y deberá pasar una revisión técnica cada dos años.

Por otra parte, el edificio cumple con las condiciones básicas de accesibilidad.

CONCLUSIONES

Este trabajo de final de grado tenía como objetivo el mayor conocimiento de la tasación y otros aspectos relacionados con la edificación a través de las prácticas realizadas en un despacho de arquitectura. Finalmente las prácticas se han basado mayoritariamente en tasaciones, por lo que he podido aprender y comprobar todos los aspectos relacionados con estas y por lo que el trabajo ha consistido en la explicación de algunas de ellas.

En el trabajo se demuestra que para realizar el informe de tasación la definición de la superficie final del inmueble, junto a la búsqueda de inmuebles comparables en el mercado actual y el tipo de inmueble que tengamos que tasar son los aspectos más importantes a tener en cuenta para el valor final de tasación. Por otro lado, es importante saber también que el informe se tendrá que realizar de una manera u otra ya que los aspectos a destacar en cada uno pueden variar mucho en función de las complicaciones que se van encontrando.

El resultado de este trabajo es, por tanto, la definición de los dos elementos trabajados: tasaciones e inspección técnica de un edificio.

Cabe resaltar que, de éste último factor sólo se ha realizado un ejemplo con la revisión completa de mi supervisora de prácticas, así que no se ha podido acabar de afinar todos los aspectos a tener en cuenta y se ha expuesto de manera más general en el trabajo. Aun así, las particularidades más importantes se han podido ver y entender de manera clara para su correcta comprensión.

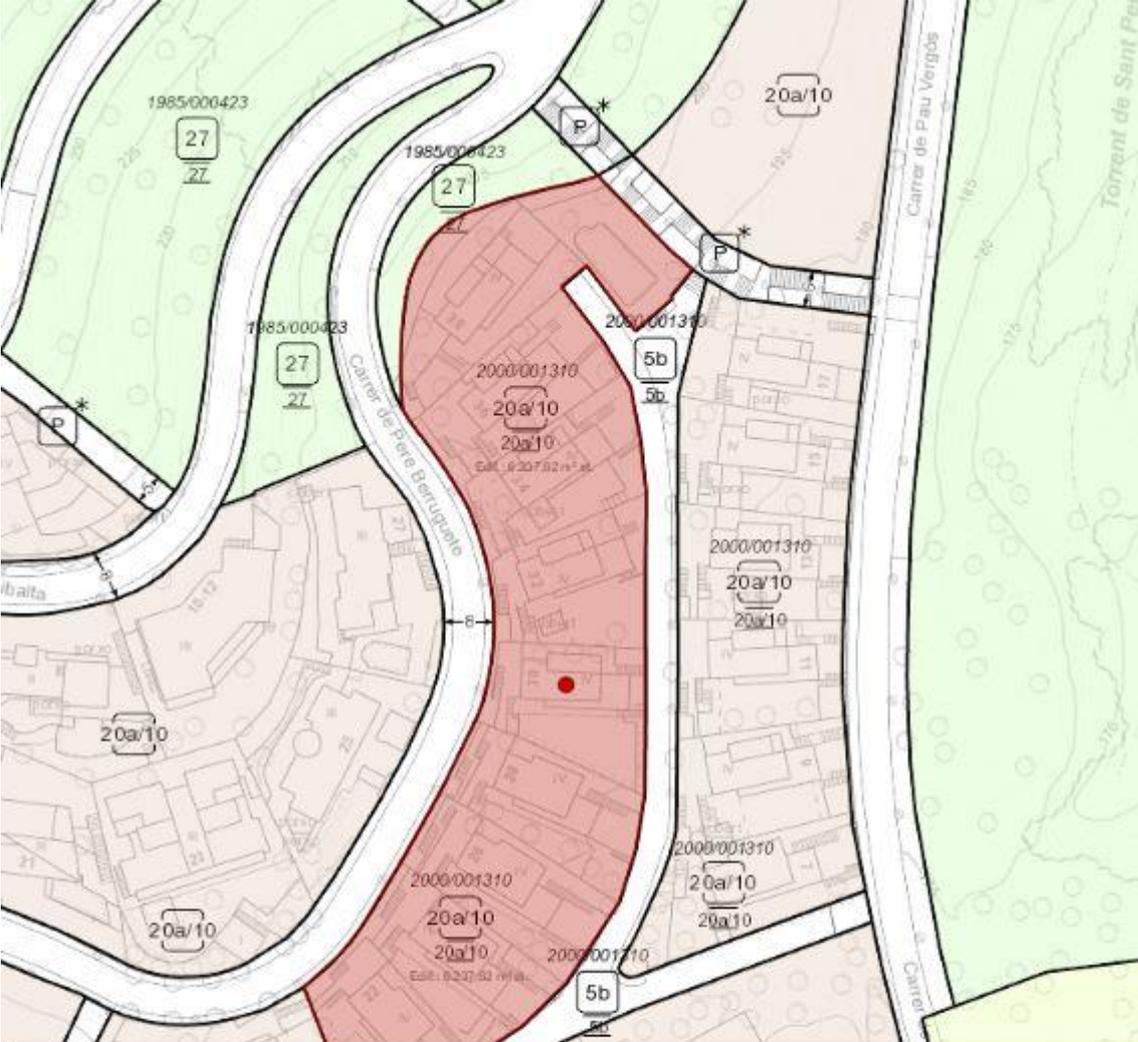
Finalmente, se concluye el trabajo con los objetivos cumplidos y con buenos resultados en base a lo trabajado.

BIBLIOGRAFIA

- Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. Decreto 141/2012: Información y documentación. Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y cédula de habitabilidad. Madrid, BOE, octubre 2012.
- Ministerio de Economía. ECO/805/2003. Información y documentación: Normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Madrid, BOE, abril 2003.
- Dirección General de Arquitectura del Ministerio de Gobernación. CTE (Código Técnico de la Edificación). Documentación. Exigencias de requisitos básicos de seguridad y habitabilidad. Madrid, BOE, marzo 2006.

ANEJO

A. Normativa Urbanística Vivienda Unifamiliar C/Berruguete 30, Esplugues:



Informació del punt Municipi de Esplugues de Llobregat

Expedients	Règim del sòl	Sectors	Catàleg	Notes	Descàrregues
------------	---------------	---------	---------	-------	--------------

Aquest municipi forma part del Pla General Metropolità

Classificació: Sòl urbà 20a/10
Qualificació: 20a/10
Ordenació en edif. aïllada: unifamiliar

Aquesta clau urbanística està determinada pel Planejament Derivat

Qualificació planejament derivat:	20a/10
Expedient planejament derivat:	2000/001310

- c. Malgrat el que es disposa al paràgraf primer, prevaldran les alineacions establertes en aquest Pla General, quan siguin diferents de les fixades al Pla Parcial o ordenació d'illa.
2. A les zones no incloses al número anterior caldrà redactar plans especials en concordança amb l'articulat de les ordenances metropolitanas d'edificació i els seus annexos.

Article 335. **Tipus d'ordenació.**

Correspon a la composició de volums o edificació volumètrica específica.

Article 336. **Modificació de l'ordenació.**

1. Hauran d'aprovar-se Plans Especials i, si escau, Estudis de Detall.
 - a. Quan aquest Pla General modifiqui alguna de les determinacions del pla parcial o ordenació d'illa, que no siguin aquelles a què es refereixen els articles esmentats a l'article 334-1.
 - b. Quan resulti aconsellable la modificació de volums o de la seva ordenació.
 - c. Quan als sectors no urbanitzats totalment, sigui aconsellable l'augment dels sistemes o de les dotacions.
 - d. Quan es determini que sigui objecte de revisió per aquest Pla General.
2. Els Plans Especials i, si escau, els Estudis de Detall no podran augmentar la superfície de sostre edificable ni alterar el tipus d'ordenació ni augmentar el nombre d'habitatges fixats als plans l'ordenació dels quals es modifiqui.

Secció 6a

Zona d'ordenació en edificació aïllada (20a)



Article 337. **Definició.**

Aquesta zona comprèn àrees de sòl urbà, urbanitzades o en procés d'urbanització, amb elements suficients per a la qualificació com a sòl urbà, d'edificació, envoltades de vegetació i amb densitat d'habitatges variable, segons subzones.

Article 338. **Subzones.**

1. A la zona d'ordenació en edificació aïllada s'estableixen diferents subzones, que responen a la varietat originària.

2. Aquestes subzones són:

Plurifamiliars	Unifamiliars
I (20a/6)	VI (20a /9u)
II (20a/5)	VII (20a/10)
III (20a/7)	VIII (20a /11)
IVa (20a/9)	IX (20a/12)
IVb (20a/9b)	
V (20a/8)	

3. Als Estudis de Detall referents a les subzones unifamiliars no podrà augmentar-se el nombre d'habitatges que, per efecte de la grandària mínima de parcel·la, correspongui a una zona.

Article 339. **Tipus d'ordenació.**

A totes les subzones el tipus d'ordenació aplicable és el d'edificació aïllada.

S'admeten en aquesta zona els habitatges aparionats i els adossats en filera amb espais lliures individualitzats o mancomunats, com a subtipus d'ordenació derivats de l'edificació aïllada i que hauran d'ajustar-se a les condicions d'edificació assenyalades a les subzones respectives.

Article 340. **Edificabilitat.**

1. Els índexs d'edificabilitat neta per a cada una de les subzones són els establerts al quadre següent:

Subzones	Neta m ² st/m ² s
Plurifamiliars	
I (20a/6)	0,25
II (20a/5)	0,50
III (20a/7)	0,75
IVa (20a/9)	1,00
IVb (20a/9b)	1,00
V (20a/8)	1,50
Unifamiliars	
VI (20a/9u)	1,00
VII (20a/10)	0,75
VIII (20a/11)	0,50
IX (20a/12)	0,25

2. A les subzones unifamiliars, l'índex d'1,00 m² sostre/m² sòl, es redueix a 0,75 m² sostre/m² sòl, per a aquelles parcel·les de superfície inferior a la mínima 400 m².

Article 341. **Actuacions de reforma interior.**

1. Els sectors que no assoleixin els estàndards d'espais verds i de dotacions comunitàries en proporció adequada a la densitat de població, podran ser objecte d'operacions de reforma interior.
2. El Pla de Reforma Interior, a partir dels actuals nivells d'espais lliures i dotacions, haurà de preveure els espais i les dotacions necessaris, en consonància amb els potencials d'edificació i la densitat zonal.
3. Els Plans de Reforma Interior han de respectar els estàndards que s'estableixen a la taula següent:

Subzones	Densitat neta màxima habitatges/ha	Percentatge de sòl per a vials i estacionaments	Percentatge de sòl per a espais verds i dotacions
Plurifamiliars			
I	25	18	10
II	50	18	10
III	75	20	10
IVa	100	20	12
IVb	100	24	12
V	150	24	12
Unifamiliars			
VI	25	22	11
VII	16	20	10
VIII	10	18	10
IX	5	18	10

Article 342. **Condicions d'edificació de les subzones plurifamiliars.**

1. Les superfícies mínimes de parcel·la i la longitud mínima de façana, en aquestes subzones es regeixen pel quadre següent:

Subzona	Superfície (m ²)	Longitud (m)
I	2.000	30
II	1.500	20
III	1.000	16
IVa	400	14
IVb	1.500	20
V	800	15

tatges per parcel·la assenyalada. En aquests casos cada agrupació haurà de tenir accés independent des de vial públic. L'espai lliure d'edificació quedarà sistematitzat amb jardineria i podrà establir-se un règim d'ús mancomanat d'aquest. No es permeten solucions de passatges particulars o anàlegs per a l'accés comú a parcel·les diferents.

12. A les zones plurifamiliars s'admeten els desenvolupaments d'habitatges adossats en filera amb espais lliures mancomunats o individualitzats com a tipus d'ordenació derivat de l'edificació aïllada, d'acord amb les condicions següents:
 - a. S'hauran de complir les condicions de màxima agrupació d'habitatges per parcel·la que s'assenyalen al número anterior.
 - b. Caldrà aplicar la densitat màxima d'habitatges, l'índex net d'edificabilitat, el percentatge d'ocupació màxima de parcel·la, l'alçada i el nombre de plantes que s'assenyalen per a la subzona respectiva.
 - c. Cada agrupació independent d'habitatges adossats ha d'estar dotada d'accés rodat des de la via pública.
 - d. L'edificació s'haurà de produir ordenadament pel que fa a les alineacions oficials de la parcel·la a la via pública.
 - e. Amb la finalitat de controlar i acotar l'impacte excessiu d'algunes promocions, no es permetran agrupacions que comportin un front edificat, continu o reculat, superior a 30 m.; quan això s'esdevingui, s'haurà de fraccionar una agrupació en dos o més cossos independents que no superin aquesta dimensió i que hauran de separar-se entre si proporcionalment a la seva alçada respectiva amb un mínim de quatre metres.

Article 343. Condicions d'edificació a les subzones unifamiliars.

1. La superfície mínima de parcel·la, longitud mínima del front al vial i l'ocupació màxima de parcel·la en aquestes subzones són les que s'estableixen al quadre següent:

Subzona	Superfície (m ²)	Longitud (m)	Ocupació (%)
VI	400	14	40
VII	600	16	30
VIII	1.000	18	20
IX	2.000	24	10

Com a excepció als límits establerts al quadre anterior, s'admeten parcel·les de superfície i longitud de façanes menors quan tinguin origen en un dels casos següents:

- a. Quan procedeixin de segregacions o divisions formulades en escriptura pública amb anterioritat a la vigència de la Llei de 12 de maig de 1956 sobre règim del sòl i ordenació urbana i que no hagin sofert segregació posterior.

- b. Quan s'ajustin al Pla Comarcal de 1953 o als Plans Parcials que el desenvoluparen i procedeixin de parcel·lació o segregació amb llicència i que no hagin sofert segregació posterior a l'aprovació d'aquest Pla General.
- c. Parcel·les existents entre les altres ja construïdes, o amb impossibilitat material d'obtenir els mínims exigits.

En aquests casos, per a les parcel·les que tinguin una superfície que no arribi com a mínim a la meitat de l'exigida segons la subzona corresponent, sempre que sigui superior a 400 m² i tingui una longitud mínima de façana de 14 m., se'ls han d'aplicar els índexs d'edificabilitat nets de l'article 340 reduïts en la mateixa proporció en què la parcel·la té reduïda la seva superfície respecte a la mínima exigida.

A les subzones VII i VIII, les parcel·les inferiors als límits indicats, la superfície de les quals superi 250 m., sempre que tinguin una façana mínima de 12 m., se'ls aplicarà una edificabilitat que no podrà superar una superfície construïda màxima per parcel·la de 125 m² amb una alçada màxima de 7 m. i un nombre màxim de plantes de planta baixa i pis.

A la subzona VI s'ha d'aplicar l'índex d'edificabilitat reduït de 0,75 m² sostre/m² sòl sempre que la parcel·la assoleixi, com a mínim, una superfície de 200 m. i una façana mínima de 10 m.

No podran construir-se aïlladament aquelles parcel·les que, malgrat trobar-se en algun dels casos a., b., i c. anteriors, no assoleixin la superfície o longitud o façana mínimes indicades en relació amb les establertes segons la subzona respectiva.

- 2. L'alçada màxima i el nombre de plantes de l'edificació principal i l'alçada màxima i percentatge d'ocupació amb construccions auxiliars, dins l'ocupació màxima establerta a la condició primera, es regeixen per les normes del quadre següent:

Subzona	Edificació alçada màxima	Límit plantes	Edificació auxiliar, alçada i ocupació
VI	9,15 m.	PB + 2 P	3,30 m. 7%
VII	9,15 m.	PB + 2 P	3,30 m. 5%
VIII	9,15 m.	PB + 2 P	3,30 m. 3%
IX	9,15 m.	PB + 2 P	3,30 m. 2%

Quan a la subzona VI la superfície de la parcel·la sigui inferior a 400 m., però resulti edificable d'acord amb el que disposa la condició primera, l'alçada màxima permesa serà de set metres i el nombre límit de plantes, el de baixa i un pis.

- 3. La separació de l'edificació a les llindees de la parcel·la i la separació entre edificacions en parcel·la, han de respectar les distàncies mínimes següents:

Subzona	Separació a llindes (m)			Separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la en relació amb les alçades
	front	lateral	fons	
VI	3	3	3	1/2
VII	5	3	5	1/2
VIII	8	5	8	1
IX	12	10	12	1

Quan a la subzona VI la superfície de parcel·la sigui inferior a 400 m., però resulti edificable, la separació mínima a la llinda lateral de la parcel·la serà de 2 m .

4. A les subzones unifamiliars s'admet la construcció d'habitatges aparionats a parcel·les confrontants sempre que ambdues parcel·les superin la superfície i façana mínimes establertes a la subzona respectiva, puguin assolir aquests límits conjuntament o es trobin en alguns dels supòsits del punt 1 d'aquest article.

A les subzones VI, VII i VIII es podran admetre aparionaments sempre que, les parcel·les, a més de complir la superfície mínima assenyalada, disposin, com a mínim, d'una longitud de façana reduïda respecte de la mínima en la distància assenyalada com a separació de l'edificació a la llinda lateral de parcel·la segons la subzona respectiva.

Els habitatges aparionats han de respectar les condicions d'edificació de la subzona referides a la parcel·la agrupada resultant; haurà de formalitzar-se el caràcter mancomunat i indivisible de la parcel·la mitjançant la inscripció al Registre de la Propietat.

Secció 7a

Zona de verd privat protegit (8a)

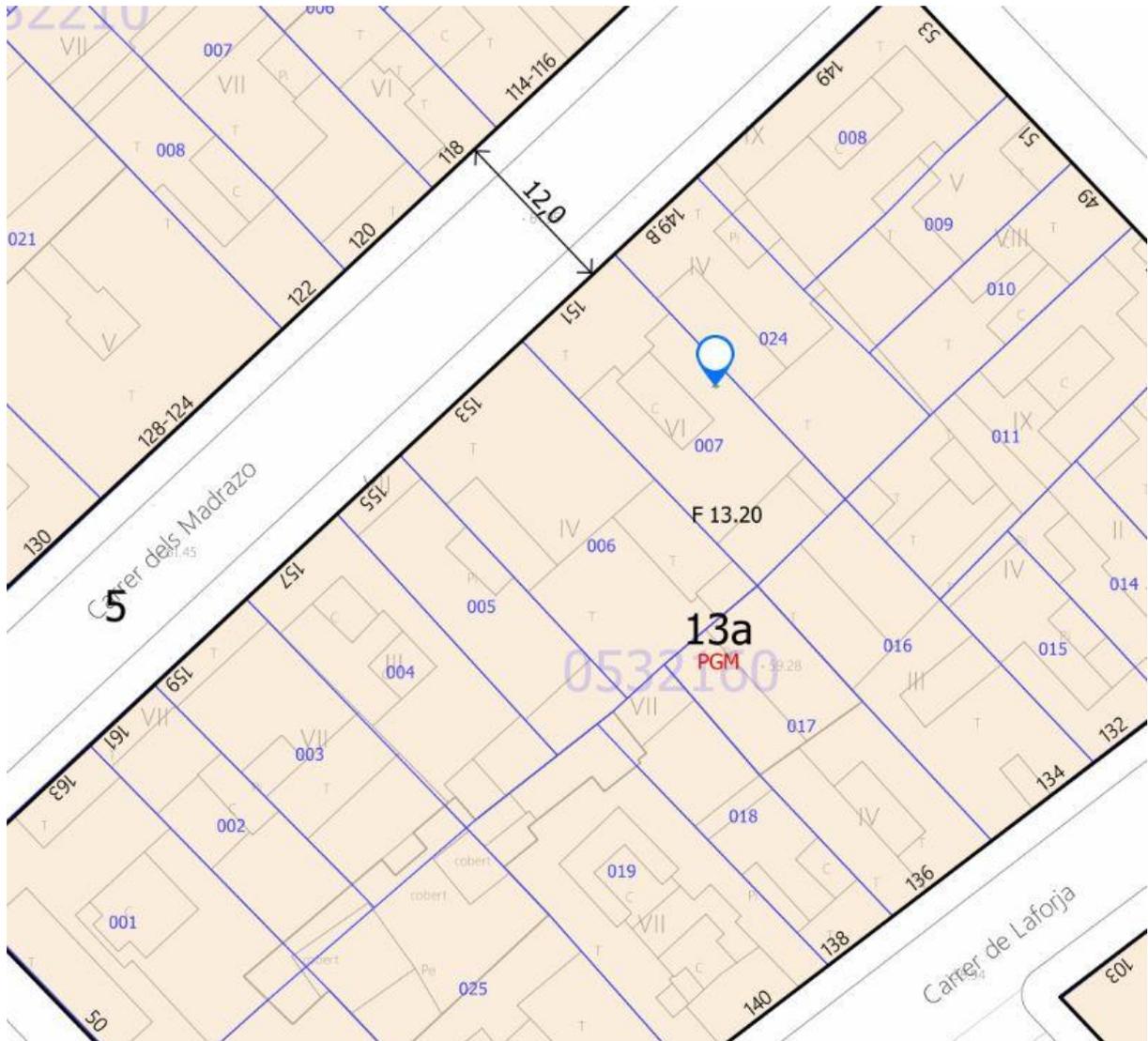
Article 344. Definició

Es qualifica de zona de verd privat protegit el sòl urbà amb edificacions aïllades, generalment amb entorns enjardinats d'interès.

Article 345. Edificabilitat

1. L'edificabilitat, en aquesta zona, es defineix en relació amb l'edificació actual existent i només es permet augmentar-la fins a un màxim del 10 per 100 mitjançant obres de millora que siguin compatibles amb el caràcter protegit de l'edifici i els espais enjardinats de l'entorn.
2. S'admet, en aquesta zona, el manteniment dels usos originals existents compatibles amb l'edificació i l'entorn seu. També s'admet un ús d'habitatge unifamiliar i, si escau, mitjançant l'aprovació d'un Pla especial es podran autoritzar aquells usos culturals, recreatius, docents o assistencials compatibles amb la protecció i d'acord amb les condicions establertes en aquesta secció.

B. Normativa Urbanística Local comercial C/Madrado 151, Barcelona:



Qualificació urbanística

Identificació

Codi pla	PGM
Clau	13a
Qualificació	Zona en densificació urbana intensiva
Pla	Pla General Metropolità (PGM)

Detall de qualificació

Tipus d'ord.	ALINIACIONS DE VIAL
Façana mín.	8 m (2)
Usos	Habitatge, Residencial, Comercial, Sanitari, Recreatiu, Esportiu, Oficines, Religios i Cultural, Industrial (Art.303)
Alçades	En funció de l'ample de vial (Art. 327 de la Modificació de les NNUU del PGM): - De menys de 8m: 9,00m (PB+1) - De 8 a menys de 12m: 12,35 (PB+2) - <u>De 12 a menys de 15m: 15,70 (PB+3)</u> - De 15 a menys de 20m: 19,05 (PB+4) - De 20 a menys de 30m: 22,40 (PB+5) - De més de 30m: 25,75 (PB+6) (4)
Densitat	Superfície construïda / 80 m2 (5)

Notes

- (1) Normes aplicables a l'edificació segons aliniacions a vial: Art. 236 a 245.
- (2) Excepte les situacions existents en el moment d'aprovació del present PGM amb construccions laterals compostades com a mínim de PB+1 que ho impedeixin, reduïnt-se llavors a 6,00m. (Art. 327/3)
- (3) Quan per la disposició o superfície del solar aquest no pugui aprofitar-se per a l'habitatge plurifamiliar, per la impossibilitat de complir condicions sobre façana mínima, profunditat edificable, celoberts i patis de ventilació, s'admetrà l'ús d'habitatge unifamiliar. (Art.303)
- (4) L'alçada mínima de les plantes incloent forjat i paviment serà de 3,05m. L'alçada lliure mínima de la PB serà de 4,00m per a amplituds de vial de 20m o més, i de 3,70m per a amplituds menors de 20m. (Art. 225 i 327)
- (5) El nombre màxim d'habitatges que podrà construir-se en una determinada parcel·la no serà superior al que resulti de dividir la superfície total construïda de l'edifici pel mòdul de 80 m2. ('Modificació de les NN.UU del PGM en relació al Nombre màxim d'habitatges per parcel·la'. Article modificat: Art.323 PGM)
- (6) Es prohibeixen els cossos sortints tancats o semitancats en edificis amb front a vial de menys de 8.00m. (Art.327/4)
- (7) Espai lliure interior edificable en PB, excepte en els casos on és d'aplicació l'art. 243. L'edificació en interior d'illa no superarà l'alçada lliure de 4.50m, mesurats desde la cota de referència de l'alçada

reguladora i haurà de cobrir-se amb un terrat (Art.327/5)

(8) Altells en PB: Es separaran un mínim de 3.00m de la façana de l'edifici. L'alçada lliure per sobre i per sota serà de 2.50m, limitant-se a 2.10m si la part superior es destina a magatzem. L'altell no ocuparà l'espai lliure interior d'illa, (Art.225/4)

(9) Habitatge en PB: Veure la 'Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques del 13 de Gener de 1999'. Article modificat: Art. 225 PGM.

C. Normativa Urbanística Solar C/Cadí 31, Barberà del Vallès:





CAPÍTOL QUART.-

ZONA RESIDENCIAL D'UNI HABITATGE AÏLLAT (clau 4)

Art. 180 - Definició

Comprèn aquelles àrees del municipi on els teixits urbans s'han format amb l'objectiu de proveir parcel·les per a la construcció d'habitatges aïllats de tipologia unifamiliar amb un espai de jardí privat.

Art. 181 - Regulació de l'ordenació

L'edificació es regula pel sistema d'ordenació d'edificació aïllada.

Art. 182 - Subzones i parcel·lació

1. Es distingeixen les següents subzones, en què s'admeten les parcel·les mínimes que s'indiquen:

Subzona	Parcel·la mínima	Diàmetre mínim de cercle inscribible	Façana mínima
Subzona 1 (clau 4.1)	400 m ²	14 m	12 m
Subzona 2 (clau 4.2)	200 m ²	10 m	8 m
Subzona 3 (clau 4.3)	300 m ²	12 m	10 m
Subzona 4 (clau 4.4)	300 m ²	12 m	8 m / 10 m

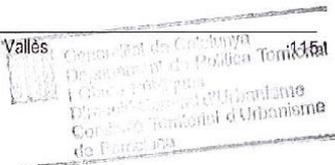
2. La subzona 4 (clau 4.4) es regirà pels paràmetres corresponents a la subzona 2 (clau 4.2) en la part que queda al sud del carrer Urgell, i pels corresponents a la subzona 3 (clau 4.3) en la part que queda al nord d'aquest carrer.

3. Les parcel·les de la subzona 1 (clau 4.1) que no arribin a la superfície mínima establerta però siguin de superfície igual o superior a 300 m² seran edificables sempre que s'acrediti que amb anterioritat a la data de 27/07/76 s'acomplia alguna de les següents circumstàncies:

- Inscripció com a finca independent en el Registre de la Propietat o atorgament d'escriptura pública.
- Condicions fixades a l'article 1227 del Codi Civil.
- Introducció en el tràfic mercantil dels instruments canviaris relacionats amb la transacció de la parcel·la.
- Tributació com a finca independent.
- Que es tracti de parcel·les existents entre d'altres ja construïdes amb impossibilitat material d'obtenir els mínims exigits.

Les condicions d'edificació que regiran per aquestes parcel·les seran les assenyalades per a la subzona 3 (clau 4.3).

Normes Urbanístiques del Pla General Municipal d'Ordenació de Barberà del Vallès





Art. 183 - Edificabilitat

1. L'edificabilitat neta per parcel·la és de 0,75 m²/m²

2. Computaran com a sostre edificable els porxos i terrasses cobertes, així com els cossos sortints tancats i semitancats.

3. En els espais sota coberta inclinada computaran com a sostre edificable aquelles parts amb alçada interior igual o superior a 1,60 m.

3500

Art. 184 - Condicions de l'edificació

1. Ocupació màxima de la parcel·la: 40%

2. Distàncies als límits:

- Front de vial: 3 m
- Resta de límits: 2 m

3. Edificis auxiliars: només s'admetran en parcel·les de superfície superior en un 10% de la parcel·la mínima, amb les següents limitacions:

- Ocupació màxima: 5%
- Altura màxima: 3.30 m

4. Alçada màxima:

- L'alçada màxima de l'edificació incloses les cobertes, no excedirà de 9,15 m mesurats des de la cota de la planta baixa, la qual haurà de complir les condicions que s'estableixen en el sistema d'ordenació per edificació aïllada.
- L'alçada màxima només podrà ésser sobrepassada per xemeneies o elements de caràcter tècnic autoritzats per les ordenances municipals.

5. Separació mínima entre edificis en una mateixa parcel·la: 6,00 m.

6. Nombre màxim de plantes: B+2

7. Alçada lliure mínima entre plantes: 2,50 m

Art. 185 - Limitacions dels soterranis

1. S'admet la construcció d'una planta soterrani de superfície no superior a la que arribi a tenir l'ocupació de l'edifici principal.

2. Aquesta planta es situarà normalment sota la projecció de l'edifici principal, excepte en aquells casos en que la diferència de cota entre la rasant del carrer i de la parcel·la sigui superior a 2,00 m i faci aconsellable construir el garatge ocupant, en soterrani, part de la franja de 3,00 m de separació al carrer.



3. En els casos en que part del soterrani es situï fora de la projecció de l'edifici principal, l'ocupació màxima de la parcel·la, que resultarà de la suma de les ocupacions dels edificis principals, auxiliar i soterranis fora de projecció, no superarà el 45% de la superfície de la parcel·la.

Art. 186 - Habitatges aparellats

5501

1. Es consideren habitatges aparellats aquells que tenen mitgera comú per un costat i que resulten ser dues vivendes amb accés independent.
2. S'admeten la construcció de dos habitatges aparellats amb les següents condicions:
 - a) Que siguin constitutius d'un únic projecte i s'autoritzi en una única llicència d'edificació.
 - b) Que la parcel·la que ocupin tingui com a mínim la superfície de dues parcel·les mínimes de la zona que es tracti i que tingui una façana equivalent al doble de la façana mínima.

Art. 187 - Sostre màxim

1. El sostre màxim que podrà tenir una edificació, tant si es tracta d'un habitatge aïllat com si és aparellat, serà 250 m² per habitatge o el que resulta d'aplicar l'edificabilitat neta a una superfície equivalent a una vegada i mitja la parcel·la mínima establerta per a cada subzona, si aquest resulta superior, exclusivament quan es tracti d'edificis aïllats.

2. En cas de parcel·les de superfície superior al doble de la parcel·la mínima l'exhauriment de l'edificabilitat establerta pel Pla General, només podrà aconseguir-se distribuint-la en dos o més edificis, que hauran de respectar la separació mínima establerta.

Art. 188 - Condicions d'us

Per les subzones 1 i 2 (claus 4.1 i 4.2):

1. Ús principal: unihabitatge
2. Usos compatibles: els usos compatibles hauran de complir amb determinades condicions especials:
 - Sanitari assistencial: no s'admeten els que comportin hospitalització, internament o hostatge.
 - Comerç, indústria artesanal, indústria urbana, oficines i serveis: en local tancat en planta baixa, amb un màxim de 50 m² de parcel·la i com espai vinculat a l'habitatge.
 - Educatiu
 - Associatiu
 - Religios
3. Usos no compatibles: la resta d'usos específics es consideren prohibits.
4. Usos complementaris: aparcament: en forma de garatges privats en espai tancat amb un màxim de 80 m² per parcel·la.



Per la subzona 3 (clau 4.3):

1. Usos principals: unihabitatge

2. Usos compatibles: els usos compatibles hauran de complir amb determinades condicions especials: **102**

- Comerç, indústria artesanal, indústria urbana, oficines i serveis: només una activitat o empresa per parcel·la en local tancat que no excedeixi de 50 m² de superfície.
- Sanitari assistencial: no s'admeten els que comportin hospitalització, internament o hostatge.
- Educatiu
- Associatiu
- Religios

3. Usos no compatibles: la resta d'usos específics es consideren prohibits.

4. Usos complementaris: aparcament: en forma de garatges privats en espai tancat amb un màxim de 80 m² per parcel·la.

Per la subzona 4 (clau 4.4):

1. Usos principals:

- Unihabitatge
- Comerç (admès únicament en local tancat)

2. Usos compatibles: els següents usos compatibles hauran de complir amb determinades condicions especials:

- Restauració (admès únicament en les parcel·les quins l'indars no donin al carrer Pirineus i admetent-se únicament en local tancat).
- Cultural, oficines i serveis: haurà de complir amb les mateixes condicions que l'activitat comercial.
- Magatzem: únicament quan estigui vinculat a l'activitat comercial de la parcel·la.
- Indústria urbana: en local tancat en planta baixa.
- Sanitari assistencial: no s'admeten els que comportin hospitalització, internament o hostatge.

Quan en una mateixa parcel·la es doni l'ús d'unihabitatge i algun altre ús compatible admès que requereixi un local de condicions específiques, aquest tindrà un accés independent de l'habitatge.

Quan es tracti de reutilitzar una edificació existent, s'admetrà l'ús de plurihabitatge amb la limitació que el nombre màxim d'habitatges no excedirà del que resulta de dividir la superfície de la parcel·la ocupada per l'edificació, per la superfície de la parcel·la mínima edificable.

3. Usos no compatibles: la resta d'usos específics es consideren prohibits.