
ENTIDAD: PARTICULARES WEB
EXPEDIENTE: 980220211137272
SOLICITANTE: TUTUSAUS BESA, ALBERTO
VALORACIÓN DE SOLAR
C/ FELIP FONT I FALP, nº 19
8870 SITGES
BARCELONA

FECHA DE TASACIÓN: 08/06/2021



INDICE

INDICE	2
HOJA RESUMEN	3
SOLICITANTE Y FINALIDAD	4
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	4
COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN	5
LOCALIDAD Y ENTORNO	5
TERRENOS, EDIFICIOS Y ELEMENTOS	6
SUPERFICIES	10
REGIMÉN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN	10
ANÁLISIS DE MERCADO	10
CÁLCULOS DE VALORES TÉCNICOS	10
VALOR DE TASACIÓN	12
CONDICIONANTES	12
ADVERTENCIAS	12
OBSERVACIONES FINALES	12
JUICIO CRÍTICO	12
FECHAS, CADUCIDAD Y FIRMAS	12
COMPROBACIONES, CRITERIOS Y GLOSARIO	13
ANEXO. ESTUDIO DE MERCADO	14

HOJA RESUMEN

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble:	SOLAR (SOL)
Situación:	C/ FELIP FONT I FALP, nº 19
Municipio:	8870 SITGES
Provincia:	BARCELONA
Situación actual:	Inmueble vacío
Uso:	Producto a desarrollar: Viviendas de primera residencia libre
Clasificación urbanística:	URBANO CONSOLIDADO

DATOS DE LA PROPIEDAD

Propietario:	SILVIA TUTUSAUS BESA/EVA TUTUSAUS BESA/ALBERTO TUTUSAUS BESA. Nuda propiedad M. JOSEFA BESA VENTOSA. Usufructo.
Estado de ocupación:	No ocupado

DATOS DE LA TASACIÓN

Entidad mandataria (encargante):	PARTICULARES WEB
Solicitante:	TUTUSAUS BESA, ALBERTO
Finalidad:	determinar como valor de tasación, el valor de mercado del inmueble Esta valoración se ha realizado de acuerdo con la orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, [excepto en lo relativo a las comprobaciones derivadas de la visita al interior del inmueble, en caso de no haberse realizado]. La finalidad no se encuentra entre las definidas en el artículo 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).
Criterio de valoración:	La valoración se realizará de acuerdo con los principios y metodología de la Orden Ministerial ECO 805/2003 de 27 de Marzo, modificada en la EHA/3011/2007 del 4 de Octubre y en la EHA/564/2008 del 28 de Febrero.
Cualificación profesional:	Gloval Valuation, S.A.U., está inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), así como regulada por RICS con el número de registro 043086, y está cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción.
Fecha de instrucción (encargo):	13/05/2021
Fecha de visita e inspección:	17/05/2021
Fecha de valoración:	08/06/2021
Fecha emisión informe:	08/06/2021
Fecha de caducidad:	08/12/2021
Limitación al uso del informe:	Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.
Consideraciones:	La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.
Conflicto de interés:	La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para Gloval Valuation, S.A.U.
Independencia:	Gloval Valuation, S.A.U., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.
Cargas:	La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas y gravámenes que pudieran afectar al valor.
Aspectos medioambientales:	No ha sido facilitado por la propiedad ningún estudio o informe de auditoría medioambiental sobre algún posible tipo de contaminación del inmueble. Por lo tanto, el alcance de nuestro informe no contempla ningún coste por este concepto, que en caso de interés, requerirá el encargo de un informe específico sobre ello.
Confidencialidad:	El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de Gloval Valuation, S.A.U.

RESUMEN DE VALORES

De acuerdo con las hipótesis de cálculo establecidas para el desarrollo de la operación inmobiliaria y por la aplicación del método consignado en el capítulo de valoración, se obtienen los siguientes datos:

CUADRO DE VALORACION INDIVIDUALIZADA POR SUELO

Ref	Finca	Sup. Adop Suelo	Actualiz. Alquiler	Actualiz. Explotacion	Residual estatico	Residual dinamico	Reemplaza ACT.	Reemplaza HET.	Valor Compara	Valor Tasación Rápida	Valor Venta Rápida	V. Seguro (€) *Reconst RD 716/09
	36348	608,30								361.457,94		
	Parcela 20.11	608,30			0,00	361.457,94				361.457,94		
	TOTALES	608,30		0,00			0,00	0,00	0,00	361.457,94		0,00 0,00

* VRB-Vsuelo, según Orden ECO 805/2003.

LIMITACIONES AL VALOR

CONDICIONANTES:
No proceden.

ADVERTENCIAS:

Hay una carga urbanística inscrita registralmente, que afecta al pago del saldo en la cuenta de liquidación provisional de 57.958,90 Euros del Proyecto de Reparcelación/Urbanización del Sector PPU-1 La Plana-Santa Bárbara-Vallpineda de Sitges. En consulta realizada ante los servicios técnicos del municipio se nos informa que está parcela tiene pendiente la liquidación de dicha carga provisional, así como la posible liquidación definitiva cuando se proceda al cierre de la cuenta de liquidación una vez recepcionadas las obras de urbanización, por lo que dicha carga se ha descontado del valor de tasación de la parcela. La parcela LIBRE DE CARGAS tendría un VALOR DE MERCADO de 419.416,84 Euros (sujeto al posible importe de liquidación definitivo de la cuenta de liquidación).

No se ha dispuesto de la cédula urbanística del terreno habiéndose tomado los parámetros de aplicación de la información obtenida de los Servicios Técnicos Municipales.

No existe señalamiento urbano in situ, la finca se identifica mediante información registral en cuanto a numeración urbanística del proyecto de reparcelación, dirección de policía y lindes, no existiendo dudas en su concordancia.

Las estimaciones de plazos, costes e importes unitarios se han efectuado en base a la dinámica del mercado en la zona, a las expectativas socioeconómicas de los próximos años y a la información proyectada según banco de datos de Gloval.

La titularidad de la Finca 1726 esta repartida de la siguiente forma: María Josefa Besa Ventosa 100% Usufructo, Silvia Tutusaus Besa 1/3 parte nuda propiedad, Eva Tutusaus Besa 1/3 parte nuda propiedad y Alberto Tutusaus Besa 1/3 parte nuda propiedad.

No se acreditan las referencias catastrales por los medios establecidos en el texto refundido de la ley de catastro, se obtienen desde la sede electrónica de catastro.

Existe un derecho de usufructo a favor de María Josefa Besa Ventosa, que no se ha tenido en cuenta en la valoración, realizándose en la hipótesis de pleno dominio. El valor de tasación únicamente será válido si bien se extingue el derecho o bien los titulares de nuda propiedad y usufructo intervienen conjuntamente.

Las obras de urbanización de la Fase 2B del Sector PPU1 La Plana-Santa Bárbara-Vallpineda, en la que se encuentra la Parcela 20.11, están pendientes de recepción. Según nos informan los servicios técnicos municipales, actualmente la propuesta de acuerdo de la JGL (Junta de Gobierno Local) de recepción, está pendiente de la firma del Regidor. Se prevé la recepción para este mismo mes de junio de 2021. Nos confirman que se conceden licencias de obra.

Se ADVIERTE que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, derivadas de la crisis originada por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios. Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe.

SOLICITANTE Y FINALIDAD

Encargante:	PARTICULARES WEB
Solicitante:	TUTUSAUS BESA, ALBERTO
Sociedad:	Gloval Valuation, S.A.U. inscrita el 07-03-1985 con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España.
Finalidad:	determinar como valor de tasación, el valor de mercado del inmueble Esta valoración se ha realizado de acuerdo con la orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, [excepto en lo relativo a las comprobaciones derivadas de la visita al interior del inmueble, en caso de no haberse realizado]. La finalidad no se encuentra entre las definidas en el artículo 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).
Método de valoración:	El valor residual de un suelo o de un inmueble a rehabilitar, corresponde con el valor equitativo de utilidad que en un proceso inmobiliario, en el que el resultado final rentable es la construcción que sobre él se realiza (en función de su aprovechamiento y del rendimiento de dicho aprovechamiento), un comprador abonaría en condiciones de usarlo con el mejor provecho posible disponiendo de los medios necesarios, deduciendo de los ingresos en su rendimiento óptimo, el coste de las construcciones necesarias para conseguirlo, así como los gastos que ocasionan estas y el beneficio propio de la promoción. El procedimiento de análisis de inversiones con valores esperados, (procedimiento de cálculo dinámico) es aplicable en la valoración de suelos urbanos y terrenos urbanizables, que estén o no edificados, así como en edificios en proyecto, construcción o rehabilitación, incluso en el caso de que las obras estén paralizadas. En el análisis de la inversión se considerarán junto con los gastos e ingresos previstos, los plazos necesarios de gestión, construcción y comercialización del producto final rentable. El valor se obtendrá a partir de la suma de los cobros previstos en cada momento menos los pagos previstos en cada momento, debidamente actualizados de acuerdo al tipo elegido según la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados, atendiendo a los periodos de tiempo previstos desde el momento de valoración hasta el que se produce cada uno de los cobros o pagos. El tipo de actualización se corresponderá con aquel que represente la rentabilidad media anual del proyecto sin tener en cuenta financiación ajena que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Se calculará sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo. El tipo libre de riesgo no podrá ser inferior a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado con vencimiento superior a dos años y cuyo plazo de vencimiento será igual o superior a cinco años, si la finalidad es la de servir como garantía hipotecaria. El tipo de interés será adecuado al riesgo del proyecto de inversión, atendiendo particularmente a su volumen, grado de liquidez, al tipo de explotación, a sus características, ubicación física y al riesgo previsible en la obtención de rentas. El tipo elegido debe ser similar al que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables. La prima de riesgo se determinará a partir de información sobre promociones semejantes, evaluando el riesgo, en función del tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, volumen de inversión necesaria, y en el caso de que exista financiación ajena, de acuerdo al porcentaje de financiación atribuido al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario.
Normativa:	La valoración se realizará de acuerdo con los principios y metodología de la Orden Ministerial ECO 805/2003 de 27 de Marzo, modificada en la EHA/3011/2007 del 4 de Octubre y en la EHA/564/2008 del 28 de Febrero.

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Valoración de: SOLAR (SOL)
Provincia: BARCELONA **Código Postal:** 8870
Municipio: SITGES **Localidad:** SITGES
Dirección: C/ FELIP FONT I FALP, nº 19
Latitud: 41.2430571 **Longitud:** 1.7995723

En el presente informe se valora el aprovechamiento de la parcela ubicada en la calle Felip Font i Falp nº 19, en el término municipal de Sitges. Catastralmente identificada con la referencia catastral 9364811CF9696N0001FE.

La parcela valorada actualmente se encuentra sin edificar.

Se trata de una finca registral, correspondiente con una única finca catastral.

La identificación física-registral se ha realizado conforme a los lindes y dirección de policía, ya que la referencia catastral no está protocolizada, no habiendo dudas en su identificación.

IDENTIFICACIÓN REGISTRAL:

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REGISTRALES								DATOS CATASTRALES			
ELEM	TITULAR	REG. PROP.	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	SEC	IDUFIR/CRU	CUOTA	REFERENCIA	CUOTA
SOL	SILVIA TUTUSAUS BESA/EVA TUTUSAUS BESA/ALBERTO TUTUSAUS BESA. Nuda propiedad M. JOSEFA BESA VENTOSA. Usufructo.	SITGES	2107	698	65	36348		08107000705385	100	9364811CF9696N0001FE	100

COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

Comprobaciones:

Identificación física mediante inspección ocular: si
Estado de Ocupación y uso: si
Régimen de protección: si
Adecuación al planeamiento: si
Cumplimiento Protección Arquitectónica: si
Realizada Verificación Registral: si

Documentación:

Doc. Catastral
Pdf OVC
Doc. registral
Nota simple
Información Urb.
Matriz suelos BE
Normas
Planeamiento

LOCALIDAD Y ENTORNO

Localidad y Comunicaciones:

TIPO DE NÚCLEO: Municipio independiente de la comarca del Garraf, situado en la costa al Sur de la ciudad de Barcelona. Sitges vive volcado al mar Mediterráneo, pero gran parte de su término municipal comprende una gran cordillera calcárea llena de posibilidades. Mar y montaña trazan una sensacional orografía que convierte a Sitges en un municipio cautivador con una marca turística posicionada en el mercado europeo que hace que sea conocida como destinación turística durante todo el año, motivo por el cual se encuentra una permanente población estacional de visitantes durante todos los meses, aunque especialmente en la época estival.

OCUPACIÓN LABORAL: Múltiple variado, destacando básicamente el sector turístico y el sector servicios. Su prestigio como población turística de referencia provoca un incremento estacional de la población, hasta tal punto que, durante los meses de verano, el número de turistas duplica el número de residentes censados.

NIVEL DE RENTA: Medio en general y elevado en el entorno próximo.

POBLACIÓN: Actualmente con 29.307 habitantes según padrón del 2019, habiendo experimentado un incremento del 1.17% respecto al año 2018.

DENSIDAD DE LA POBLACIÓN: La densidad de población en el entorno próximo se puede considerar actualmente como media.

Entorno:

UBICACIÓN: Parcela ubicada en el sector PPU-1, dentro de la isla 20, señalada con el número 11 (Parcela resultante 20.11 del Proyecto de Reparcelación Sector PPU-1 La Plana-Santa Bárbara-Vallpineda de Sitges. Se corresponde con la calle Felip Font i Falp nº 19, en el término municipal de Sitges. Catastralmente identificada con la referencia catastral 9364811CF9696N0001FE.

DELIMITACIÓN DEL ENTORNO: El entorno próximo corresponde a un sector urbano de reciente urbanización con edificios de viviendas unifamiliares. Presenta un correcto nivel de servicios y comunicaciones, completamente urbanizada y próxima al centro de la población. Los edificios tienen una altura de 2 plantas, en una zona poco consolidada en cuanto al tejido edificado. La antigüedad de las edificaciones es baja por tratarse un entorno de reciente urbanización. El nivel socioeconómico se considera medio-alto.

ORDENACIÓN: Zona residencial para primera vivienda.

GRADO DE CONSOLIDACIÓN: Bajo. Aún existen muchos solares en el entorno próximo.

NIVEL DE DESARROLLO: Bajo. Tejido urbano con suelo urbano disponible para edificar en el entorno. **RENOVACIÓN:** Nuevas construcciones.

ANTIGÜEDAD CARACTERÍSTICA: Las edificaciones del entorno tienen una antigüedad baja.

Entorno:

CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA:

ABASTECIMIENTO DE AGUA: Red general de abastecimiento de agua.
 PAVIMENTACIÓN: Asfaltado de viales y pavimentado de aceras con baldosa hidráulica.
 SANEAMIENTO: Red general de alcantarillado.
 SUMINISTRO ELÉCTRICO: Red general de suministro eléctrico.
 SUMINISTRO DE GAS: Red general de gas natural.
 ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno.

EQUIPAMIENTO:

ASISTENCIAL: Equipamiento asistencial suficiente en el conjunto del municipio y a nivel comarcal.
 COMERCIAL: Comercio básico variado y supermercados en el centro urbano.
 DEPORTIVO: Suficiente. Instalaciones polideportivas diversas en el entorno próximo.
 ESCOLAR/EDUCATIVO: Suficiente.
 LUDICO: Suficiente a nivel comarcal.
 ZONAS VERDES: Suficientes.
 APARCAMIENTO: Suficiente a nivel de superficie en el entorno próximo.

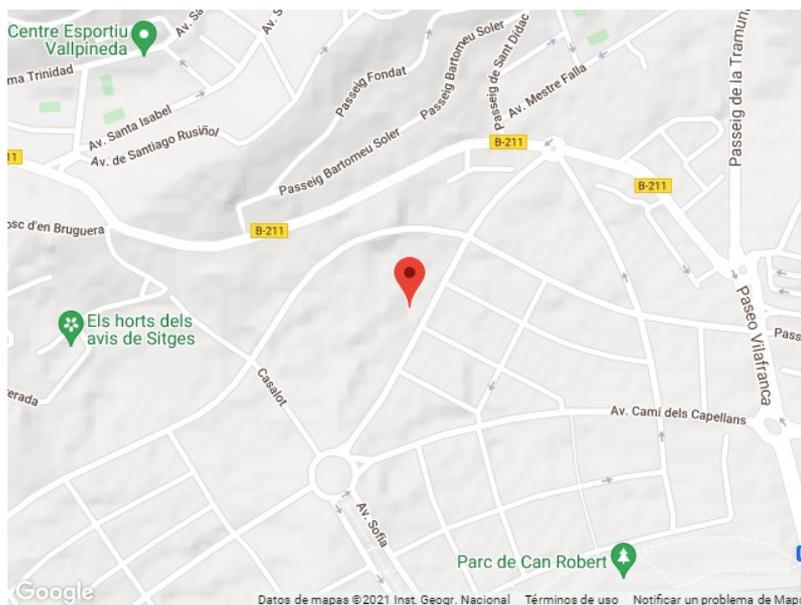
COMUNICACIONES:

AUTOBUSES: Autobuses urbanos e interurbanos de línea regular.
 METROPOLITANO: No existe en el municipio.
 FERROCARRIL: Existe estación RENFE en el municipio.
 RED VIARIA: Completa. Carreteras C-32, C-31 y Autopista AP-7, aunque queda un poco más distante.
 OTRAS COMUNICACIONES: Aeropuerto de Barcelona a 27 km.

Aparcamientos públicos:	Medios	Qué Tal Se Aparca:	Regular	Entorno Comercial:	No Comercial
Entorno terciario(Oficinas):	No Terciario	Entorno Industrial:	No Industrial	Dotaciones/Equipamientos:	Medios
Tipo Núcleo:	Nucleo Autonomo	Laboral:	Turístico	Nivel desempleo:	Medio
Tipo:	Urbano Periferico	Carácter:	1ª Vivienda	Nivel renta:	Alto
Calidad Edificios Entorno:	Alto	Coste Transportes:	Medio	Consolidación entorno:	Medio
Antigüedad entorno:	Bajo	Renovación entorno:	Bajo	Pavimentación:	Bien
Iluminación:	Bien	Metro:	No tiene	Autobuses:	Regular
Ferrocarril:	Bien	Transporte Público:	Medios	Jardines:	Bien
Restaurantes:	Bien	Comercial:	Regular	Escolar:	Bien
Sanitario:	Bien	Deportivo:	Bien		
Expectativas:				Evolución:	
Tipo de localización:					

Inversiones pendientes

Agua (%)	0	Alumbrado (%)	0
Pavimentación (%)	0	Saneamiento (%)	0



TERRENO SOLAR

9526620

Identificación:

Parcela 20.11

Datos registrales:

Referencia:

Finca registral: 36348

Ref. catastral: 9364811CF9696N0001FE

Superficie adoptada: 608.3 m2

Sup. registral: 608.3 m2

Sup. catastral: 608 m2

Descripción:

DESCRIPCIÓN: Parcela ubicada en el sector PPU-1, dentro de la isla 20, señalada con el número 11 (Parcela resultante 20.11 del Proyecto de Reparcelación Sector PPU-1 La Plana-Santa Bárbara-Valpineda de Sitges. Se corresponde con la calle Felip Font i Falp nº 19, en el término municipal de Sitges. Catastralmente identificada con la referencia catastral 9364811CF9696N0001FE.

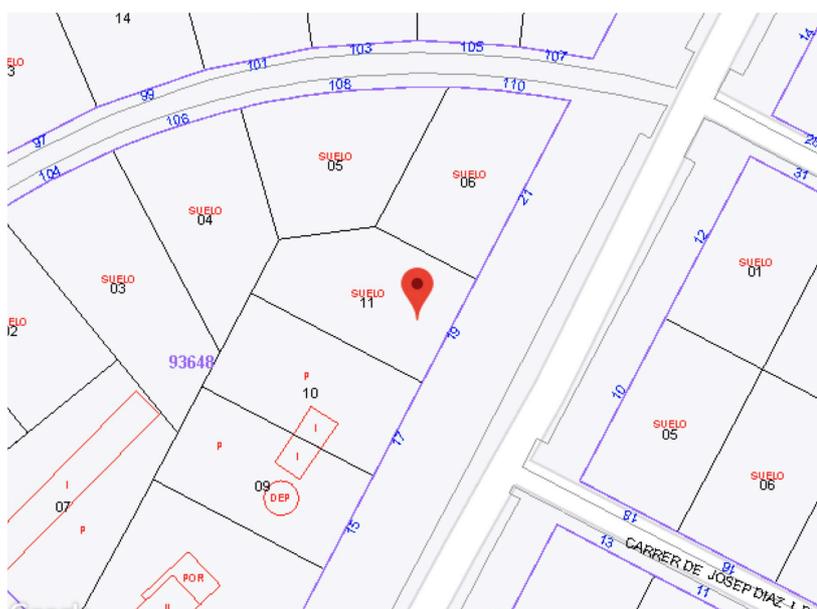
TOPOGRAFÍA: Solar de topografía ligeramente inclinada.

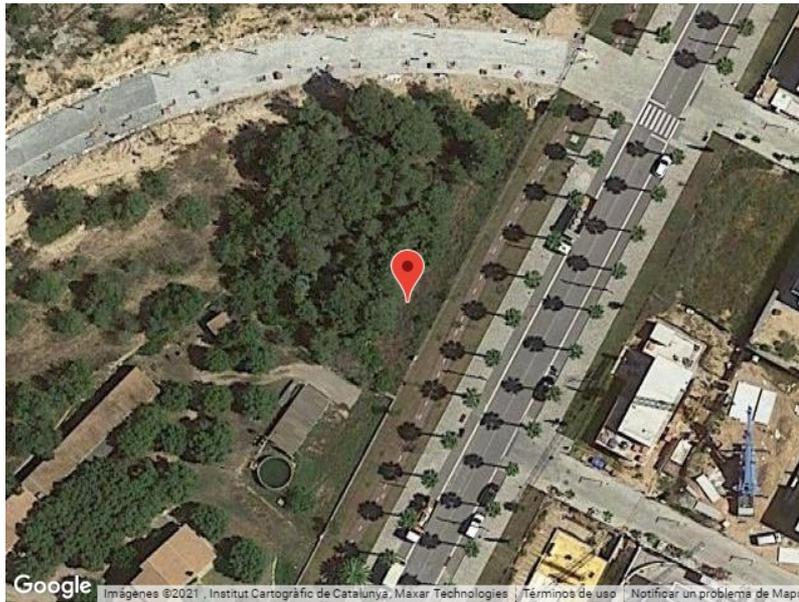
LINDEROS REGISTRALES: Sureste, en una línea de 20,18 m, con sistema de recorrido de peatones; entrando, a la derecha, en una línea quebrada de 19,70 m, con parcela resultante número 20.5 del Proyecto de Reparcelación; entrando, a la izquierda, en una línea de 33,35 m, con parcela resultante número 20.10 del Proyecto de Reparcelación, y al fondo, en una línea de 10,40 cm, con parcela resultante número 20.4 del Proyecto de Reparcelación.

SUPERFICIE ADOPTADA: Se adopta la superficie registral (608,30 m2), ya que es igual que la catastral (608 m2), salvo redondeo.

CERRAMIENTO DE PARCELA: El solar se encuentra actualmente cerrado mediante una valla.

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES: Se trata de un terreno con la urbanización finalizada.





Infraestructuras:

Electricidad: No Seguridad: No

Contaminación aparente:

Terreno: No Construcción: No Acustica: No
Ambiental: No Otros: No

Situación urbanística individualizada:

Suelo: - Parcela 20.11

Clasificación: URBANO CONSOLIDADO

Calificación: RESIDENCIAL

Nivel Suelo: I (Según ECO)

Producto Desarr.: Viviendas de primera residencia libre

Desarr. Planea.: Urbanización finalizada

Prox Nucleo Urb.: Suelo Urbano

V.P.O.: No

Sist Gestión: Licencia

Fase Gestión: Parcelas resultantes inscritas

Estado Urb. (%): 0.00

Paraliz Urb.: No

Fch Fin Gest Urb.: 03/05/2024

Ambito valorado: 100 %

PLANEAMIENTO VIGENTE:

Planeamiento vigente: Plan de Ordenación Urbanística Municipal de Sitges, aprobado el 30 de marzo de 2006 y publicado en el DOGC número 4640 el 24 de mayo de 2006, el Plan Parcial Urbanístico del Sector PPU1 La Plana-Santa Bárbara-Vallpineda aprobado definitivamente el 20 de julio de 2009 y publicado el 17 de septiembre de 2009 y el texto refundido del Proyecto de Reparcelación del PPU1 La Plana-Santa Bárbara-Vallpineda aprobado definitivamente en Octubre de 2015.

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

Desarrollado el Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

PLANEAMIENTO ULTERIOR:

No precisa planeamiento secundario o de detalle.

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA:

De acuerdo a la normativa urbanística de aplicación, el Plan de Ordenación Urbanística Municipal de Sitges, el terreno que se valora se encuentra clasificado como Suelo Urbano Consolidado, ya que la urbanización esta completada, aunque nos informan los servicios técnicos del Ayuntamiento que está prevista la recepción de la urbanización este mismo mes de junio de 2021, y que se están concediendo licencias de obra en esta fase (2B).

CALIFICACION URBANISTICA:

Dentro del P.P.U. 1 La Plana - Santa Bárbara - Vallpineda, la finca valorada situada en la isla 2 se califican con la Clave 15P1, vivienda de libre promoción en parcelas unifamiliares tipo I.

PARÁMETROS GENERALES:

-Calificación: Clave 15P1.

-Parcela Mínima: 600 m2

-Fachada Mínima: 14 metros

-Ocupación: 40 %

- Altura reguladora máxima (A.R.M.): 7,35 m (PB+1)

-Usos: Residencial: Vivienda unifamiliar aislada

-Separaciones a viales: 3 metros

-Separaciones a vecinos: 3 metros

- Edificabilidad neta del solar informado: 0,40 m2techo/ m2suelo

- CONDICIÓN DE SOLAR: En aplicación del artículo 29 del DL 1/2010 de 3 de Agosto, la finca tiene la consideración de solar

Situación urbanística individualizada:

GESTIÓN URBANÍSTICA:

- La gestión urbanística está finalizada, por tratarse de un suelo urbanizable delimitado con Plan Parcial y proyecto de reparcelación aprobado, quedando pendiente la urbanización de parte del Sector PPU1 La Plana- Santa Bárbara-Vallpineda.
- Sistema de actuación: Licencia directa.
- Cargas urbanísticas y cesiones: Hay una carga urbanística inscrita registralmente, que afecta al pago del saldo en la cuenta de liquidación provisional de 57.958,90 Euros, así como una obligación urbanística de conservar y mantener la urbanización en las condiciones y términos establecidos en el artículo 68.7 del Reglamento de la Ley de Urbanismo, formalizada en escritura otorgada en Sitges de fecha 8 de julio de 2016, autorizada por el Ayuntamiento, constituida en la inscripción 1ª, con fecha 8 de septiembre de 2016.
- Elementos y trámites suelo finalista: La parcela tasada tiene el Nivel I.
- Plazos de ejecución y caducidad: No se contemplan plazos de caducidad del aprovechamiento urbanístico.
- Criterios de valoración: Valoración por el Método de Residual Dinámico. Expropiación: No prevista.

Hipótesis de trabajo:

Atendiendo al grado de consolidación del entorno, y al número de elementos a promover, así como la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar sobre el terreno valorado, se estima el siguiente calendario.

1.- CALENDARIO DE LA PROMOCIÓN MÁS PROBABLE:

- Inactividad / estudios previos: 3 semestres (1º - 2º - 3º)
- Redacción proyectos de construcción y ejecución: Se prevé que los trámites de redacción de proyectos de edificación y licencias de obras se inicien durante el primer año
- Las obras se ejecutarán en 1 fase de tres semestres de construcción.
 - Construcción Fase I: 3 semestres (4º - 5º - 6º)
- Ventas y comercialización: Simultánea a la construcción y una vez finalizada la misma. Se estiman pagos a cuenta hasta la entrega de las llaves del 20%.

Total tiempo estimado finalización obras y ventas: 7 semestres / 3,5 años.

2.- INGRESOS CONSIDERADOS

- Vivienda unifamiliar: 4.154,86 Euros/m²

3.- GASTOS CONSIDERADOS

- COSTES DE URBANIZACIÓN:

- Carga inscrita registralmente afecta al pago del saldo en la cuenta de liquidación provisional de 57.958,90 Euros
- Gastos necesarios de construcción: gastos de honorarios de proyecto, dirección de obra, impuestos no recuperables y aranceles, licencia de obras, tasas y otros gastos, y los gastos de administración del promotor. Se estiman los gastos fiscales y de comercialización.

- TIPO DE ACTUALIZACIÓN = Rentabilidad Deuda 5 años - IPC + Prima mínima de riesgo (según ECO) + Prima de riesgo suplementaria.

Deuda: 0,27%

IPC: 1,15%

Prima mínima de riesgo: 8,00%

Prima de riesgo suplementaria: 3%

Tipo de actualización: 11,38%.



PROMOCIÓN INMOBILIARIA MÁS PROBABLE:

Edificabilidad resultante de aplicar los parámetros, en concreto la Edificabilidad neta por ser el parámetro más restrictivo:

EDIFICABILIDAD = SUPERFICIE DEL SOLAR X COEF. DE EDIFICABILIDAD = 608,30 m²suelo X 0,40 = 243,32 m² techo

SUPERFICIES

DESGLOSE SUPERFICIES

Ref	Tipo Suelo	Finca	Registral (m2)	Ref. Catastral	Catastral (m2)	Tipo Superficie Adoptada	Adoptada (m2)
	SOL	36348	608,30	9364811CF9696N0001FE	608,00		608,30
	SOL	Parcela 20.11				Registral	608,30

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN

Renta:

No constan datos de renta.

Protección:

No consta afección a régimen de protección.

ANÁLISIS DE MERCADO

Tal y como se puede apreciar del estudio de mercado realizado (Anexo Estudio de Mercado), existe cierta homogeneidad entre los datos obtenidos atendiendo fundamentalmente a su ubicación, acabados constructivos, conservación, superficies y antigüedad. Para homogeneizar se establecerán coeficientes entre 0.90 y 1.10 en función de si el comparable analizado presenta mejores o peores condiciones que el inmueble valorado, en función de los coeficientes establecidos para cada uso.

En el presente informe, para la obtención del Valor de tasación por comparación se han considerado testigos comparables que debido a, la proximidad de la fecha de su publicación, contactos de negociación realizados, e incorporación de factor de corrección por indisponibilidad temporal, representan razonablemente la situación actual del mercado zonal.

HOMOGENEIZACIÓN Vivienda Unifamiliar

Peso	Fuente	Superf.	Antig.	Ca	Cs	Ce	Cu	Cc	Valor	Unitario	C	Ponderado
18.06	A	431	1	1.002	1.044	0.967	1	1.02	1.474.400,00	3.420,88	1.031	3527.28
27.91	A	332	1	1.002	1.027	0.967	1	1	1.336.175,00	4.024,62	0.995	4003.13
14.65	A	413	22	1.044	1.041	0.967	1	1.02	1.455.970,00	3.525,35	1.072	3777.94
11.34		330	2021	1.2	1.026	1.017	1	1.02	1.379.526,85	4.180,38	1.2	5016
12.64		315	22	1.044	1.023	1.017	1.02	1.02	1.303.504,92	4.138,11	1.13	4673.96
15.4		300	1	1.002	1.019	1.017	1	1.02	1.569.914,69	5.233,05	1.059	5540.79

Valor obtenido (€/m2)	4.208,17	Gastos Comercialización (%)	3,00
------------------------------	-----------------	------------------------------------	-------------

Tras ponderar las muestras con los coeficientes de homogeneización 'C' referidos a Superficie (Cs), Antigüedad (Ca) y Calidades de entorno (Ce), ubicación (Cu), y calidad constructiva (Cc), se obtiene un coeficiente global (C). Teniendo en cuenta dicho coeficiente y el Peso considerado según el grado de similitud de cada comparable respecto al inmueble objeto de estudio, se ha obtenido el valor de mercado medio.

CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

Parcela 20.11

Valor residual dinámico

El valor residual de un suelo o de un inmueble a rehabilitar, corresponde con el valor equitativo de utilidad que en un proceso inmobiliario, en el que el resultado final rentable es la construcción que sobre él se realiza (en función de su aprovechamiento y del rendimiento de dicho aprovechamiento), un comprador abonaría en condiciones de usarlo con el mejor provecho posible disponiendo de los medios necesarios, deduciendo de los ingresos en su rendimiento óptimo, el coste de las construcciones necesarias para conseguirlo, así como los gastos que ocasionan estas y el beneficio propio de la promoción. El procedimiento de análisis de inversiones con valores esperados, (procedimiento de cálculo dinámico) es aplicable en la valoración de suelos urbanos y terrenos urbanizables, que estén o no edificados, así como en edificios en proyecto, construcción o rehabilitación, incluso en el caso de que las obras estén paralizadas. En el análisis de la inversión se considerarán junto con los gastos e ingresos previstos, los plazos necesarios de gestión, construcción y comercialización del producto final rentable. El valor se obtendrá a partir de la suma de los cobros previstos en cada momento menos los pagos previstos en cada momento, debidamente actualizados de acuerdo al tipo elegido según la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados, atendiendo a los periodos de tiempo previstos desde el momento de valoración hasta el que se produce cada uno de los cobros o pagos. El tipo de actualización se corresponderá con aquel que represente la rentabilidad media anual del proyecto sin tener en cuenta financiación ajena que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Se calculará sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo. El tipo libre de riesgo no podrá ser inferior a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado con vencimiento superior a dos años y cuyo plazo de vencimiento será igual o superior a cinco años, si la finalidad es la de servir como garantía hipotecaria. El tipo de interés será adecuado al riesgo del proyecto de inversión, atendiendo particularmente a su volumen, grado de liquidez, al tipo de explotación, a sus características, ubicación física y al riesgo previsible en la obtención de rentas. El tipo elegido debe ser similar al que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables. La prima de riesgo se determinará a partir de información sobre promociones semejantes, evaluando el riesgo, en función del tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, volumen de inversión necesaria, y en el caso de que exista financiación ajena, de acuerdo al porcentaje de financiación atribuido al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario.

GESTIÓN URBANÍSTICA					
Sup. Bruta	Fecha fin plazo	Tipo periodicidad flujos de caja	Prima riesgo	Tasa apalancam hasta fin	Tipo actualización hasta fin
608.3	03/11/2022	3	10.51	1.83	13.21

PROMOCIÓN						
Fecha fin plazo ejecución	Fecha plazo máx.fin comercializ	Tasac anual media variación mercado	Prima riesgo hasta fin	Tasa apalancamiento adoptada hasta fin	Tipo actualización desde fin	Tasa anualizada homogénea
03/05/2024	03-11-2024	0,01	10.51	1.83	13.21	11.38

Uso	Sup. (m2) edificable	Ejec. mat €/m2	B.I. (%)	€/m2	Contrata €/m2	G.N. (%)	€/m2	Venta €/m2	G.C. (%)	€/m2
Residencial (Vivienda libre primera	243,32	1.097,24	19.0	208,48	1.305,72	21.55	236,46	4.208,17	3.0	126,25
Total	243,32									

VALOR RESIDUAL DEL SUELO **361.457,94 €**

B.I. = Beneficio Industrial, G.N. = Gastos Necesario, G.C. = Gastos Comercialización

Resumen de valores:

CUADRO DE VALORACION INDIVIDUALIZADA POR SUELO												
Ref	Finca	Sup. Adop Suelo	Actualiz. Alquiler	Actualiz Explotacion	Residual estatico	Residual dinamico	Reemplaza ACT.	Reemplaza HET.	Valor Compara	Valor Tasación Rápida	Valor Venta *Reconst RD 716/09	V. Seguro (€)
36348		608,30								361.457,94		
	Parcela 20.11	608,30			0,00	361.457,94				361.457,94		
	TOTALES	608,30		0,00			0,00	0,00	0,00	361.457,94		0,00

* VRB-Vsuelo, según Orden ECO 805/2003.

VALOR TOTAL DE SUELO:

361.457,94 €

VALOR DE TASACIÓN

El valor de tasación informado se corresponde con el valor residual dinámico, que para los inmuebles valorados asciende a TRESCIENTOS SESENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS.

VALOR TOTAL DE TASACIÓN (ADOPTADO):

361.457,94 €

CONDICIONANTES

No proceden.

ADVERTENCIAS

Hay una carga urbanística inscrita registralmente, que afecta al pago del saldo en la cuenta de liquidación provisional de 57.958,90 Euros del Proyecto de Reparcelación/Urbanización del Sector PPU-1 La Plana-Santa Bárbara-Vallpineda de Sitges. En consulta realizada ante los servicios técnicos del municipio se nos informa que está parcela tiene pendiente la liquidación de dicha carga provisional, así como la posible liquidación definitiva cuando se proceda al cierre de la cuenta de liquidación una vez recepcionadas las obras de urbanización, por lo que dicha carga se ha descontado del valor de tasación de la parcela. La parcela LIBRE DE CARGAS tendría un VALOR DE MERCADO de 419.416,84 Euros (sujeto al posible importe de liquidación definitivo de la cuenta de liquidación).

No se ha dispuesto de la cédula urbanística del terreno habiéndose tomado los parámetros de aplicación de la información obtenida de los Servicios Técnicos Municipales.

No existe señalamiento urbano in situ, la finca se identifica mediante información registral en cuanto a numeración urbanística del proyecto de reparcelación, dirección de policía y lindes, no existiendo dudas en su concordancia.

Las estimaciones de plazos, costes e importes unitarios se han efectuado en base a la dinámica del mercado en la zona, a las expectativas socioeconómicas de los próximos años y a la información proyectada según banco de datos de Gloval.

La titularidad de la Finca 1726 esta repartida de la siguiente forma: María Josefa Besa Ventosa 100% Usufructo, Silvia Tutusaus Besa 1/3 parte nuda propiedad, Eva Tutusaus Besa 1/3 parte nuda propiedad y Alberto Tutusaus Besa 1/3 parte nuda propiedad.

No se acreditan las referencias catastrales por los medios establecidos en el texto refundido de la ley de catastro, se obtienen desde la sede electrónica de catastro.

Existe un derecho de usufructo a favor de María Josefa Besa Ventosa, que no se ha tenido en cuenta en la valoración, realizándose en la hipótesis de pleno dominio. El valor de tasación únicamente será válido si bien se extingue el derecho o bien los titulares de nuda propiedad y usufructo intervienen conjuntamente.

Las obras de urbanización de la Fase 2B del Sector PPU1 La Plana-Santa Bárbara-Vallpineda, en la que se encuentra la Parcela 20.11, están pendientes de recepción. Según nos informan los servicios técnicos municipales, actualmente la propuesta de acuerdo de la JGL (Junta de Gobierno Local) de recepción, está pendiente de la firma del Regidor. Se prevé la recepción para este mismo mes de junio de 2021. Nos confirman que se conceden licencias de obra.

Se ADVIERTE que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, derivadas de la crisis originada por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios. Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe.

OBSERVACIONES FINALES

Se ha realizado un análisis del mercado relativo al segmento de inmuebles comparables por localización, tipología y uso, con los previstos por el planeamiento en la parcela valorada. El estudio de mercado corresponde a viviendas unifamiliares de obra nueva y seminueva situadas en el entorno próximo.

JUICIO CRÍTICO

En el presente informe se valora el aprovechamiento de la parcela ubicada en la calle Felip Font i Falp nº 19, en el término municipal de Sitges. Catastralmente identificada con la referencia catastral 9364811CF9696N0001FE.

La parcela valorada se sitúa en una zona con predominio de viviendas unifamiliares con todos los servicios. Se podría construir una vivienda unifamiliar aislada.

FECHAS, CADUCIDAD Y FIRMAS

<p>Visitada el: 17/05/2021</p>  <p>MONREAL MASFERRE, MARTA ARQUITECTO</p>	<p>Supervisada por:</p>  <p>BELTRÁN MIRAS, RAÚL ARQUITECTO</p>	<p>Emitida el: 08/06/2021</p>  <p>POR LA SOCIEDAD:</p>  <p>FIRMA: ANTOLIN ARQUILLO AGUILERA</p>
--	---	---

El presente informe carece de validez sin el sello de la sociedad y no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados, de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales y de los posibles vicios o defectos ocultos de la edificación.

La validez del informe expira el día: 08/12/2021

CRITERIOS Y GLOSARIO

Criterios de valoración

1.- Valor de mercado (VM): Es el importe neto que razonablemente podría esperar recibir un vendedor por la venta de una propiedad en la fecha de la valoración, mediante una comercialización adecuada y suponiendo que existe al menos un comprador potencial correctamente informado de las características del inmueble, y que ambos comprador y vendedor, actúan libremente y sin interés particular en la operación.

2.- Coste de reemplazamiento-reposición (CR):

2.1.- Bruto o a nuevo (CRB): Es la suma de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, un inmueble por otro nuevo de sus mismas características.

2.2.- Neto o actual (CRN): Es el resultado de deducir del CRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

3.- Valor máximo legal (VML): Es el precio máximo de venta de una vivienda sujeta a protección pública establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

Glosario

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

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

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

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

Edificio. Es cualquier tipo de construcción, sólida, durable y apta para albergar uno o varios espacios destinados al desarrollo de cualquier actividad.

Edificio destinado a uso determinado (residencial, de oficinas, etcétera). Es todo edificio en el que la superficie sobre rasante destinada a un uso determinado es igual o superior a dos tercios de la superficie total sobre rasante del mismo.

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

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

Entorno. Es el espacio de adecuada amplitud y con características homogéneas tanto físicas como estructurales en el cual se ubica el inmueble objeto de valoración.

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

Localidad. Es el núcleo urbano en el que se encuentra el inmueble objeto de valoración.

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

Superficie construida: Es la superficie útil definida en el número precedente, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 por 100 ó al 50 por 100, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio, y, en el caso de elementos de un edificio, la parte proporcional que les corresponda según su cuota en la superficie de elementos comunes del edificio.

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

Superficie útil: Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo (tales como terrazas, balcones y tendedores), y excluyendo la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos.

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

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

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

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

ANEXO. ESTUDIO DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO

Dirección: C/ FELIP FONT I FALP 19, SITGES, BARCELONA

Fecha: 9/6/2021

MAPA DE MUESTRAS



ORDENACIÓN DE LAS MUESTRAS

1 VIVIENDA UNIFAMILIAR TERMINADA (Vivienda Unifamiliar)

VENTA

Nº	Dirección	Parcela	NºDorm	Nº Baños	Ascensor	Antigüedad	Total	Superficie	Unitario
1	C/ MARGARITA XIRGU 13	600	5	5	N	1	1.474.400	431	3.421
2	C/ LOLA ANGLADA 19	512	5	5	N	1	1.336.175	332	4.025
la referencia catastral corresponde al suelo									
3	Pº. SANT DIDAC 7	413	3	2	N	22	1.455.970	413	3.525
4	C/ josep mª massip i izabal 19	512	5	4	N	2021	1.379.527	330	4.180
5	C/ Sant Didac 7	477	5	5	N	22	1.303.505	315	4.138
6	AVDA de Miquel Utrillo 39	541	4	4	N	1	1.569.915	300	5.233

OBSERVACIONES

En el presente informe, para la obtención del Valor de tasación por comparación se han considerado testigos comparables que debido a, la proximidad de la fecha de su publicación, contactos de negociación realizados, e incorporación de factor de corrección por indisponibilidad temporal, representan razonablemente la situación actual del mercado zonal.

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR TERMINADA

Nº 1 - 9528264 VENTA

Ubicación: C/ MARGARITA XIRGU 13, C.P. 8870, SITGES, BARCELONA

Fecha: 07/01/2021

DATOS

Superficie:	431 m ²
Dormitorios:	5
Baños:	5
Ascensor:	NO
Garaje:	SI
Trastero:	SI
Antigüedad edificio:	1 años
Estado conservación:	De origen con conservación
Uso actual:	Residencial
TIPOLOGIA:	AI SLADA

PLANO SITUACIÓN



OTROS DATOS

Vivienda- VPO:	NO
Parcela del edificio:	600 m ²
Vistas:	EXTERIOR
Piscina:	INDIVIDUAL
Areas deportivas:	NO
Jardin:	INDIVIDUAL
Superficie sótano:	-
Superficie Terraza-Ático:	-
Otras superficies:	-
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja:	-
Superficie oficinas:	-
Sup. Z. Representativa:	-
Nº Plantas:	3

COMERCIALIZACIÓN

En venta por:	A.P.I.
Admite Negociación:	SI
Precio total:	1.474.400,00 Euros
Precio unitario:	3.420,88 Euros/m ²
Precio garaje:	- Euros
Precio trastero:	- Euros

OBSERVACIONES

IMÁGENES

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR TERMINADA

Nº 2 - 9764071 VENTA

Ubicación: C/ LOLA ANGLADA 19, Planta:UE, C.P. 8870, SITGES, BARCELONA

Fecha: 12/04/2021

DATOS

Superficie: 332 m²
Dormitorios: 5
Baños: 5
Ascensor: NO
Garaje: SI
Trastero: NO
Antigüedad edificio: 1 años
Estado conservación: NUEVO
Uso actual: Residencial
TIPOLOGIA: AISLADA

PLANO SITUACIÓN



OTROS DATOS

Vivienda- VPO: NO
Parcela del edificio: 512 m²
Vistas: EXTERIOR
Piscina: INDIVIDUAL
Areas deportivas: NO
Jardin: INDIVIDUAL
Superficie sótano: -
Superficie Terraza-Ático: -
Otras superficies: -
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja: -
Superficie oficinas: -
Sup. Z. Representativa: -
Nº Plantas: 2

COMERCIALIZACIÓN

En venta por: A.P.I.
Admite Negociación: SI
Precio total: 1.336.175,00 Euros
Precio unitario: 4.024,62 Euros/m²
Precio garaje: - Euros
Precio trastero: - Euros

OBSERVACIONES

la referencia catastral corresponde al suelo

IMÁGENES



ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR TERMINADA

Nº 3 - 9764078 VENTA

Ubicación: Pº. SANT DIDAC 7, Planta:OD, C.P. 8870, SITGES, BARCELONA

Fecha: 12/04/2021

DATOS

Superficie: 413 m²
Dormitorios: 3
Baños: 2
Ascensor: NO
Garaje: SI
Trastero: NO
Antigüedad edificio: 22 años
Estado conservación: De origen con conservación
Uso actual: Residencial
TIPOLOGIA: AISLADA

PLANO SITUACIÓN



OTROS DATOS

Vivienda- VPO: NO
Parcela del edificio: 413 m²
Vistas: EXTERIOR
Piscina: INDIVIDUAL
Areas deportivas: NO
Jardin: INDIVIDUAL
Superficie sótano: -
Superficie Terraza-Ático: -
Otras superficies: -
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja: -
Superficie oficinas: -
Sup. Z. Representativa: -
Nº Plantas: 2

COMERCIALIZACIÓN

En venta por: A.P.I.
Admite Negociación: SI
Precio total: 1.455.970,00 Euros
Precio unitario: 3.525,35 Euros/m²
Precio garaje: - Euros
Precio trastero: - Euros

OBSERVACIONES

IMÁGENES

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR TERMINADA

Nº 4 - 9814156 VENTA

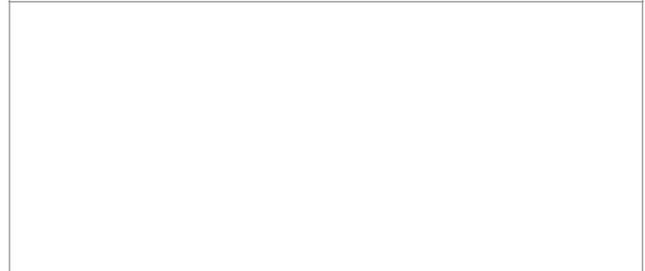
Ubicación: C/ josep m^a massip i izabal 19, Planta:0, C.P. 8870, SITGES, BARCELONA

Fecha: 30/04/2021

DATOS

Superficie:	330 m ²
Dormitorios:	5
Baños:	4
Ascensor:	NO
Garaje:	SI
Trastero:	SI
Antigüedad edificio:	2021 años
Estado conservación:	De origen con conservación
Uso actual:	Vivienda
TIPOLOGIA:	AI SLADA

PLANO SITUACIÓN



OTROS DATOS

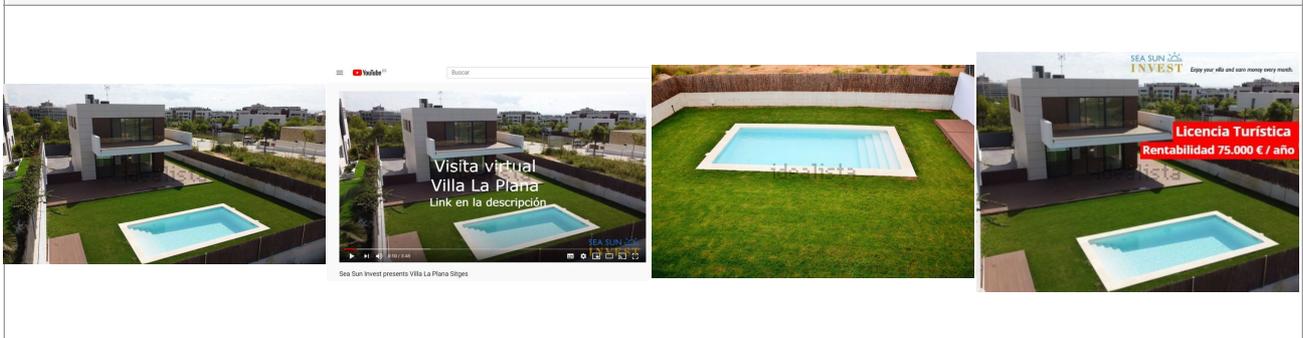
Vivienda- VPO:	NO
Parcela del edificio:	512 m ²
Vistas:	EXTERIOR
Piscina:	COMUNITARIA
Areas deportivas:	NO
Jardin:	NO
Superficie sótano:	-
Superficie Terraza-Ático:	-
Otras superficies:	-
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja:	-
Superficie oficinas:	-
Sup. Z. Representativa:	-
Nº Plantas:	1

COMERCIALIZACIÓN

En venta por:	INMOBILIARIA
Admite Negociación:	SI
Precio total:	1.379.526,85 Euros
Precio unitario:	4.180,38 Euros/m ²
Precio garaje:	- Euros
Precio trastero:	- Euros

OBSERVACIONES

IMÁGENES



ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR TERMINADA

Nº 5 - 9814158 VENTA

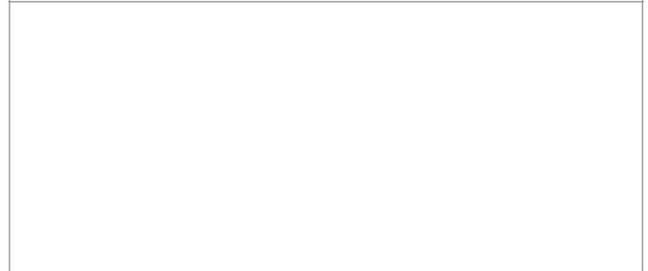
Ubicación: C/ Sant Didac 7, Planta:0, C.P. 8870, SITGES, BARCELONA

Fecha: 30/04/2021

DATOS

Superficie:	315 m ²
Dormitorios:	5
Baños:	5
Ascensor:	NO
Garaje:	SI
Trastero:	SI
Antigüedad edificio:	22 años
Estado conservación:	De origen con conservación
Uso actual:	Vivienda
TIPOLOGIA:	PAREADA

PLANO SITUACIÓN



OTROS DATOS

Vivienda- VPO:	NO
Parcela del edificio:	477 m ²
Vistas:	EXTERIOR
Piscina:	INDIVIDUAL
Areas deportivas:	NO
Jardin:	NO
Superficie sótano:	-
Superficie Terraza-Ático:	-
Otras superficies:	-
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja:	-
Superficie oficinas:	-
Sup. Z. Representativa:	-
Nº Plantas:	3

COMERCIALIZACIÓN

En venta por:	INMOBILIARIA
Admite Negociación:	SI
Precio total:	1.303.504,92 Euros
Precio unitario:	4.138,11 Euros/m ²
Precio garaje:	- Euros
Precio trastero:	- Euros

OBSERVACIONES

IMÁGENES



ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR TERMINADA

Nº 6 - 9814182 VENTA

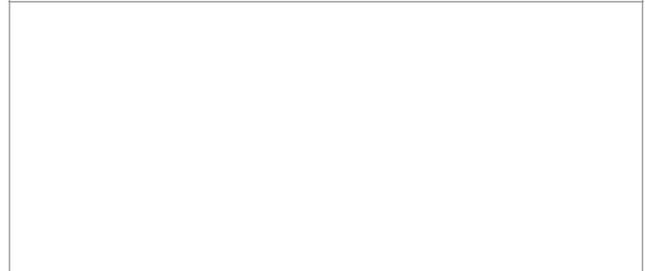
Ubicación: AVDA de Miquel Utrillo 39, Planta:0, C.P. 8870, SITGES, BARCELONA

Fecha: 30/04/2021

DATOS

Superficie:	300 m ²
Dormitorios:	4
Baños:	4
Ascensor:	NO
Garaje:	SI
Trastero:	SI
Antigüedad edificio:	1 años
Estado conservación:	De origen con conservación
Uso actual:	Vivienda
TIPOLOGIA:	AI SLADA

PLANO SITUACIÓN



OTROS DATOS

Vivienda- VPO:	NO
Parcela del edificio:	541 m ²
Vistas:	EXTERIOR
Piscina:	COMUNITARIA
Areas deportivas:	NO
Jardin:	NO
Superficie sótano:	-
Superficie Terraza-Ático:	-
Otras superficies:	-
Sup. Patio/Jardin/Pl. Baja:	-
Superficie oficinas:	-
Sup. Z. Representativa:	-
Nº Plantas:	1

COMERCIALIZACIÓN

En venta por:	INMOBILIARIA
Admite Negociación:	SI
Precio total:	1.569.914,69 Euros
Precio unitario:	5.233,05 Euros/m ²
Precio garaje:	- Euros
Precio trastero:	- Euros

OBSERVACIONES

IMÁGENES



Expediente: 980220211137272
Entidad tasadora: Gloval Valuation S.A.U.
Encargo recibido de: PARTICULARES WEB (TUTUSAUS BESA, ALBERTO)
Código postal: 8870
Provincia: BARCELONA
Municipio: SITGES
Domicilio: FELIP FONT I FALP 19
Referencia catastral: 9364811CF9696N0001FE

Características		1	2	3	4	5
Clase	Tipo de suelo	1				
		Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado (programado)	Suelo urbanizable no sectorizado (no programado)	Suelo no urbanizable o rústico valorado con expectativas
Desarrollo	Desarrollo del planeamiento	1				
		Urbanización finalizada	Proyecto de urbanización aprobado	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado
Gestión	Sistema de gestión	1				
		Licencia	Agente urbanizador o concierto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión
% ámbito	Porcentaje del ámbito valorado	1				
		100 %	> 80 %	> 60 %	> 50 %	< 50 %
Tamaño del proyecto	Superficie de parcela m2	1				
	< 10.000 m2	< 100.000 m2	< 500.000 m2	< 1.000.000 m2	> 1.000.000 m2	
Municipio	Aprovechamiento sobre rasante	1				
	< 10.000 m2	< 50.000 m2	< 150.000 m2	< 250.000 m2	> 250.000 m2	
Municipio	Categoría del municipio			3		
		> 100.000 hab.	> 50.000 hab.	> 20.000 hab.	> 10.000 hab.	< 10.000 hab.
Tipología	Producto a desarrollar		2			
		VPO o VPP de 1a residencia	Primera residencia libre	2a residencia, hotel, oficina, comercial	Industrial, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros



RESUMEN

DATOS Y CÁLCULOS DE LOS VALORES TÉCNICOS - MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO
EXPEDIENTE: 980220211137272

**DATOS Y CALCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS****MÉTODO DE TASACIÓN ADOPTADO A EFECTOS DE TASACIÓN:**

NIVEL DEL TERRENO:	El terreno tasado se incluye actualmente dentro del NIVEL I.
MÉTODO DE VALORACIÓN APLICADO:	Método Residual Dinámico. Este método es el adecuado para este tipo de suelo, según establece el artículo 34.2.a de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo.
REQUISITOS PARA LA APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO:	Se cumplen los requisitos establecidos en el artículo 35 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo: <ul style="list-style-type: none">- Existencia de información adecuada sobre la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar.- Existencia de información suficiente sobre costes de construcción, gastos necesarios de promoción.- Existencia de información de mercado que permita calcular los precios de venta más probables.- Existencia de información suficiente sobre los rendimientos de Promociones semejantes. <ul style="list-style-type: none">- Se cumple igualmente el requisito del artículo 35.2 sobre la existencia de información sobre los plazos de construcción, comercialización, gestión urbanística y urbanización.
CRITERIO DE VALORACIÓN:	Valoración de la totalidad de los aprovechamientos lucrativos del ámbito.

MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO: EXPLICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

La aplicación del MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO se realiza en función de lo establecido en los artículos 37, 38 y 39 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo.

MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO: CONCEPTO Y APLICACIÓN DE ESTE MÉTODO.

La aplicación del MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO se realiza en función de lo establecido en el artículo 37 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo, en lo que refiere a la determinación de los Flujos de Caja.

Se transcribe a continuación dicho artículo:

- 1.- Se tomarán como flujos de caja: los cobros y, en su caso, las entregas de crédito que se estime obtener por la venta del inmueble a promover; y los pagos que se estime realizar por los diversos costes y gastos durante la construcción o rehabilitación, incluso los pagos por los créditos concedidos. Dichos pagos se aplicarán en las fechas previstas para la comercialización y construcción del inmueble.
- 2.- Para estimar los cobros a obtener se partirá de los valores en venta previstos en las fechas de comercialización en la hipótesis de edificio terminado, los cuales se calcularán atendiendo a los valores obtenidos por los métodos de comparación y/o actualización por rentas en la fecha de la tasación, y a la evolución esperada de los precios de mercado.
- 3.- Para estimar los pagos a realizar se tendrá en cuenta los costes de construcción, los gastos necesarios a que se refiere el artículo 18.3 y 4 de esta Orden, los de comercialización y en su caso los financieros para un promotor de tipo medio y para una promoción de las características similares a la que se estime más probable promover. En caso de inmuebles en rehabilitación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva también se tendrán en cuenta los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto.
- 4.- Para determinar las fechas y plazos previstos se tendrán en cuenta, además de los sistemas de pagos a proveedores, las hipótesis más probables atendiendo a las características del inmueble proyectado, y en su caso, al grado de desarrollo del planeamiento, de la gestión urbanística y de la construcción.



urbanística y de la urbanización.

- 5.- Para determinar el inmueble a promover sobre el objeto a valorar se tendrá en cuenta el principio de mayor y mejor uso. No obstante, cuando sea conocido el destino decidido por la propiedad del inmueble y no se oponga a la normativa urbanística se atenderá al mismo. En todo caso, cuando se trate de solares edificados de acuerdo con el régimen urbanístico aplicable, y salvo que exista la posibilidad de materializar el principio de mayor y mejor uso, se atenderá a la edificación existente.
- 6.- Se determina el TIPO DE ACTUALIZACIÓN a aplicar en función de lo establecido en los artículos 32 y 38 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo.
- 7.- El artículo 39 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo establece literalmente que: "El valor residual del inmueble objeto de la valoración calculado por el procedimiento dinámico será la diferencia entre el valor actual de los cobros obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado, utilizando la siguiente fórmula:

$$F = \sum \frac{Ej}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{Sk}{(1+i)^{tk}}$$

En donde:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

Ej = Importe de los cobros previstos en el momento J.

Sk = Importe de los pagos previstos en el momento K.

tj = Número de períodos de tiempo previsto desde al momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros.

tk = Número de períodos de tiempo previsto desde al momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.

i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados.

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO AL SUELO TASADO:

- 1.- Se tomarán como flujos de caja: los cobros y, en su caso, las entregas de crédito que se estime obtener por la venta del inmueble a promover; y los pagos que se estime realizar por los diversos costes y gastos durante la construcción o rehabilitación, incluso los pagos por los créditos concedidos. Dichos pagos se aplicarán en las fechas previstas para la comercialización y construcción del inmueble.

Se adjunta desglose de las etapas estimadas, con las siguientes consideraciones:

GRUPO	ETAPA	INICIO GESTIÓN Y URBANIZACIÓN	FIN GESTIÓN Y URBANIZACIÓN	INICIO CONSTRUCCIÓN	FIN CONSTRUCCIÓN	INICIO VENTAS	FIN VENTAS
1	PERIODO (MES)	1	18	19	36	31	42

Cronología por etapas:

GRUPO	ETAPA	INICIO GESTIÓN Y URBANIZACIÓN	FIN GESTIÓN Y URBANIZACIÓN	INICIO CONSTRUCCIÓN	FIN CONSTRUCCIÓN	INICIO VENTAS	FIN VENTAS
1	FECHA	03/06/2021	03/11/2022	03/12/2022	03/05/2024	03/12/2023	03/11/2024

- 2.- Para estimar los cobros a obtener se partirá de los valores en venta previstos en las fechas de comercialización en la hipótesis de edificio terminado, los cuales se calcularán atendiendo a los valores obtenidos por los métodos de comparación y/o actualización por rentas en la fecha de la tasación, y a la evolución esperada de los precios de mercado.



Edificabilidades computables a efectos de cálculo y valores de mercado estimados:

USO	TIPOLOGÍA	SUBTIPO	EDIF. (M ² T)	VALOR VENTA (€/M ² T)	VALOR TOTAL MERCADO (€)
Residencial libre (1ª vivienda)	Vivienda unifamiliar aislada		243,32	4.208,17	1.023.931,92

La compraventa se realiza según las siguientes condiciones:

- % Señal (aplicado a la cantidad a entregar hasta la entrega de llaves) = 20,00%
- % Entrega llaves = 20,00%

ESTIMACIÓN DE VENTAS Y FLUJO DE INGRESOS

Dependiendo de los factores intrínsecos de la promoción (adecuación tipológica a la demanda, superficie coherente, emplazamiento adecuado, arquitectura, situación general del mercado, comercialización y conocimiento y solvencia del promotor entre otros) las ventas pueden llevar un ritmo aleatorio.

Para el cálculo de los flujos, se ha considerado una duración total de las ventas de 12 meses, promocionadas en 1 fase.

Periodo (mes)	Fecha	% Ventas	TOTAL INGRESOS (€)
31	diciembre-23	8,33%	6.143,59
32	enero-24	8,33%	9.556,70
33	febrero-24	8,33%	14.107,51
34	marzo-24	8,33%	20.933,72
35	abril-24	8,33%	34.586,14
36	mayo-24	8,33%	426.638,30
37	junio-24	8,33%	85.327,66
38	julio-24	8,33%	85.327,66
39	agosto-24	8,33%	85.327,66
40	septiembre-24	8,33%	85.327,66
41	octubre-24	8,33%	85.327,66
42	noviembre-24	8,33%	85.327,66

2.- Para estimar los pagos a realizar se tendrá en cuenta los costes de construcción, los gastos necesarios a que se refiere el artículo 18.3 y 4 de esta Orden, los de comercialización y en su caso los financieros para un promotor de tipo medio y para una promoción de las características similares a la que se estime más probable promover. En caso de inmuebles en rehabilitación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva también se tendrán en cuenta los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto.

ESTIMACIÓN DE COSTES + GASTOS (€/M²):

Se detallan a continuación los costes y gastos que intervienen en el proceso, describiendo los mismos y la temporalidad de su abono, distinguiendo entre al inicio, durante o fin del proceso constructivo.

Compra del solar:

- Actos jurídicos documentados.
- Notaría, según aranceles
- Registro propiedad: Según aranceles
- Se considera el I.V.A. de la compra del solar.
- Abono. Al inicio.

Coste de Construcción:

- Se determinará el coste de la construcción por contrata.
- Se considera un pago aplazado del promotor al contratista de 60 días.
- Se considera una retención del 5% en el importe de las certificaciones, que se mantendrá durante 1 año en previsión de las garantías para



resarcimiento de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución.

Gastos asociados a la Construcción:

Honorarios profesionales:

- Se tomarán los correspondientes al Colegio Oficial de Arquitectos.
- Se calcularán los correspondientes al Arquitecto Superior y Arquitecto Técnico.
- Honorarios de Proyecto y Dirección de Obra.
- El abono de los Honorarios de proyecto se consideran al inicio, siendo proporcional al avance de las obras el abono de la Dirección de Obra.

Licencia de obras e impuesto a la construcción:

- Se considera un coste total del 3,5 % sobre el coste de ejecución material.

Tasas y otros gastos:

- El abono se reparte proporcionalmente al inicio y al final del proceso constructivo.

Impuestos no recuperables y aranceles:

- El abono se reparte proporcionalmente al avance de las obras.

Gastos de Administración:

- El abono se reparte proporcionalmente al avance de las obras.

Gastos Fiscales:

- El abono se realiza al final de las obras.

Gastos de Comercialización:

- El abono se reparte proporcionalmente al avance de las obras.

Calendario de obra:

Para el cálculo de los flujos, se consideran los porcentajes contenidos en las tablas de la aplicación informática, estimando una duración total de la obra de 17 meses aproximadamente.

Constitución hipoteca:

Para la determinación de los gastos derivados de la formalización de un crédito hipotecario al promotor, que será posteriormente subrogado por el comprador de las viviendas u otros elementos de que conste la promoción inmobiliaria, se consideran los siguientes parámetros, por ser los más frecuentes en la actualidad.

Comisión de apertura y comisión de estudio: Se estima en el 1,00 %. Se consideran los gastos de tasación.

Tipo de interés a promotor: Consideramos el 1,43% durante la construcción.

Porcentaje de financiación:

El importe de financiación por aprovechamiento, será el menor entre el coste de construcción que generará dicho aprovechamiento y el LTV (loan-to-value) adaptado para dicho producto, con el objetivo de que esta última cuantía cubra siempre las cantidades entregadas al promotor.

USO	TIPOLOGÍA	SUBTIPO	IMPORTE	%	IMPORTE
			FINANCIABLE	FINANCIACIÓN	FINANCIADO
Residencial libre (1ª vivienda)	Vivienda unifamiliar aislada		375.250,42	100,00%	375.250,42

Impuestos:

Obra nueva: 0,5 % del coste de construcción.

División horizontal: 0,5 % del valor de ventas.

Hipoteca: 0,8 % del importe de la hipoteca.

Gastos:

Notaría: Estimamos para Obra Nueva y División Horizontal un costo medio de 27,05 Euros por finca.

Registro de la propiedad: Se toma como costo medio 120,20 Euros por finca registrada.

Gestoría: Consideramos un gasto total de 601,01 Euros.

Constitución de garantías:

Contratación de un seguro para cobertura de riesgos durante la financiación de la promoción.

Contratación de un seguro decenal para garantía contra los daños materiales causados por vicios o defectos de construcción.



Se estima un 1% del coste bruto de reposición del edificio.

Promoción y venta:

Incluye consumo de instalaciones, sueldo delegado de obra, auxiliares administrativos y personal de ventas, alquiler local, gastos de materiales de empresa, representación, auditoría de obra, etc. Se estima un 3% respectivamente del valor de venta de la promoción.

DESGLASE DE GASTOS ASOCIADOS A LA CONSTRUCCIÓN (€/m²)

TIPOLOGÍA APROV.	CONTRATA	HONORARIOS Y DIRECCIÓN	LICENCIA	OTROS GASTOS NECES.	GASTOS COMERC.	TOTAL GASTOS
Vivienda unifamiliar aislada	1.305,72	89,64	38,40	108,44	126,25	1.668,45
GASTO PROMEDIO	1305,72	89,64	38,40	108,44	126,25	1668,45

GESTIÓN, URBANIZACIÓN, INACTIVIDAD Y/O ESTUDIOS PREVIOS

Se contemplan para el desarrollo de gestión y ejecución de la urbanización, los siguientes conceptos:

GESTIÓN Y/O EJECUCIÓN	ESTADO	PERIODO INICIO (MES)	PERIODO FIN (MES)	COSTE TOTAL (€)
Otras cargas		0	0	57.958,90

FLUJO DE GASTOS

PERIODO (MES)	FECHA	COMPRA SUELO (€)	URBANIZACIÓN (€)	PAGO CONTRATA (€)	GASTOS NECESARIOS (€)	GASTOS COMERC. (€)	TOTAL GASTOS (€)
0		361.457,94	57.958,90	0,00	0,00	0,00	419.416,84
19	diciembre-22	0,00	0,00	0,00	19.004,76	0,00	19.004,76
21	febrero-23	0,00	0,00	17.650,43	1.465,03	0,00	19.115,47
22	marzo-23	0,00	0,00	17.650,43	1.465,03	0,00	19.115,47
23	abril-23	0,00	0,00	17.650,43	1.465,03	0,00	19.115,47
24	mayo-23	0,00	0,00	17.650,43	1.465,03	0,00	19.115,47
25	junio-23	0,00	0,00	17.650,43	1.465,03	0,00	19.115,47
26	julio-23	0,00	0,00	17.650,43	1.465,03	0,00	19.115,47
27	agosto-23	0,00	0,00	17.650,43	1.465,03	0,00	19.115,47
28	septiembre-23	0,00	0,00	17.650,43	1.465,03	0,00	19.115,47
29	octubre-23	0,00	0,00	17.650,43	1.465,03	0,00	19.115,47
30	noviembre-23	0,00	0,00	17.650,43	1.465,03	2.559,83	21.675,30
31	diciembre-23	0,00	0,00	17.650,43	1.465,03	2.559,83	21.675,30
32	enero-24	0,00	0,00	17.650,43	1.465,03	2.559,83	21.675,30
33	febrero-24	0,00	0,00	17.650,43	1.465,03	2.559,83	21.675,30
34	marzo-24	0,00	0,00	17.650,43	1.465,03	2.559,83	21.675,30
35	abril-24	0,00	0,00	17.650,43	1.465,03	2.559,83	21.675,30
36	mayo-24	0,00	0,00	17.650,43	13.632,30	2.559,83	33.842,56
37	junio-24	0,00	0,00	17.650,43	1.465,03	2.559,83	21.675,30
38	julio-24	0,00	0,00	17.650,43	1.465,03	2.559,83	21.675,30
39	agosto-24	0,00	0,00	0,00	0,00	2.559,83	2.559,83
40	septiembre-24	0,00	0,00	0,00	0,00	2.559,83	2.559,83
41	octubre-24	0,00	0,00	0,00	0,00	2.559,83	2.559,83
TOTAL		361.457,94	57.958,90	317.707,79	57.542,63	30.717,96	825.385,21



- 4.- Para determinar las fechas y plazos previstos se tendrán en cuenta, además de los sistemas de pagos a proveedores, las hipótesis más probables atendiendo a las características del inmueble proyectado, y en su caso, al grado de desarrollo del planeamiento, de la gestión urbanística y de la urbanización.

La programación de cobros y pagos se ha realizado teniendo en cuenta el planeamiento y gestión urbanística pendiente.

- 5.- Para determinar el inmueble a promover sobre el objeto a valorar se tendrá en cuenta el principio de mayor y mejor uso. No obstante, cuando sea conocido el destino decidido por la propiedad del inmueble y no se oponga a la normativa urbanística se atenderá al mismo. En todo caso, cuando se trate de solares edificadas de acuerdo con el régimen urbanístico aplicable, y salvo que exista la posibilidad de materializar el principio de mayor y mejor uso, se atenderá a la edificación existente.

Ver ("Edificabilidades computables a efectos de cálculo y valores de mercado estimados")

- 6.- Se determina el TIPO DE ACTUALIZACIÓN a aplicar en función de lo establecido en los artículos 32 y 38 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo.

Tipo de Actualización (i):

Viene determinada por la ECO/805/2003 de 27 de Marzo y está referida a la rentabilidad media anual sobre fondos propios que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada, calculado de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$i = \text{Tipo libre de riesgo} + \text{prima de riesgo.}$$

El Tipo libre de riesgo es la tasa representativa de la rentabilidad media anual de la Deuda del Estado para plazo inferior a cinco años. Dicho tipo de interés se convertirá en real corrigiéndose del efecto inflacionista mediante la aplicación de un índice de precios que refleje adecuadamente la inflación esperada durante el período para el que se prevea la existencia de flujos de caja.

La prima de riesgo, de acuerdo como se refleja en el Art. 38.3 de la ECO 805/2003, se corresponde "La prima de riesgo se determinará por la entidad tasadora, a partir de la información sobre promociones inmobiliarias de que disponga, mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el **tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria**".

Tipo de activo inmobiliario: Según la Disposición Adicional Sexta de la Eco 805/2003, "Primas de riesgo sin financiación, ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades" y en función de la tipología se define una prima de riesgo. La Prima de riesgo viene fijada mediante la evaluación del riesgo de la promoción y no será inferior a la indicada por tipo de inmueble en la siguiente tabla:

TIPO DE INMUEBLE	PRIMA DE RIESGO
VIVIENDAS: Primera residencia	8%
Segunda residencia	12%
EDIFICIOS DE OFICINAS	10%
EDIFICIOS COMERCIALES	12%
EDIFICIOS INDUSTRIALES	14%
PLAZAS DE APARCAMIENTO	9%
HOTELES	11%
RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES Y DE LA TERCERA EDAD	12%
OTROS	12%

En el Art. Art. 38.3 de la ECO 805/2003 se indica: "Cuando en la determinación de los flujos de caja se tenga en cuenta la financiación ajena, las primas de riesgo señaladas en el número anterior deberán ser incrementadas en función del porcentaje de dicha financiación (grado de apalancamiento) atribuida al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario"

$$T.I.R. = \frac{1 + \text{rent}}{1 + \text{ipc}} - 1 + \text{pm} + \text{prs} + \text{pra}$$

Rent: Rentabilidad deuda 5 años.



IPC: Incrementos precios de consumo.
 Pm: Prima mínima sin financiación ajena (ECO)
 Prs: Prima de riesgo suplementaria
 Pra: Prima por apalancamiento

IPC	RENT. DUEDA 5 AÑOS	Prima mínima sin financiación ajena (Pm)	Prima de riesgo suplementaria (Prs)	Prima por apalancamiento (Pra)	TIR apalancada	TIR desapalancada
1,15%	0,27%	8,00%	4,25%	1,83%	13,21%	11,38%

TIPO DE ACTUALIZACIÓN ADOPTADO: 13,21% en € constantes.

OBSERVACIONES AL TIPO DE ACTUALIZACIÓN ADOPTADO:

- 1.- Se actualizan flujos a una TASA INTERNA DE RETORNO del 13,21% en € constantes.
- 2.- La TIR adoptado es superior al mínimo establecido en la Orden ECO/805/2003.
- 3.- La TIR adoptado responde a la "rentabilidad media anual del proyecto sin tener en cuenta financiación ajena que obtendría un promotor en una promoción de las características de la analizada". (Artículo 38.1 de la Orden ECO 805/2003).

7.- El artículo 39 de la Orden Ministerial ECO/805/2003 de 27 de marzo establece literalmente que: "El valor residual del inmueble objeto de la valoración calculado por el procedimiento dinámico será la diferencia entre el valor actual de los cobros obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado, utilizando la siguiente fórmula:

$$F = \sum \frac{Ej}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{Sk}{(1+i)^{tk}}$$

NOTA: Esta fórmula es la aplicada en el cálculo efectuado.

FLUJO DE CAJA

PERIODO (MES)	FECHA	COBROS	PAGOS	F.C	COBROS (ACT.)	PAGOS (ACT.)	F.C. (ACT.)
0		0,00	419.416,84	-419.416,84	0,00	419.416,84	-419.416,84
1	junio-21	0,00	0,00	-419.416,84	0,00	0,00	-419.416,84
2	julio-21	0,00	0,00	-419.416,84	0,00	0,00	-419.416,84
3	agosto-21	0,00	0,00	-419.416,84	0,00	0,00	-419.416,84
4	septiembre-21	0,00	0,00	-419.416,84	0,00	0,00	-419.416,84
5	octubre-21	0,00	0,00	-419.416,84	0,00	0,00	-419.416,84
6	noviembre-21	0,00	0,00	-419.416,84	0,00	0,00	-419.416,84
7	diciembre-21	0,00	0,00	-419.416,84	0,00	0,00	-419.416,84
8	enero-22	0,00	0,00	-419.416,84	0,00	0,00	-419.416,84
9	febrero-22	0,00	0,00	-419.416,84	0,00	0,00	-419.416,84
10	marzo-22	0,00	0,00	-419.416,84	0,00	0,00	-419.416,84
11	abril-22	0,00	0,00	-419.416,84	0,00	0,00	-419.416,84
12	mayo-22	0,00	0,00	-419.416,84	0,00	0,00	-419.416,84
13	junio-22	0,00	0,00	-419.416,84	0,00	0,00	-419.416,84
14	julio-22	0,00	0,00	-419.416,84	0,00	0,00	-419.416,84
15	agosto-22	0,00	0,00	-419.416,84	0,00	0,00	-419.416,84
16	septiembre-22	0,00	0,00	-419.416,84	0,00	0,00	-419.416,84
17	octubre-22	0,00	0,00	-419.416,84	0,00	0,00	-419.416,84
18	noviembre-22	0,00	0,00	-419.416,84	0,00	0,00	-419.416,84
19	diciembre-22	19.004,76	19.004,76	-419.416,84	15.615,02	15.615,02	-419.416,84
20	enero-23	0,00	22,65	-419.439,49	0,00	18,42	-419.435,26
21	febrero-23	19.115,47	19.138,11	-419.462,13	15.384,53	15.402,75	-419.453,48
22	marzo-23	19.115,47	19.160,89	-419.507,56	15.226,27	15.262,46	-419.489,67
23	abril-23	19.115,47	19.183,67	-419.575,77	15.069,65	15.123,42	-419.543,44



24	mayo-23	19.115,47	19.206,45	-419.666,75	14.914,63	14.985,62	-419.614,43
25	junio-23	19.115,47	19.229,23	-419.780,52	14.761,21	14.849,06	-419.702,28
26	julio-23	19.115,47	19.252,01	-419.917,06	14.609,37	14.713,73	-419.806,63
27	agosto-23	19.115,47	19.274,79	-420.076,38	14.459,09	14.579,61	-419.927,15
28	septiembre-23	19.115,47	19.297,57	-420.258,49	14.310,36	14.446,69	-420.063,47
29	octubre-23	19.115,47	19.320,35	-420.463,37	14.163,16	14.314,96	-420.215,28
30	noviembre-23	19.115,47	21.902,96	-423.250,86	14.017,47	16.061,55	-422.259,36
31	diciembre-23	25.259,06	21.925,74	-419.917,54	18.332,06	15.912,86	-419.840,16
32	enero-24	28.672,16	21.948,52	-413.193,89	20.595,11	15.765,54	-415.010,59
33	febrero-24	33.222,97	21.971,29	-401.942,21	23.618,46	15.619,56	-407.011,69
34	marzo-24	40.049,19	21.994,07	-383.887,10	28.178,40	15.474,91	-394.308,20
35	abril-24	53.701,61	22.016,85	-352.202,34	37.395,50	15.331,59	-372.244,30
36	mayo-24	457.921,03	34.206,90	71.511,79	315.596,47	23.575,19	-80.223,02

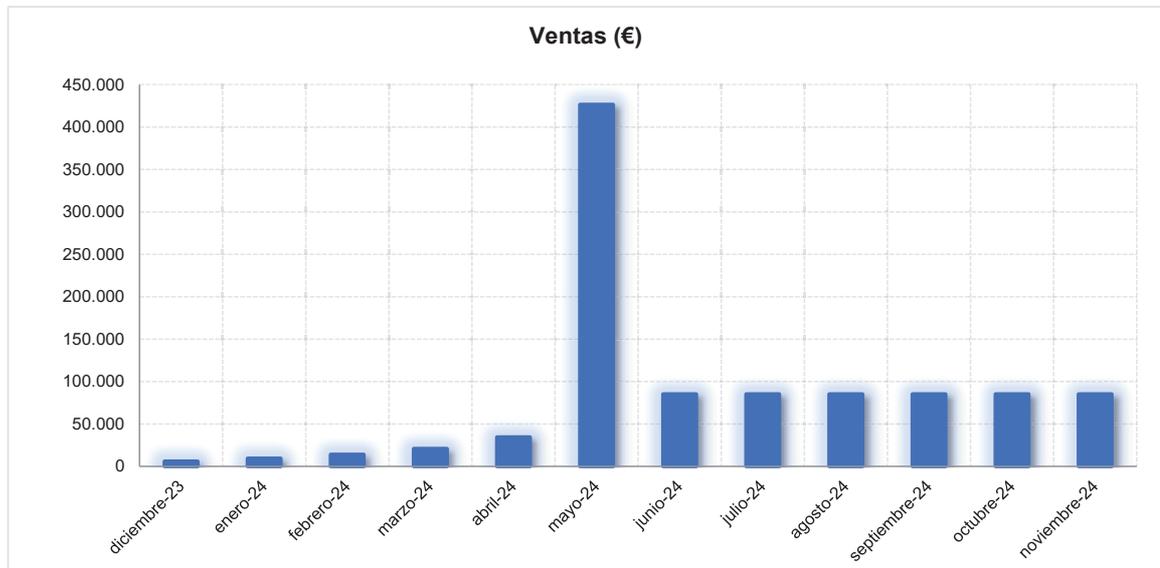


37	junio-24	104.443,13	22.076,91	153.878,01	71.241,15	15.058,76	-24.040,64
38	julio-24	104.443,13	22.099,69	236.221,45	70.508,32	14.919,24	31.548,45
39	agosto-24	85.327,66	378.257,42	-56.708,32	57.011,16	252.730,39	-164.170,79
40	septiembre-24	85.327,66	2.559,83	26.059,51	56.424,71	1.692,74	-109.438,82
41	octubre-24	85.327,66	2.559,83	108.827,34	55.844,30	1.675,33	-55.269,85
42	noviembre-24	85.327,66	0,00	194.155,00	55.269,85	0,00	0,00
VALOR SUELO (€)							361.457,94

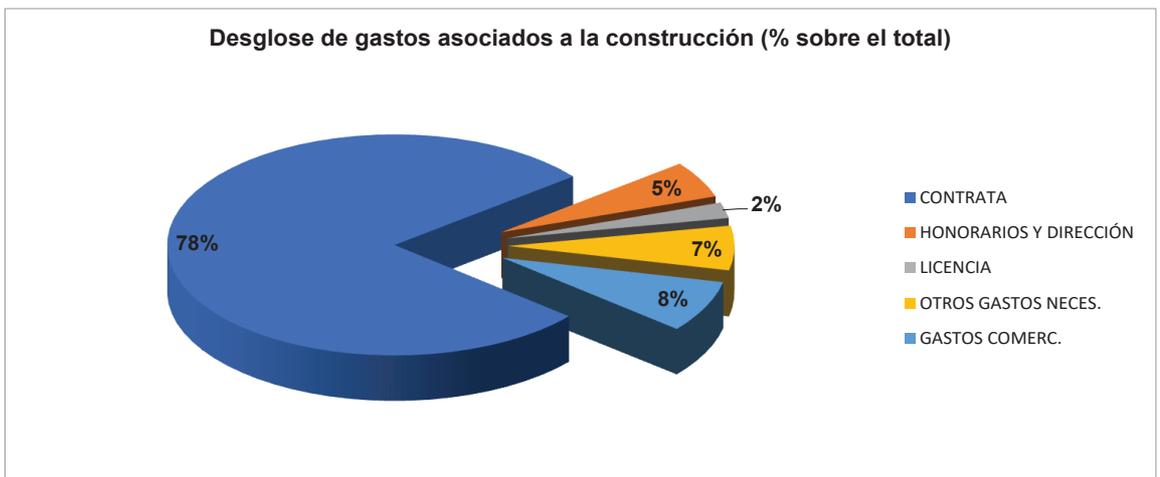


GRAFICOS

ESTIMACIÓN DE VENTAS Y FLUJO DE INGRESOS



DESGLOSE DE GASTOS ASOCIADOS A LA CONSTRUCCIÓN (€/m²)



ANALISIS DE COSTES PROMOCION INMOBILIARIA - METODO RESIDUAL DINAMICO - FLUJO DE CAJA

CRONOLOGIA		GASTOS										INGRESOS			FINANCIACION				FLUJO DE CAJA			F.C. actualizados	
Mes	Fecha	Compra suelo	Costes urbanizacion	% OBR	Coste construccion	Gastos necesarios (dinam)	Pago contra construcc (%)	Gastos necesarios (%)	Gastos ventas iniciadas	Gastos y comercializacion	TOTAL GASTOS	% VENTAS	TOTAL INGRESOS	Total importe hipotecario	Capital amortizado	Pendiente de amortizar	Gastos hipotecarios	Colores	Pagos	FC	Colores actualizados	Pagos actualizados	F.C. actualizados
0		301.637,34	57.592,60	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	419.416,94	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	419.416,94	-419.416,94	0,00	419.416,94	-419.416,94
1	junio-21	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-419.416,94	0,00	0,00	-419.416,94
2	julio-21	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-419.416,94	0,00	0,00	-419.416,94
3	agosto-21	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-419.416,94	0,00	0,00	-419.416,94
4	septiembre-21	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-419.416,94	0,00	0,00	-419.416,94
5	octubre-21	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-419.416,94	0,00	0,00	-419.416,94
6	noviembre-21	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-419.416,94	0,00	0,00	-419.416,94
7	diciembre-21	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-419.416,94	0,00	0,00	-419.416,94
8	enero-22	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-419.416,94	0,00	0,00	-419.416,94
9	febrero-22	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-419.416,94	0,00	0,00	-419.416,94
10	marzo-22	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-419.416,94	0,00	0,00	-419.416,94
11	abril-22	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-419.416,94	0,00	0,00	-419.416,94
12	mayo-22	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-419.416,94	0,00	0,00	-419.416,94
13	junio-22	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-419.416,94	0,00	0,00	-419.416,94
14	julio-22	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-419.416,94	0,00	0,00	-419.416,94
15	agosto-22	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-419.416,94	0,00	0,00	-419.416,94
16	septiembre-22	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-419.416,94	0,00	0,00	-419.416,94
17	octubre-22	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-419.416,94	0,00	0,00	-419.416,94
18	noviembre-22	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-419.416,94	0,00	0,00	-419.416,94
19	diciembre-22	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-419.416,94	0,00	0,00	-419.416,94
20	enero-23	0,00	0,00	5,96%	17.659,43	1.485,03	17.659,43	1.485,03	0,00	19.004,76	0,00	0,00%	19.004,76	19.004,76	0,00	19.004,76	0,00	19.004,76	19.004,76	-419.416,94	15.615,02	15.615,02	-419.416,94
21	febrero-23	0,00	0,00	5,96%	17.659,43	1.485,03	17.659,43	1.485,03	0,00	19.115,47	0,00	0,00%	19.115,47	19.115,47	0,00	31.120,23	22,85	19.115,47	19.115,47	-419.416,94	15.394,53	16.467,75	-419.416,94
22	marzo-23	0,00	0,00	5,96%	17.659,43	1.485,03	17.659,43	1.485,03	0,00	19.115,47	0,00	0,00%	19.115,47	19.115,47	0,00	57.235,69	45,43	19.115,47	19.115,47	-419.416,94	15.236,27	16.205,27	-419.416,94
23	abril-23	0,00	0,00	5,96%	17.659,43	1.485,03	17.659,43	1.485,03	0,00	19.115,47	0,00	0,00%	19.115,47	19.115,47	0,00	95.488,62	90,99	19.115,47	19.115,47	-419.416,94	14.985,25	15.954,51	-419.416,94
24	mayo-23	0,00	0,00	5,96%	17.659,43	1.485,03	17.659,43	1.485,03	0,00	19.115,47	0,00	0,00%	19.115,47	19.115,47	0,00	114.936,09	113,76	19.115,47	19.115,47	-419.416,94	14.781,21	15.750,21	-419.416,94
25	junio-23	0,00	0,00	5,96%	17.659,43	1.485,03	17.659,43	1.485,03	0,00	19.115,47	0,00	0,00%	19.115,47	19.115,47	0,00	152.811,02	150,32	19.115,47	19.115,47	-419.416,94	14.595,26	15.559,26	-419.416,94
26	julio-23	0,00	0,00	5,96%	17.659,43	1.485,03	17.659,43	1.485,03	0,00	19.115,47	0,00	0,00%	19.115,47	19.115,47	0,00	171.932,69	182,10	19.115,47	19.115,47	-419.416,94	14.426,49	15.394,51	-419.416,94
27	agosto-23	0,00	0,00	5,96%	17.659,43	1.485,03	17.659,43	1.485,03	0,00	19.115,47	0,00	0,00%	19.115,47	19.115,47	0,00	191.154,95	204,88	19.115,47	19.115,47	-419.416,94	14.271,36	15.241,36	-419.416,94
28	septiembre-23	0,00	0,00	5,96%	17.659,43	1.485,03	17.659,43	1.485,03	0,00	19.115,47	0,00	0,00%	19.115,47	19.115,47	0,00	211.545,95	225,54	19.115,47	19.115,47	-419.416,94	14.130,16	15.100,16	-419.416,94
29	octubre-23	0,00	0,00	5,96%	17.659,43	1.485,03	17.659,43	1.485,03	0,00	19.115,47	0,00	0,00%	19.115,47	19.115,47	0,00	232.972,89	250,44	19.115,47	19.115,47	-419.416,94	13.999,74	14.969,74	-419.416,94
30	noviembre-23	0,00	0,00	5,96%	17.659,43	1.485,03	17.659,43	1.485,03	0,00	19.115,47	0,00	0,00%	19.115,47	19.115,47	0,00	254.390,35	273,22	19.115,47	19.115,47	-419.416,94	13.879,54	14.849,54	-419.416,94
31	diciembre-23	0,00	0,00	5,96%	17.659,43	1.485,03	17.659,43	1.485,03	0,00	19.115,47	0,00	0,00%	19.115,47	19.115,47	0,00	276.702,18	295,99	19.115,47	19.115,47	-419.416,94	13.760,34	14.730,34	-419.416,94
32	enero-24	0,00	0,00	5,96%	17.659,43	1.485,03	17.659,43	1.485,03	0,00	19.115,47	0,00	0,00%	19.115,47	19.115,47	0,00	300.000,00	318,78	19.115,47	19.115,47	-419.416,94	13.651,14	14.621,14	-419.416,94
33	febrero-24	0,00	0,00	5,96%	17.659,43	1.485,03	17.659,43	1.485,03	0,00	19.115,47	0,00	0,00%	19.115,47	19.115,47	0,00	324.281,72	341,96	19.115,47	19.115,47	-419.416,94	13.551,94	14.521,94	-419.416,94
34	marzo-24	0,00	0,00	5,96%	17.659,43	1.485,03	17.659,43	1.485,03	0,00	19.115,47	0,00	0,00%	19.115,47	19.115,47	0,00	349.548,44	370,99	19.115,47	19.115,47	-419.416,94	13.462,74	14.432,74	-419.416,94
35	abril-24	0,00	0,00	5,96%	17.659,43	1.485,03	17.659,43	1.485,03	0,00	19.115,47	0,00	0,00%	19.115,47	19.115,47	0,00	375.801,16	401,81	19.115,47	19.115,47	-419.416,94	13.383,54	14.353,54	-419.416,94
36	mayo-24	0,00	0,00	5,96%	17.659,43	1.485,03	17.659,43	1.485,03	0,00	19.115,47	0,00	0,00%	19.115,47	19.115,47	0,00	403.038,88	433,43	19.115,47	19.115,47	-419.416,94	13.314,34	14.284,34	-419.416,94
37	junio-24	0,00	0,00	5,96%	17.659,43	1.485,03	17.659,43	1.485,03	0,00	19.115,47	0,00	0,00%	19.115,47	19.115,47	0,00	431.261,60	466,35	19.115,47	19.115,47	-419.416,94	13.255,14	14.225,14	-419.416,94
38	julio-24	0,00	0,00	5,96%	17.659,43	1.485,03	17.659,43	1.485,03	0,00	19.115,47	0,00	0,00%	19.115,47	19.115,47	0,00	460.474,32	501,57	19.115,47	19.115,47	-419.416,94	13.205,94	14.175,94	-419.416,94
39	agosto-24	0,00	0,00	5,96%	17.659,43	1.485,03	17.659,43	1.485,03	0,00	19.115,47	0,00	0,00%	19.115,47	19.115,47	0,00	490.687,04	539,59	19.115,47	19.115,47	-419.416,94	13.166,74	14.136,74	-419.416,94
40	septiembre-24	0,00	0,00	5,96%	17.659,43	1.485,03	17.659,43	1.485,03	0,00	19.115,47	0,00	0,00%	19.115,47	19.115,47	0,00	521.900,76	581,41	19.115,47	19.115,47	-419.416,94	13.137,54	14.107,54	-419.416,94
41	octubre-24	0,00	0,00	5,96%	17.659,43	1.485,03	17.659,43	1.485,03	0,00	19.115,47	0,00	0,00%	19.115,47	19.115,47	0,00	554.113,48	637,03	19.115,47	19.115,47	-419.416,94	13.118,34	14.088,34	-419.416,94
42	noviembre-24	0,00	0,00	5,96%	17.659,43	1.485,03	17.659,43	1.485,03	0,00	19.115,47	0,00	0,00%	19.115,47	19.115,47	0,00	587.326,20	706,65	19.115,47	19.115,47	-419.416,94	13.109,14	14.079,14	-419.416,94
43	diciembre-24	0,00	0,00	5,96%	17.659,43	1.485,03	17.659,43	1.485,03	0,00	19.115,47	0,00	0,00%	19.115,47	19.115,47	0,00	621.538,92	790,27	19.115,47	19.115,47	-419.416,94	13.110,94	14.080,94	-419.416,94
TOTAL		301.637,34	57.592,60	69,26%	317.767,29	26.279,60	317.767,29	26.279,60	311.120,30	307.779,4													



Fachada



Acceso



Fachada representativa



Vista general



Vista general



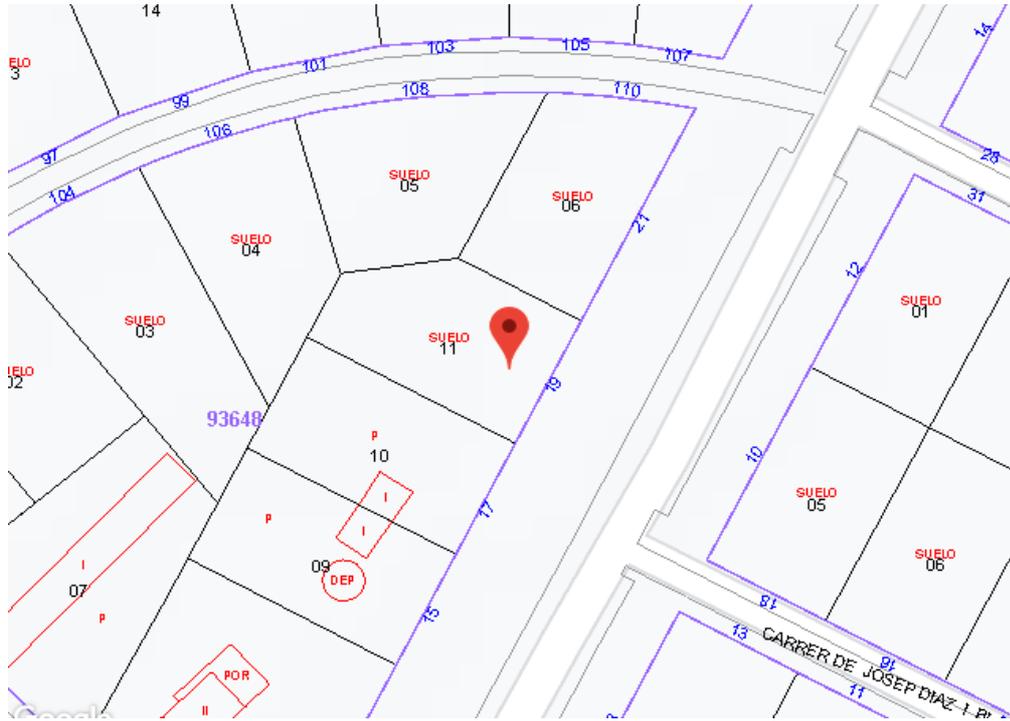
Vista general



Vista representativa



Vista interior



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Sitges: TRECE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO

finca de Sitges nº: 36348
(CRU: 08107000705385)

DESCRIPCIÓN

URBANA: Parcela ubicada en el término municipal de Sitges, en el ámbito del sector PPU-1; se encuentra dentro de la isla 20 y está señalada con el número 11, sita en Carrer de Felip Font i Falp, diecinueve. Consiste en la **parcela resultante número 20,11** del Proyecto de Reparcelació Sector PPU-1, La Planasanta Bàrbara-Vallpineda de Sitges. De figura rectangular, tiene una superficie de **seiscientos ocho metros treinta decímetros cuadrados** de suelo. **LINDA:** al frente, Sur-Este, en una línea de veinte metros dieciocho centímetros, con sistema de recorrido de peatones; entrando, a la derecha, en una línea quebrada de diecinueve metros setenta centímetros, con parcela resultante número 20,6 y en dieciséis metros setenta y cinco centímetros, con parcela resultante número 20.5 del presente Proyecto de Reparcelación; entrando, a la izquierda, en una línea de treinta y tres metros treinta y cinco centímetros, con parcela resultante número 20.10 del presente Proyecto de Reparcelación, y al fondo, en una línea de diez metros cuarenta centímetros, con parcela resultante número 20.4 del presente Proyecto de Reparcelación. **Calificación urbanística:** Vivienda de libre promoción en parcela unifamiliar tipo I (Clave 15P1). **Edificabilidad:** doscientos cuarenta y tres metros treinta y dos decímetros cuadrados para destinar a vivienda unifamiliar y usos admitidos.

TITULARIDAD

DOÑA MARIA JOSEFA BESA VENTOSA en cuanto a LA TOTALIDAD EN USUFRUCTO.

- Adquirida por HERENCIA mediante escritura otorgada en BARCELONA el 21 de Diciembre de 2016 ante su Notario DON LORENZO PÍO VALVERDE GARCÍA.
- Inscripción: 2ª en el Tomo: 2107 Libro: 698 Folio: 65 de fecha 06/06/2017.

DOÑA SILVIA TUTUSAUS BESA en cuanto a UNA TERCERA PARTE INDIVISA EN NUDA PROPIEDAD.

- Adquirida por HERENCIA mediante escritura otorgada en BARCELONA el 21 de Diciembre de 2016 ante su Notario DON LORENZO PÍO VALVERDE GARCÍA.
- Inscripción: 2ª en el Tomo: 2107 Libro: 698 Folio: 65 de fecha 06/06/2017.

DOÑA EVA TUTUSAUS BESA en cuanto a UNA TERCERA PARTE INDIVISA EN NUDA PROPIEDAD.

- Adquirida por HERENCIA mediante escritura otorgada en BARCELONA el 21 de Diciembre de 2016 ante su Notario DON LORENZO PÍO VALVERDE GARCÍA.
- Inscripción: 2ª en el Tomo: 2107 Libro: 698 Folio: 65 de fecha 06/06/2017.

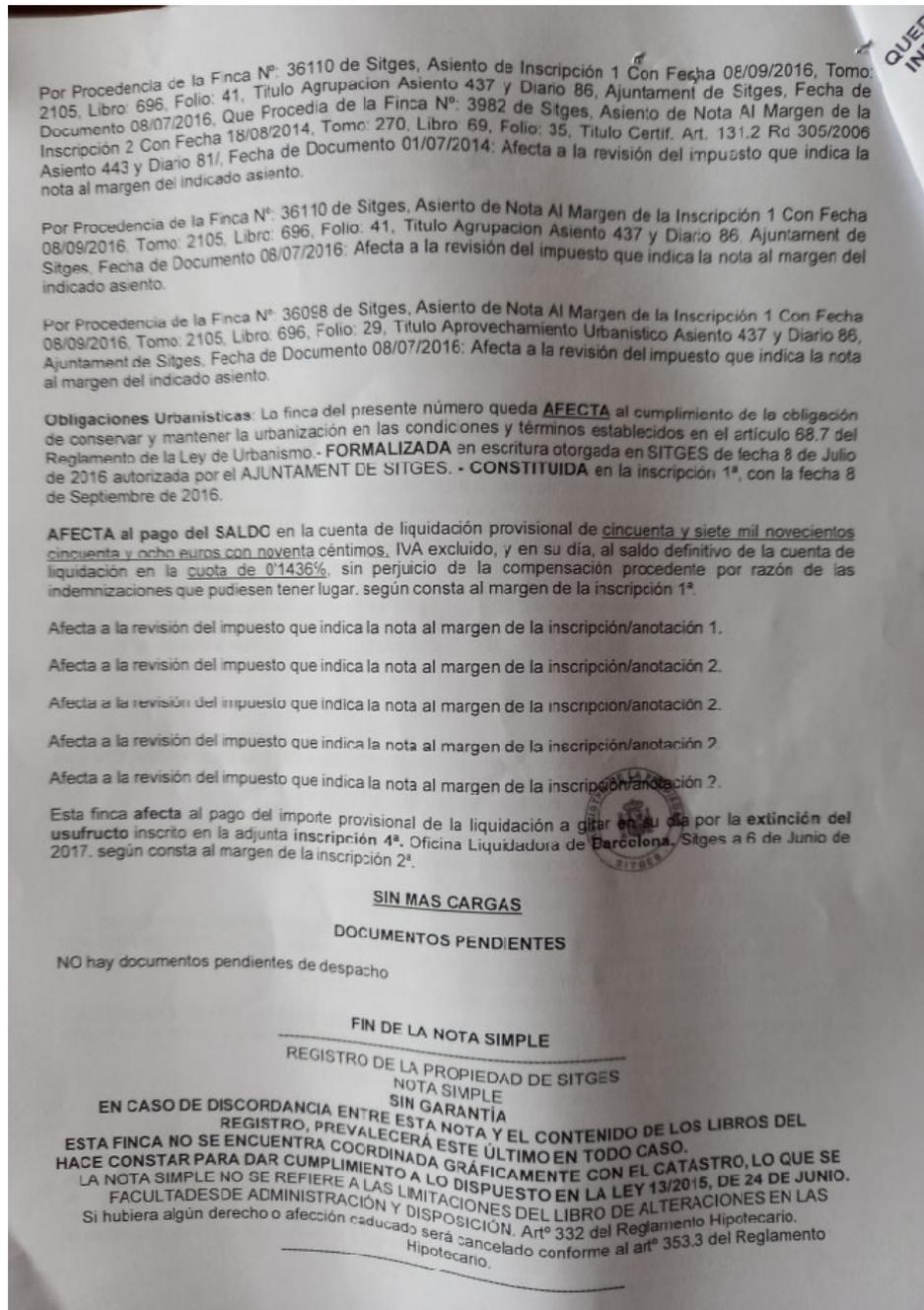
DON ALBERTO TUTUSAUS BESA en cuanto a UNA TERCERA PARTE INDIVISA EN NUDA PROPIEDAD

- Adquirida por HERENCIA mediante escritura otorgada en BARCELONA el 21 de Diciembre de 2016 ante su Notario DON LORENZO PÍO VALVERDE GARCÍA.
- Inscripción: 2ª en el Tomo: 2107 Libro: 698 Folio: 65 de fecha 06/06/2017.

CARGAS

Por Procedencia de la Finca Nº: 36110 de Sitges, Asiento de Inscripción 1 Con Fecha 08/09/2016, Tomo: 2105, Libro: 696, Folio: 41, Título Agrupación Asiento 437 y Diario 86, Ajuntament de Sitges, Fecha de Documento 08/07/2016, Que Procedía de la Finca Nº: 637 de Sitges, Asiento de Nota Al Margen de la Inscripción 6 Con Fecha 18/08/2014, Tomo: 1865, Libro: 583, Folio: 10, Título Certif. Art. 131.2 Rd 305/2006 Asiento 443 y Diario 81/, Fecha de Documento 01/07/2014: Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen del indicado asiento.

Nota simple



Nota simple

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9364811CF9696N0001FE

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

MINISTERIO
DE HACIENDA

GOBIERNO
DE ESPAÑA



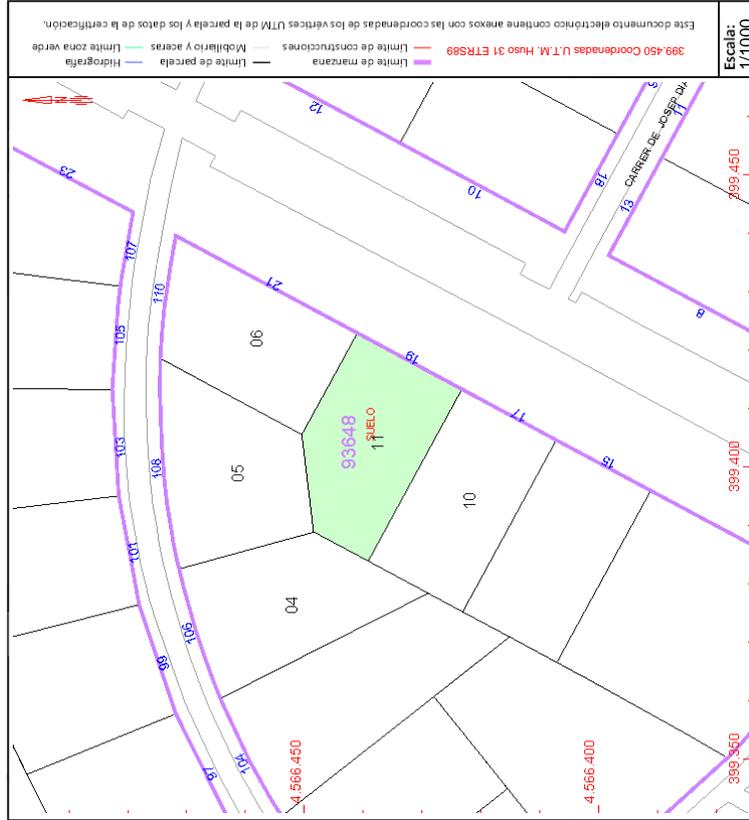
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL FELIP FONT I FALP 19 Suelo
08870 SITGES [BARCELONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

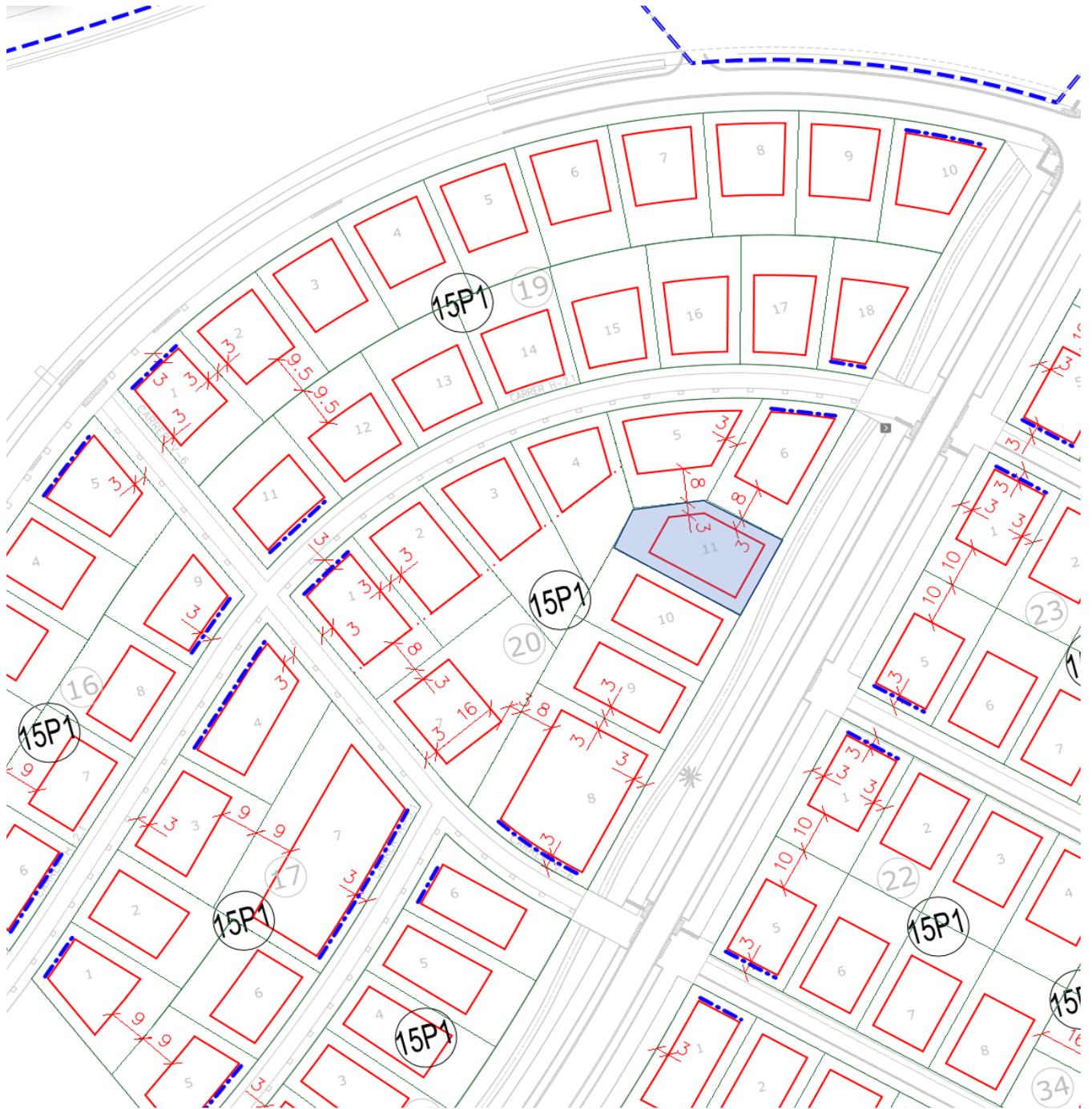
PARCELA

Superficie gráfica: 608 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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"

Miércoles, 19 de Mayo de 2021



PPU 1. LA PLANA - SANTA BÀRBARA - VALLPINEDA

Es correspon aproximadament a la suma dels àmbits dels anteriors sectors de la Plana Oest, Sta. Bàrbara est, Sta. Bàrbara oest i Vallpineda Ranxo, amb ajustaments de límits.

1. OBJECTIUS

Crear un sector residencial de gran qualitat per tal de generar un nou centre urbà i un creixement sostenible, aconseguir gran superfície d'espais lliures i equipaments, la construcció d'un aparcament soterrat per 450 cotxes, la cessió del sòl capaç per acollir sostre per habitatge assequible. L'ordenació incorporarà una proposta que integri l'ermita de Santa Bàrbara dins el nou conjunt, així com Can Milà. Es preveurà una previsió concreta d'aparcament amb un màxim de PB + 1 a l'espai situat entre l'antiga carretera B-211, el nou carrer perllongació del passeig de les Acàcies i les finques situades a l'avinguda Mestre Falla nº 2, 4, 6, 8, 10, 12, i 14.

2. ÀMBIT

Sector situat sota l'històric l'assentament urbà de Santa Bàrbara. Està delimitat a llevant per la Rambla de Migdia i els sectors de la Madriguera i de la Plana Est, a migdia per l'eix longitudinal de la Creu i la línia del ferrocarril, i a ponent pel sector PAU la Plana. Finalment, a tramuntana, limita amb el terme municipal de Sant Pere de Ribes, l'assentament de Santa Bàrbara i Vallpineda.

3. SUPERFÍCIE: 78,35 Ha

4. DENSITAT BRUTA D'HABITATGES: 16,68 habitatges/Ha, fent un total de 1.307 habitatges.

5. EDIFICABILITAT MÀXIMA

280.791 m² de sostre, dels quals 217.793 m²st es podran destinar a l'ús d'habitatge.

6. CESSIONS:

Vialitat, espais lliures i equipaments: 55%

En la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic hi hauran els sòls per acollir la reserva destinada a habitatge assequible.

7. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

Edificació residencial de baixa densitat.

Ordenació estructurada per la vialitat que figura en els plànols normatius del POUM.

L'altura màxima de les edificacions ve reflectida en els plànols d'ordenació per a les diferents illes, i serà com a màxim de planta baixa més tres plantes pis en la part meridional de l'eix longitudinal de la Creu, i de planta baixa i una o dues plantes pis en la franja septentrional.

El Pla Parcial Urbanístic localitzarà els habitatges de protecció pública ordenadament en el conjunt de l'àmbit. Es proposa la localització d'un hotel urbà i/o oficines en el centre urbà que es disposa al costat de la Creu. Aquestes edificacions, i les de les dotacions situades al costat, per la seva emblemàtica posició en el teixit i estructura urbana podran, justificadament, superar l'altura de planta baixa més tres plantes pis.

Hi ha convenis parcials amb propietaris del sector per tal de permetre l'ocupació de les obres d'infraestructura completa que voreja el Sector de la Plana Est. Aquests convenis s'incorporen en el Volum X del POUM.

8. USOS

Habitatge, oficines-administratiu, sanitari-assistencial, hotel, educatiu, cultural, associatiu, esportiu, restauració i aparcament.

En la planta baixa de les edificacions que es disposin a la part de migdia de l'eix longitudinal de la Creu, solament s'admeten usos terciaris o generadors d'activitat econòmica i/o comercials, els quals mai seran més grans que els permesos per la legislació sectorial vigent en cada moment. També es determina que en la part confrontant a l'avinguda de les Cases del Sord,

entre el carrer del Marquès de Mura i la franja d'equipaments que es preveu al costat del ferrocarril, es fixi una zona d'activitat econòmica.

9. ALTRES CONDICIONS

Es preveurà un desenvolupament en 12 anys, prioritzant-se l'inici per la part meridional. Es conservaran els drets urbanístics en la proporció que figura en les Normes Subsidiàries. A més de les despeses pròpies d'Urbanització dels sistemes inclosos dins del sector, caldrà incloure la urbanització de la rotonda situada a la Rambla de Migdia, així com la modificació de l'accés a l'autopista, des de l'esmentada rotonda a la de nova construcció situada sota la mateixa autopista.

En el document del Pla Parcial Urbanístic es podrà ajustar la vialitat per tal de salvar un pi gegantí i centenari existent a la finca propietat del Sr. Tutusaus. Així mateix, el PPU1 haurà de preveure una tipologia edificatòria que eviti les pantalles visuals, introduint una longitud màxima dels edificis que amb caràcter general no excedeixi de 30 m, excepció feta de manera justificada i per casos concrets com ara els edificis d'equipaments públics i els confrontants a l'eix viari de l'avinguda dels Capellans.

10. RESERVA PER HABITATGE ASSEQUIBLE

D'acord amb el que preveu l'article 57.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (D.L. 1/2005), atenent a les tipologies edificatòries que han de compondre l'ordenació del sector, i segons es justifica a la Memòria Social l'acompliment global de la reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública corresponent al 20% del sostre per a ús residencial de nova implantació, així com la reserva addicional de sòl per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible corresponent al 10% del sostre de nova implantació del POUM, es preveu la reserva de 55.825 m² de sostre.

11. SISTEMA D'ACTUACIÓ

Reparcel·lació en la modalitat de compesació bàsica.

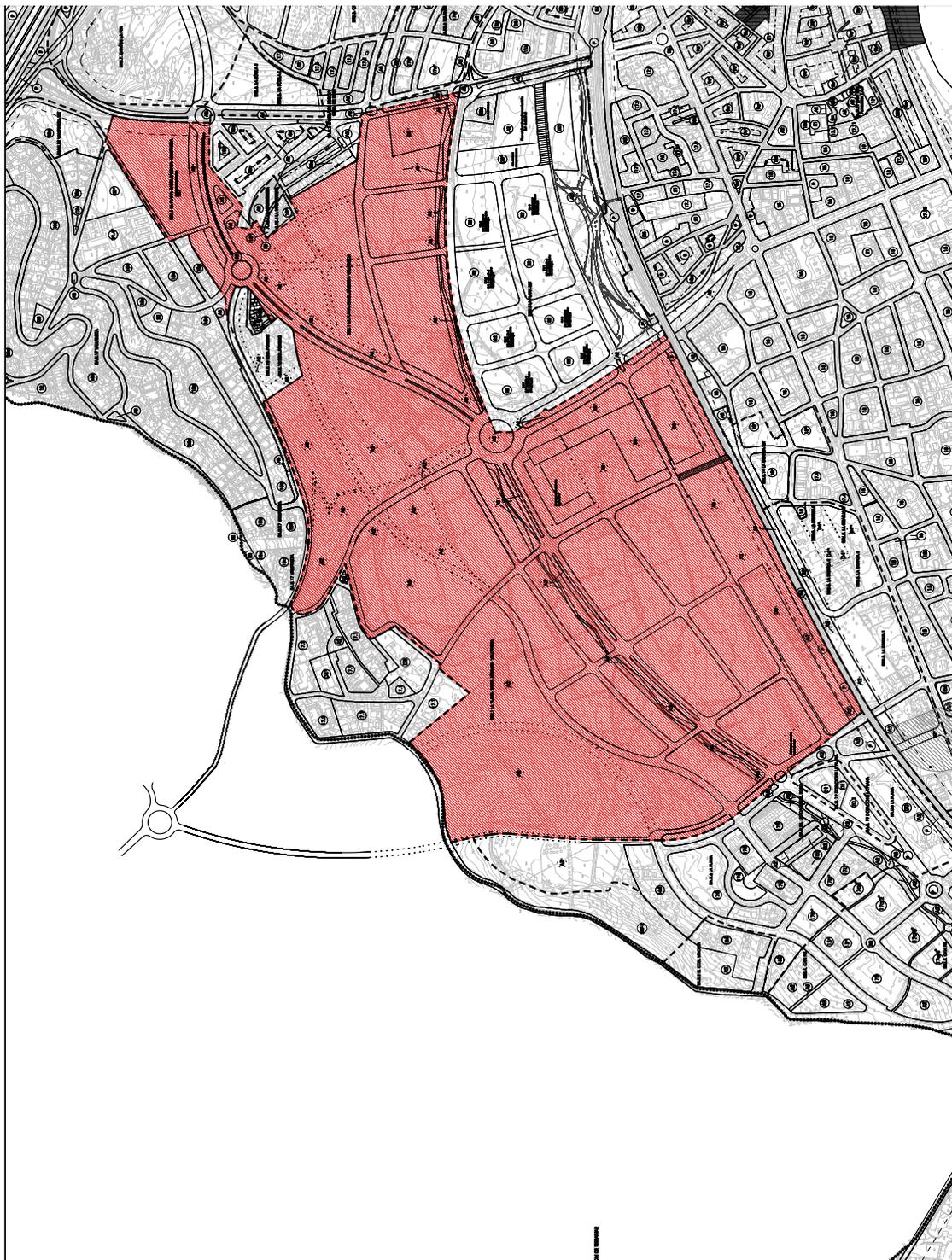
L'Ajuntament podrà modificar el sistema d'actuació a partir del segon sexenni, en el cas que no s'hagi tramitat, i passar al sistema de reparcel·lació per cooperació.

El sector es podrà desenvolupar per subsectors i/o polígons d'actuació.

130

E= 1/7000

DETERMINACIÓ GRÀFICA



AJUNTAMENT DE SITGES
PLA D'ORDENACIÓ
URBANÍSTICA MUNICIPAL

TEXT REFÓS QUE INCORPORA LES PRESCRIPCIONS
DE L'ACORD DE LA C.I.U.B. DE 16 DE NOVENBRE DE 2005

SECTORS DE PLANEJAMENT

Estanislau Roca, Arquitecte & Associats

CLAU DEL SECTOR

PRU. T. LA PLANA-SANTA BARBARA-
VALLPINEDA

LOCALITZACIÓ DEL SECTOR



Expediente: 980220211137272
Entidad tasadora: Gloval Valuation S.A.U.
Encargo recibido de: PARTICULARES WEB (TUTUSAUS BESA, ALBERTO)
Código postal: 8870
Provincia: BARCELONA
Municipio: SITGES
Domicilio: FELIP FONT I FALP 19
Referencia catastral: 9364811CF9696N0001FE

Características		1	2	3	4	5
Clase	Tipo de suelo	1				
		Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado (programado)	Suelo urbanizable no sectorizado (no programado)	Suelo no urbanizable o rústico valorado con expectativas
Desarrollo	Desarrollo del planeamiento	1				
		Urbanización finalizada	Proyecto de urbanización aprobado	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado
Gestión	Sistema de gestión	1				
		Licencia	Agente urbanizador o concierto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión
% ámbito	Porcentaje del ámbito valorado	1				
		100 %	> 80 %	> 60 %	> 50 %	< 50 %
Tamaño del proyecto	Superficie de parcela m2	1				
		< 10.000 m2	< 100.000 m2	< 500.000 m2	< 1.000.000 m2	> 1.000.000 m2
	Aprovechamiento sobre rasante	1				
		< 10.000 m2	< 50.000 m2	< 150.000 m2	< 250.000 m2	> 250.000 m2
Municipio	Categoría del municipio			3		
		> 100.000 hab.	> 50.000 hab.	> 20.000 hab.	> 10.000 hab.	< 10.000 hab.
Tipología	Producto a desarrollar		2			
		VPO o VPP de 1a residencia	Primera residencia libre	2a residencia, hotel, oficina, comercial	Industrial, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros

Pla Parcial Urbanístic del sector Urbanitzable PPI 'La Plana Santa Bàrbara-Valloineta' al municipi de Sitges.



Ajuntament de Sitges

1052

11. Els usos admesos seran els d'habitatge protegit, trasters i de garatge en plantes soterrani.

Article 47. Habitatge de lliure promoció en parcel·la unifamiliar tipus I, clau 15P1.

1. Definició. Aquesta zona ordena les edificacions destinades a l'ús d'habitatge unifamiliar, aïllats i envoltats de jardins privats, situats a la part nord dels terrenys que seran objecte d'edificació.

2. Les illes qualificades amb aquesta zona 15P1 es reflecteixen al plànol núm.12 de zonificació i el plànol núm.13 amb els números d'illa 1-27 i en el plànol 14 en el què es fixen els gàlibs d'edificació.

3. El sostre màxim edificable per aquesta zona 15P1 és de 75.863 m² damunt rasant en una superfície qualificada de 189.658 m², on s'aplicarà una densitat de 1 habitatge per cada 600 m² de parcel·la.

4. L'índex màxim d'edificació residencial net per parcel·la és de 0,40 m² de sostre per m² de sòl.

5. L'alçada màxima es fixa en 7,35 metres corresponents a planta baixa i 1 planta pis. Per damunt d'aquesta alçada màxima només es poden construir els elements de la coberta, que serà plana o bé inclinada en les condicions establertes a l'article 38 d'aquestes normes.

6. La parcel·la mínima es fixa en 600 m² amb un front mínim de façana de 14,00 metres. La forma de la parcel·la ha d'admetre la inscripció d'un cercle de 9,00 m. de diàmetre.

7. Sens perjudici de les limitacions establertes en l'article 20 de les ordenances d'edificació del POUM, l'ocupació de l'edifici principal es fixa en el 40% del sòl edificable. Les piscines construïdes en l'espai de verd privat no edificable no comptaran com a ocupació de la parcel·la. Les plantes soterrani es regularan d'acord amb el que disposa l'article 27 d'aquesta normativa. Les rampes d'accés es podran adossar al llindar de parcel·la.

Pla Parcial Urbanístic del sector Urbanitzable PPU II La Plana-Santa Bàrbara-Vallpineda al municipi de Sitges



Ajuntament de Sitges

1053

8. La separació mínima de l'edifici en planta baixa serà de 3,00 m. a carrer i de 3,00 m. a les partions de veïns. Per les plantes pis, la separació mínima a front i fons de parcel·la estarà limitada per un pla que formi un angle de 45°, l'arrencada del qual se situï a la intersecció entre la cota natural del terreny i els límits de la propietat. Les separacions mínimes a la resta de partions seran de 3,00 m. En tot cas, als efectes d'assegurar la millor composició volumètrica, vistes i assolellament dels jardins en cada parcel·la, les edificacions respectaran els gàlibs establerts en el plànol núm.14 de la documentació gràfica del pla.

9. Els soterranis estaran destinats a garatge, trasters i elements auxiliars dels conjunts edificats. Cal preveure una plaça d'estacionament de vehicles per cada 100 m² d'edificació, 1 plaça de motocicleta per cada 200 m² d'edificació i 2 places de bicicleta.

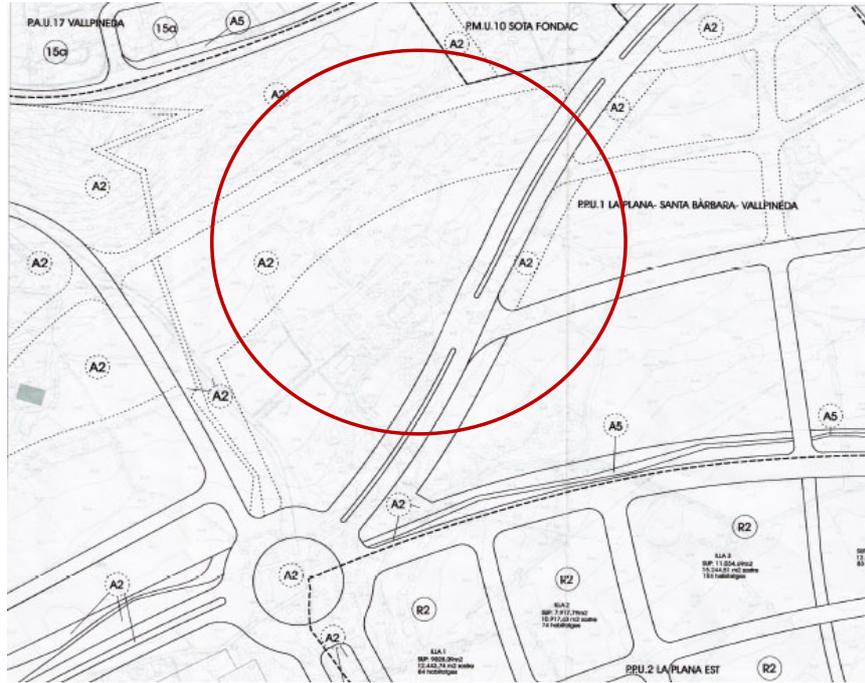
10. Les tanques es construïran sobre el nivell natural del terreny, seran opaques fins a l'alçada de 0,60 metres, vegetals amb tancaments transparents fins a l'alçada de 2,00 metres i es formalitzaran com un element compostiu del pla parcial en el projecte d'urbanització. El disseny de les tanques integrarà els armaris de les companyies de serveis, bústies, etc...

11. Els usos admesos seran el d'habitatge unifamiliar aïllat, garatge i despatxos professionals vinculats a l'habitatge.

Article 48. Habitatge de lliure promoció en parcel·la unifamiliar tipus II, clau 15P2.

1. Definició. Aquesta zona ordena les edificacions destinades a l'ús d'habitatge unifamiliar amb alineació contínua i paral·lela al carrer.

2. Les illes qualificades amb aquesta zona 15P2 es reflecteixen al plànol núm.12 de zonificació, el plànol núm.13 amb els números d'illa 29-36 i en el plànol 14 en el què es fixen els gàlibs d'edificació i alineacions a façana de les construccions.



CERTIFICADO DE TASACIÓN

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Valoración de:	SOLAR (SOL)	Código Postal:	8870
Provincia:	BARCELONA	Localidad:	SITGES
Municipio:	SITGES		
Dirección:	C/ FELIP FONT I FALP, nº 19		

FECHAS

Fecha de instrucción (encargo):	13/05/2021	Fecha emisión:	08/06/2021
Fecha de visita e inspección:	17/05/2021	Fecha de certificación:	08/06/2021
Fecha de valoración:	08/06/2021	Fecha de caducidad:	08/12/2021

SOLICITANTE Y FINALIDAD

Entidad mandataria (encargante):	PARTICULARES WEB
Solicitante:	TUTUSAUS BESA, ALBERTO
Finalidad:	determinar como valor de tasación, el valor de mercado del inmueble Esta valoración se ha realizado de acuerdo con la orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, [excepto en lo relativo a las comprobaciones derivadas de la visita al interior del inmueble, en caso de no haberse realizado]. La finalidad no se encuentra entre las definidas en el artículo 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

IDENTIFICACIÓN REGISTRAL

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REGISTRALES								DATOS CATASTRALES			
ELEM	TITULAR	REG. PROP.	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	SEC	IDUFIR/CRU	CUOTA	REFERENCIA	CUOTA
SOL	SILVIA TUTUSAUS BESA/EVA TUTUSAUS BESA/ALBERTO TUTUSAUS BESA. Nuda propiedad M. JOSEFA BESA VENTOSA. Usufructo.	SITGES	2107	698	65	36348		08107000705385	100	9364811CF9696N0001FE	100

COMPROBACIONES

Identificación física mediante inspección ocular:	si	Adecuación al planeamiento:	si
Estado de Ocupación y uso:	si	Cumplimiento Protección Arquitectónica:	si
Régimen de protección:	si	Verificación Registral:	si

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN TENENCIA Y OCUPACIÓN

Renta:
No consta que el inmueble valorado se encuentre arrendado.

Protección:
No consta afección a régimen de protección.

CUADRO DE VALORACIÓN

De acuerdo con las hipótesis de cálculo establecidas para el desarrollo de la operación inmobiliaria y por la aplicación del método consignado en el capítulo de valoración, se obtienen los siguientes datos:

CUADRO DE VALORACION INDIVIDUALIZADA POR SUELO												
Ref	Finca	Sup. Adop Suelo	Actualiz. Alquiler	Actualiz. Explotación	Residual estatico	Residual dinamico	Reemplaza ACT.	Reemplaza HET.	Valor Compara	Valor Tasación	Valor Venta Rápida	V. Seguro (€) *Reconst RD 716/09
	36348	608,30								361.457,94		
	Parcela 20.11	608,30			0,00	361.457,94				361.457,94		
	TOTALES	608,30		0,00			0,00	0,00	0,00	361.457,94		0,00

* VRB-Vsuelo, según Orden ECO 805/2003.

VALOR DE TASACIÓN

El valor de tasación informado se corresponde con el valor residual dinámico, que para los inmuebles valorados asciende a TRESCIENTOS SESENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS.

VALOR TOTAL DE TASACIÓN (ADOPTADO): 361.457,94 €

LIMITACIONES AL VALOR

Condicionantes:

No proceden.

Advertencias:

Hay una carga urbanística inscrita registralmente, que afecta al pago del saldo en la cuenta de liquidación provisional de 57.958,90 Euros del Proyecto de Reparcelación/Urbanización del Sector PPU-1 La Plana-Santa Bárbara-Vallpineda de Sitges. En consulta realizada ante los servicios técnicos del municipio se nos informa que esta parcela tiene pendiente la liquidación de dicha carga provisional, así como la posible liquidación definitiva cuando se proceda al cierre de la cuenta de liquidación una vez recepcionadas las obras de urbanización, por lo que dicha carga se ha descontado del valor de tasación de la parcela. La parcela LIBRE DE CARGAS tendría un VALOR DE MERCADO de 419.416,84 Euros (sujeto al posible importe de liquidación definitivo de la cuenta de liquidación).

No se ha dispuesto de la cédula urbanística del terreno habiéndose tomado los parámetros de aplicación de la información obtenida de los Servicios Técnicos Municipales.

No existe señalamiento urbano in situ, la finca se identifica mediante información registral en cuanto a numeración urbanística del proyecto de reparcelación, dirección de policía y lindes, no existiendo dudas en su concordancia.

Las estimaciones de plazos, costes e importes unitarios se han efectuado en base a la dinámica del mercado en la zona, a las expectativas socioeconómicas de los próximos años y a la información proyectada según banco de datos de Gloval.

La titularidad de la Finca 1726 esta repartida de la siguiente forma: María Josefa Besa Ventosa 100% Usufructo, Silvia Tutusaus Besa 1/3 parte nuda propiedad, Eva Tutusaus Besa 1/3 parte nuda propiedad y Alberto Tutusaus Besa 1/3 parte nuda propiedad.

No se acreditan las referencias catastrales por los medios establecidos en el texto refundido de la ley de catastro, se obtienen desde la sede electrónica de catastro.

Existe un derecho de usufructo a favor de María Josefa Besa Ventosa, que no se ha tenido en cuenta en la valoración, realizándose en la hipótesis de pleno dominio. El valor de tasación únicamente será válido si bien se extingue el derecho o bien los titulares de nuda propiedad y usufructo intervienen conjuntamente.

Las obras de urbanización de la Fase 2B del Sector PPU1 La Plana-Santa Bárbara-Vallpineda, en la que se encuentra la Parcela 20.11, están pendientes de recepción. Según nos informan los servicios técnicos municipales, actualmente la propuesta de acuerdo de la JGL (Junta de Gobierno Local) de recepción, está pendiente de la firma del Regidor. Se prevé la recepción para este mismo mes de junio de 2021. Nos confirman que se conceden licencias de obra.

Se ADVIERTE que el presente informe se emite bajo la afección de circunstancias excepcionales, derivadas de la crisis originada por la pandemia global del COVID-19, las cuales comportan una incertidumbre significativa sobre cuál pueda ser la evolución futura del valor de mercado de los inmuebles valorados. Dicha evolución dependerá de la magnitud del impacto que la pandemia ejerza sobre el conjunto de la economía y sobre las variables que son relevantes para la formación de precios. Ante esta falta de normalidad en el mercado, se han adoptado una serie de medidas adicionales en los métodos de valoración, que ayudan a obtener valores que reflejen razonablemente la situación actual del mercado y que se indican en el informe.

Limitación al uso del informe: Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.

Consideraciones: La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.

Cargas: La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas y gravámenes que pudieran afectar al valor.

OBSERVACIONES FINALES

Se ha realizado un análisis del mercado relativo al segmento de inmuebles comparables por localización, tipología y uso, con los previstos por el planeamiento en la parcela valorada. El estudio de mercado corresponde a viviendas unifamiliares de obra nueva y seminueva situadas en el entorno próximo.

JUICIO CRÍTICO

En el presente informe se valora el aprovechamiento de la parcela ubicada en la calle Felip Font i Falp nº 19, en el término municipal de Sitges. Catastralmente identificada con la referencia catastral 9364811CF9696N0001FE.

La parcela valorada se sitúa en una zona con predominio de viviendas unifamiliares con todos los servicios. Se podría construir una vivienda unifamiliar aislada.

FIRMAS

<p>Supervisada por:</p>  <p>BELTRÁN MIRAS, RAÚL ARQUITECTO</p>	 <p>POR LA SOCIEDAD:</p>  <p>FIRMA: ANTOLIN ARQUILLO AGUILERA</p>
---	---

El presente documento carece de validez sin el sello de la sociedad y no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados, de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales y de los posibles vicios o defectos ocultos de la edificación.