

RESUMEN DE TASACIÓN

Bloque Aislado de 2 plantas sobre rasante y 1 sótano bajo rasante, terminado (Garajes: 1)

Nombre del Solicitante:	ALPRO ESTRUCTURAS Y OBRAS S.L.U.
N.I.F./C.I.F.nº:	B91046201
Domicilio del Solicitante:	Calle SIETE, Nº 11, Pol.Ind. POLÍGONO INDUSTRIAL L
Tipo de Inmueble:	EDIFICIO CON ELEMENTOS DE GARAJES
Situación inmueble:	Calle Alferez Franco Pineda y Orellana, garaje 22, Planta -1, en el municipio de Alcalá de Guadaira, provincia de SEVILLA (41500)
Tasador:	ALEJANDRO LOPEZ SANTOS (ARQUITECTO TECNICO)



FOTOGRAFÍA

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DE COMPARACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

10.548,70 Euros (1.755.156 pta)

El Valor de Tasación corresponde a la suma de los Valores por comparación de cada uno de los elementos valorados

Visita interior del inmueble: Si

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente. La nota simple entregada tiene una fecha de más de tres meses de antigüedad

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Documentos utilizados:

- Copia Nota Simple del Registro de fecha 13-05-2014.

Registro de la propiedad: ALCALA DE GUADAIRA número 2

Sección: 0

NºFinca: 45205

Superficies de la Unidad Registral:

Las superficies que figuran en los Datos Registrales coinciden con las comprobadas.

En doc. Cat. En Docum.Reg.

Construida 29,00 m² 28,51 m²

Útil 12,00 m² 12,40 m²

Referencia Catastral 1: 73610A5TG4376S0063ZF

Situación de Ocupación: Sin ocupante

Comprobaciones: - Consulta a la documentación del Planeamiento
- Comprobación de alineaciones viarias

Resultado Comprobaciones Urbanísticas Cumple Normativa

Tipología: Bloque Aislado de 2 plantas sobre rasante y 1 sótano bajo rasante, terminado (Garajes: 1)

Estado de Conservación: Bueno

Usos valorados Garajes: 1

Estado del Inmueble: TERMINADO

Antigüedad: 9 años

	Sup. m²	Rep.(Suelo) Euros/m²	C.Const. Euros/m² Const.	Dep. %	CRN.U. Euros/m² Const.	VM. Unitario Euros/m² Const.	VM.Total Euros
GARAJES BAJO RASANTE	28,51	25,00	300,00	10,00	343,60	370,00	10.548,70

Rep.(Suelo) -> REPERCUSIÓN DEL SUELO

C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO

Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

CRN.U.

VM. Unitario

VM.Total

-> COSTE DE REPOSICIÓN NETO UNITARIO

-> VALOR DE MERCADO UNITARIO

-> VALOR DE MERCADO TOTAL

OTROS GASTOS NECESARIOS: 18,00 % **COEF. DE CORRECCIÓN PARA EL C.C:** 1,0000

NO INCLUYE GASTOS FINANCIEROS NI DE COMERCIALIZACIÓN

VALOR DEL SOLAR 712,75 Euros

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:

10.092,54 Euros

ANÁLISIS DEL PRODUCTO: PLAZAS DE GARAJE

Número: Adecuado

Accesibilidad al aparcamiento: Adecuada

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

Garajes

Nº	Situación	Fecha	Superficie (m²)	Precio Oferta (PO) o Precio de Compraventa (PV) (Euros)	Valor Unitario (Euros/m²)	Valor Rentas Unitario (Euros/m² / mes)
01	Calle ANTOIO MAIRENA, nº 69	08-2014	25,00	16.000,00 PO	640,00 Const.	
02	Calle CONDE DE GUADALHORCE, nº 77	11-2014	25,00	13.000,00 PO	520,00 Const.	
03	Calle ESCRITOR FRANCISCO MORENO GALVACHE, nº 1	11-2014	25,00	13.500,00 PO	540,00 Const.	
04	Calle malta, nº 1	06-2014	25,00	6.000,00 PO	240,00 Const.	
05	Calle RAFAEL CASTAÑO	11-2014	25,00	12.000,00 PO	480,00 Const.	
06	Calle SAN JUAN DE DIOS, nº 7	06-2014	25,00	9.500,00 PO	380,00 Const.	
07	Calle SOR PETRA, nº 1	11-2014	25,00	17.200,00 PO	688,00 Const.	

Observaciones a los testigos:

Se aportan comparables del mismo código postal

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Javier Anaya Mohíno, en calidad de Director de Red de Negocio de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número: SE-05608/14- de fecha 12-12-2014 realizada por ALEJANDRO LOPEZ SANTOS tras visita del inmueble el día 10-12-2014. Fecha de Caducidad: 11-06-2015

CERTIFICA:

El garaje descrito en el informe, situado en Calle Alferez Franco Pineda y Orellana, garaje 22, Planta -1, en el municipio de Alcalá de Guadaira, provincia de SEVILLA (41500) tiene los siguientes datos:

Estado del Inmueble: TERMINADO
Situación de Ocupación: Sin ocupante
Nombre del Solicitante: ALPRO ESTRUCTURAS Y OBRAS S.L.U.
N.I.F./C.I.F.nº: B91046201
Domicilio del Solicitante: Calle SIETE, Nº 11, Pol.Ind. POLÍGONO INDUSTRIAL L

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es el establecimiento del valor del inmueble ante la Administración de Hacienda.

Esta valoración se ha realizado conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA 3011/2007 y EHA 564/2008 excepto en lo relativo a : las disposiciones de documentación necesaria . La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DE COMPARACIÓN

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Coste de Reposición Bruto	10.805,29 Euros	(1.797.849 pta)
Coste de Reposición Neto	9.796,04 Euros	(1.629.924 pta)
Valor por comparación	10.548,70 Euros	(1.755.156 pta)

Estos valores corresponden a la suma de los valores de los elementos calculados por cada método.

VALOR DE TASACIÓN

10.548,70 Euros (1.755.156 pta)

El Valor de Tasación corresponde a la suma de los Valores por comparación de cada uno de los elementos valorados

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente. La nota simple entregada tiene una fecha de más de tres meses de antigüedad

El inmueble aparentemente no estaba ocupado.

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Registro de la propiedad: ALCALA DE GUADAIRA número 2

Sección: 0

Nº Finca		C.L.	S.R.		Superficies Valoradas			
					Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
45205		L.	L.	Útil	12,40	12,40	12,40	

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Nº Finca		C.L.	S.R.		Superficies Valoradas			
					Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
45205		L.	L.	Construida	28,51	28,51	28,51	
Referencia Catastral 1: 73610A5TG4376S0063ZF								

C.L.- Comprobación de linderos.

L.- Los linderos descritos en la Documentación registral coinciden con los comprobados.

S.R.- Superficie Registral

L.- Las superficies de los Datos Registrales coinciden con las comprobadas

F.D.C.-Forma De Comprobar

VALOR DE TASACIÓN

S.Útil	S.Const.	V.Tasación	V.Tasación Unitario	Valor por comparación
m²	m²	Euros	Euros/m²	Euros
45205		GJB1		
12,40	28,51	10.548,70	370,00	10.548,70
VM.Total		10.548,70 Euros		
V.Seguro		10.092,54 Euros		

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:

10.092,54 Euros

Superficie utilizada para valorar: Construida

	Nº Elementos	Sup. m²	V.Tasación Euros
GARAJES BAJO RASANTE	1	28,51	10.548,70

Superficie utilizada para valorar: Construida

	SUPERFICIE ÚTIL (m²)	SUP. CONS. sin zonas comunes (m²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE PARTE VALORADA (m²)
GARAJES BAJO RASANTE	12,40	25,00	28,51	28,51

Superficie total: 12,40 m² 25,00 m² 28,51 m² 28,51 m²

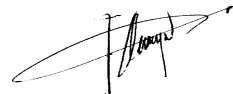
TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 12 de Diciembre de 2014.



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.



Fdo.: ALEJANDRO LOPEZ SANTOS
 ARQUITECTO TECNICO



Fdo.: Javier Anaya Mohino
 Director de Red de Negocio En representación de
 TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.

EDIFICIO CON ELEMENTOS DE GARAJES

Bloque Aislado de 2 plantas sobre rasante y 1 sótano bajo rasante, terminado (Garajes: 1)

1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A. inscrita en el registro del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985.

Nombre del Solicitante:	ALPRO ESTRUCTURAS Y OBRAS S.L.U.
N.I.F./C.I.F.nº:	B91046201
Domicilio del Solicitante:	Calle SIETE, Nº 11, Pol.Ind. POLÍGONO INDUSTRIAL L

FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es el establecimiento del valor del inmueble ante la Administración de Hacienda. Esta valoración se ha realizado conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA 3011/2007 y EHA 564/2008 excepto en lo relativo a : las disposiciones de documentación necesaria . La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

DESCRIPCION DEL INMUEBLE:	El garaje
Dirección del inmueble:	Calle Alferez Franco Pineda y Orellana, garaje 22, Planta -1, en el municipio de Alcalá de Guadaira, provincia de SEVILLA (41500)
Geolocalización:	Longitud: -5,85221 Latitud: 37,33588

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Documentos utilizados:

- Copia Nota Simple del Registro de fecha 13-05-2014.

INFORMACIÓN REGISTRAL

Nº Finca Reg.	Código activo	Uso	IDUFIR	Registro	Núm.	Sección	Tomo	Libro	Folio	Titular Registral	Ocu.	Arren.
45205		GAR	41001000638054	ALCALA DE GUADAIRA	2	0	1516	967	7	alpro estructuras obras s.l.	No	No

INFORMACIÓN CATASTRAL

Nº Finca Reg.	Código activo	Uso	Referencia catastral	V. catastral (Euros)	Titular Catastral
45205		GAR	73610A5TG4376S0063ZF	0,00	

SUPERFICIES

Nº Finca Reg.	Código activo	Uso	F.	C.L.	S.R.	Tipo sup.	Superficies Valoradas				F.D.C.
							Catastral	Registral	Comprobada	Adoptada	
45205		GAR	L.	L.	Útil		12,00 m²	12,40 m²	12,40 m²	12,40 m²	
						Construida	29,00 m²	28,51 m²	28,51 m²	28,51 m²	

C.L.-Comprobación de linderos

L.- Los linderos descritos en la Documentación registral coinciden con los comprobados.

S.R.-Superficie registral

L.- Las superficies de los Datos Registrales coinciden con las comprobadas

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Nota Simple del Registro
Ficha Catastral / Documentación Catastro de fecha 11-12-2014

RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Inspección ocular
Servidumbres visibles
Régimen de Protección del Patrimonio
Linderos
Descripción
Superficies
Régimen de Protección Pública
Situación Urbanística

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Ciudad Importante a Nivel Regional
Actividad Dominante: Múltiple - Servicios - Industrial
Población de Derecho: 71.740 Habitantes Evolución Población: Creciente
Principal aglomeración urbana del área metropolitana de la ciudad de Sevilla

4.2.- ENTORNO

Grado Consolidación del Entorno: 100 % Antigüedad Media de los Edificios del Entorno: 20 años

Rasgos Urbanos. Tipificación:

bloques plurifamiliares de pocas alturas y viviendas unifamiliares adosadas tradicionales

Nivel de Renta:	Media	Significación del Entorno:	Urbano
Desarrollo:	Terminado	Uso Predominante Principal:	Residencial
Renovación:	Baja	Uso Predominante Secundario:	Comercial
Carácter:	1ª Residencia	Atractivo Comercial:	Medio
Aparcamiento:	Escaso	Densidad Peatonal:	Suficiente

Inmueble situado en el centro del casco urbano

Entorno Industrial: En una zona aislada

Ubicación relativa del barrio o zona dentro del municipio: Nivel medio

Ubicación relativa de inmueble dentro del barrio o zona: Nivel medio

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

Infraestructuras	Calidad:	Estado Conservación:
Alumbrado: Tiene	Media	Medio
Alcantarillado: Tiene	Media	Medio
Abastecimiento: Tiene	Media	Medio
Vías Públicas: Completamente terminadas	Media	Medio

Equipamientos

Comercial: Suficiente	Religioso: Suficiente
Deportivo: Suficiente	Aparcamiento: Suficiente
Escolar: Suficiente	Lúdico: Suficiente
Asistencial: Suficiente	Zonas Verdes: Suficiente

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población pueden considerarse buenas.

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse buenas.

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.- SUPERFICIES

5.2.- INFRAESTRUCTURAS

6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

6.1.- DESCRIPCIÓN

Bloque Aislado de 2 plantas sobre rasante y 1 sótano bajo rasante, terminado (Garajes: 1)

Conserje/portero/seguridad privada: No

Tenis/pádel: No

Otras instalaciones deportivas:

Piscina de la comunidad de propietarios:

Uso Principal: 1ª Residencia

% del ENTORNO próximo destinado a 2ª residencia: 0,00 %

Nº de Portales: 1

Nº de Escaleras: 1

Nº de Ascensores por Escalera: 1

Sup.del Terreno asignada al edificio: 0,00 m²

6.2.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES TOTALES

SUPERFICIES

Nº Finca Reg.	Código activo	Uso	S.R.	Tipo sup.	Superficies Valoradas				
					Catastral	Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
45205		GAR	L.	Útil	12,00 m²	12,40 m²	12,40 m²	12,40 m²	
				Construida	29,00 m²	28,51 m²	28,51 m²	28,51 m²	

S.R.-Superficie registral

L.- Las superficies de los Datos Registrales coinciden con las comprobadas

Superficie utilizada para valorar: Construida

	SUPERFICIE ÚTIL (m²)	SUP. CONS. sin zonas comunes (m²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE PARTE VALORADA (m²)
GARAJES BAJO RASANTE	12,40	25,00	28,51	28,51

Superficie total: 12,40 m² 25,00 m² 28,51 m² 28,51 m²

6.3.- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación:	Losa
Estructura:	Hormigón Armado
Sobrecarga:	Normal
Cubierta:	Plana Transitable
Cerramientos Exteriores:	Ladrillo Hueco
Espesor de Cerramientos Ext:	27 cm.
Aislamiento:	Desconocido
Carpintería Exterior:	Aluminio
Revestimientos Ext.1:	Enfoscado
Revestimientos Ext.2:	Enfoscado
Acristalamiento:	Con Cámara
Persianas:	Plástico

ACABADOS INTERIORES:

	Pavimentos	Paredes	Techos
Portal (Z)	Mármol	Yeso Pintado	Escayola
Escaleras (Z)	Mármol	Yeso Pintado	Yeso Pintado
C.Servicio (Z)	Mármol	Yeso Pintado	Yeso Pintado
Parking	Solera de Hormigón	Enfoscado Pintado	Enfoscado Pintado

RESUMEN DE CALIDADES:

Solados:	Media	Cuartos de Baño:	Media
		Fachadas:	Media
		Zonas comunes, portal y escalera:	Media Alta

Calidad de la construcción: Baja

INSTALACIONES:

- Extracción de aire
- Alumbrado de emergencia
- Contraincendios

6.4.- SITUACIÓN ACTUAL:

Estado del Inmueble: TERMINADO

La comprobación del estado del inmueble se ha limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o los vicios ocultos.

6.5.- ANTIGÜEDAD

Antigüedad aproximada:	9 años
Estado de Conservación:	Bueno

Contaminación aparente:

Terreno:	No
Construcción:	No
Acústica:	No
Ambiental:	No
Otras:	No

Los datos sobre contaminación incluidos en este informe se han obtenido tras la inspección ocular del inmueble durante la visita efectuada al mismo, sin haber realizado estudios técnicos que pudieran detectar la existencia de vicios ocultos u otras patologías, ni comprobado circunstancias susceptibles de cambios temporales; situaciones que requerirían estudios más detallados que no son objeto del presente informe.

DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN (RESUMEN)

Nº Finca Reg.	Código activo	Tipo	Denominación	Ubicación relativa en el inmueble	Calidad construcción	Estado de conservación	Certificación de Eficiencia Energética
45205		GBR		Nivel medio	Media	Bueno	No

7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Comprobaciones:

- Consulta a la documentación del Planeamiento
- Comprobación de alineaciones viarias

Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, no se han encontrado indicios de incumplimiento de la normativa urbanística.

Licencia de Apertura: No Aportada

¿Es necesaria la licencia de apertura? Si

¿Dispone el edificio de Certificado de Eficiencia Energética? No

¿Ha superado la Inspección Técnica de Edificios? No procede por antigüedad

¿Dispone el edificio de Cédula de Habitabilidad o Licencia de primera ocupación? No

¿Existen circunstancias que puedan impedir su obtención? No

¿Es susceptible el inmueble de uso polivalente, sin grandes transformaciones o cambios, al no incorporar características o elementos constructivos o normativos que limiten o dificulten su uso para diferentes actividades? Si

El local cumple las Ordenanzas Municipales.

Las alturas permitidas están reguladas por la ordenanza.

Altura Máxima Permitida: 0,00 m. **Altura Mínima Permitida:** 2,70 m.

La ordenanza NO permite la existencia de entreplantas.

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

El inmueble aparentemente no estaba ocupado.

Comprobaciones realizadas:

- Consulta verbal

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

El inmueble no está protegido arquitectónicamente.

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

DATOS DEL MERCADO

OFERTA.

DEMANDA.

Intensidad de la demanda: Equilibrada con la oferta

OTROS DATOS DEL MERCADO

ANÁLISIS DEL PRODUCTO: PLAZAS DE GARAJE

Número: Adecuado

Accesibilidad al aparcamiento: Adecuada

Resumen de la adecuación del inmueble al mercado

	Muy Alta	Alta	Media	Baja	Muy Baja
Adecuación del proyecto según calidades.			X		
Adecuación del proyecto según los servicios planteados.		X			
Adecuación del proyecto según la superficie de los inmuebles resultantes.			X		
Adecuación del proyecto según el destino de la promoción.		X			
Servicios del entorno (transporte, zonas verdes, centros de ocio...)			X		
Situación de la demanda en la zona para este tipo de inmueble.			X		
Relación del valor medio por m2 pagado en el entorno para el mismo tipo de inmueble.			X		

Juicio Crítico sobre la Situación del Mercado, Expectativas de Venta, Datos y Comentarios Adicionales

El mercado inmobiliario está inmerso en una aguda fase de recesión, tanto por la propia inercia del ciclo alcista que veníamos soportando los últimos años, como por la concurrencia de una serie de factores económicos que han generado un clima de desconfianza general que como consecuencia principal ha provocado una importante reducción del crédito. Esto se une al importante exceso de oferta que existe en el sector residencial y genera un escenario de bajada general de los precios. El mercado de la segunda residencia se ve afectado en mayor medida aún por esta dinámica, por lo que mientras los indicadores económicos no den signos de recuperación se espera que los precios permanezcan estacionarios o se ajusten algo más a la baja.

GARAJE >Calle ANTOIO MAIRENA, nº 69, ALCALA DE GUADAIRA (41500)

Precio oferta:

16.000,00 Euros

V.Unitario:

640,00 Euros/m² Const.

Fecha:

15-08-2014

Factores Ambientales Negativos: No

Superficie Construida: 25,00 m²

Estado del Inmueble Bueno

Antigüedad 10 años

Fuente Consultada: Vendedor o Propietario

Visita al testigo: No

Calidad Constructiva: Buena

GARAJE >Calle CONDE DE GUADALHORCE, nº 77, ALCALA DE GUADAIRA (41500)

Precio oferta:	V.Unitario:	Fecha:
13.000,00 Euros	520,00 Euros/m² Const.	01-11-2014

Factores Ambientales Negativos: No

Superficie Construida: 25,00 m²

Estado del Inmueble Bueno **Antigüedad** 15 años

Fuente Consultada: Vendedor o Propietario **Visita al testigo:** No **Calidad Constructiva:** Buena

GARAJE >Calle ESCRITOR FRANCISCO MORENO GALVACHE, nº 1, ALCALA DE GUADAIRA (41500)

Precio oferta:	V.Unitario:	Fecha:
13.500,00 Euros	540,00 Euros/m² Const.	01-11-2014

Factores Ambientales Negativos: No

Superficie Construida: 25,00 m²

Estado del Inmueble Bueno **Antigüedad** 15 años

Fuente Consultada: Vendedor o Propietario **Visita al testigo:** No **Calidad Constructiva:** Buena

GARAJE >Calle malta, nº 1, ALCALA DE GUADAIRA (41500)

Precio oferta:	V.Unitario:	Fecha:
6.000,00 Euros	240,00 Euros/m² Const.	24-06-2014

Factores Ambientales Negativos: No

Superficie Construida: 25,00 m²

Estado del Inmueble Bueno **Antigüedad** 10 años

Fuente Consultada: A.P.I. **Visita al testigo:** No **Calidad Constructiva:** Buena

GARAJE >Calle RAFAEL CASTAÑO, ALCALA DE GUADAIRA (41500)

Precio oferta:	V.Unitario:	Fecha:
12.000,00 Euros	480,00 Euros/m² Const.	01-11-2014

Factores Ambientales Negativos: No

Superficie Construida: 25,00 m²

Estado del Inmueble Bueno **Antigüedad** 10 años

Fuente Consultada: Vendedor o Propietario **Visita al testigo:** No **Calidad Constructiva:** Buena

GARAJE >Calle SAN JUAN DE DIOS, nº 7, ALCALA DE GUADAIRA (41500)

Precio oferta:	V.Unitario:	Fecha:
9.500,00 Euros	380,00 Euros/m² Const.	01-06-2014

Factores Ambientales Negativos: No

Superficie Construida: 25,00 m²

Estado del Inmueble Bueno **Antigüedad** 15 años

Fuente Consultada: Vendedor o Propietario **Visita al testigo:** No **Calidad Constructiva:** Buena

GARAJE >Calle SOR PETRA, nº 1, ALCALA DE GUADAIRA (41500)

Precio oferta:

17.200,00 Euros

V.Unitario:

688,00 Euros/m² Const.

Fecha:

01-11-2014

Factores Ambientales Negativos: No

Superficie Construida: 25,00 m²

Estado del Inmueble Bueno

Antigüedad 5 años

Fuente Consultada: Vendedor o Propietario

Visita al testigo: No

Calidad Constructiva: Buena

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

Garajes

Nº	Situación	Fecha	Superficie (m²)	Precio Oferta (PO) o Precio de Compraventa (PV) (Euros)	Valor Unitario (Euros/m²)	Valor Rentas Unitario (Euros/m² / mes)
01	Calle ANTOIO MAIRENA, nº 69	08-2014	25,00	16.000,00 PO	640,00 Const.	
02	Calle CONDE DE GUADALHORCE, nº 77	11-2014	25,00	13.000,00 PO	520,00 Const.	
03	Calle ESCRITOR FRANCISCO MORENO GALVACHE, nº 1	11-2014	25,00	13.500,00 PO	540,00 Const.	
04	Calle malta, nº 1	06-2014	25,00	6.000,00 PO	240,00 Const.	
05	Calle RAFAEL CASTAÑO	11-2014	25,00	12.000,00 PO	480,00 Const.	
06	Calle SAN JUAN DE DIOS, nº 7	06-2014	25,00	9.500,00 PO	380,00 Const.	
07	Calle SOR PETRA, nº 1	11-2014	25,00	17.200,00 PO	688,00 Const.	

R = Relación del testigo con respecto a la valoración

I = Inmueble similar al valorado

P = Inmueble peor que el valorado

M = Inmueble mejor que el valorado

HOMOGENEIZACIÓN

Garajes

Nº	Situación	Precio de Oferta o Precio de Compraventa (Euros)	Porcentaje de corrección	Valor Unitario (Euros/m²)	Valor Unitario Corregido (Euros/m²)	Coefficiente de homogeneización
01	Calle ANTOIO MAIRENA, nº 69	16.000,00	6,25 %	640,00 Const.	600,00 Const.	0,62
02	Calle CONDE DE GUADALHORCE, nº 77	13.000,00	5,00 %	520,00 Const.	494,00 Const.	0,75
03	Calle ESCRITOR FRANCISCO MORENO GALVACHE, nº 1	13.500,00	5,00 %	540,00 Const.	513,00 Const.	0,72
04	Calle malta, nº 1	6.000,00		240,00 Const.	240,00 Const.	1,54
05	Calle RAFAEL CASTAÑO	12.000,00	5,00 %	480,00 Const.	456,00 Const.	0,81
06	Calle SAN JUAN DE DIOS, nº 7	9.500,00	5,00 %	380,00 Const.	361,00 Const.	1,02
07	Calle SOR PETRA, nº 1	17.200,00	5,00 %	688,00 Const.	653,60 Const.	0,57

BANDA DE VALORES TRAS HOMOGENEIZACIÓN

Uso	Valor Máximo	Valor Mínimo
Garajes (Euros)	16.340,00	6.948,94

Observaciones a los testigos:

Se aportan comparables del mismo código postal

Para la homogeneización de los comparables aportados se ha seguido el siguiente proceso:

1. Corrección del valor unitario de cada uno de ellos en función de los porcentajes de negociación y/o comercialización habituales para la coyuntura actual de mercado en su zona.
2. Ponderación de los comparables en función de la ubicación, estado de conservación y características físicas de cada uno con respecto al inmueble valorado.
3. Cálculo del valor medio ponderado.
4. Determinación de banda de valores para fijación de valor de mercado por comparación.

10. - CÁLCULO DE VALORES

CÁLCULO DE LOS COSTES DE REPOSICIÓN UNITARIOS

Superficie utilizada para valorar: Construida

	SUPERFICIE ÚTIL (m²)	SUP. CONS. sin zonas comunes (m²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE PARTE VALORADA (m²)
GARAJES BAJO RASANTE	12,40	25,00	28,51	28,51

Superficie total: 12,40 m² 25,00 m² 28,51 m² 28,51 m²

	Sup. m²	Rep.(Suelo) Euros/m²	C.Const. Euros/m² Const.	Dep. %	CRN.U. Euros/m² Const.	VM. Unitario Euros/m² Const.	VM.Total Euros
GARAJES BAJO RASANTE	28,51	25,00	300,00	10,00	343,60	370,00	10.548,70

Rep.(Suelo) -> REPERCUSIÓN DEL SUELO
C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO
Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

CRN.U. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO UNITARIO
VM. Unitario -> VALOR DE MERCADO UNITARIO
VM.Total -> VALOR DE MERCADO TOTAL

OTROS GASTOS NECESARIOS: 18,00 % COEF. DE CORRECCIÓN PARA EL C.C: 1,0000

NO INCLUYE GASTOS FINANCIEROS NI DE COMERCIALIZACIÓN

Costes y valores a nuevo

VALOR DEL SOLAR	712,75 Euros
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	8.553,00 Euros
OTROS GASTOS NECESARIOS	1.539,54 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN	10.805,29 Euros
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)	

ATENCIÓN VALORACIÓN CON CONDICIONANTES Y/O ADVERTENCIAS. REVISE CERTIFICADO Y OBSERVACIONES EN EL INFORME.

VALOR DE TASACIÓN. RESUMEN DE VALORES:

	Sup. m²	V.Tasación Euros
GARAJES BAJO RASANTE	28,51	10.548,70

VALORES TOTALES DE LA PARTE VALORADA:

Coste de Reposición Bruto	10.805,29 Euros
Coste de Reposición Neto	9.796,04 Euros
Valor por comparación	10.548,70 Euros

VALOR DEL SEGURO ALTERNATIVO

	S.Útil	S.Const.	V.Seguro	Valor seguro
	m²	m²	Euros	alternativo
				Euros
45205		GJB1		
	12,40	28,51	10.092,54	9.835,95

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:

10.092,54 Euros

RESUMEN DE VALORES

CÁLCULO DE VALORES DE LA PARTE VALORADA:

Para calcular los costes y valores totales de la parte valorada se ha procedido a sumar los correspondientes a cada uno de los elementos independientes valorados.

	Costes y valores a nuevo	Superficies
VALOR DEL SOLAR	712,75 Euros	
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	8.553,00 Euros	
Garajes bajo rasante	8.553,00 Euros	28,51 m²
OTROS GASTOS NECESARIOS	1.539,54 Euros	
COSTE DE REPOSICIÓN	10.805,29 Euros	
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)		
VALOR DE MERCADO		
VALOR DE MERCADO	10.548,70 Euros	
Garajes bajo rasante	10.548,70 Euros	28,51 m²

OTROS DATOS Y COEFICIENTES UTILIZADOS:

Costes y valores medios unitarios:

	C.Const. Euros/m² Const.	VM. Unitario Euros/m² Const.
GARAJES BAJO RASANTE	300,00	370,00
OTROS GASTOS NECESARIOS:	18,00 %	
COEF. DE CORRECCIÓN PARA EL C.C:	1,0000	

RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS Y ALQUILERES

Uso	Unidades (nº)	Superficie (m²)	Arrendados (nº)	Valor de tasación (€)
Residencial (viviendas protegidas)	0	0,00	-	0,00
Residencial (viviendas libres de primera residencia)	0	0,00	-	0,00
Residencial (viviendas libres de segunda residencia)	0	0,00	-	0,00
Oficinas	0	0,00	-	0,00
Locales comerciales	0	0,00	-	0,00
Uso industrial	0	0,00	-	0,00
Uso hotelero (número de habitaciones)	-	-	-	-
Plazas de garaje	1	28,51	-	10.548,70
Trasteros	0	0,00	-	0,00
Otros usos	0	0,00	-	0,00
Zona verde e instalaciones deportivas	-	0,00	-	-
Dotacional	-	0,00	-	-
TOTAL	1	28,51	0	10.548,70

11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

10.548,70 Euros (1.755.156 pta)

El Valor de Tasación corresponde a la suma de los Valores por comparación de cada uno de los elementos valorados

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es el establecimiento del valor del inmueble ante la Administración de Hacienda.

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

*** A la entrega de la siguiente documentación:**

- Documentación Registral suficiente. La nota simple entregada tiene una fecha de más de tres meses de antigüedad

Este informe consta de 17 páginas numeradas de la 1 a la 17

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE Tinsa.			
Tasador:	ALEJANDRO LOPEZ SANTOS		
Titulación:	ARQUITECTO TECNICO		
Fecha Visita al inmueble:	10-12-2014		
Fecha Emisión del informe:	12-12-2014	Fecha de caducidad del informe	11-06-2015

VALOR DE TASACIÓN

	S.Útil m²	S.Const. m²	V.Tasación	V.Tasación Unitario	Valor por comparación
			Euros	Euros/m²	Euros
45205			GJB1		
	12,40	28,51	10.548,70	370,00	10.548,70
	VM.Total		10.548,70 Euros		
	V.Seguro		10.092,54 Euros		

FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: ALPRO ESTRUCTURAS Y OBRAS S.L.U.

SITUACION: Calle Alferez Franco Pineda y Orellana, garaje 22, Planta -1, en el municipio de Alcalá de Guadaira, provincia de SEVILLA (41500)



FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: ALPRO ESTRUCTURAS Y OBRAS S.L.U.

SITUACION: Calle Alferez Franco Pineda y Orellana, garaje 22, Planta -1, en el municipio de Alcalá de Guadaira, provincia de SEVILLA (41500)



PLANO DE SITUACION

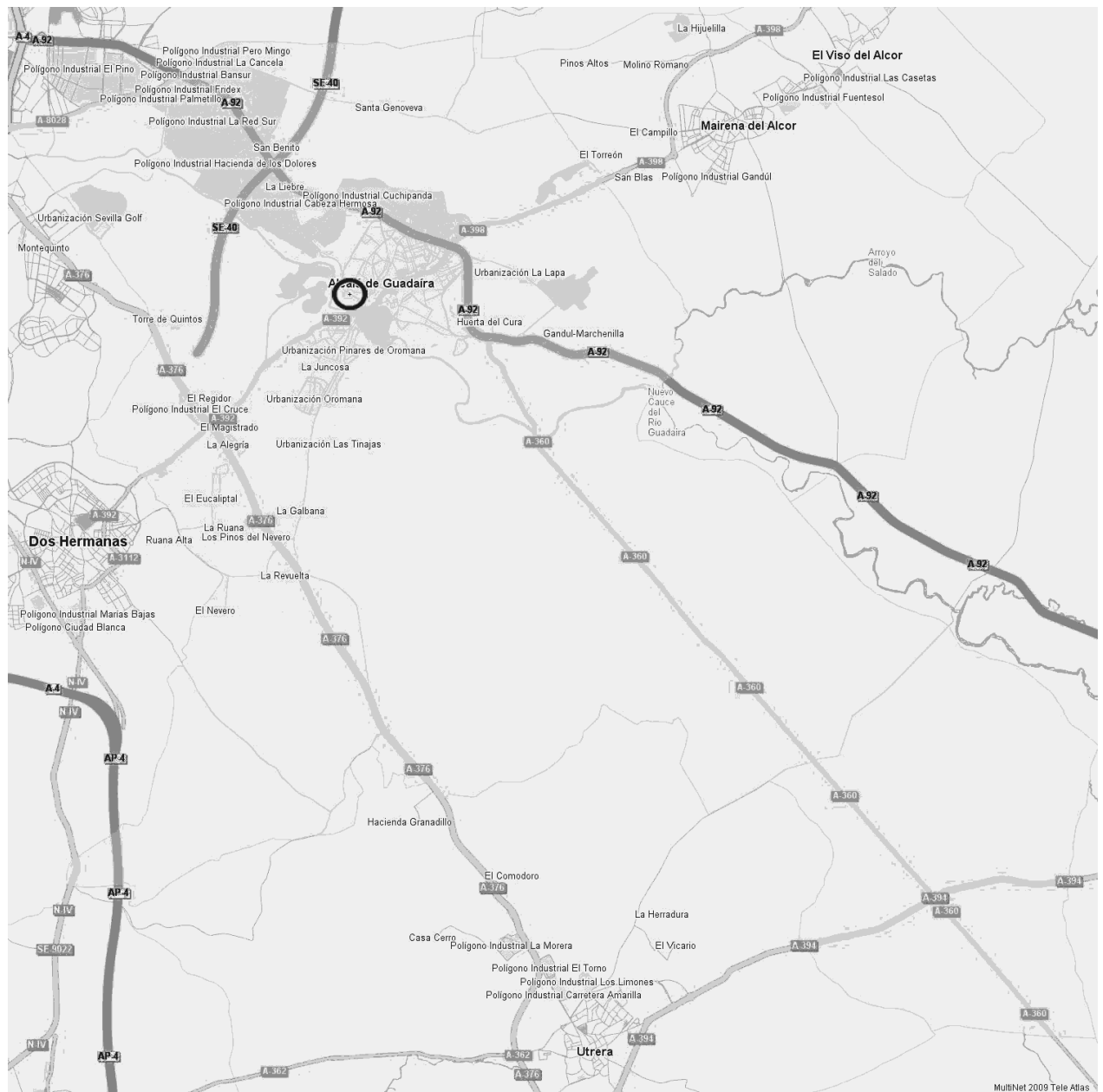
SOLICITANTE: ALPRO ESTRUCTURAS Y OBRAS S.L.U.
SITUACION: Calle Alferez Franco Pineda y Orellana, garaje 22, Planta -1, en el municipio de Alcalá de Guadaira, provincia de SEVILLA (41500)



PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: ALPRO ESTRUCTURAS Y OBRAS S.L.U.

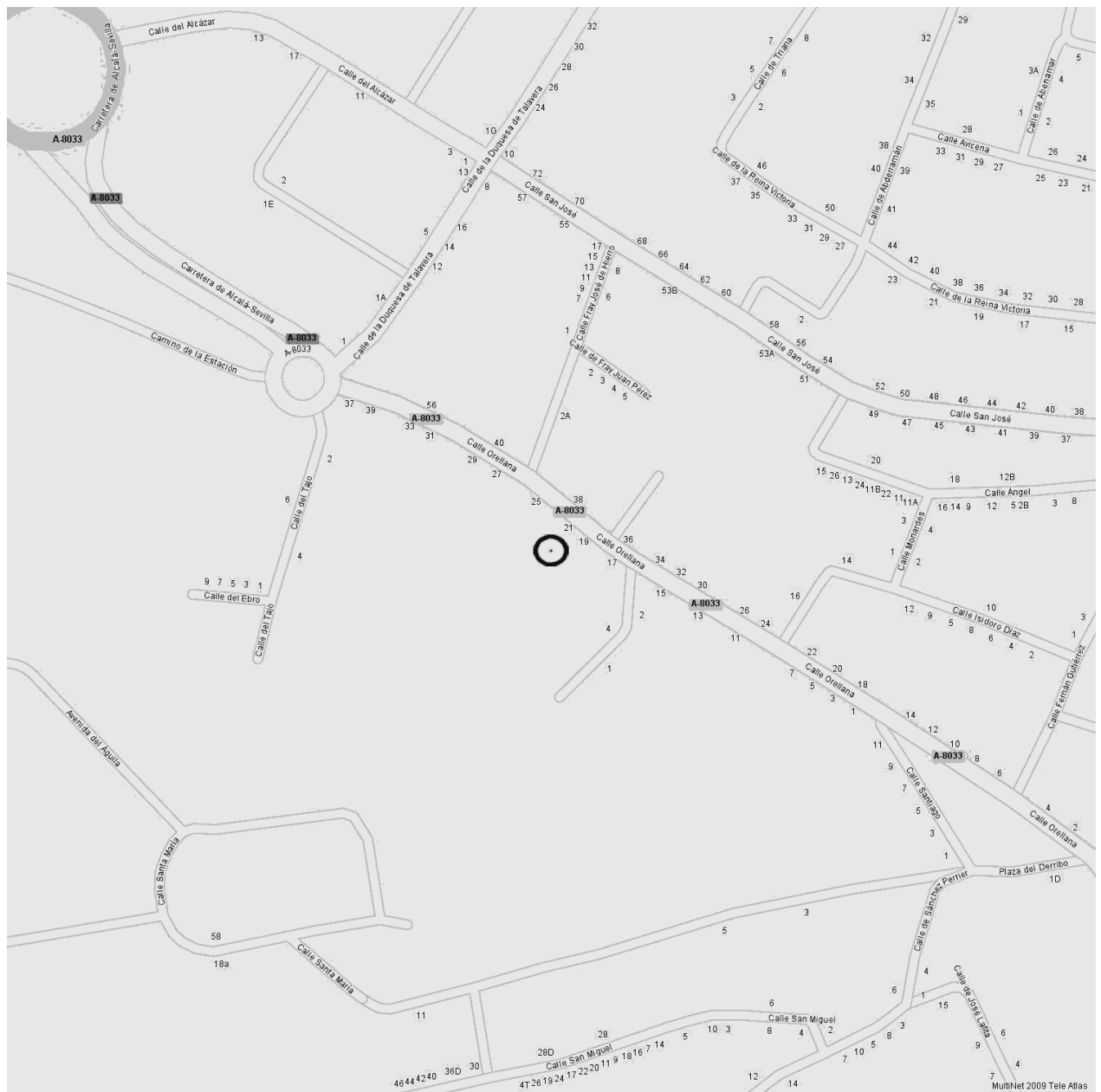
SITUACION: Calle Alferez Franco Pineda y Orellana, garaje 22, Planta -1, en el municipio de Alcalá de Guadaira, provincia de SEVILLA (41500)



PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: ALPRO ESTRUCTURAS Y OBRAS S.L.U.

SITUACION: Calle Alferez Franco Pineda y Orellana, garaje 22, Planta -1, en el municipio de Alcalá de Guadaira, provincia de SEVILLA (41500)



PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: ALPRO ESTRUCTURAS Y OBRAS S.L.U.

SITUACION: Calle Alferez Franco Pineda y Orellana, garaje 22, Planta -1, en el municipio de Alcalá de Guadaira, provincia de SEVILLA (41500)



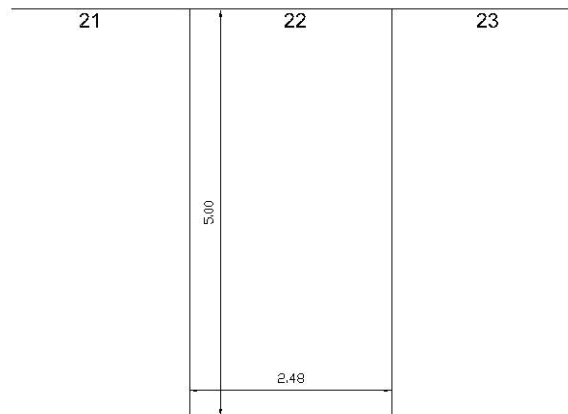
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: ALPRO ESTRUCTURAS Y OBRAS S.L.U.
 SITUACION: Calle Alferez Franco Pineda y Orellana, garaje 22, Planta -1, en el municipio de Alcalá de Guadaira, provincia de SEVILLA (41500)

GOBIERNO DE ESPAÑA		MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS		SECRETARÍA DE ESTADO DE PARTICIPACIÓN		DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO		Sede Electrónica del Catastro	
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 73610A5TG4376S0063ZF									
DATOS DEL INMUEBLE									
LOCALIZACIÓN: CL ORELLANA 33[A] Es:1 Pl:00 Pt:22 41500 ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]									
USO LOCAL PRINCIPAL: Almacén, Estac.					AÑO CONSTRUCCIÓN: 2005				
COEFICIENTE DE PASEIFICACIÓN: 0,2000000					SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN (m²): 29				
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE									
SITUACIÓN: CL ALFEREZ FRANCO PINEDA 6 ALCALA DE GUADAIRA [SEVILLA]									
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 10.343		SUPERFICIE SUELO (m²): 3.453		TIPO DE FINCA: [division horizontal]					
ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN									
Uso	Escala	Panta	Puerta	Superficie m²					
APARCAMIENTO	1	00	22	12					
ELEMENTOS COMUNES				17					
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA Municipio de ALCALA DE GUADAIRA Provincia de SEVILLA									
INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000									
<p>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.</p> <p>Jueves, 11 de Diciembre de 2014</p>									

CROQUIS DEL INMUEBLE

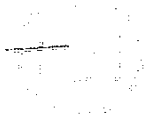
SOLICITANTE: ALPRO ESTRUCTURAS Y OBRAS S.L.U.
 SITUACION: Calle Alferez Franco Pineda y Orellana, garaje 22, Planta -1, en el municipio de Alcalá de Guadaira, provincia de SEVILLA (41500)



CALLE DE RODADURA

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ALPRO ESTRUCTURAS Y OBRAS S.L.U.
SITUACION: Calle Alferez Franco Pineda y Orellana, garaje 22, Planta -1, en el municipio de Alcalá de Guadaira, provincia de SEVILLA (41500)



L4145556

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 de Reglamento Hipotecario, ya 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.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCALÁ DE GUADAÍRA Nº2

FECHA EMISIÓN: Alcalá De Guadaira a 13 de Mayo de 2014
 EXPEDIDA A SOLICITUD DE ALPRO ESTRUCTURAS OBRAS SL.

Interés legítimo alegado: El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca

FINCA DE Alcalá de Guadaira Nº: 45205. IDUFIR: 41001000638054

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Finca de planta sótano y 1º y 2º. Plaza de garaje cubierta y sin cubrir en el nivel segundo de la planta baja del edificio en esta ciudad, por frente a las calles Orellana y Alferez Franco Pineda, señalado con los números DOS Y CUATRO de la CALLE ALFÉREZ FRANCO PINEDA y DIECISIETE, DIECINUEVE, VEINTIUNO, VEINTITRÉS, VEINTICINCO, VEINTISIETE, VEINTINUEVE, TREINTA Y UNO Y TREINTA Y TRES de gobierno de la CALLE ORELLANA. La superficie total construida, es de veintiocho con cincuenta y un metros cuadrados y la útil de doce metros con cuarenta decímetros cuadrados. LINDA: Por su frente con zona de rodadura y acceso a la plaza de garaje; por la derecha con la plaza de aparcamiento número veintitrés; y por la izquierda con la plaza de aparcamiento número veintiuno; y por fondo, con muro de contención del edificio. Cuota en el conjunto del edificio: cero con veinte por ciento. Cuota en el nivel segundo: uno por ciento. No consta referencia catastral.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F./OTROS	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
ALPRO ESTRUCTURAS OBRAS SL UNIPERSONAL,	B91046201	1516	967	7	1
100,000000% del pleno dominio por título de PROPIEDAD HORIZONTAL, según escritura pública otorgada en ALCALÁ DE GUADAÍRA, el día veinticuatro de Diciembre del año dos mil tres, ante el Notario D./Dña. SANTIAGO TRAVESEDO COLON CARVAJAL.					

La inscripción 1ª de esta finca ha sido rectificada, a virtud de escritura otorgada en esta Ciudad, el diecisiete de Enero de dos mil cinco, ante el Notario Don Santiago Travesedo Colón de Carvajal.

CARGAS

Esta finca queda afecta, por razón de su procedencia, durante el plazo de cinco años, contados desde el día veintinueve de marzo de dos mil uno, al pago del Impuesto de Sucesiones, según la nota extendida al margen de la inscripción 9ª, de la finca 3528.

Esta finca queda afecta, por razón de su procedencia, durante el plazo de cinco años, contados desde el día veintitres de abril de dos mil uno, al pago del Impuesto de Sucesiones, según la nota extendida al margen de la inscripción 21ª, de la finca 2747.

Esta finca queda afecta, por razón de su procedencia, durante el plazo de cinco años, contados desde el día veintitres de abril de dos mil uno, al pago del Impuesto de Sucesiones, según la nota extendida al margen de la inscripción 22ª, de la finca 2747.

Esta finca queda afecta, por razón de su procedencia, durante el plazo de cinco años, contados desde el día veinte de julio de dos mil uno, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según la nota puesta al margen de la inscripción 8ª, de la finca 5116.

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ALPRO ESTRUCTURAS Y OBRAS S.L.U.

SITUACION: Calle Alferez Franco Pineda y Orellana, garaje 22, Planta -1, en el municipio de Alcalá de Guadaira, provincia de SEVILLA (41500)



MOD. PGOU. P.A. 20.01.2010

Artículo 369. Usos compatibles

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Productivo:

- Hospedaje
- Industrial en categoría I y situaciones A y B
- **A salvo de lo dispuesto en los artículos 323 y 366, se admite el uso comercial en categorías I y II, así como en la III sin superar los mil quinientos (1.500) metros cuadrados de superficie de venta. Las situaciones que se admiten son las de planta baja, primera ligada a la planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.**
- Oficinas y despachos profesionales se admiten en cualquier planta o en edificio exclusivo.

- b) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten todos sus usos pormenorizados en situaciones de planta baja o en edificio exclusivo. Los usos educativo, socio-cultural y público administrativo se permiten asimismo en planta primera.

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ALPRO ESTRUCTURAS Y OBRAS S.L.U.
SITUACION: Calle Alferez Franco Pineda y Orellana, garaje 22, Planta -1, en el municipio de Alcalá de Guadaira, provincia de SEVILLA (41500)



AYUNTAMIENTO
DE
ALCALÁ DE GUADAIRA
(SEVILLA)
URBANISMO

CAPITULO 2. ORDENANZA N° 1.- EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS

Artículo 367. Ambito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con el código "1".

2. Responde a la tipología de edificación entre medianeras, definiendo frentes de fachada continuos sobre la alineación exterior a vial, prohibiéndose, por tanto, las edificaciones con cubiertas de materiales ligeros propios de las naves industriales.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

Artículo 368. Uso característico

El uso característico es el Residencial.

Artículo 369. Usos compatibles

Se admiten como compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

- Educativo:

- Deportivo:

- Comercial en categorías I y II, así como en la III, sin superar los mil quinientos (1.500) metros cuadrados de superficie de planta baja.

- Las situaciones que se admiten son las de planta baja, primera ligada a la planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.

- Oficinas y despachos profesionales se admiten en cualquier planta o en edificio exclusivo.

- Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten todos sus usos pormenorizados en situaciones de planta baja o en planta exclusiva. Los usos educativo, socio-cultural y público administrativo se permiten asimismo en planta primera.

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Artículo 369 bis. Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona regulada, los usos se clasifican en dos (2) grados, que corresponden cada uno de ellos a los términos establecidos en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación, en los apartados 1 y 2 a continuación del número uno (1) correspondiente a la Ordenanza.

Artículo 370. Condiciones de la parcela

1. Se consideran a todos los efectos unidades edificatorias aquellos solares que, a la fecha de entrada en vigor de esta Plan General, sean unidades prediales y así figuren inscritos en el Registro local de la propiedad o en los archivos parcelarios existentes en el Ayuntamiento.

2. En ambos grados no podrá efectuarse parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones en las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal: seis (6) metros.

b) Superficie mínima de parcela: ciento veinte (120) metros cuadrados.

c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.

Artículo 371. Posición de la edificación

1. La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en la serie de planos de Red viaria, alineaciones y reservas. No se permiten patios abiertos a calle o espacio libre de uso público, salvo en los casos en los que se realicen actuaciones conjuntas en todo el frente de una manzana, o se actúe en aquellas en que el cincuenta por ciento (50%) de dicho frente cuente con espacios libres en fachada. En ambos casos, sus dimensiones cumplirán las condiciones impuestas

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ALPRO ESTRUCTURAS Y OBRAS S.L.U.
 SITUACION: Calle Alferez Franco Pineda y Orellana, garaje 22, Planta -1, en el municipio de Alcalá de Guadaira, provincia de SEVILLA (41500)

413 MOD. PGM. CPTU 9.11.07

Artículo 369 bis. Clasificación en grados

ACTUAL

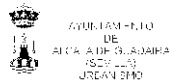
A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona, se distinguen *tres (3)* grados, que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con los códigos 1º, 2º y 3º a continuación del número uno (1) correspondiente a la Ordenanza.

MODIFICADO :

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona, se distinguen **cuatro (4)** grados, que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en la serie de planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con los códigos 1º, 2º, 3º y 4º a continuación del número uno (1) correspondiente a la Ordenanza.

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ALPRO ESTRUCTURAS Y OBRAS S.L.U.
SITUACION: Calle Alferez Franco Pineda y Orellana, garaje 22, Planta -1, en el municipio de Alcalá de Guadaira, provincia de SEVILLA (41500)



en el artículo 111, se permite las construcciones adosadas a las existentes, de acuerdo con lo que se indica en el presente proyecto de ordenación del territorio, con un máximo de tres plantas.

3. Las edificaciones de nueva construcción se someten a la Ley Orgánica 1/1982, de 28 de junio, sobre régimen sancionatorio urbanístico, en el sentido de la Ley 1/1982, de 28 de junio, de 1982, que define la infracción grave.

4. Las edificaciones de nueva construcción se someten a la Ley Orgánica 1/1982, de 28 de junio, sobre régimen sancionatorio urbanístico, en el sentido de la Ley 1/1982, de 28 de junio, de 1982, que define la infracción grave.

5. Las edificaciones de nueva construcción se someten a la Ley Orgánica 1/1982, de 28 de junio, sobre régimen sancionatorio urbanístico, en el sentido de la Ley 1/1982, de 28 de junio, de 1982, que define la infracción grave.

Artículo 372. Ocupación de la parcela

1. La ocupación de la parcela se somete a la Ley Orgánica 1/1982, de 28 de junio, sobre régimen sancionatorio urbanístico, en el sentido de la Ley 1/1982, de 28 de junio, de 1982, que define la infracción grave.

2. La ocupación de la parcela se somete a la Ley Orgánica 1/1982, de 28 de junio, sobre régimen sancionatorio urbanístico, en el sentido de la Ley 1/1982, de 28 de junio, de 1982, que define la infracción grave.

Artículo 373. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación se somete a la Ley Orgánica 1/1982, de 28 de junio, sobre régimen sancionatorio urbanístico, en el sentido de la Ley 1/1982, de 28 de junio, de 1982, que define la infracción grave.

2. La altura máxima de la edificación se somete a la Ley Orgánica 1/1982, de 28 de junio, sobre régimen sancionatorio urbanístico, en el sentido de la Ley 1/1982, de 28 de junio, de 1982, que define la infracción grave.

3. La altura máxima de la edificación se somete a la Ley Orgánica 1/1982, de 28 de junio, sobre régimen sancionatorio urbanístico, en el sentido de la Ley 1/1982, de 28 de junio, de 1982, que define la infracción grave.

4. La altura máxima de la edificación se somete a la Ley Orgánica 1/1982, de 28 de junio, sobre régimen sancionatorio urbanístico, en el sentido de la Ley 1/1982, de 28 de junio, de 1982, que define la infracción grave.

5. La altura máxima de la edificación se somete a la Ley Orgánica 1/1982, de 28 de junio, sobre régimen sancionatorio urbanístico, en el sentido de la Ley 1/1982, de 28 de junio, de 1982, que define la infracción grave.

6. La altura máxima de la edificación se somete a la Ley Orgánica 1/1982, de 28 de junio, sobre régimen sancionatorio urbanístico, en el sentido de la Ley 1/1982, de 28 de junio, de 1982, que define la infracción grave.

7. La altura máxima de la edificación se somete a la Ley Orgánica 1/1982, de 28 de junio, sobre régimen sancionatorio urbanístico, en el sentido de la Ley 1/1982, de 28 de junio, de 1982, que define la infracción grave.

8. La altura máxima de la edificación se somete a la Ley Orgánica 1/1982, de 28 de junio, sobre régimen sancionatorio urbanístico, en el sentido de la Ley 1/1982, de 28 de junio, de 1982, que define la infracción grave.

9. La altura máxima de la edificación se somete a la Ley Orgánica 1/1982, de 28 de junio, sobre régimen sancionatorio urbanístico, en el sentido de la Ley 1/1982, de 28 de junio, de 1982, que define la infracción grave.

10. La altura máxima de la edificación se somete a la Ley Orgánica 1/1982, de 28 de junio, sobre régimen sancionatorio urbanístico, en el sentido de la Ley 1/1982, de 28 de junio, de 1982, que define la infracción grave.

11. La altura máxima de la edificación se somete a la Ley Orgánica 1/1982, de 28 de junio, sobre régimen sancionatorio urbanístico, en el sentido de la Ley 1/1982, de 28 de junio, de 1982, que define la infracción grave.

12. La altura máxima de la edificación se somete a la Ley Orgánica 1/1982, de 28 de junio, sobre régimen sancionatorio urbanístico, en el sentido de la Ley 1/1982, de 28 de junio, de 1982, que define la infracción grave.

13. La altura máxima de la edificación se somete a la Ley Orgánica 1/1982, de 28 de junio, sobre régimen sancionatorio urbanístico, en el sentido de la Ley 1/1982, de 28 de junio, de 1982, que define la infracción grave.

14. La altura máxima de la edificación se somete a la Ley Orgánica 1/1982, de 28 de junio, sobre régimen sancionatorio urbanístico, en el sentido de la Ley 1/1982, de 28 de junio, de 1982, que define la infracción grave.

Artículo 374. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

1. Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento se someten a la Ley Orgánica 1/1982, de 28 de junio, sobre régimen sancionatorio urbanístico, en el sentido de la Ley 1/1982, de 28 de junio, de 1982, que define la infracción grave.

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ALPRO ESTRUCTURAS Y OBRAS S.L.U.
 SITUACION: Calle Alferez Franco Pineda y Orellana, garaje 22, Planta -1, en el municipio de Alcalá de Guadaira, provincia de SEVILLA (41500)



Excmo. Ayuntamiento de
 Alcalá de Guadaira

482

MOD. T610 P.A. 20.09.07



ANEXO: ARTÍCULO 373 MODIFICADO

Artículo 373. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece para cada grado:

Grado 1: dos (baja + 1).

Grado 2: dos (baja + 1) excepto en aquellas calles señaladas en la serie de planos de Calificación del suelo y Regulación de la edificación en las que se permite alcanzar las tres (3) plantas, incluyendo asimismo la planta baja.

2. En el grado 2 será de aplicación lo establecido en el artículo 226.

3. En el grado 2, para parcelas de esquina a calles de distinta altura deberá mantenerse la mayor doblando la esquina, aunque sea virtual por existir chaflán, en una longitud mínima de cinco (5) metros y máxima de quince (15) metros.

4. La altura máxima de cornisa se establece para cada grado en:

Grado 1: siete (7) metros.

Grado 2: diez (10) metros.

VER 493

5. En las parcelas para las que se señale como altura máxima dos plantas, se admite la construcción de una planta más situada por encima de la altura de cornisa, computable en la edificabilidad y con la condición de quedar remetido un mínimo de cuatro (4) metros del plano general de fachada del edificio, con los siguientes límites de superficie:

Grado 1: treinta por ciento (30%) de la ocupada en la planta inmediata inferior

Grado 2: cincuenta por ciento (50%) de la ocupada en la planta inmediata inferior

La altura libre máxima de dicho cuerpo será igual o inferior a dos con setenta (2,70) metros.

6. La altura libre mínima en planta baja será de tres con sesenta (3,60) metros cuando se destina a uso no residencial. En el caso de uso de vivienda:

- Sin cuerpos salientes en planta piso, dos con setenta (2,70) metros.
- Con cuerpos salientes en planta piso, lo dispuesto en el Art. 231.3.c.

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ALPRO ESTRUCTURAS Y OBRAS S.L.U.
SITUACION: Calle Alferez Franco Pineda y Orellana, garaje 22, Planta -1, en el municipio de Alcalá de Guadaira, provincia de SEVILLA (41500)



MOD. PROM. CPTU. 9.11.07

MODIFICADO Art. 373

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece para cada grado:

Grado 1: dos (baja + 1).

Grado 2: dos (baja + 1) excepto en aquellas calles señaladas en la serie de planos de Calificación del suelo y Regulación de la edificación en las que se permite alcanzar las tres (3) plantas, incluyendo asimismo la planta baja.

Grados 3 y 4: La que figura con números romanos en la serie de planos de Calificación del suelo y Regulación de la edificación.

2. En el grado 2 será de aplicación lo establecido en el artículo 225.

3. En el grado 2, para parcelas de esquina a calles de distinta altura deberá mantenerse la mayor doblando la esquina, aunque sea virtual por existir chaflán, en una longitud mínima de cinco (5) metros y máxima de quince (15) metros.

4. La altura máxima de cornisa se establece para cada grado en:

B+1: siete (7) metros.
 B+2: diez (10) metros
 B+3: catorce (14) metros

5. En el grado 1, por encima de la altura máxima, se admite la construcción de un cuerpo único en planta ático, computable en la edificación, y situado por encima de la altura de cornisa, con superficie construida no mayor de treinta por ciento (30%) de la ocupada en la planta inmediata inferior y con la condición de quedar rematado un mínimo de cuatro (4) metros del plano general de fachada del edificio. La altura libre máxima de dicho cuerpo será igual o inferior a dos con setenta (2,70) metros.

6. La altura libre mínima en planta baja será de tres con sesenta (3,60) metros cuando se destine a uso no residencial. En el caso de uso de vivienda:

- Sin cuerpos salientes en planta piso, dos con setenta (2,70) metros.
 Con cuerpos salientes en planta piso, lo dispuesto en el art. 231.3.c).

MODIFICADO Art. 374: VER Art. 154 CSTR PROM. FORM. A LOCA

1. El coeficiente de edificabilidad por parcela edificable se establece para cada grado en:

Grado 1: uno con seis (1,6) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela **neto**.

Grado 2: dos (2) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela **neto**.

Grado 3: las parcelas afectadas por este grado aparecen identificadas en la serie de planos de Calificación del suelo y Regulación de la edificación, correspondiéndoles:

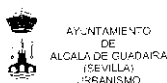
1. dos con setenta y cinco (2,75) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela **neto**.

Grado 4: Un máximo de 2 metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela bruta, debiendo cumplir las condiciones de volumen señaladas.

2. La edificabilidad resultante de la aplicación del apartado anterior, calculada de la forma que se regula en los artículos 216 y 231, será la que se multiplicará por el coeficiente de ponderación establecido en el artículo 190 para calcular el aprovechamiento posible en la parcela.

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: ALPRO ESTRUCTURAS Y OBRAS S.L.U.
SITUACION: Calle Alferez Franco Pineda y Orellana, garaje 22, Planta -1, en el municipio de Alcalá de Guadaira, provincia de SEVILLA (41500)



493

Grado 1: uno en sus 1,60 metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de superficie construida.
 Grado 2: dos (2) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de superficie construida.
 2. La edificabilidad resultante de la aplicación del grado anterior, calculada de la forma que se regula en los artículos 216 y 231, será la que se obtenga tras el coeficiente de ponderación establecido en el artículo 190 para calcular el aprovechamiento máximo en la parcela.

Artículo 375. Dotación de aparcamiento

En todos los suelos donde se construyan más de seis (6) viviendas se reservará espacio suficiente para una dotación mínima de una (1) plaza de aparcamiento por cada diez (10) metros cuadrados construidos y como mínimo una por vivienda.

Artículo 376.- Condiciones complementarias para la edificación plurifamiliar entre medianeras (VALE)

En el caso de edificación colectiva agrupada horizontal y/o verticalmente, en la que el acceso a alguna unidad de vivienda se realice desde espacio libre interior, deberá cumplirse las siguientes condiciones:

- El coeficiente de ocupación máxima será de: 70%.
- El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en su interior, un círculo de diámetro igual o superior a diez (10) metros. El eje de dicho punto del mismo la distancia entre alineaciones interiores será como mínimo de tres (3) metros.
- El uso a que se destine este espacio será de jardines, aparcamientos privados o lugar de juegos.
- El espacio interior no podrá estar cubierto por ninguno de sus puntos.
- La edificación no podrá dejar huecos al descubierto.
- La edificación de la que se trata será unitaria y en altura baja.
- El acceso se realizará a cumplir la tipología de edificación entre medianeras, con una anchura mínima de cuatro (4) metros, suficiente a la altura del forjado de primera planta. Deberá ser accesible por vehículos de extracción de faenas.
- El acceso quedará cerrado por muros o elementos que permitan la visión del espacio común.

MODIFICADO (S) MOD. PGM. P.D. 17.7.08
 (COMPLETA REGULACION)

Artículo 376.- Condiciones complementarias para la ejecución de viviendas interiores

En todos los grados de esta Ordenanza se admite la ejecución de viviendas interiores, siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a espacio abierto o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.
- Al menos dos (2) piezas tendrán huecos a patios cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a su altura (H), con un mínimo de ocho (8) metros. A estos efectos, se entiende por

Luz recta, la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior, medido en el eje del hueco considerado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

- Altura H del patio, la medida desde la cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo hasta la línea superior del pretil macizo. Cuando existan construcciones en ático que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas, y que se eleven sobre las paredes de los patios en más de 50% de su contorno, la altura se medirá hasta la línea de coronación de dichas edificaciones.

- En viviendas de un solo dormitorio o de apartamentos, bastará con un (1) hueco en la pieza principal.

JUSTIFICACION: Completar la regulación de la implantación de viviendas interiores, con independencia de la tipología edificatoria.