



Obras y Urbanismo

D. ANTONIO REBAQUE GÓMEZ, Arquitecto Técnico del Ilmo. Ayuntamiento de Torralba de Calatrava (Ciudad Real).

En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía de fecha 22 de Junio de 2.015, en relación con el expediente de concesión administrativa de uso privativo para la instalación de Escuela Infantil en Calle Ruidera, 2 de Torralba de Calatrava, bien calificado como de dominio público, *el Técnico Municipal que suscribe, previo reconocimiento del bien objeto de la ocupación y conforme a la documentación presentada, emite el siguiente.*

INFORME

PRIMERO. Que el bien inmueble se encuentra ubicado en la Calle Ruidera, 2 de Torralba de Calatrava, que linda: al frente con Calle de su situación, a la espalda con la calle Santísima Trinidad, a la izquierda con inmueble urbano y la derecha con Calle Malagón, según Inventario Municipal; y tiene una superficie construida de 592,41 m², tal y como se refleja en el documento de superficies y usos que se adjunta, distribuida en dos edificaciones una antigua de una superficie construida de 397,71 m² y otra edificación de ampliación de 194,70 m² construidos.

SEGUNDO. Que la valoración del dominio público que se hubiere de utilizar asciende a la cantidad de 408.704,96 euros, tasación realizada conforme al módulo de tasación Método de Reposición o del Coste.

Torralba de Calatrava, 06 de Julio de 2015

EL ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL



Fdo. Antonio Rebaque Gómez.



Obras y Urbanismo

El COMPLEJO de la ESCUELA INFANTIL cuenta con edificios de una planta, con las siguientes dependencias, superficies útiles y construidas:

1. EDIFICIO DE LA ANTIGUA ESCUELA INFANTIL

UTILES INTERIORES

AULA 1	72.59 m2
PASILLO	45.00 m2
AULA 2	72.59 m2
COMEDOR	60.13 m2
COCINA	14.43 m2
DESPENSA	3.12 m2
ALMACEN 1	3.12 m2
DISTRIBUIDOR	5.32 m2
OFICINA	8.09 m2
ALMACEN 2	3.75 m2
SALA DE CALDERAS	5.63 m2

UTILES EXTERIORES

PATIO 1	108.36 m2
PATIO 2	108.36 m2

CONSTRUIDAS

CONSTRUIDA TOTAL 397.71 m2



Obras y Urbanismo

2. EDIFICIO DE AMPLIACION ESCUELA INFANTIL

UTILES INTERIORES

VESTIBULO 3.82 m²
PASILLO 28.45 m²
AULA 0-1 AÑOS 1 48.94 m²
AULA POLIVALENTE 2 29.22 m²
AULA 1-3 AÑOS 37.49 m²
ASEO 3.29 m²

UTILES EXTERIORES

PATIO 1 34.32 m²
PATIO 2 34.22 m²
PORCHE 2 25.75 m²

CONSTRUIDAS

CONSTRUIDA INTERIOR 181.40 m²
CONSTRUIDA PORCHE 13.30 m²
CONSTRUIDA TOTAL 194.70 m²

INFORME-TASACIÓN

**INMUEBLE – ESCUELA INFANTIL
SITO EN C/ RUIDERA, 2
TORRALBA DE CALATRABA
CIUDAD REAL**

Propietario: Ayuntamiento de Torralba de Calatrava.

Situación: C/ Ruidera, 2 Torralba de Calatrava (Ciudad Real).

Arquitecto Técnico Municipal: Antonio Rebaque Gómez.

1. SOLICITANTE DE LA TASACION Y FINALIDAD

Solicitante	Ayuntamiento de Torralba de Calatrava
Finalidad	Para la realización del presente informe se ha utilizado la metodología de la Norma ECO 805/2003, si bien la finalidad para la que se emite el informe no está dentro del ámbito de aplicación.
Fecha valor	La fecha que se utiliza de referencia para el cálculo de valores es la actual de informe.

2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN.

Inmueble	Escuela Infantil
Propietario	Ayuntamiento de Torralba de Calatrava
Calle	Ruidera, 2
Municipio	Torralba de Calatrava (Ciudad Real)
Finalidad de la Tasación.	Cálculo de valor real.
Datos Registrales	La edificación Antigua Registro de la Propiedad de Ciudad Real N° 2 Unidad: Piso Finca Registral 5100 Libro 275 Tomo 449 Folio 104 Inscripción 1ª La edificación de la Ampliación está sin escriturar.

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACION.

Comprobaciones Realizadas	Identificación física del inmueble mediante inspección ocular Comprobación de su descripción catastral Comprobación de su superficie Comprobación de sus servidumbres visibles Comprobación de su estado de conservación o construcción Comprobación del estado de ocupación del inmueble y uso o explotación Comprobación del régimen de protección pública Comprobación de la adecuación al planeamiento y aprovechamiento urbanístico
Documentación Utilizada	Plano de Localización, Plano de situación, Reportaje Fotográfico, Nota simple, Medición del Inmueble.

4. LOCALIZACION Y ENTORNO.

Localidad

Tipo de Núcleo	Urbano. Residencial.
Ocupación laboral y Nivel de Renta	La actividad económica es moderada y de diversa índole, predominando la actividad Agrícola.
Población	Según el Padrón 2014: 3.150 habitantes de derecho. La tendencia respecto a padrones anteriores es: Estable.
Evolución y Densidad de la Población	Estable.

Entorno

Delimitación y Rasgos Urbanos	Torralba es un municipio que se encuentra cerca de la Capital de la Provincia, la calle donde se ubicada edificación objeto de tasación se encuentra cerca del centro del municipio.
Conservación de las infraestructuras	Dispone de todos los servicios de carácter municipal. Buen estado de conservación, con necesidad de algunas actuaciones de mejora.
Equipamiento.	Zona residencial con nivel medio de dotaciones.
Comunicaciones	Posee línea interurbana de autobuses, taxis, bien comunicada con la capital de provincia.
Usos dominantes	Residencial.

5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIES

Descripción del Edificio	Edificación destinada a Escuela Infantil desarrollada en dos edificaciones, una con una antigüedad superior, y otro realizado reciente mente para la ampliación de la Escuela Infantil. Ambas edificaciones se desarrollan en planta baja destinadas a dependencia de la Escuela Infantil.			
Distribución	Se adjunta superficies y destino de cada una de las dependencias del edificio.			
Superficies (m2)	Uso considerado ESCUELA INFANTIL Edificación Antigua: Superficie Útil Comprobada: 397,71 m2 Superficie Construida adoptada: 397,71 m2 Superficie Construida Catastral : 494,00 m2 Edificación Antigua: Superficie Útil Comprobada: 164,51 m2 Superficie Construida adoptada: 194,70 m2 Superficie Construida Catastral : ----- m2			
Elementos fundamentales	Cimentación: Zapatas corridas Estructura: Muros de carga Cubierta: Plana inclinada de teja Cerramientos: Fábrica de tapial Fachadas: Enfoscado y pintado.			
Acabados zonas Comunes	Accesos: Baldosa Hidráulica. Conservación media.			
Acabados	<u>Zona Residencia</u>	<u>Suelos</u>	<u>Paredes</u>	<u>Techo</u>
	Aulas	Piedra - Tarima	Pintura	F. Techo
	Comedor	Piedra - Tarima	Pintura	F. Techo
	Baños	Piedra	Pintura	F. Techo
	Cocina	Piedra	Pintura	F. Techo
	Almacenes	Piedra	Pintura	F. Techo
	Oficina	Piedra	Pintura	F. Techo
Carpintería Exterior	Madera, vidrio simple y Aluminio lacado, vidrio climalit y persiana de PVC			
Carpintería Interior	Madera barnizada contrachapada.			
Orientación	Todas			
Uso actual dependencias	Ocupado			
Nivel de calidad	Solados: Medio Fachadas: Medio Cocina: Medio Carpintería interior: Medio Baños: Medio			

Instalaciones Específicas	Armarios empotrados: Si Seguridad: No. Prevención incendios: Si. Sanitarios: Porcelana vitrificada color blanco – calidad Estándar. Grifería: Cromada – calidad Estándar Agua caliente y calefacción: Caldera de Gasoil y Eléctrica. Aire acondicionado: Varios aparatos tipo Split
Estado Actual	El estado de conservación del edificio es bueno, fue construido el edificio antiguo en 1.965, contando con numerosas reformas y mejoras a lo largo de los años. La edificación de Amplía es del año 2009. El estado de conservación es medio, acorde con su antigüedad.
Antigüedad	Año de Construcción: 1.965 y 2009 Se han realizado varias reformas en el edificio. Antigüedad considerada 10 años. Vida útil total 50 años Vida Útil como Escuela Infantil - 50 años

6. PLANEAMIENTO VIGENTE.

Planeamiento vigente	NN.SS de Torralba de Calatrava
Clasificación del suelo	Suelo urbano
Calificación del suelo	Residencial
Altura máxima	B+1
Usos permitidos	Residencial y compatibles
Usos prohibidos	El resto.

No se detectan incumplimientos de normativa urbanística.

7. REGIMEN DE PROTECCION. TENENCIA Y OCUPACION.

Descripción de Superficies	Se utilizan las superficies aportadas en la documentación.
Tenencia y Limitaciones	Propietario: Ayuntamiento de Torralba de Calatrava. Ocupante: Concesionario Titulo de Ocupación: pleno dominio de la totalidad de la finca
Derechos Reales	Hipoteca: No consta Servidumbres: No figura en la documentación facilitada.

8. ANALISIS DE MERCADO.

Oferta	La intensidad de la oferta se estima como baja en la zona para inmuebles de similares características.
Demanda	La intensidad de la demanda estima baja en la zona.
Expectativas de oferta- demanda y de renovación	La expectativa de renovación se prevé baja.

9. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TECNICOS**9.1.A METODO DEL COSTE (VIVIENDA)**

COSTE DE REPOSICION BRUTO	
Coste de construcción	580,00 €/m2
Repercusión de suelo	128,50 €/m2
Gastos indirectos sobre la construcción	18.00 %
VALOR DE REPOSICION	501.957,40 €
Coficiente Depreciación por antigüedad y conservación	10/50
Coficiente de depreciación funcional	1.03
COSTE DE REPOSICION NETO	
Valor del Terreno	96.512,00 €
Construcción + Gastos indirectos	312.192,95 €
Total Coste Reposición Neto	408.704,96 €

9.2 A Datos para la comparación – testigos de suelo en el municipio

Dirección	C.Pos tal	Tipología	M2	Valor venta €/m2
Sector S-3	13160	Suelo	93	50,00
C/ Rio Azuer	13160	Suelo	281	68,00
C/ Alonso Estrada 17	13005	UA-17	96	78,00

Valor unitario homogeneizado por comparación de suelo 58,00 €/m2

10- VALOR DE TASACIÓN.

VALOR TOTAL DE TASACIÓN: 408.704,96 €

Asciende el valor de tasación a la expresada cantidad de CUATROCIENTOS OCHO MIL SETECIENTOS CUATRO EUROS CON NOVENTA Y SEIS CENTIMOS.

OBSERVACIONES Y ADVERTENCIAS:

- Los valores de construcción, sondeos y demás datos utilizados para el cálculo del valor del inmueble son de fecha de informe.

Así lo expongo según mi leal saber y entender.

A 06 de Julio de 2015



Fdo. Antonio Rebaque Gómez,

Arquitecto Técnico Colegiado nº 731 COAATCR.