

ANEXO I

PLANO USO PRIVATIVO PLANTA BAJA.

C.C. REINA SOFÍA



USO PRIVATIVO UCA  
USO PRIVATIVO  
AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ

PLANO Nº: <b>1</b>	CENTRO CULTURAL REINA SOFIA PLANO DE USOS PRIVATIVOS	
PLANTA BAJA		ESCALA 1:100
		DIBUJADO: 01-2018

ANEXO II

VALORACIÓN ANCHA Nº 16



AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ

## VALORACIÓN DE CONCESIÓN DE EDIFICIO SEDE DEL RECTORADO - C/ ANCHA, 16.

El presente informe de VALORACIÓN se realiza conjuntamente por los arquitectos de la Universidad de Cádiz y el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz, al objeto de obtener un valor de tasación de la finca referida a continuación. Por el presente documento se

### CERTIFICA QUE

La Finca está ubicada en CALLE ANCHA N°16, de la localidad de CÁDIZ, Provincia de CADIZ, Código Postal 11004 visitada por los técnicos, cuyo n° de Referencia Catastral y datos registrales del Registro de la Propiedad de CÁDIZ N°3 Sección SANTA CRUZ, se indican en el siguiente cuadro:

	EDIFICIO			
Ref. Catastral	2068617QA4426G0001DI			
Libro				
Folio				
Sección				
Tomo				
Finca N°.	2,060			
Inscripción				
Documento				

Observaciones:

CALIFICACIÓN

ZONA: 1 (Valor entre 1 y 5)

UBICACIÓN: 1 (Valor entre 1 y 3)

EDIFICIO: 2 (Valor entre 1 y 3)

Conforme a la finalidad, criterios y métodos de valoración indicados en el Informe así como a la documentación facilitada y las comprobaciones realizadas en la visita y sobre dicha información, consideramos que el inmueble valorado tiene un Valor de Tasación expresado en euros de:

	VALORES CALCULADOS (euros)	
EDIFICIO		2,552,230.56 €
VALOR REVERSIÓN		546,220.00 €
VALOR DE TASACIÓN DE CONCESIÓN		2,006,010.56 €

El edificio catastralmente es una sola finca, no poseyendo en la actualidad división horizontal. En concreto SE VALORA LA TOTALIDAD DEL EDIFICIO.

Arquitecto  
Universidad de Cádiz (UCA)  
Area Infraestructuras

Arquitecto  
Excmo. Ayuntamiento de Cádiz  
Area de Urbanismo



AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ

En la documentación gráfica adjunta se refleja perfectamente el edificio valorado.

Inmuebles	Finca Reg	Superf (m²)	Método	Valor del Bien
<b>EDIFICIO</b>	2,060	1,762.00	Capitalización rentas	2,552,230.56
<b>V. Reversión</b>				546,220.00
<b>Valores Totales</b>				2,006,010.56

El Coste de Construcción Unitario a nuevo de la FINCA en la Hipótesis de Edificio Terminado es de 1.075 EUROS/m² de coste de construcción incluyendo los gastos de promoción necesarios.

Dicho valor está referido al momento actual, y se obtiene por el método de la CAPITALIZACIÓN DE RENTAS, para la obtención del valor actual de la finca estudiada.

Dicho método se justifica por las circunstancias desarrolladas en informe adjunto de la ausencia de mercado para edificios de este uso (EQUIPAMIENTO PÚBLICO), y por el expreso deseo de su valoración a efectos de una teórica concesión del mismo por un periodo de 50 años.

En dicho caso el edificio quedaría completamente a disposición del Excmo Ayto. de Cádiz sin reservas de espacio por parte de la Universidad de Cádiz.

#### REHUSES, CONDICIONANTES, ADVERTENCIAS U OBSERVACIONES

Se adopta la superficie catastral como correcta tras las comprobaciones realizadas sobre planos del edificio.

SE ADOPTA COMO VIDA ÚTIL RESTANTE DEL EDIFICIO LA DE 50 AÑOS A EFECTOS DE HACERLA COINCIDIR CON EL PERIODO A VALORAR EN LA CAPITALIZACIÓN DEL CANON.

El presente Certificado se ha realizado a efectos de su incorporación como anexo a un Convenio de colaboración entre ambas entidades.

Se informa así mismo que de estas cantidades habrá que descontar, si procediera, cuantas cargas pudieran recaer sobre el inmueble objeto de valoración y no hayan sido consideradas en este informe.

Lo que se firma a los efectos oportunos el día 20 de enero de 2018 en Cádiz.

Este Certificado se compone de 2 páginas.

Arquitecto

Universidad de Cádiz (UCA)  
Area Infraestructuras

Arquitecto

Excmo. Ayuntamiento de Cádiz  
Area de Urbanismo



## I. DEFINICIONES DE LOS VALORES EMPLEADOS

### 1.- VALOR DE MERCADO

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 un interés particular en la operación.

### 2.- COSTE DE REEMPLAZAMIENTO-REPOSICION BRUTO A NUEVO ( C.R.B.)

Es la suma de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, un inmueble por otro nuevo de sus mismas características. Incluye el valor de mercado del terreno, impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la adquisición del terreno, o del edificio a rehabilitar, y, en su caso, para la declaración de obra nueva y división horizontal del inmueble, honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras, costes de licencias y tasas de la construcción, coste de la construcción por contrata y gastos de administración del promotor.

Coste de Construcción por Contrata:

Es la suma de los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor. No se incluirán en este coste los elementos no esenciales de la edificación que sean fácilmente desmontables, ni los acopios ni mobiliarios.

Otros Gastos de Construcción Necesarios:

Impuesto y aranceles no recuperables para la declaración de obra nueva y división horizontal del inmueble, honorarios técnicos por proyecto y dirección de las obras, costes de licencias y tasas de la construcción por contrata y gastos de administración del promotor.

Gastos Considerados como No Necesarios:

Beneficio del Promotor, cualquier gasto financiero o de comercialización.

### 3.- COSTE DE REEMPLAZAMIENTO-REPOSICION NETO O ACTUAL ( C.R.N.)

Es el resultado de deducir del coste de reposición bruto (C.R.B.) la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de valoración.

Depreciación Física

Deducción que se realiza sobre el coste de reposición bruto ( C.R.B.) de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus elementos.

Depreciación Funcional

Deducción que se realiza sobre el coste de reposición bruto ( C.R.B.) de un bien atendiendo a su defectuosa adaptación a la función a que se destina.

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. SE realiza los cálculos de acuerdo a la Vida Útil Total.

### 4.- VALOR MAXIMO LEGAL

Es el precio máximo de venta de una vivienda sujeta a protección pública, establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

### 5.- VALOR DE CAPITALIZACION

Es el valor presente de todas las rentas netas futuras imputables a un inmueble.

### 6.- SUPERFICIE UTIL

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, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 cm<sup>2</sup> y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,5 m.

### 7.- SUPERFICIE CONSTRUIDA

Es la superficie útil definida en el apartado precedente, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 % o al 50 %, según se trate respectivamente de cerramientos de fachada o medianeros, o de crecimientos 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 los elementos comunes del edificio. A estos efectos se entenderán como elementos comunes de un edificio aquellos que, no siendo de uso privativo, puedan ser tenidos en cuenta a efectos de cómputo de edificabilidad, salvo casos singulares que deberán ser justificados caso por caso en el informe de tasación.

### Forma y Método de Medición de Superficies

Se utiliza en primer lugar los planos aportados por la propiedad (si han sido facilitados), y en 2º lugar los croquis levantados in situ. Sobre dichos documentos se realizan medidas de comprobación con el objeto de cotejar la realidad física con la documental, adoptándose la correcta a juicio del valorador.

## 2. METODOS DE VALORACION

### 1.- METODO DE COSTE

Permite calcular el coste de reemplazamiento-reposición bruto o neto del inmueble a valorar.

### 2.- METODO DE COMPARACION

Basado en el principio de sustitución, permite calcular el valor de mercado de un inmueble. Para su cálculo se realiza un Estudio de Mercado disponiendo al menos de 6 ofertas no condicionadas o 3 transacciones reales. Los precios de estos datos se homogeneizan atendiendo a sus características y se ponderan posteriormente eliminándose las subjetividades.

### 3.- METODO RESIDUAL

Basado en el principio del valor residual de un terreno y calculado para su mayor y mejor uso.

#### Método Residual Dinámico

Permite calcular el Valor del terreno como diferencia entre el valor actual de los ingresos obtenidos por venta de un inmueble terminado ( para el mayor y mejor uso del terreno ) y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado, y en el momento en que se producen cada uno de ellos.

$$\text{Valor del terreno} = \sum \frac{\text{Ingresos}_j}{(1+i)^{Tj}} - \sum \frac{\text{Pagos}_k}{(1+i)^{TK}}$$

#### Método Residual Estático

Permite calcular el valor del terreno descontando del Valor de Mercado de un inmueble terminado ( para el mayor y mejor uso del terreno ), el margen de beneficio del promotor y los costes y gastos para la construcción de dicho inmueble, utilizando la siguiente fórmula:

$$\text{Valor del terreno} = \text{V.M.} \times (1-B^o) - \sum \text{Costes y Gastos}$$

### 4.- METODOS DE CAPITALIZACIÓN

Basados en el principio de anticipación:

#### Capitalización de Rentas Esperadas (V.C.R.E.)

Se estiman los flujos de caja futuros, de ingresos y pagos, imputables al inmueble hasta el final de su vida útil.

En los ingresos se tienen en cuenta la ocupación actual, su probabilidad futura de ocupación, las condiciones pactadas o legales, la morosidad, las rentas del mercado. De igual modo en los pagos se incluye cualquier gasto necesario que deba soportar la propiedad (mantenimiento, conservación, administración, impuestos, tasas, comercialización, etc.).

A estos flujos se le suma el Valor de Reversión:

$$\text{V.C.R.E.} = \text{VAN} = \sum \frac{\text{Ingresos}_j}{(1+i)^{Tj}} - \sum \frac{\text{Pagos}_k}{(1+i)^{Tk}} + \frac{\text{Valor de Reversión}}{(1+i)^n}$$

#### Capitalización de Rentas Actuales: (V.C.R.A.)

Su valor se obtiene por capitalización de la Renta Neta Anual producida por el inmueble a la fecha de la valoración. La tasa de capitalización se determina teniendo en cuenta el mercado de alquileres, nivel de riesgo, volumen e iliquidez de la inversión:

$$\text{V.C.R.A.} = \frac{\text{Renta Anual Neta}}{i}$$



## APARTADO PREVIO

La Finca está ubicada en CALLE ANCHA Nº16, de la localidad de CÁDIZ, Provincia de CADIZ, Código Postal 11004 visitada por los técnicos, cuyo nº de Referencia Catastral y datos registrales del Registro de la Propiedad de CÁDIZ Nº3 Sección SANTA CRUZ, se indican en el siguiente cuadro:

	EDIFICIO			
Ref. Catastral	2068617QA4426G0001DI			
Libro				
Folio				
Sección				
Tomo				
Finca Nº.	2,060			
Inscripción				
Documento				

### Observaciones

Solicitada a petición de: ANEXO A CONVENIO

Finalidad de la valoración: Obtener valor ACTUAL DE CESIÓN POR 50 AÑOS.

Esta valoración NO CUMPLE con los requisitos de la O.M. de valoraciones hipotecarias.

### Métodos de Valoración Utilizados y Valores Calculados

Inmuebles	Finca Reg	Superf (m²)	Método	Valor del Bien
EDIFICIO	2,060	1,762.00	Capitalización rentas	2,552,230.56
V. Reversión				546,220.00
Valores Totales				2,006,010.56

### REHUSES, CONDICIONANTES, ADVERTENCIAS U OBSERVACIONES:

SE ADOPTA LA SUPERFICIE CATASTRAL COMO LA REALMENTE CONSTRUIDA INCLUYENDO ZONAS COMUNES TRAS LA COMPROBACIÓN REALIZADA EN LA VISITA DEL INMUEBLE.

SE ADOPTA COMO VALOR UNITARIO PARA EL CANON DE CONCESIÓN EL DE 30 €/m², REFERENCIA UTILIZADA POR EL EXCMO AYTO DE CÁDIZ EN LAS CONCESIONES A ENTIDADES SIN ÁNIMO DE LUCRO.

SE ADOPTA COMO VIDA ÚTIL RESTANTE DEL EDIFICIO LA DE 50 AÑOS A EFECTOS DE HACERLA COINCIDIR CON EL PERIODO A VALORAR EN LA CAPITALIZACIÓN DEL CANON.





## IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

La finca que se valora es un edificio entre medianeras que se halla en la calle ANCHA Nº16 del núcleo principal de población del municipio de Cádiz.

El local se identifica perfectamente por las descripciones de las que se dispone en la documentación reseñada en el presente informe y anexos.

## LOCALIDAD Y ENTORNO

### LOCALIDAD

Tipo de Núcleo :

Núcleo importante dentro de la provincia de Cádiz.

Comunicaciones :

Carreteras, Marítimas y ferrocarril.

Población de Derecho: 121.739.

Diferencia entre Población de Derecho y Hecho: 5.236

Tendencia en el crecimiento de Población: Estable.

Actividad dominante de la localidad:

Comercial, Turismo, Terciario y Servicios.

### ENTORNO

Entorno:

Urbano y residencial con predominio de edificaciones en manzana cerrada integradas en un marco de planificación urbanística tradicional histórica en el entorno inmediato. Se halla en zona conocida como Centro Histórico en la ciudad.

Nivel de renta de la población: Media.

Desarrollo y Consolidación:

Desarrollado al 100%, con edificaciones consolidadas y urbanizaciones completas y ejecutadas.

Antigüedad y Renovación :

Alrededor de 350 años, con cierta renovación de antiguas edificaciones existentes por ser un entorno histórico por un lado y con protección tipológica normativa, por otro.

Accesibilidad, Tráfico y escaso Aparcamiento :

Accesibilidad fácil para tráfico rodado. Tráfico abundante y aparcamientos muy escasos. Escasean los aparcamientos en las parcelas propias en sótanos y menos en superficie.

### INFRAESTRUCTURAS

Infraestructuras:

Las propias de la población: agua, saneamiento, electricidad y teléfono, pavimentado de calles y aceras incluidas.

Conservación de las infraestructuras: Buena.

Equipamientos :Dotado suficientemente: comercial, escolar, religioso, deportivo, etc...

Comunicaciones:

Comunicaciones buenas al Centro de la población, por vía rodada y transporte urbano muy frecuente.

Estado de las Infraestructuras: Si están terminadas.



## CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

### CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

#### Tipificación del Inmueble :

Edificación de CINCO plantas sobre rasante en manzana cerrada.

#### Descripción del edificio :

Edificio de tipología tradicional de 5 alturas, con una fachada exterior, conformando con otros una manzana entre las calles Ancha; Sagasta, San José y la calle Cánovas del Castillo.

Equipamiento y Servicios Comunes: No procede al tratarse de un edificio institucional exento sin compatibilizar usos.

#### Características constructivas del edificio :

Estructura de muros de carga de sillares de piedra y forjados unidireccionales de vigas de madera y cubierta plana visitable.

Fachada con acabados en revestimientos continuos, con pinturas o piedras naturales sin tratar.

Las carpinterías exteriores son de madera fundamentalmente con acristalamientos diverso.

En cuanto al uso se halla completamente ocupada y en condiciones de utilización para el actual uso de Sede del Rectorado.

### CALIFICACIÓN

ZONA:	1	(Valor entre 1 y 5)
UBICACIÓN:	1	(Valor entre 1 y 3)
EDIFICIO:	2	(Valor entre 1 y 3)

## CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

A continuación se ofrecen los datos generales sin pormenorizar por estancias de las características de la finca.

### Acabados:

	Pavimento	Paredes	Techo	Carpint. Interior.
Z. Publico	Mármol	Pintura lisa	Forjados vistos	Madera pintada
Despachos	Mármol	Pintura lisa	Falso techo	Madera pintada
Archivos	Mármol	Azulejos	Falso techo	Madera pintada
Aseo	Varios	Azulejos	Falso techo	Madera pintada
	--	--	--	--
	--	--	--	--
	--	--	--	--

### CIRCULACIONES:

Pavimentos de mármol, acabados interiores en pinturas y ausencia de falsos techos en casi todas las zonas interiores.



INSTALACIONES:

Armarios empotrados	NO	Ascensor	SI
Teléfono	SI	Portero	Electrónico personal Y
Gas Natural	SI	Agua Caliente	CENTRALIZADA
Climatización	SI	Aislamiento	No especialmente
Ap. Sanitarios	PORCELANA BLANCOS	Grifería	Variada

ANEXOS:

Trastero: No  
Pza. Garaje: No.  
Otros: No.

ANTIGÜEDAD DEL INMUEBLE:

	Año const	Año rehabilit.	Vida útil
LOCAL	1762	1984	50

**CUADROS DE SUPERFICIES**

EDIFICIO

Registral Terreno	455.00	m <sup>2</sup>
Registral Const. ZZCC	1,589.00	m <sup>2</sup>
Catastral Parcela	465.00	m <sup>2</sup>
Catastral Const. ZZCC.	1,762.00	m <sup>2</sup>
Comprobada Útil	-	m <sup>2</sup>
Comprobada Construida	-	m <sup>2</sup>
Comprobada Const. ZZCC	-	m <sup>2</sup>
Adoptada Parcela	465.00	m <sup>2</sup>
Adoptada Construida		m <sup>2</sup>
Adoptada Const. ZZCC	1,762.00	m <sup>2</sup>



## SITUACION JURIDICA, LEGAL Y URBANISTICA

### SITUACION JURIDICA SOBRE ARRENDAMIENTO

La finca que se valora no se halla en régimen de arrendamiento.

### OBSERVACIONES

### SITUACIÓN LEGAL SOBRE PROTECCIÓN PÚBLICA

La finca que se valora no está protegida.

Tipo de Calificación:  
Fecha de Calificación:  
Valor unitario Máximo legal:

### SITUACIÓN URBANISTICA

El local SI cumple con las Ordenanzas.

Licencia de Obras:	No se conoce
Fecha de la Licencia de Obras:	0/00/00
Comentario:	No hay indicios de que incumpla normativa urbanística. La finca se halla situada en zona calificada como DOTACIONAL PÚBLICO. No se admiten usos compatibles. La edificación cumple los condicionantes de alturas máximas, ocupación,... del vigente P.G.O.U. El edificio está catalogado en GRADO 1 dentro de la categoría de EDIFICACIÓN RESIDENCIAL HISTÓRICA.



## ESTUDIO DE MERCADO

Por las características del inmueble, ADMINISTRACION PÚBLICA, por el entorno, y por las diversas circunstancias que ya se han referido en el presente informe y que nos han llevado a utilizar el método de la capitalización de rentas para valorar el edificio.

Carece de sentido el análisis del mercado de edificio similares.



## ACTUALIZACIÓN DE RENTAS

El cálculo de esta valoración se ha realizado por el método de actualización de las rentas actuales, conocidas por disponerse de copia de los contratos de renta siendo algunos de carácter indefinido y otros no. Las rentas actuales y de mercado se reflejan en el siguiente cuadro:

PLANTA	LOCAL	Sup. Construida	Renta Mensual	Renta Mercado	Mensual
		1,762.00	4,405.00	4,405.00	
EDIFICIO	completo	1,762.00	4,405.00	4,405.00	

En caso de los contratos no indefinidos se ha tenido en cuenta un índice de ocupación en base a la media estudiada para la zona

Los parámetros utilizados en el cálculo son:

DATOS DE EDIFICIO				
Edad del Edificio		221		años
RESTO VIDA ÚTIL		50		años
Edad de los contratos		--		años
DATOS ECONÓMICOS				
Renta bruta	ANUAL	52,860.00		€/año
Gastos edificio	ANUAL	0.00		€/año
Coste Unit Conserv		0.00		€/año.m2
Impuestos		0.00		€/año



Siguiendo el siguiente cuadro de Tasas obtenido según los criterios de la Orden Eco-2003 y recurriendo a los datos del INE para el período anterior a la fecha de la valoración.

Tasa actualización de mercado		2.150%
Tasa actualización mínima		0.000%
Tasa libre de riesgo	TLRn	-0.100%
Dif.recomendada por ATASA	PR	4.500%
Tipo Nominal Garantía Hipotecaria	TA=PR+TLR	4.400%
IPC	IPC	1.700%
Tasa real para garantía hipotecaria		4.830%
TASA A UTILIZAR	i	1.700%

Aplicando estos parámetros a la formulación descrita en la orden ya mencionada, y referida en nuestra descripción de conceptos se obtienen los siguientes valores:

<b>VALOR ACTUAL DE LA FINCA</b>		<b>2,552,230.56 €</b>
Tasa de actualización del barrio		2.80%
Renta neta actual de mercado		52,860.00 €
Renta neta mensual de mercado	Mensual	4,405.00 €
Gastos de la finca	Mensual	0.00 €
Renta bruta de mercado	Mensual	4,405.00 €
Renta bruta actual (Contrato)	Mensual	4,405.00 €
Ahorro Inquilino	Mensual	0.00 €
Ahorro Inquilinos	Anual	0.00 €

<b>VALOR ACTUAL DE LA DIFERENCIA DE RENTA</b>		<b>0.00 €</b>
Tiempo en que se producirá el ahorro		50.00 €
Tasa de actualización del barrio		2.80%
Diferencia de renta anual		0.00 €

Lo que nos arroja una valoración desglosada en el siguiente cuadro:

PLANTA	LOCAL	Valor Capit. Rentas	Pagos	Valor Reversión	Valor Capit. Rentas Esperadas
		2,006,010.56 €	0.00 €	546,220.00 €	2,552,230.56 €
EDIFICIO	completo	2,006,010.56 €	0.00 €	546,220.00 €	2,552,230.56 €
		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 €	0.00 €	0.00 €
		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €



AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ

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 €	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 €
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 €

En las actuales circunstancias y, dado que lo que se pretende valorar es el valor de la concesión por 50 años capitalizada a la fecha actual hemos de considerar exclusivamente el valor de dicha renta.

El VALOR DE REVERSIÓN coincide, en este caso, con el VALOR DEL SOLAR que se devuelve al legítimo propietario después de que la concesión haya finalizado. Este valor es teórico, ya que se verá incrementado con el valor del edificio revertido que, lógicamente, tras 50 años poseerá aún una cierta vida útil.





## RESUMEN DE VALORACIÓN

En base al método utilizado y que se ha detallado en las páginas anteriores se ha obtenido un Valor Medio Ponderado después de la homogeneización que determina el Valor obtenido que se adopta para el inmueble que se valora (Euros/m<sup>2</sup>).

		Valor Edif. Terminado
		EDIFICIO
Valor del Terreno		350.00
Coste de Construcción		900.00
Gastos Generales		175.00
Depreciación	50%	-537.50
TOTAL COSTE REEMPLAZAMIENTO		537.50
Coef. de Mercado	K=	1.6422
A.VALOR DE MERCADO (COMPARACION)		0.00
B.VALOR MAXIMO LEGAL		0.00
C.VALOR DE CAPITALIZACION		1,448.48
D. VALOR RESIDUAL DINAMICO		0.00
<b>E.VALOR DE TASACIÓN</b>		<b>1,448.48</b>

Tomando como base los valores calculados y el de Tasación adoptado en la tabla anterior, se obtienen los siguientes valores totales expresados en euros:

	VALORES CALCULADOS (euros)	
EDIFICIO		2,552,230.56 €
VALOR REVERSIÓN		546,220.00 €
VALOR DE TASACIÓN DE CONCESIÓN		2,006,010.56 €

En las condiciones reflejadas en este documento se obtiene el presente importe como el VALOR DE TASACIÓN DE LA CONCESIÓN POR 50 AÑOS del presente edificio



## COMPROBACIONES REALIZADAS Y DOCUMENTACION UTILIZADA

A continuación se relacionan aquellas comprobaciones que se han realizado para este Informe de valoración así como la documentación utilizada para el mismo:

### COMPROBACIONES:

Visita al Inmueble: se ha realizado la inspección ocular del exterior	: S
Visita al Inmueble: se ha realizado la inspección ocular del interior	: S
Identificación Registral	: N
Total correspondencia entre Registro y realidad física del inmueble	: -
Hay grandes discrepancias que hacen dudar en la identificación	:
Hay leves discrepancias que hacen dudar en la identificación	:
Hay discrepancias pero se logra la identificación	:
Determinación del estado de la ocupación	: S
Determinación del uso al que está destinado el inmueble	: S
Existencia de un posible Régimen de Protección Pública que pueda afectar	: N
Determinación del Valor Máximo Legal (caso de haber Protección Pública)	: -
Cumplimiento o Adecuación al Planeamiento Urbanístico	: S
Determinación del Aprovechamiento Urbanístico	: S
Lic. De obras está libre de condiciones que pueden modificar el Valor	:

### DOCUMENTACION:

Certific. Registral (3 meses), Nota Simple (1 mes) o Escritura Propiedad	: N
¿Son válidos por los plazos indicados?	: -
Proyecto de Construcción Visado (para inmuebles en construcción)	:
Licencia de Obras (para inmuebles en construcción)	:
Última Certificación Emitida por la Dirección facultativa	:
Cédula de Calificación para Viviendas sujetas a Protección pública	:
Contrato de Arrendamiento o Título de Ocupación emitido por propietario	:
Rentas Vigentes y estado de pago (últimos recibos)	:
Documentación catastral, Derechos de Riego y sus rendimientos	: S
Documentación Urbanística acreditativa del Aprovechamiento y otros	:
Estatutos de la Comunidad de Propietarios o Certificación Administrador	: N
Licencia de Apertura o de Inicio de Actividad	: S
Presupuesto Real de Contrata (para inmuebles en construcción)	:
Memoria de Calidades (para inmuebles en construcción)	:

El presente Informe se compone de un total de **13** páginas sin incluir los anexos que no llevan paginación.



## ANEXOS

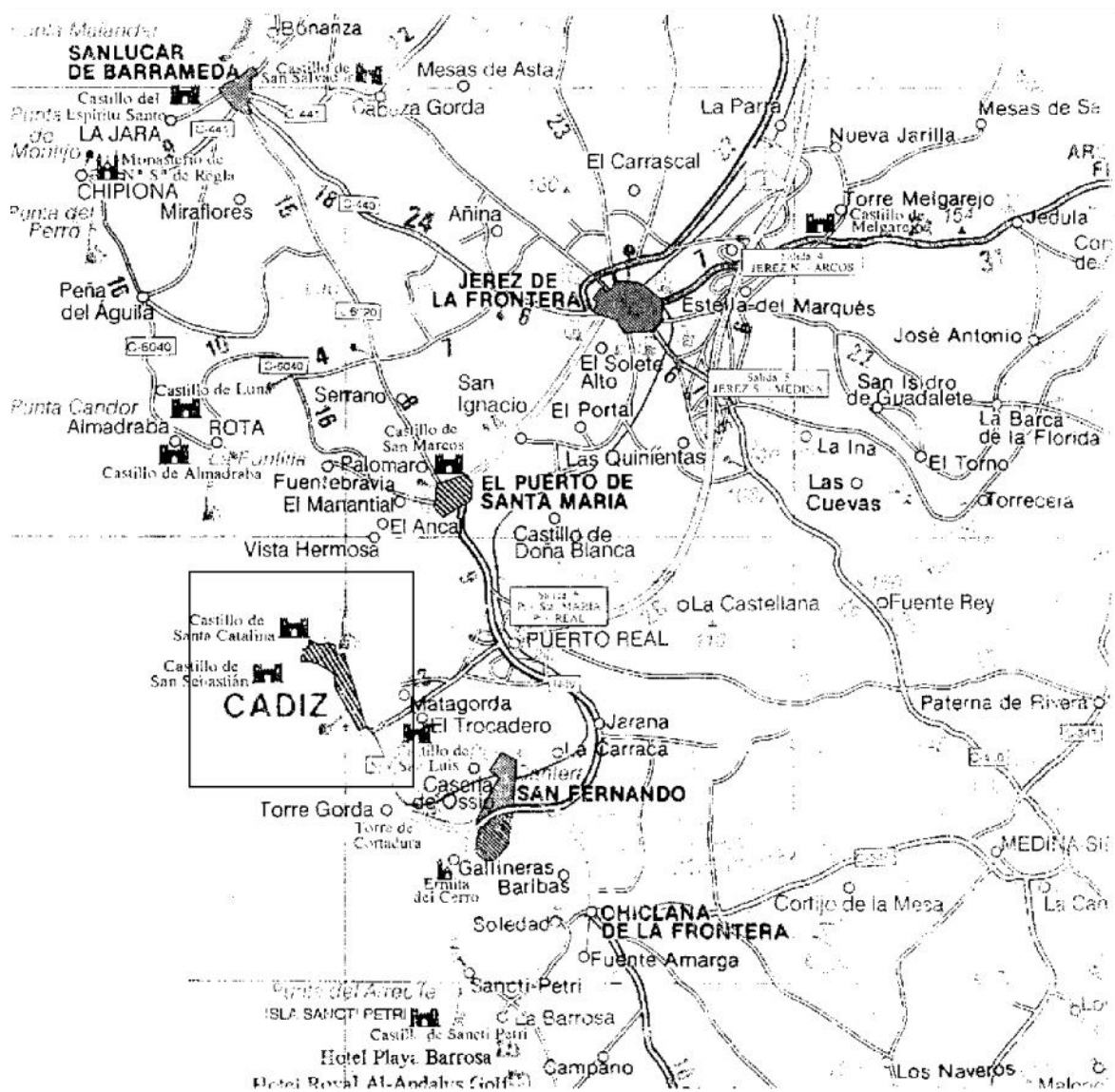
### ANEXOS AL INFORME

1. Plano del núcleo de población.
2. Plano del Entorno Próximo
3. Fotografías del inmueble objeto de valoración.
4. Documentación catastral.
5. Planos



AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ

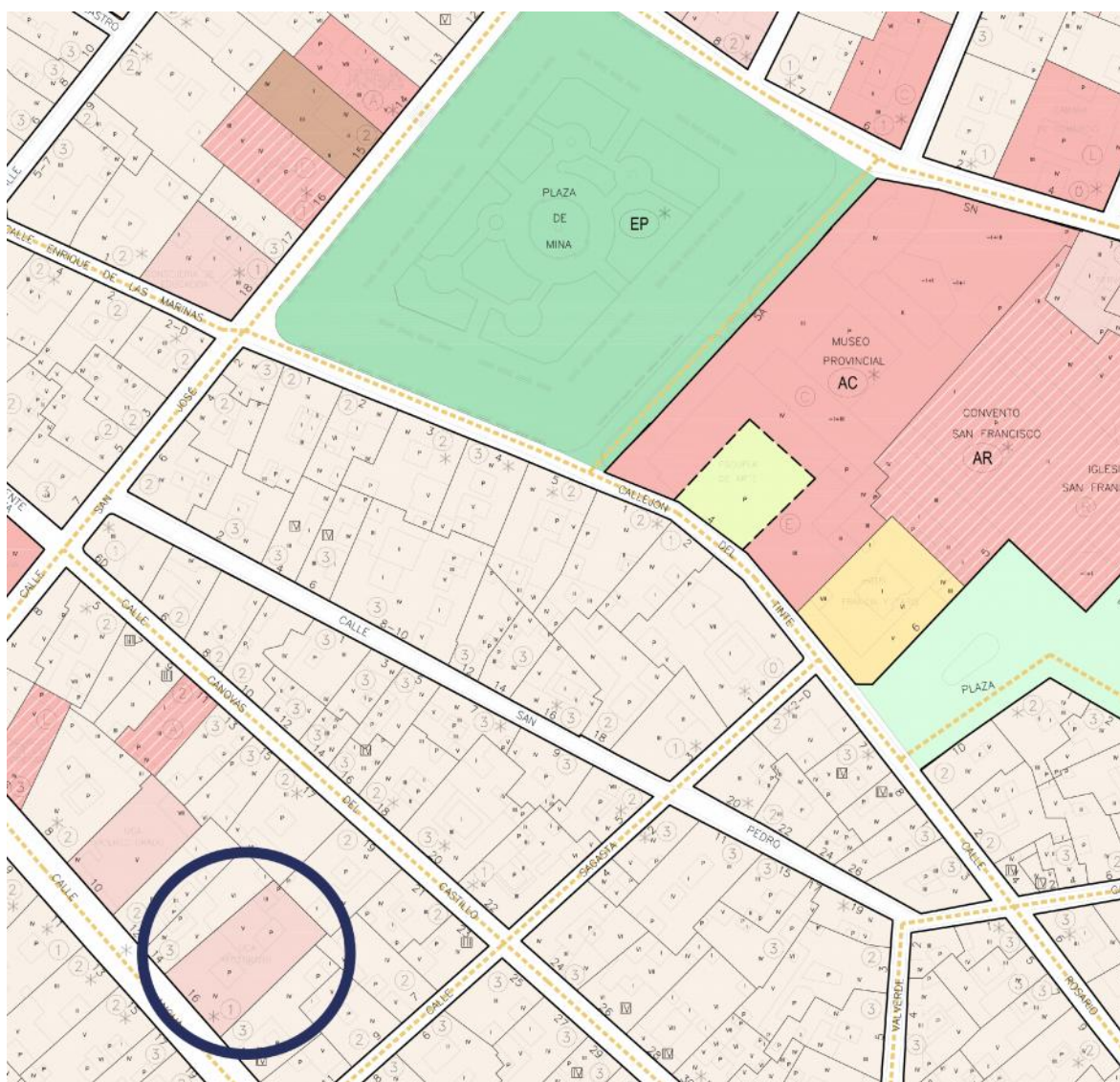
NÚCLEO DE POBLACIÓN:







## ENTORNO





## FOTOGRAFÍAS

Fachada.





DOCUMENTACIÓN CATASTRAL:

GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

2068617QA4426G0001DI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL ANCHA 16

11001 CÁDIZ [CÁDIZ]

USO PRINCIPAL

Edif. Singular

ANO CONSTRUCCIÓN

1984

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100.000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

1.762

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL ANCHA 16

CÁDIZ [CÁDIZ]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

1.762

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA

465

Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m²
OFICINA	1	00	01	427
OFICINA	1	01	01	427
OFICINA	1	02	01	427
OFICINA	1	03	01	414
OFICINA	1	04	01	67

ELEMENTOS COMUNES

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/400

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.

741.940 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89

Martes, 12 de Diciembre de 2017

741.940

Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89

Limite de Manzana

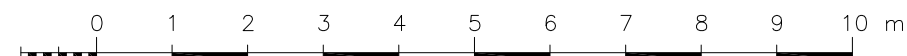
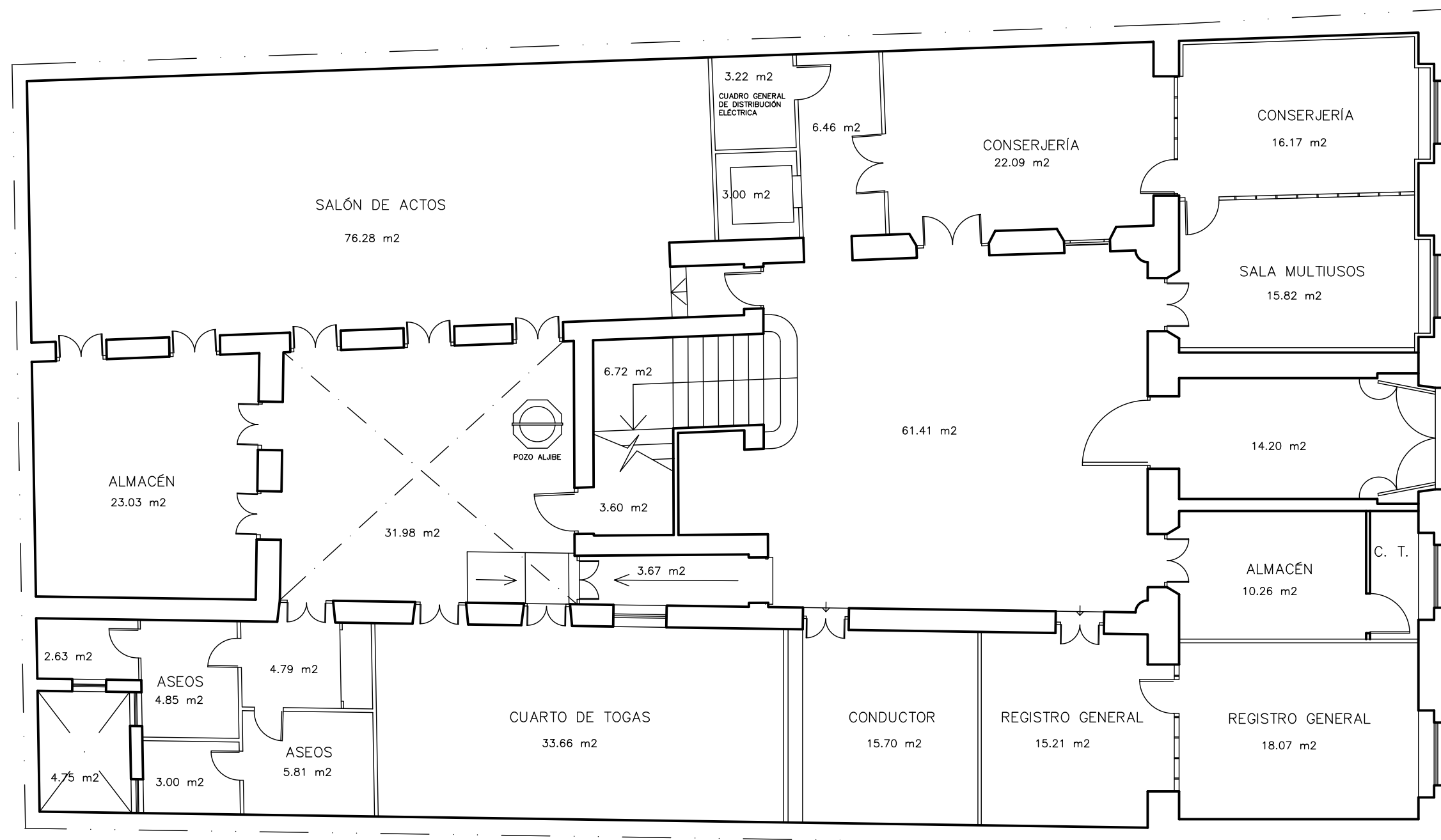
Limite de Parcela

Limite de Construcciones

Mobiliario y aceras

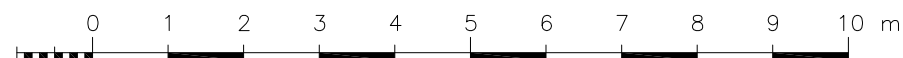
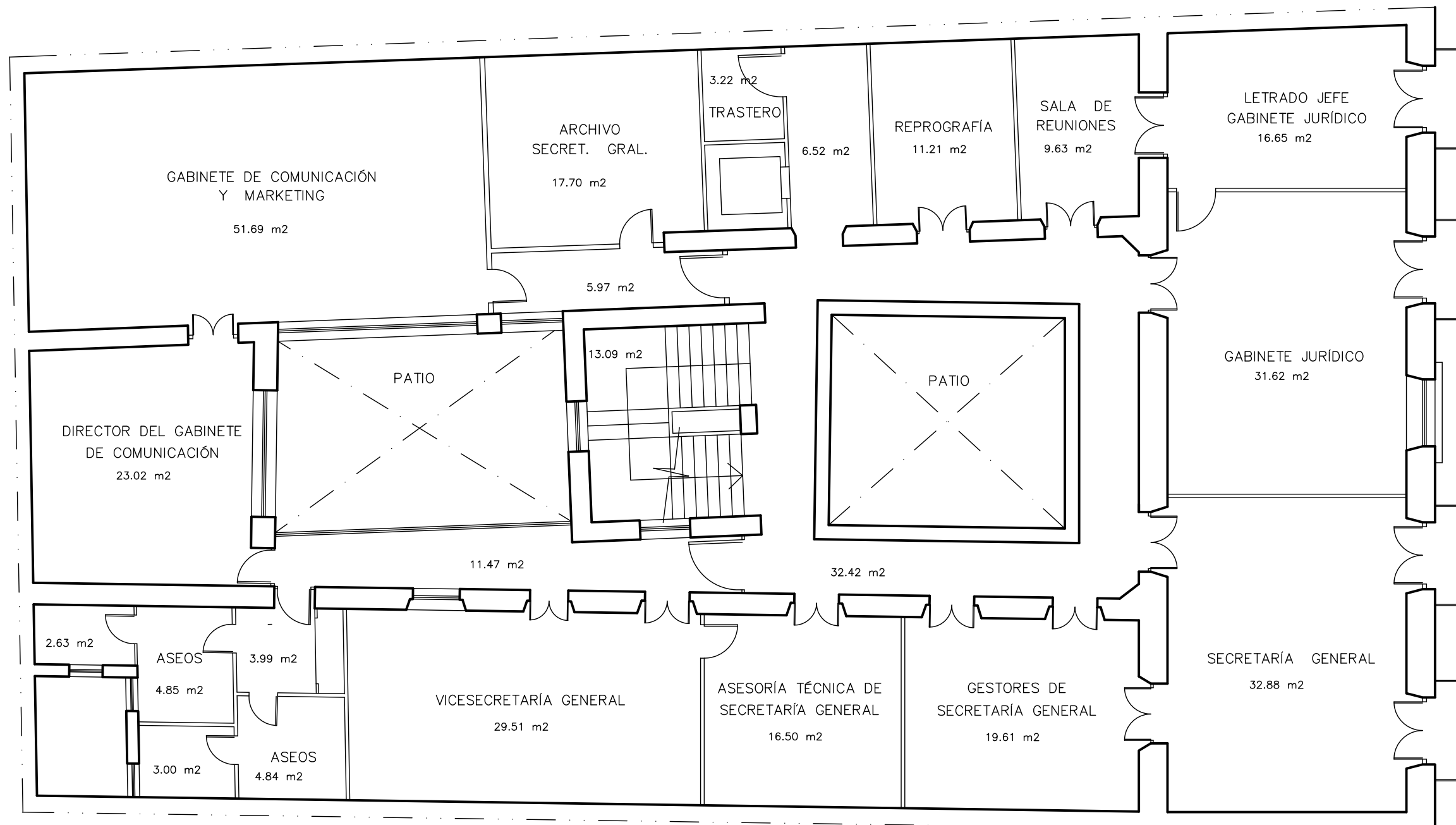
Limite zona verde

Hidrografía

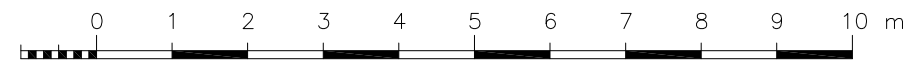
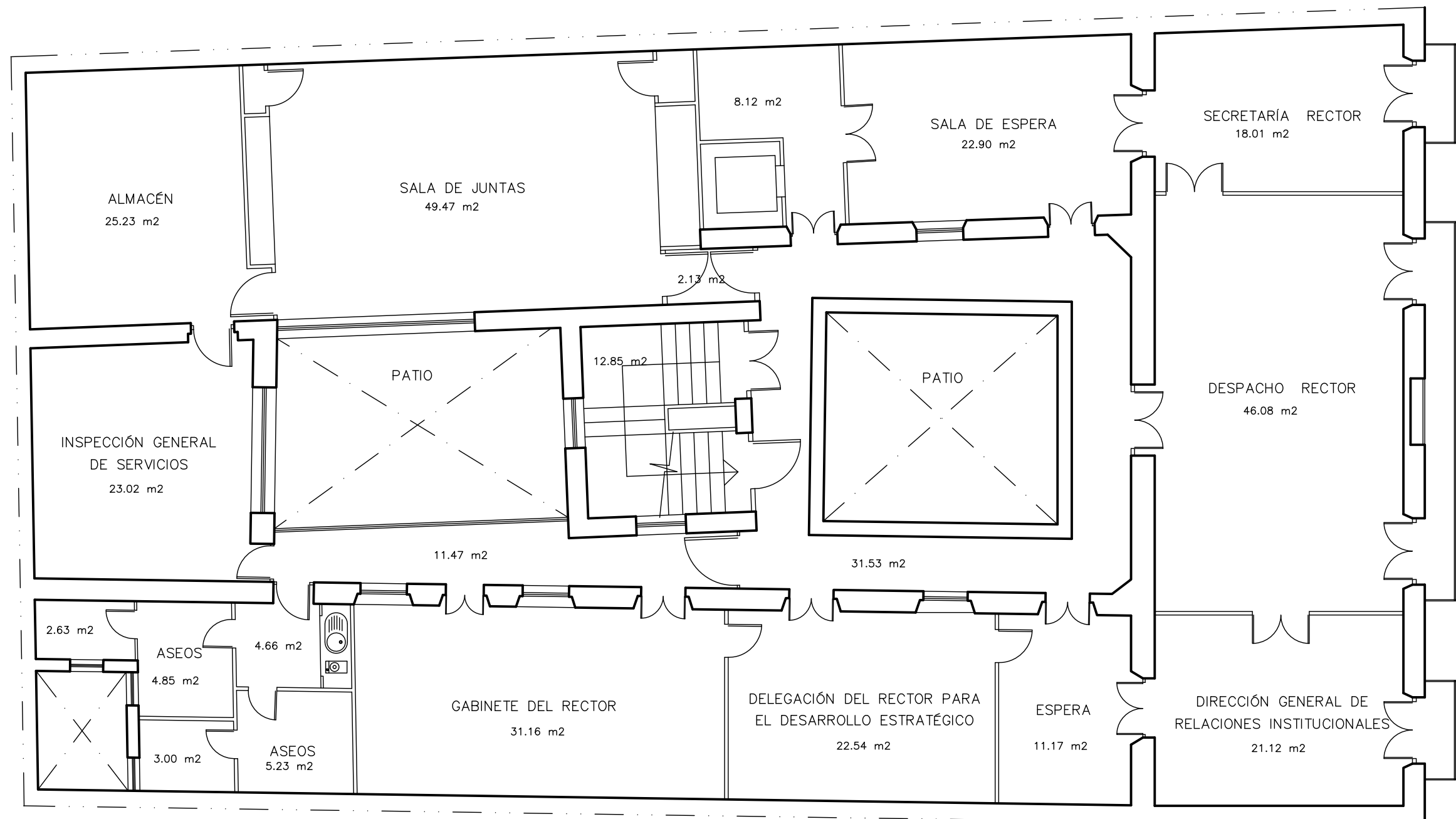


PLANO N.º:	UNIVERSIDAD DE CADIZ SEDE CENTRAL DEL RECTORADO EN CALLE ANCHA N.º 16		 <b>UCA</b> Universidad de Cádiz
PLANTA BAJA		ESCALA 1:100	
AREA DE INFRAESTRUCTURAS SERVICIO DE OBRAS Y PROYECTOS		DIBUJADO: 01-2017	



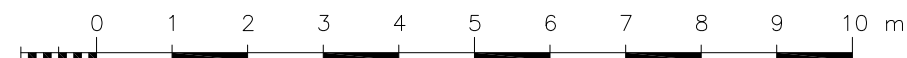
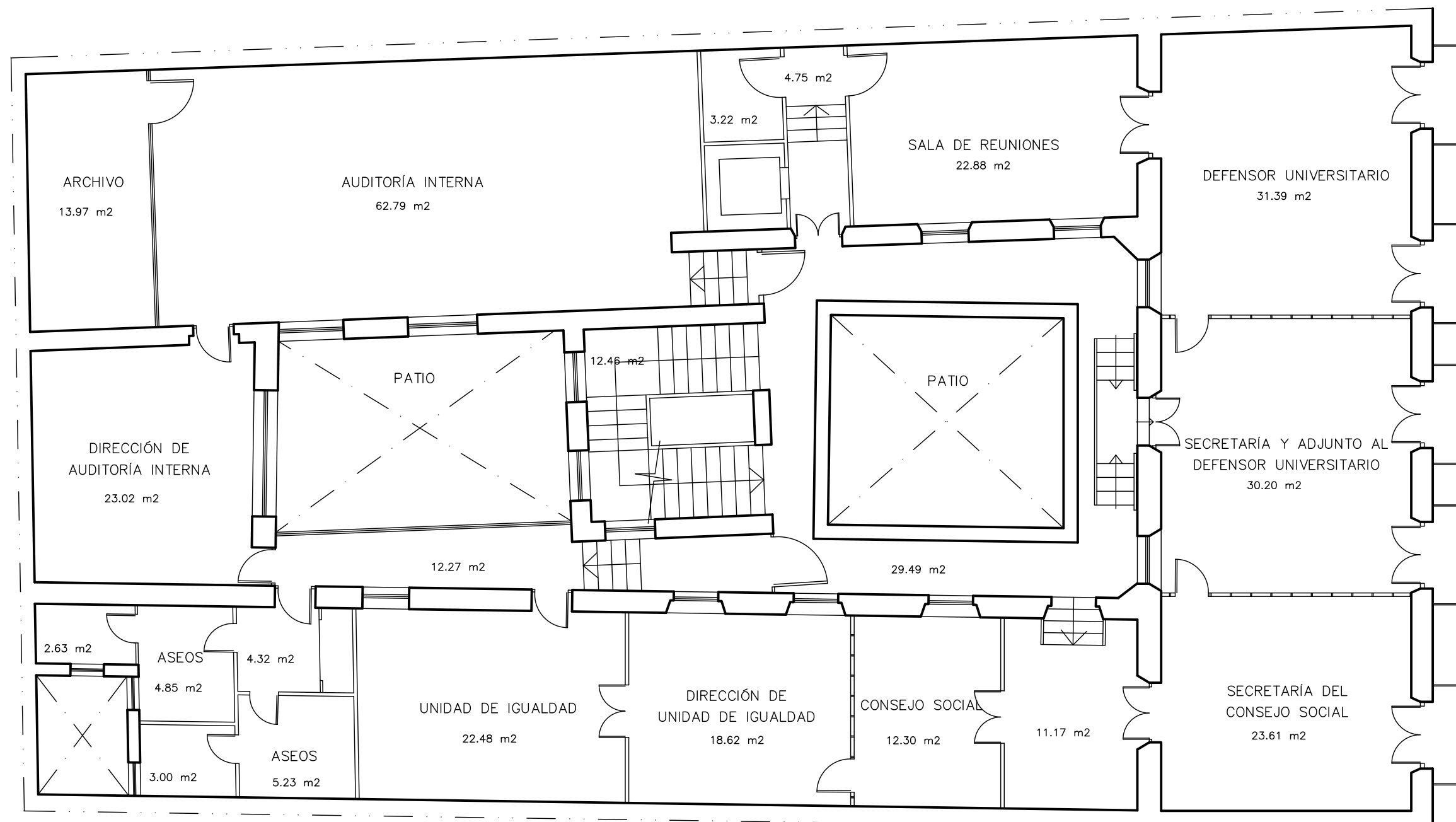


PLANO N.º:	UNIVERSIDAD DE CADIZ		 UCA Universidad de Cádiz
	SEDE CENTRAL DEL RECTORADO EN CALLE ANCHA N.º 16		
PLANTA PRIMERA			ESCALA 1:100
AREA DE INFRAESTRUCTURAS SERVICIO DE OBRAS Y PROYECTOS		DIBUJADO: 01-2017	

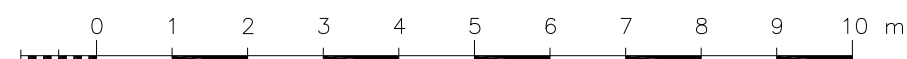
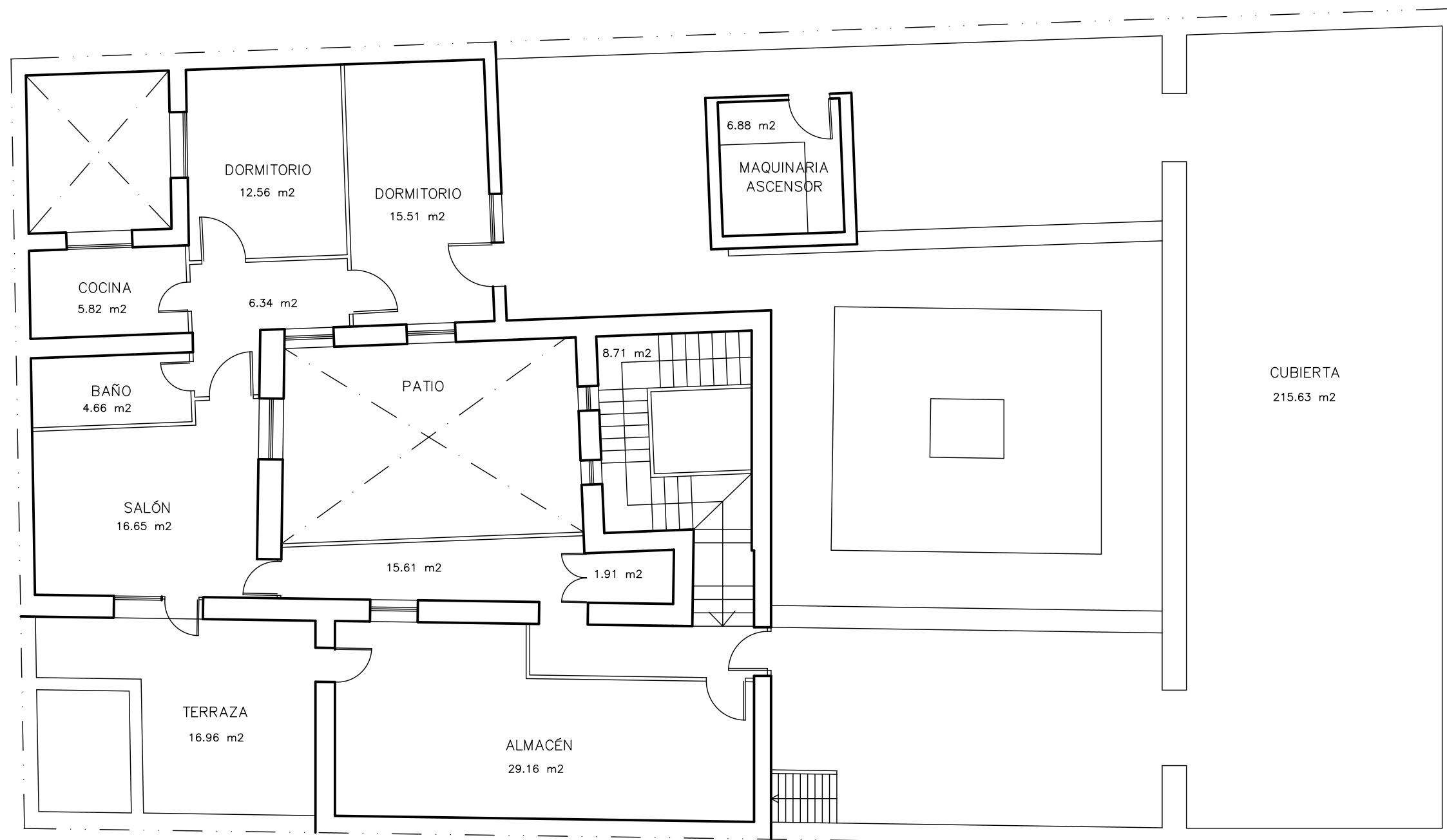


PLANO N°:	UNIVERSIDAD DE CADIZ	
	SEDE CENTRAL DEL RECTORADO EN CALLE ANCHA N° 16	
	PLANTA SEGUNDA	
AREA DE INFRAESTRUCTURAS SERVICIO DE OBRAS Y PROYECTOS		ESCALA 1:100 DIBUJADO: 01-2017





PLANO N.º:	UNIVERSIDAD DE CADIZ		
	SEDE CENTRAL DEL RECTORADO EN CALLE ANCHA N.º 16		
PLANTA TERCERA			ESCALA 1:100
AREA DE INFRAESTRUCTURAS SERVICIO DE OBRAS Y PROYECTOS		DIBUJADO: 01-2017	



PLANO N.º:	UNIVERSIDAD DE CADIZ		 UCA Universidad de Cádiz
	SEDE CENTRAL DEL RECTORADO EN CALLE ANCHA N.º 16		
PLANTA ÁTICO			ESCALA 1:100
AREA DE INFRAESTRUCTURAS SERVICIO DE OBRAS Y PROYECTOS		DIBUJADO: 01-2017	

## ANEXO II

### VALORACIÓN PASEO CARLOS III Nº 9



AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ

## VALORACIÓN DE CONCESIÓN DE EDIFICIO CENTRO CULTURAL REINA SOFÍA

El presente informe de VALORACIÓN se realiza conjuntamente por los arquitectos de la Universidad de Cádiz y el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz, al objeto de obtener un valor de tasación de la finca referida a continuación. Por el presente documento se

### CERTIFICA QUE

La Finca está ubicada en PASEO CARLOS III N°9, de la localidad de CÁDIZ, Provincia de CADIZ, Código Postal 11003 visitada los técnicos, cuyo n° de Referencia Catastral y datos registrales del Registro de la Propiedad de CÁDIZ N°3 Sección SANTA CRUZ, se indican en el siguiente cuadro:

	EDIFICIO			
Ref. Catastral	1771301QA4417B0001XX			
Libro				
Folio				
Sección				
Tomo				
Finca N°.	2,562			
Inscripción				
Documento				

Observaciones:

CALIFICACIÓN	ZONA:	2	(Valor entre 1 y 5)
	UBICACIÓN:	1	(Valor entre 1 y 3)
	EDIFICIO:	1	(Valor entre 1 y 3)

Conforme a la finalidad, criterios y métodos de valoración indicados en el Informe así como a la documentación facilitada y las comprobaciones realizadas en la visita y sobre dicha información, consideramos que el inmueble valorado tiene un Valor de Tasación expresado en euros de:

	VALORES CALCULADOS (euros)	
EDIFICIO		4,354,130.53 €
VALOR DE REVERSIÓN		1,343,305.35 €
VALOR DE TASACIÓN CONCESIÓN		3,010,825.18 €

El edificio catastralmente es una sola finca, no poseyendo en la actualidad división horizontal. En concreto SE VALORA LA PARTE DEL EDIFICIO QUE QUEDARÍA A DISPOSICIÓN DE LA UNIVERSIDAD, al deducir 515,63 m<sup>2</sup> construidos con inclusión de zonas comunes que ocuparía la exposición permanente de Vasallo en la planta baja del mismo.

Arquitecto  
Universidad de Cádiz (UCA)  
Area Infraestructuras

Arquitecto  
Ayuntamiento de Cádiz  
Area de Urbanismo



AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ

En la documentación gráfica adjunta se refleja perfectamente el edificio valorado.

Inmuebles	Finca Reg	Superf (m²)	Método	Valor del Bien
EDIFICIO	2,562	2,420.37	Capitalización de rentas	4,354,130.53
Valor Reversión				1,343,305.35
Valores Totales				3,010,825.18

El Coste de Construcción Unitario a nuevo de la FINCA en la Hipótesis de Edificio Terminado es de 1.285 EUROS/m² de coste de construcción incluyendo los gastos de promoción necesarios.

Dicho valor está referido al momento actual, y se obtiene por el método de la CAPITALIZACIÓN DE RENTAS, para la obtención del valor actual de la finca estudiada.

Dicho método se justifica por las circunstancias desarrolladas en informe adjunto de la ausencia de mercado para edificios de este uso (EQUIPAMIENTO PÚBLICO), y por el expreso deseo de valorar la concesión del edificio en un plazo de 50 años.

#### REHUSES, CONDICIONANTES, ADVERTENCIAS U OBSERVACIONES

SE ADOPTA LA SUPERFICIE CONSTRUIDA RESULTANTE DE RESTARLE AL TOTAL DEL EDIFICIO LA OCUPACIÓN FUTURA DEL A EXPOSICIÓN PERMANENTE DE VASALLO (515,63 M²).

SE ADOPTA COMO VALOR UNITARIO PARA EL CANON DE CONCESIÓN EL DE 30 €/m², REFERENCIA UTILIZADA POR EL EXCMO AYTO DE CÁDIZ EN LAS CONCESIONES A ENTIDADES SIN ÁNIMO DE LUCRO.

SE ADOPTA COMO VIDA ÚTIL RESTANTE DEL EDIFICIO LA DE 50 AÑOS A EFECTOS DE HACERLA COINCIDIR CON EL PERIODO A VALORAR EN LA CAPITALIZACIÓN DEL CANON.

El presente Certificado se ha realizado a efectos de su incorporación como anexo a un Convenio de colaboración entre ambas entidades.

Se informa así mismo que de estas cantidades habrá que descontar, si procediera, cuantas cargas pudieran recaer sobre el inmueble objeto de valoración y no hayan sido consideradas en este informe.

Lo que se firma a los efectos oportunos el día 20 de enero de 2018 en Cádiz.

Este Certificado se compone de 2 páginas.

Arquitecto  
Universidad de Cádiz (UCA)  
Area Infraestructuras

Arquitecto  
Ayuntamiento de Cádiz  
Area de Urbanismo



## I. DEFINICIONES DE LOS VALORES EMPLEADOS

### 1.- VALOR DE MERCADO

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 un interés particular en la operación.

### 2.- COSTE DE REEMPLAZAMIENTO-REPOSICION BRUTO A NUEVO ( C.R.B.)

Es la suma de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, un inmueble por otro nuevo de sus mismas características. Incluye el valor de mercado del terreno, impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la adquisición del terreno, o del edificio a rehabilitar, y, en su caso, para la declaración de obra nueva y división horizontal del inmueble, honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras, costes de licencias y tasas de la construcción, coste de la construcción por contrata y gastos de administración del promotor.

Coste de Construcción por Contrata:

Es la suma de los costes de ejecución material de la obra, sus gastos generales, en su caso, y el beneficio industrial del constructor. No se incluirán en este coste los elementos no esenciales de la edificación que sean fácilmente desmontables, ni los acopios ni mobiliarios.

Otros Gastos de Construcción Necesarios:

Impuesto y aranceles no recuperables para la declaración de obra nueva y división horizontal del inmueble, honorarios técnicos por proyecto y dirección de las obras, costes de licencias y tasas de la construcción por contrata y gastos de administración del promotor.

Gastos Considerados como No Necesarios:

Beneficio del Promotor, cualquier gasto financiero o de comercialización.

### 3.- COSTE DE REEMPLAZAMIENTO-REPOSICION NETO O ACTUAL ( C.R.N.)

Es el resultado de deducir del coste de reposición bruto (C.R.B.) la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de valoración.

Depreciación Física

Deducción que se realiza sobre el coste de reposición bruto ( C.R.B.) de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus elementos.

Depreciación Funcional

Deducción que se realiza sobre el coste de reposición bruto ( C.R.B.) de un bien atendiendo a su defectuosa adaptación a la función a que se destina.

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. SE realiza los cálculos de acuerdo a la Vida Útil Total.

### 4.- VALOR MAXIMO LEGAL

Es el precio máximo de venta de una vivienda sujeta a protección pública, establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

### 5.- VALOR DE CAPITALIZACION

Es el valor presente de todas las rentas netas futuras imputables a un inmueble.

### 6.- SUPERFICIE UTIL

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, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 cm<sup>2</sup> y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,5 m.

### 7.- SUPERFICIE CONSTRUIDA

Es la superficie útil definida en el apartado precedente, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 % o al 50 %, según se trate respectivamente de cerramientos de fachada o medianeros, o de crecimientos 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 los elementos comunes del edificio. A estos efectos se entenderán como elementos comunes de un edificio aquellos que, no siendo de uso privativo, puedan ser tenidos en cuenta a efectos de cómputo de edificabilidad, salvo casos singulares que deberán ser justificados caso por caso en el informe de tasación.

### Forma y Método de Medición de Superficies

Se utiliza en primer lugar los planos aportados por la propiedad (si han sido facilitados), y en 2º lugar los croquis levantados in situ. Sobre dichos documentos se realizan medidas de comprobación con el objeto de cotejar la realidad física con la documental, adoptándose la correcta a juicio del valorador.

## 2. METODOS DE VALORACION

### 1.- METODO DE COSTE

Permite calcular el coste de reemplazamiento-reposición bruto o neto del inmueble a valorar.

### 2.- METODO DE COMPARACION

Basado en el principio de sustitución, permite calcular el valor de mercado de un inmueble. Para su cálculo se realiza un Estudio de Mercado disponiendo al menos de 6 ofertas no condicionadas o 3 transacciones reales. Los precios de estos datos se homogeneizan atendiendo a sus características y se ponderan posteriormente eliminándose las subjetividades.

### 3.- METODO RESIDUAL

Basado en el principio del valor residual de un terreno y calculado para su mayor y mejor uso.

#### Método Residual Dinámico

Permite calcular el Valor del terreno como diferencia entre el valor actual de los ingresos obtenidos por venta de un inmueble terminado ( para el mayor y mejor uso del terreno ) y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado, y en el momento en que se producen cada uno de ellos.

$$\text{Valor del terreno} = \sum \frac{\text{Ingresos}_j}{(1+i)^{Tj}} - \sum \frac{\text{Pagos}_k}{(1+i)^{TK}}$$

#### Método Residual Estático

Permite calcular el valor del terreno descontando del Valor de Mercado de un inmueble terminado ( para el mayor y mejor uso del terreno ), el margen de beneficio del promotor y los costes y gastos para la construcción de dicho inmueble, utilizando la siguiente fórmula:

$$\text{Valor del terreno} = \text{V.M.} \times (1-B^o) - \sum \text{Costes y Gastos}$$

### 4.- METODOS DE CAPITALIZACIÓN

Basados en el principio de anticipación:

#### Capitalización de Rentas Esperadas (V.C.R.E.)

Se estiman los flujos de caja futuros, de ingresos y pagos, imputables al inmueble hasta el final de su vida útil.

En los ingresos se tienen en cuenta la ocupación actual, su probabilidad futura de ocupación, las condiciones pactadas o legales, la morosidad, las rentas del mercado. De igual modo en los pagos se incluye cualquier gasto necesario que deba soportar la propiedad (mantenimiento, conservación, administración, impuestos, tasas, comercialización, etc.).

A estos flujos se le suma el Valor de Reversión:

$$\text{V.C.R.E.} = \text{VAN} = \sum \frac{\text{Ingresos}_j}{(1+i)^{Tj}} - \sum \frac{\text{Pagos}_k}{(1+i)^{Tk}} + \frac{\text{Valor de Reversión}}{(1+i)^n}$$

#### Capitalización de Rentas Actuales: (V.C.R.A.)

Su valor se obtiene por capitalización de la Renta Neta Anual producida por el inmueble a la fecha de la valoración. La tasa de capitalización se determina teniendo en cuenta el mercado de alquileres, nivel de riesgo, volumen e iliquidez de la inversión:

$$\text{V.C.R.A.} = \frac{\text{Renta Anual Neta}}{i}$$



## APARTADO PREVIO

La Finca está ubicada en PASEO CARLOS III N°9, de la localidad de CÁDIZ, Provincia de CÁDIZ, Código Postal 11003 visitada por el mismo, cuyo n° de Referencia Catastral y datos registrales del Registro de la Propiedad de CÁDIZ N°3 Sección PRIMERA, se indican en el siguiente cuadro:

	EDIFICIO			
Ref. Catastral	1771301QA4417B0001XX			
Libro				
Folio				
Sección				
Tomo				
Finca N°.	2,562			
Inscripción				
Documento				

### Observaciones

Solicitada a petición de: ANEXO A CONVENIO  
Finalidad de la valoración: Obtener valor ACTUAL DE CONCESIÓN POR 50 AÑOS.

### Métodos de Valoración Utilizados y Valores Calculados

Inmuebles	Finca Reg	Superf (m²)	Método	Valor del Bien
EDIFICIO	2,562	2,420.37	Capitalización de rentas	4,354,130.53
Valor Reversión				1,343,305.35
Valores Totales				3,010,825.18

### REHUSES, CONDICIONANTES, ADVERTENCIAS U OBSERVACIONES:

SE ADOPTA LA SUPERFICIE CONSTRUIDA RESULTANTE DE RESTARLE AL TOTAL DEL EDIFICIO LA OCUPACIÓN FUTURA DEL A EXPOSICIÓN PERMANENTE DE VASALLO (515,63 M²).

SE ADOPTA COMO VALOR UNITARIO PARA EL CANON DE CONCESIÓN EL DE 30 €/m², REFERENCIA UTILIZADA POR EL EXCMO AYTO DE CÁDIZ EN LAS CONCESIONES A ENTIDADES SIN ÁNIMO DE LUCRO.

SE ADOPTA COMO VIDA ÚTIL RESTANTE DEL EDIFICIO LA DE 50 AÑOS A EFECTOS DE HACERLA COINCIDIR CON EL PERIODO A VALORAR EN LA CAPITALIZACIÓN DEL CANON.



## IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

La finca que se valora es un edificio exento que se halla en la PASEO CARLOS III N°9 del núcleo principal de población del municipio de Cádiz.

El local se identifica perfectamente por las descripciones de las que se dispone en la documentación reseñada en el presente informe y anexos.

## LOCALIDAD Y ENTORNO

### LOCALIDAD

Tipo de Núcleo :

Núcleo importante dentro de la provincia de Cádiz.

Comunicaciones :

Carreteras, Marítimas y ferrocarril.

Población de Derecho: 121.739.

Diferencia entre Población de Derecho y Hecho: 5.236

Tendencia en el crecimiento de Población: Estable.

Actividad dominante de la localidad:

Comercial, Turismo, Terciario y Servicios.

### ENTORNO

Entorno:

Urbano y residencial con predominio de edificaciones en manzana cerrada integradas en un marco de planificación urbanística tradicional histórica en el entorno inmediato. Se halla en zona conocida como Centro Histórico en la ciudad.

Nivel de renta de la población: Media.

Desarrollo y Consolidación:

Desarrollado al 100%, con edificaciones consolidadas y urbanizaciones completas y ejecutadas.

Antigüedad y Renovación :

Alrededor de 300 años, con cierta renovación de antiguas edificaciones existentes por ser un entorno histórico por un lado y con protección tipológica normativa, por otro.

Accesibilidad, Tráfico y escaso Aparcamiento :

Accesibilidad fácil para tráfico rodado. Tráfico abundante y aparcamientos muy escasos. Escasean los aparcamientos en las parcelas propias en sótanos y menos en superficie.

### INFRAESTRUCTURAS

Infraestructuras:

Las propias de la población: agua, saneamiento, electricidad y teléfono, pavimentado de calles y aceras incluidas.

Conservación de las infraestructuras: Buena.

Equipamientos : Dotado suficientemente: comercial, escolar, religioso, deportivo, etc...

Comunicaciones:

Comunicaciones buenas al Centro de la población, por vía rodada y transporte urbano muy frecuente.

Estado de las Infraestructuras: Si están terminadas.



## CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

### CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

#### Tipificación del Inmueble :

Edificación de CUATRO plantas sobre rasante en manzana exento.

#### Descripción del edificio :

Edificio de tipología tradicional de 4 alturas incluida la torre mirador, con cuatro fachadas exteriores, formando una manzana independiente entre las calles Paseo de Carlos III; Artilleros Viniegra y Diaz Merello; y la calle Ustariz.

Equipamiento y Servicios Comunes: No procede al tratarse de un edificio institucional exento sin compatibilizar usos.

#### Características constructivas del edificio :

Estructura de muros de carga de sillares de piedra y forjados unidireccionales de vigas de madera y cubierta plana visitable.

Fachada con acabados en revestimientos continuos, con pinturas o piedras naturales sin tratar.

Las carpinterías exteriores son de madera fundamentalmente con acristalamientos diverso.

En cuanto al uso se halla completamente ocupada y en condiciones de utilización para el actual uso de centro de exposiciones y cultural.

### CALIFICACIÓN

ZONA:	2	(Valor entre 1 y 5)
UBICACIÓN:	1	(Valor entre 1 y 3)
EDIFICIO:	1	(Valor entre 1 y 3)

## CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

A continuación se ofrecen los datos generales sin pormenorizar por estancias de las características de la finca.

### Acabados:

	Pavimento	Paredes	Techo	Carpint. Interior.
Z. Publico	Mármol	Pintura lisa	Forjados vistos	Madera pintada
Despachos	Mármol	Pintura lisa	Falso techo	Madera pintada
Archivos	Mármol	Azulejos	Falso techo	Madera pintada
Aseo	Varios	Azulejos	Falso techo	Madera pintada
	--	--	--	--
	--	--	--	--
	--	--	--	--



**CIRCULACIONES:**

Pavimentos de mármol, acabados interiores en pinturas y ausencia de falsos techos en casi todas las zonas interiores.

**INSTALACIONES:**

Armarios empotrados	NO	Ascensor	SI
Teléfono	SI	Portero	Electrónico personal Y
Gas Natural	SI	Agua Caliente	CENTRALIZADA
Climatización	SI	Aislamiento	No especialmente
Ap. Sanitarios	PORCELANA BLANCOS	Grifería	Variada

**ANEXOS:**

Trastero: No  
Pza. Garaje: No.  
Otros: No.

**ANTIGÜEDAD DEL INMUEBLE:**

	Año const	Año rehabilit.	Vida útil
LOCAL	1758	2006	50

**CUADROS DE SUPERFICIES**

**EDIFICIO**

Registral Terreno	1,881.00	m <sup>2</sup>
Registral Const. ZZCC	3,364.00	m <sup>2</sup>
Catastral Parcela	1,881.00	m <sup>2</sup>
Catastral Const. ZZCC.	2,936.00	m <sup>2</sup>
Comprobada Útil	-	m <sup>2</sup>
Comprobada Construida	-	m <sup>2</sup>
Comprobada Const. ZZCC	-	m <sup>2</sup>
Adoptada Parcela	1,881.00	m <sup>2</sup>
Adoptada Construida		m <sup>2</sup>
Adoptada Const. ZZCC	2,420.37	m <sup>2</sup>



## SITUACION JURIDICA, LEGAL Y URBANISTICA

### SITUACION JURIDICA SOBRE ARRENDAMIENTO

La finca que se valora no se halla en régimen de arrendamiento. No se contempla en este informe el valor de su situación jurídica en cuanto a la afección al valor que pudiera tener.

### OBSERVACIONES

### SITUACIÓN LEGAL SOBRE PROTECCIÓN PÚBLICA

La finca que se valora no está protegida.

Tipo de Calificación:  
Fecha de Calificación:  
Valor unitario Máximo legal:

### SITUACIÓN URBANISTICA

El local SI cumple con las Ordenanzas.

Licencia de Obras:	No se conoce
Fecha de la Licencia de Obras:	0/00/00
Comentario:	No hay indicios de que incumpla normativa urbanística. La finca se halla situada en zona calificada como DOTACIONAL PÚBLICO. No se admiten usos compatibles. La edificación cumple los condicionantes de alturas máximas, ocupación,... del vigente P.G.O.U. El edificio está catalogado en GRADO 0 dentro de la categoría de EDIFICACIÓN MILITAR.



## ESTUDIO DE MERCADO

Por las características del inmueble, DOTACIONAL PÚBLICO, por el entorno, y por las diversas circunstancias que ya se han referido en el presente informe y que nos han llevado a utilizar el método de la capitalización de rentas para valorar el edificio.

Carece de sentido el análisis del mercado de edificio similares.



## ACTUALIZACIÓN DE RENTAS

El cálculo de esta valoración se ha realizado por el método de actualización de las rentas actuales, conocidas por disponerse de copia de los contratos de renta siendo algunos de carácter indefinido y otros no. Las rentas actuales y de mercado se reflejan en el siguiente cuadro:

PLANTA	LOCAL	Sup. Construida	Renta Mensual	Renta Mensual Mercado
		2,420.37	6,050.93	6,050.93
EDIFICIO	completo -Exp.Vasallo	2,420.37	6,050.93	6,050.93

En caso de los contratos no indefinidos se ha tenido en cuenta un índice de ocupación en base a la media estudiada para la zona

Los parámetros utilizados en el cálculo son:

DATOS DE EDIFICIO			
Edad del Edificio		225	años
RESTO VIDA ÚTIL		50	años
Edad de los contratos		--	años
DATOS ECONÓMICOS			
Renta bruta	ANUAL	72,611.10	€/año
Gastos edificio	ANUAL	0.00	€/año
Coste Unit Conserv		0.00	€/año.m2
Impuestos		0.00	€/año





Siguiendo el siguiente cuadro de Tasas obtenido según los criterios de la Orden Eco-2003 y recurriendo a los datos del INE para el período anterior a la fecha de la valoración.

Tasa actualización de mercado		2.150%
Tasa actualización mínima		0.000%
Tasa libre de riesgo	TLRn	-0.100%
Dif.recomendada por ATASA	PR	4.500%
Tipo Nominal Garantía Hipotecaria	TA=PR+TLR	4.400%
IPC	IPC	1.700%
Tasa real para garantía hipotecaria		4.830%
TASA A UTILIZAR	i	1.700%

Aplicando estos parámetros a la formulación descrita en la orden ya mencionada, y referida en nuestra descripción de conceptos se obtienen los siguientes valores:

<b>VALOR ACTUAL DE LA FINCA</b>		<b>4,354,130.53 €</b>
Tasa de actualización del barrio		2.80%
Renta neta actual de mercado		72,611.10 €
Renta neta mensual de mercado	Mensual	6,050.93 €
Gastos de la finca	Mensual	0.00 €
Renta bruta de mercado	Mensual	6,050.93 €
Renta bruta actual (Contrato)	Mensual	6,050.93 €
Ahorro Inquilino	Mensual	0.00 €
Ahorro Inquilinos	Anual	0.00 €

<b>VALOR ACTUAL DE LA DIFERENCIA DE RENTA</b>		<b>0.00 €</b>
Tiempo en que se producirá el ahorro		50.00 €
Tasa de actualización del barrio		2.80%
Diferencia de renta anual		0.00 €

Lo que nos arroja una valoración desglosada en el siguiente cuadro:

PLANTA	LOCAL	Valor Capit. Rentas	Pagos	Valor Reversión	Valor Capit. Rentas Esperadas
		3,010,825.18 €	0.00 €	1,343,305.35 €	4,354,130.53 €
EDIFICIO	completo -Exp.Vasallo	3,010,825.18 €	0.00 €	1,343,305.35 €	4,354,130.53 €
		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 €	0.00 €	0.00 €
		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €



AYUNTAMIENTO DE CADIZ

	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 €	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 €
	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €

En las actuales circunstancias y, dado que lo que se pretende valorar es el valor de la concesión por 50 años capitalizada a la fecha actual hemos de considerar exclusivamente el valor de dicha renta.

El VALOR DE REVERSIÓN coincide, en este caso, con el VALOR DEL SOLAR que se devuelve al legítimo propietario después de que la concesión haya finalizado. Este valor es teórico, ya que se verá incrementado con el valor del edificio revertido que, lógicamente, tras 50 años poseerá aún una cierta vida útil.



## RESUMEN DE VALORACIÓN

En base al método utilizado y que se ha detallado en las páginas anteriores se ha obtenido un Valor Medio Ponderado después de la homogeneización que determina el Valor obtenido que se adopta para el inmueble que se valora (Euros/m<sup>2</sup>).

		Valor Edif. Terminado
		EDIFICIO
Valor del Terreno		555.00
Coste de Construcción		1,100.00
Gastos Generales		185.00
Depreciación	50%	-642.50
TOTAL COSTE REEMPLAZAMIENTO		642.50
Coef. de Mercado	K=	1.2171
A.VALOR DE MERCADO (COMPARACION)		0.00
B.VALOR MAXIMO LEGAL		0.00
C.VALOR DE CAPITALIZACION		1,798.95
D. VALOR RESIDUAL DINAMICO		0.00
<b>E.VALOR DE TASACIÓN</b>		<b>1,798.95</b>

Tomando como base los valores calculados y el de Tasación adoptado en la tabla anterior, se obtienen los siguientes valores totales expresados en euros:

	VALORES CALCULADOS (euros)	
EDIFICIO		4,354,130.53 €
VALOR DE REVERSIÓN		1,343,305.35 €
VALOR DE TASACIÓN CONCESIÓN		3,010,825.18 €

En las condiciones reflejadas en este documento se obtiene el presente importe como el VALOR DE TASACIÓN DE LA CONCESIÓN POR 50 AÑOS del presente edificio



## COMPROBACIONES REALIZADAS Y DOCUMENTACION UTILIZADA

A continuación se relacionan aquellas comprobaciones que se han realizado para este Informe de valoración así como la documentación utilizada para el mismo:

### COMPROBACIONES:

Visita al Inmueble: se ha realizado la inspección ocular del exterior	: S
Visita al Inmueble: se ha realizado la inspección ocular del interior	: S
Identificación Registral	: N
Total correspondencia entre Registro y realidad física del inmueble	: -
Hay grandes discrepancias que hacen dudar en la identificación	:
Hay leves discrepancias que hacen dudar en la identificación	:
Hay discrepancias pero se logra la identificación	:
Determinación del estado de la ocupación	: S
Determinación del uso al que está destinado el inmueble	: S
Existencia de un posible Régimen de Protección Pública que pueda afectar	: N
Determinación del Valor Máximo Legal (caso de haber Protección Pública)	: -
Cumplimiento o Adecuación al Planeamiento Urbanístico	: S
Determinación del Aprovechamiento Urbanístico	: S
Lic. De obras está libre de condiciones que pueden modificar el Valor	:

### DOCUMENTACION:

Certific. Registral (3 meses), Nota Simple (1 mes) o Escritura Propiedad	: N
¿Son válidos por los plazos indicados?	: -
Proyecto de Construcción Visado (para inmuebles en construcción)	:
Licencia de Obras (para inmuebles en construcción)	:
Última Certificación Emitida por la Dirección facultativa	:
Cédula de Calificación para Viviendas sujetas a Protección pública	:
Contrato de Arrendamiento o Título de Ocupación emitido por propietario	:
Rentas Vigentes y estado de pago (últimos recibos)	:
Documentación catastral, Derechos de Riego y sus rendimientos	: S
Documentación Urbanística acreditativa del Aprovechamiento y otros	:
Estatutos de la Comunidad de Propietarios o Certificación Administrador	: N
Licencia de Apertura o de Inicio de Actividad	: S
Presupuesto Real de Contrata (para inmuebles en construcción)	:
Memoria de Calidades (para inmuebles en construcción)	:

El presente Informe se compone de un total de **13** páginas sin incluir los anexos que no llevan paginación.



AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ

## ANEXOS

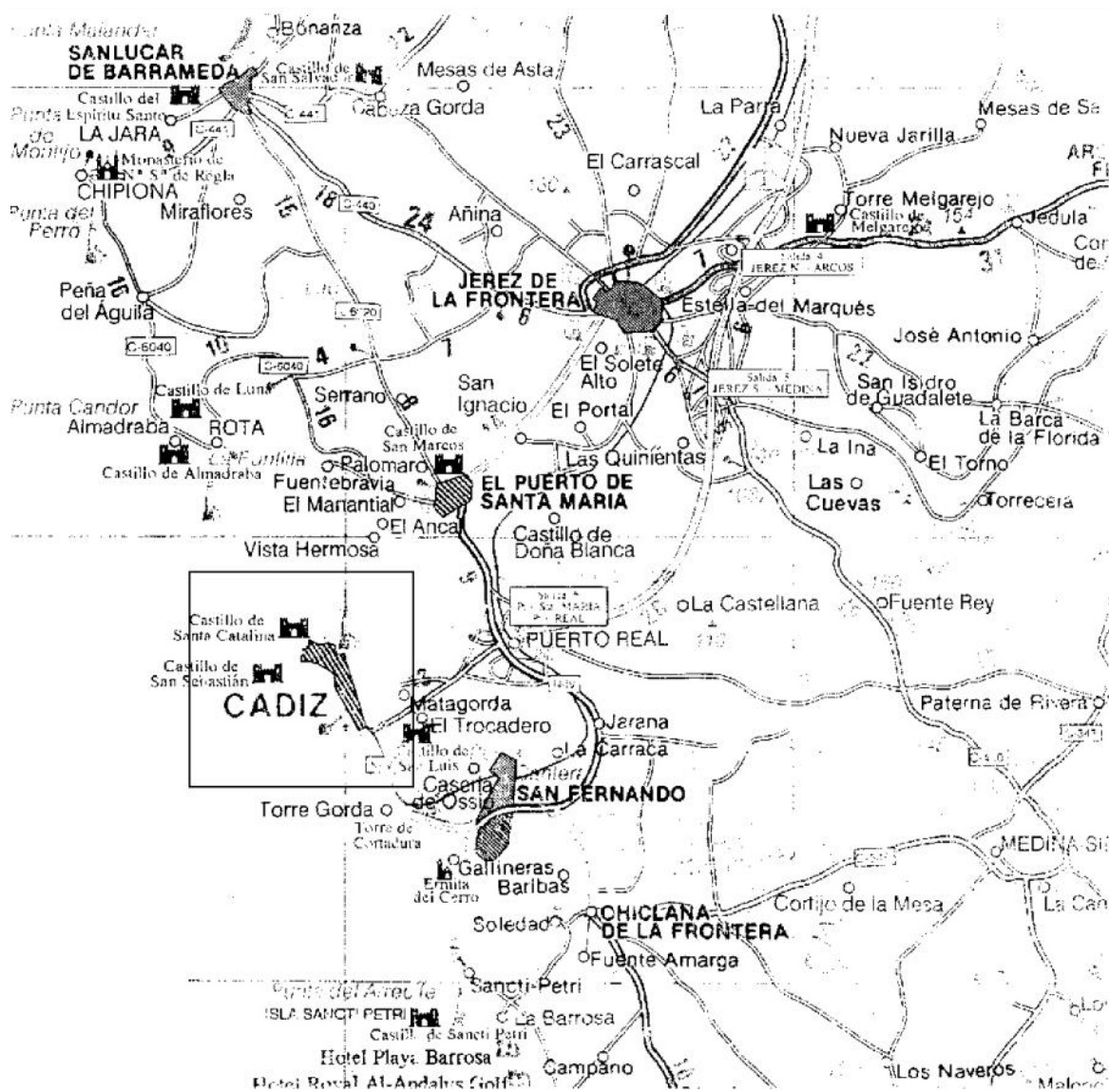
### ANEXOS AL INFORME

1. Plano del núcleo de población.
2. Plano del Entorno Próximo
3. Fotografías del inmueble objeto de valoración.
4. Documentación catastral.
5. Planos



AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ

## NÚCLEO DE POBLACIÓN:







The map illustrates the urban context of the proposed extension of the Centro Cultural Reina Sofía. The existing building is highlighted in red and labeled 'CENTRO CULTURAL REINA SOFÍA'. The proposed extension is shown in a darker red, outlined with a dashed red line. The map includes various streets such as 'AVENIDA', 'CALLE DE LOS HERMANOS', 'CALLE DE LOS HERMANOS', 'CALLE DE LOS HERMANOS', and 'CALLE DE LOS HERMANOS'. Other labeled areas include 'MUSEO DE ARTE CONTEMPORANEO', 'CONVENTO DE SAN CARLOS', and 'CONVENTO DE SAN CARLOS'. The map also shows the 'BARRIO DE LA CAÑAL' and 'BARRIO DE LA CAÑAL'.



## FOTOGRAFÍAS

Fachada







AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ

***DOCUMENTACIÓN CATASTRAL:***



AYUNTAMIENTO DE CADIZ

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

E: 1/600

INFORMACIÓN GRÁFICA



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.

Viernes, 24 de Noviembre de 2017

741.680 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89  
— Límite de Manzana  
— Límite de Parcela  
— Límite de Construcciones  
— Mobiliario y aceras  
— Límite zona verde  
— Hidrografía

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCIÓN PÚBLICA

GOBIERNO  
DE ESPAÑA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
1771301QA4417B0001XX

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

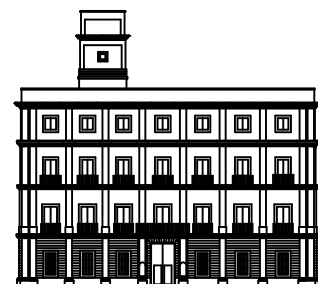
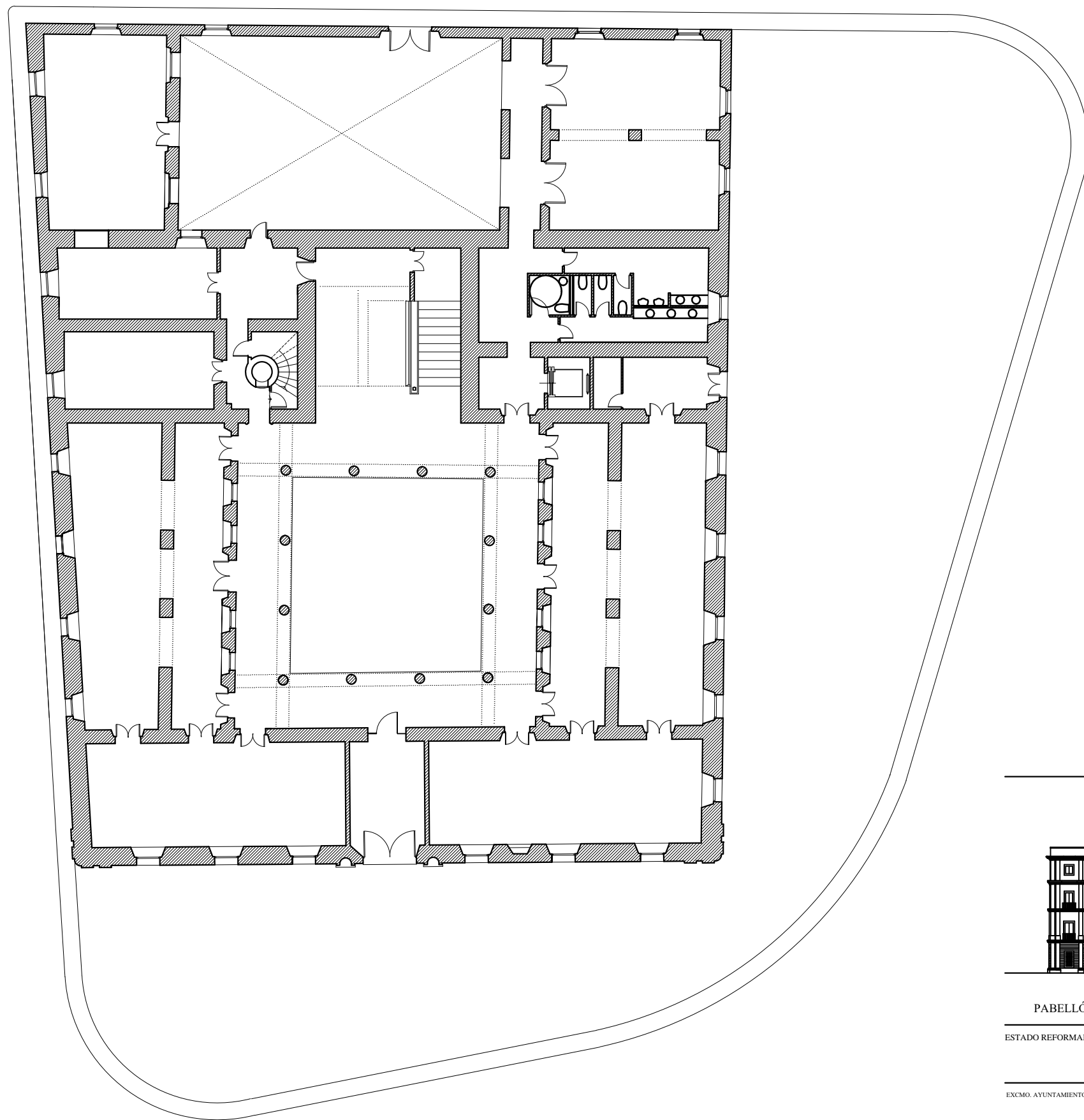
LOCALIZACIÓN			
PS CARLOS III 9			
11003 CADIZ [CÁDIZ]			
USO PRINCIPAL	Edif. Singular	AÑO CONSTRUCCIÓN	1995
		SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	2.936
		COCIENTE DE PARTICIPACIÓN	100.000000

### PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN			
PS CARLOS III 9			
CADIZ [CÁDIZ]			
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	2.936	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	1.881
TIPO DE FINCA			
Parcela construida sin división horizontal			

### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
PUBLICO	1	00	01	1.013
PUBLICO	1	01	01	925
PUBLICO	1	02	01	796
PUBLICO	1	03	01	202
ELEMENTOS COMUNES				

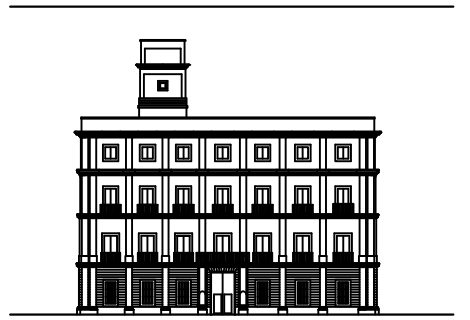
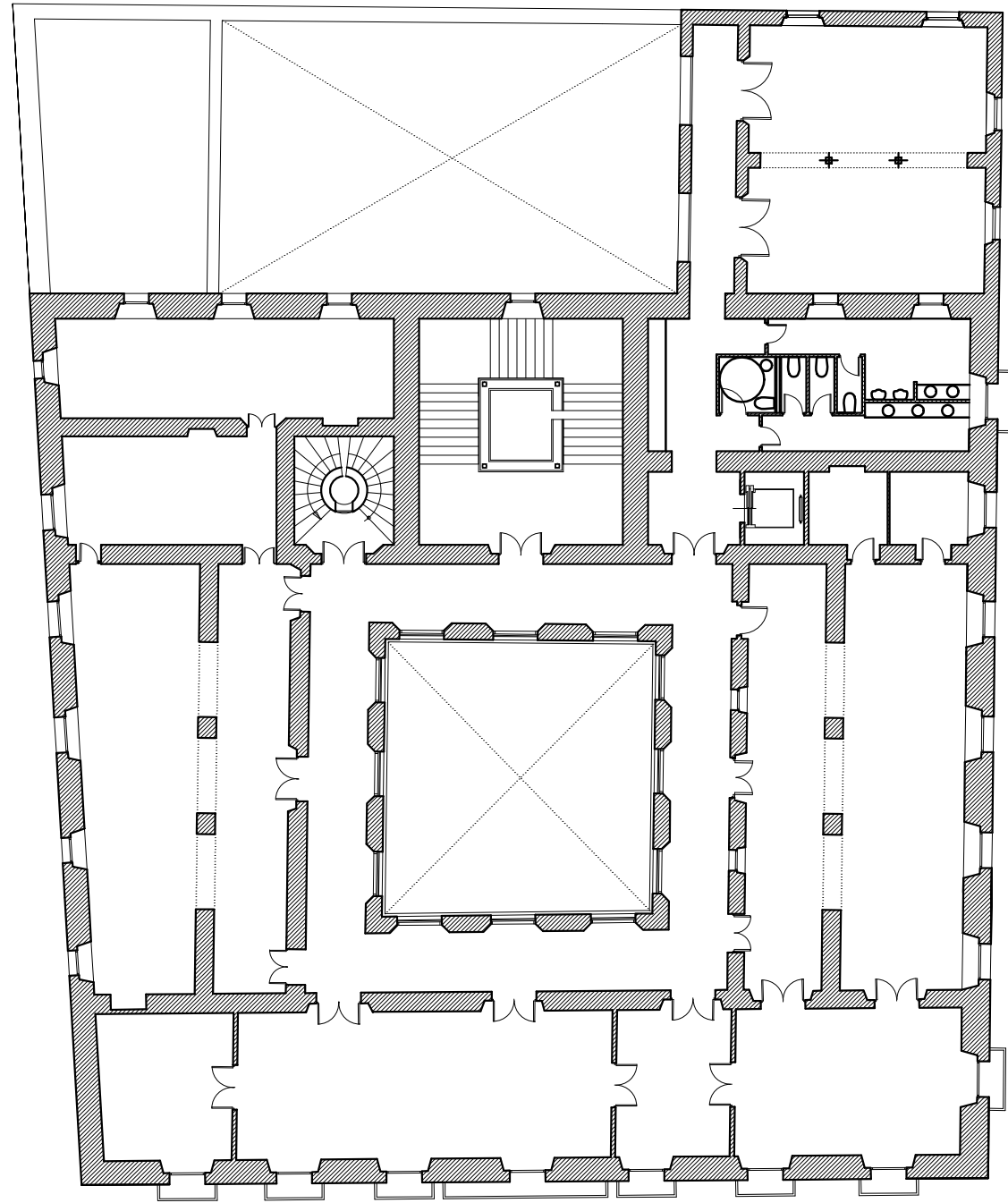


REHABILITACION  
PABELLÓN DE INGENIEROS DE CÁDIZ

ESTADO REFORMADO - PLANTA BAJA -

ESCALA  
Nº PLANO 1:100

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ. OFICINA TÉCNICA DE PROYECTOS E INVERSIONES  
ENERO 2.003

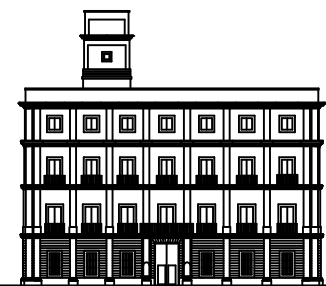
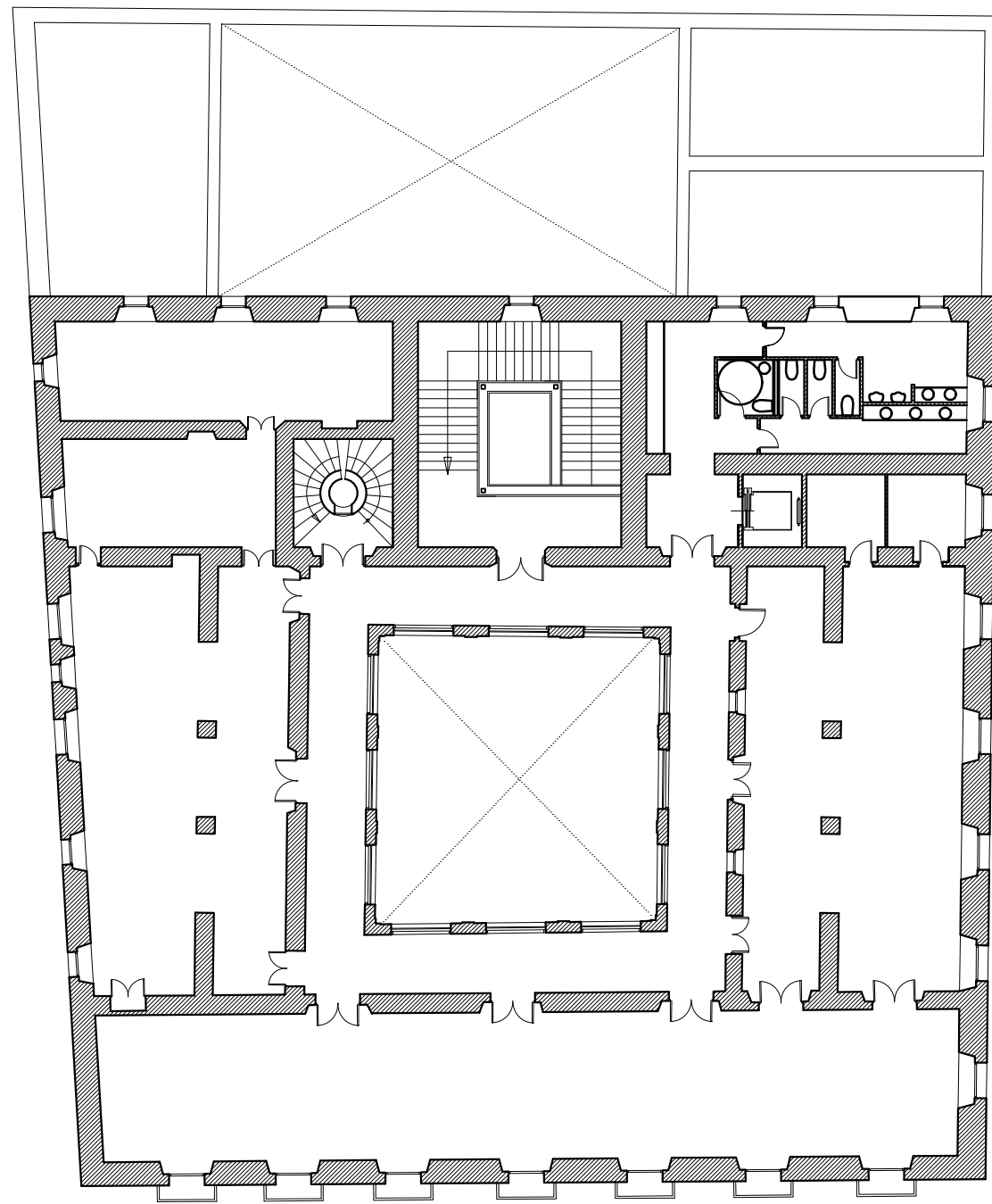


REHABILITACION  
PABELLÓN DE INGENIEROS DE CÁDIZ

ESTADO REFORMADO - PLANTA PRIMERA -

ESCALA  
Nº PLANO 1:100

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ. OFICINA TÉCNICA DE PROYECTOS E INVERSIONES  
ENERO 2.003

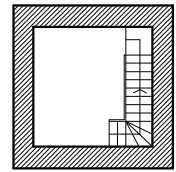


REHABILITACION  
PABELLÓN DE INGENIEROS DE CÁDIZ

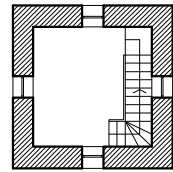
ESTADO REFORMADO - PLANTA SEGUNDA -

ESCALA 1:100  
Nº PLANO

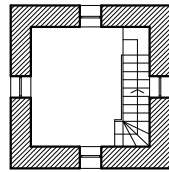
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ. OFICINA TÉCNICA DE PROYECTOS E INVERSIONES  
ENERO 2.003



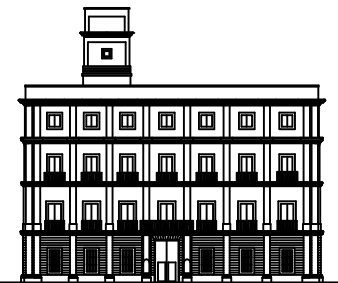
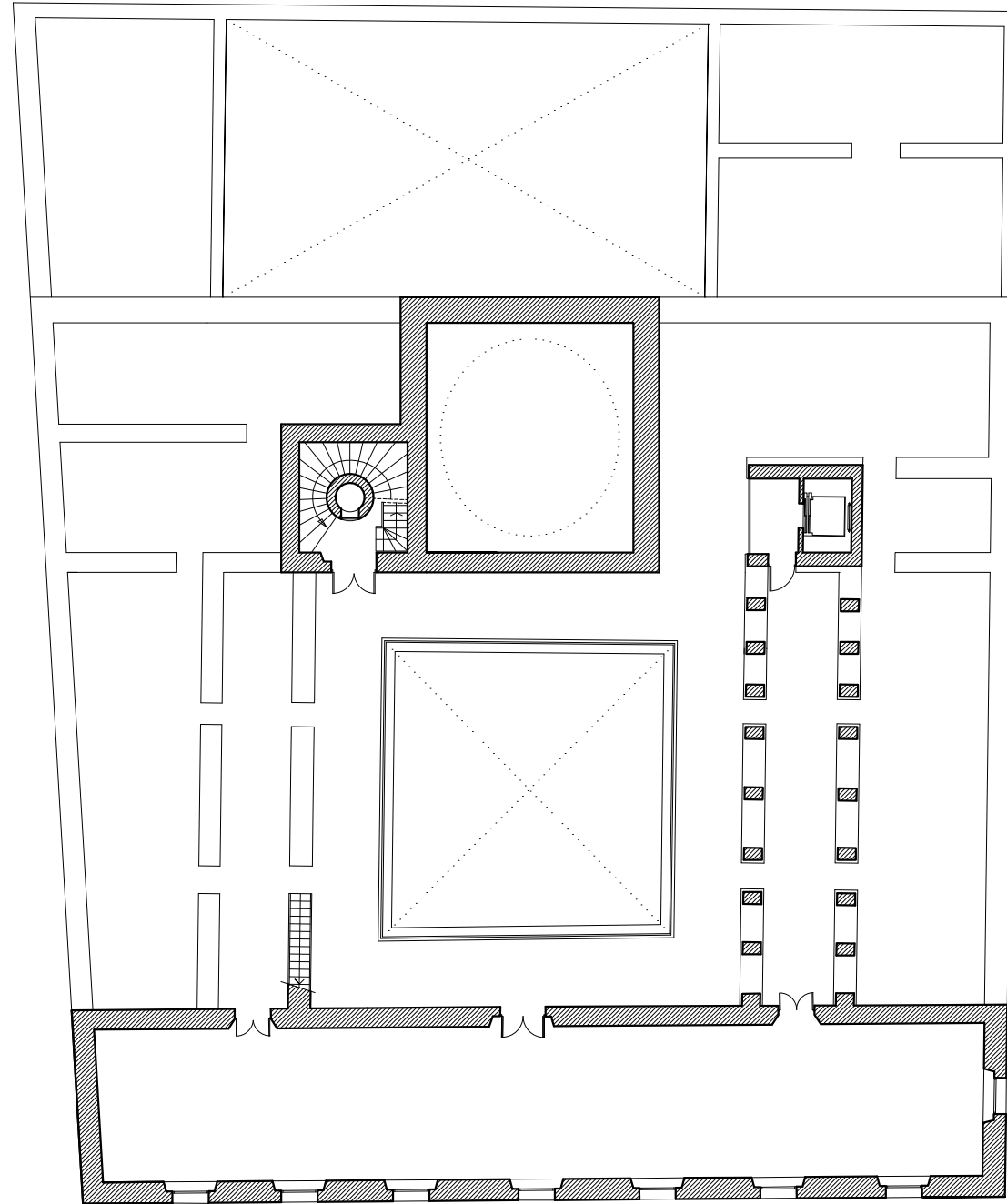
PLANTA 3ª TORRE



PLANTA 2ª TORRE



PLANTA 1ª TORRE



PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN  
REHABILITACIÓN DEL PABELLÓN DE INGENIEROS DE CÁDIZ  
ESTADO REFORMADO - PLANTA TERCERA -

ESCALA 1:100  
Nº PLANO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁDIZ. OFICINA TÉCNICA DE PROYECTOS E INVERSIONES  
ENERO 2.003