

INFORME DE TASACIÓN



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN





INFORME DE TASACIÓN DE MAQUINARIA PERTENECIENTE A UN HORNO EN DESUSO

EXPEDIENTE

2024/013136/04/00

TITULAR

AJUNTAMENT DE DELTEBRE

PETICIONARIO

PERSONAS JURIDICAS (0001)

OBJETO VALORACIÓN

MAQUINARIA PERTENECIENTE A UN HORNO EN DESUSO

SITUACION

Avenida MADRID, No 40
43580 DELTEBRE
Tarragona

FECHA DE EXPEDICION

14 de Septiembre de 2024



ARQUITASA SOCIEDAD DE TASACIÓN S.A., INSCRITA EN EL REGISTRO OFICIAL DEL BANCO DE ESPAÑA CON EL NÚMERO 4.404 EN FECHA 3 DE FEBRERO DE 1992.

CERTIFICA

Que con fecha 14-Sep-24 ha emitido el informe de tasación realizado por JUAN JOSE FERNANDEZ LLOPEZ, ARQUITECTO colegiado como técnico facultativo, solicitado por PERSONAS JURIDICAS a instancias de AJUNTAMENT DE DELTEBRE, referenciado con no 2024/013136/04/00 cuya redacción La tasación se ha realizado siguiendo los principios y metodología de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E del 17 de octubre de 2007, pero NO de acuerdo con los requisitos y disposiciones contenidos en la misma dado que su finalidad no se encuentra dentro de su ámbito de aplicación según el artículo 2. El Valor de tasación del inmueble Maquinaria Perteneciente A Un Horno En Desuso situado en Avenida MADRID, No 40 de DELTEBRE, Tarragona, coordenadas GPS: latitud 40.722194900 y longitud 0.729425400, ha sido obtenido como resultado de aplicar otro método establecido en dicha normativa de acuerdo a la finalidad prevista como Otras valoraciones a efectos mercantiles o contables (La finalidad del presente informe es la de obtención del valor de la maquinaria y mobiliario existente en el interior de la nave industrial destinada a horno en desuso, situada en la Avenida Madrid, no 40-46, según la visita realizada), correspondiendo los datos registrales a los siguientes:

El titular registral en el momento de la tasación es desconocido al no haberse aportado documentación registral. Visitado el inmueble por Francisco Raya Serrano, arquitecto por última vez el día 20 de Julio de 2024, se encuentra actualmente en uso, y que a fecha de hoy, tienen un VALOR DE TASACIÓN que asciende a la cantidad de:

10.932,39 € (DIEZ MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS EUROS CON TREINTA Y NUEVE CENT.)

Finca	Denominación	S.Util	S.Adoptada	Valor
	Maquinaria Otros			
	Maquinaria	---	---	--- €

De estas cantidades se habrá de deducir, en su caso, aquellas cargas y gravámenes que puedan recaer sobre el bien tasado no incluidas en la documentación obligatoria utilizada o motivadas por vicios ocultos no detectados.



14 de Septiembre de 2024

El valor de tasación es de 10.932,39 € (DIEZ MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS EUROS CON TREINTA Y NUEVE CENT.)

Este certificado consta de 2 páginas numeradas de la 1 a la 2 y no tendrá validez si carece de la firma o sello del técnico facultativo.

Arquitasa Sociedad de Tasación SA no se responsabiliza de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del valor de tasación dado se deberá deducir, en su caso, tantas cargas y gravámenes como puedan recaer sobre el bien tasado exceptuando aquellas que son de obligada comprobación según la ECO/805/2003

No Expediente: 2024/013136/04/00

El presente certificado se emite con fecha 14 de Septiembre de 2024 y consta de 2 páginas

El inmueble ha sido visitado por última vez el 20 de Julio de 2024

El técnico abajo firmante asegura que este informe de tasación se ha realizado cumpliendo los requisitos de incompatibilidad y secreto establecidos en el R.D.775/1997.

Fecha limite de validez: 14 de Marzo de 2025

REPRESENTANTE

FRANCISCO CAMINO ARIAS
Director General

Fdo. por el Tasador

JUAN JOSE FERNANDEZ LLOPEZ
ARQUITECTO



INFORME DE TASACIÓN

EXPEDIENTE No	:	2024/013136/04/00
SOLICITANTE	:	PERSONAS JURIDICAS
TITULAR	:	AJUNTAMENT DE DELTEBRE
OBJETO DE VALORACIÓN	:	MAQUINARIA PERTENECIENTE A UN HORNO EN DESUSO
DIRECCIÓN	:	AVENIDA MADRID, No 40 DELTEBRE (TARRAGONA)
FINALIDAD	:	OTRAS VALORACIONES A EFECTOS MERCANTILES O CONTABLES
CONTACTO	:	

DESCRIPCION DEL BIEN VALORADO

DATOS GENERALES. 0.1.-FINALIDAD

La finalidad del presente informe es la de obtención del valor de la maquinaria y mobiliario existente en el interior de la nave industrial destinada a horno en desuso, situada en la Avenida Madrid, no 40-46, según la visita realizada:

1.- IDENTIFICACION Y LOCALIZACION

Descripción de los bienes a valorar: MAQUINARIA SITUADAS EN NAVE INDUSTRIAL
Estado del inmueble: Terminado, estando en uso en el momento de la visita

1.1.-LOCALIZACIÓN

Calle Madrid, 40
MUNICIPIO 43.580. DELTEBRE
PROVINCIA Tarragona

1.2.-DATOS REGISTRALES

Los elementos a valorar se encuentran en una nave con los siguientes datos catastrales:

UNIDAD: Bienes a Valorar-NAVE INDUSTRIAL
FINCA CATASTRAL: 8306902CF0180N0001RJ

2.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACION

No DE EXP.: 2024/013136/04/00

Pag 1/8



COMPROBACIONES REALIZADAS

Comprobación del estado general de las instalaciones
Comprobación del estado general de las naves y equipos
Servidumbres visibles
Estado de ocupación, uso y explotación
Estado de conservación aparente

DOCUMENTACION UTILIZADA

Inventario de equipos e instalaciones
Otras documentaciones legales aportadas
Plano de situación
Reportaje fotográfico
Documentación catastral

3.- LOCALIDAD Y ENTORNO

3.1.-LOCALIDAD

A.1.- TIPO DE NUCLEO

Deltebre es un municipio de Cataluña, España. Perteneciente a la provincia de Tarragona, en la comarca del Bajo Ebro. Se formó en 1977 por la unión de dos partidas Partida de Jesús y María y Partida de La Cava que, a su vez, se habían segregado de Tortosa en ese mismo año. Es la población más cercana a la desembocadura del río Ebro.

A.2.- OCUPACION LABORAL Y NIVEL DE RENTA

A finales del siglo XIX, y tras la construcción del canal del Ebro, el cultivo del arroz se convirtió en la principal actividad agrícola en Deltebre, convirtiéndose prácticamente en un monocultivo. Existen algunas explotaciones familiares de productos de la huerta. Desde 1955 cuenta con una cooperativa arrocera. También hay turismo, que cada vez está creciendo más.

Durante la burbuja inmobiliaria una de las principales actividades económicas, y tal vez la más lucrativa, fue el sector de la construcción, pero con la caída del precio del ladrillo, Deltebre ha sufrido un fuerte aumento de la tasa de desempleo, y por ende, una precarización muy notable de los sueldos y el nivel de vida.

A día de hoy, se sitúa en las afueras del pueblo la fábrica empaquetadora y el almacén de las marcas comerciales Arroz Bayo, Nomen y la cooperativa local Segadors del Delta.

A.3.- POBLACION

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2023: 11.818 habitantes de derecho.
La tendencia, respecto al padrón de 2022, es: creciente

A.4.- EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

La densidad de población en el entorno es media, habiendo experimentado un descenso en la misma desde 2011, habiéndose experimentado un ligero ascenso desde 2018.

La población, tanto de hecho como de derecho, permanece estable a lo largo del año.



1. Según el Padrón Municipal de Habitantes a 01/01/2024. Deltebre. Tarragona:

1.1. Evolución de la población:

2014: 11.831
2015: 11.676
2016: 11.544
2017: 11.499
2018: 11.505
2019: 11.482
2020: 11.578
2021: 11.539
2022: 11.656
2023: 11.818

1.2. Superficie y densidad de población:

Personas: 11.818 hab. (2023)
Superficie: 107,40 km²
Densidad de población: 107,07 hab./km²

3.2.- ANÁLISIS ELEMENTAL DEL ENTORNO

B.1.- DELIMITACION Y RASGOS URBANOS

ANTIGÜEDAD Media.
CALIDAD EDIFICACIONES Media.
CARACTER PREDOMINANTE Industrial.
CARACTERÍS. TERRITORIALES Industrial periférico y residencial baja densidad.
CONSOLIDACIÓN Media-Baja.
NIVEL DE OCUPACIÓN Medio.
NIVEL DE RENTA Medio.
ORDENACIÓN Aislada y entre medianeras.
RENOVACIÓN Continua.

B.2.- CONSERVACION DE LA INFRAESTRUCTURA

La zona dispone de todo tipo de infraestructuras.
ABASTECIMIENTO DE AGUA Bueno. El inmueble se halla en una zona donde el abastecimiento de agua es suficiente y se realiza con la red general de suministro.
ALUMBRADO PÚBLICO Bueno. Las calles de acceso al inmueble tienen nivel adecuado de alumbrado público, encontrándose en un buen estado de conservación.
PAVIMENTACIÓN Buena. Las calles de acceso al inmueble tienen pavimento de asfalto, encontrándose éste en un buen estado de conservación.
RED DE SANEAMIENTO Existe. La evacuación de las aguas sucias se realiza en la red general de saneamiento de la población.
RED DE TELÉFONO Existe. En el entorno existe red de telefonía que proporciona este servicio a los inmuebles de la zona.



SUMINISTRO ELÉCTRICO Existe. Existe suministro de electricidad mediante red de la compañía que opera en la zona, encargándose de manera continuada de su mantenimiento.

B.3.-EQUIPAMIENTO

La ciudad cuenta con todos los equipamientos para abastecer las necesidades de la población.

ASISTENCIAL Suficiente.

COMERCIAL Suficiente.

DEPORTIVO Suficiente

ESCOLAR Suficiente.

LÚDICO/SOCIAL/CULTURAL Suficiente.

ZONAS VERDES Suficiente.

B.4.- COMUNICACIONES

ACCESIBILIDAD Buena.

AUTOBÚS Existe.

TAXI Existe.

ESTACIONAMIENTO Medio

4.- DATOS GENERALES DEL CENTRO TABAQUERO EN EL QUE SE ENCUENTRAN LOS ELEMENTOS A VALORAR

4.1.-LOCALIZACION

Calle Madrid, 40

MUNICIPIO 43.580. DELTEBRE

PROVINCIA Tarragona

4.2.-CARACTERÍSTICAS DEL CONJUNTO

Estado actual del edificio: En uso

Categoría del Polígono: Principal

Calidad del edificio: Media

Año Construcción: 1.970

Plantas bajo rasante: 1

Plantas sobre rasante: 1

Antigüedad: De 50 a 75 años

5.- DESCRIPCION DEL CONJUNTO

5.1.-DESCRIPCION

5.1.1.-CONJUNTO

La nave industrial en la que se encuentra la maquinaria a valorar se sitúa dentro de una parcela con forma sensiblemente rectangular, aunque forma irregular. El conjunto constructivo se sitúa en una parcela con pendiente nula, estando formado por una nave aislada en la que se suceden varios usos o actividades.

La nave en la que se encuentra la maquinaria a valorar dispone de una única planta.



6.- SITUACION URBANISTICA

Plan de Ordenación urbanística Municipal.

7.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

PROPIETARIO:

Propietario: SE DESCONOCE

OCUPANTE: SE DESCONOCE

8.- ANALISIS DEL MERCADO PARA LA TIPOLOGIA DE INSTALACIONES Y EQUIPOS A VALORAR

No existe mercado inmediato para la totalidad de la maquinaria a valorar

CARACTERISTICAS DE LAS INSTALACIONES.

9.-DESCRIPCION DE LAS INSTALACIONES

La maquinaria existente en la nave, se enumera según lo extraído de la visita realizada a la nave, así como de la documentación aportada.

Existe una serie de mobiliario de pequeño tamaño, tipo enseres, que no se han tenido en cuenta en la presente valoración, por su estado de conservación.

Se ha realizado un inventario de los elementos más importantes que existen en el local, y que se enumeran a continuación:

DEPOSITO GAS-OIL EXTERIOR	1,00
BOMBA IMPULSION EXTERIOR	1,00
DEPOSITO EXTERIOR MAYOR TAMAÑO	1,00
CAMARA FRIGORIFICA INTERIOR VALLS KOXKA 8/8-12/C	1,00
CORTADORA DE PAN COVER	1,00
MESA DE TRABAJO (100X250)	1,00
ESTANTES COLOCADOS A PARED	3,00
TAMIZ DE MADERA	1,00
RULOS DE MADERA	3,00
CAJAS PARA TRANSPORTAR DE PLASTICO	2,00
ESTANTERIAS MOVIBLES DE MADERA-RECEPCION SALIDA DEL HORNO	2,00
ESTANTERIAS METALICAS-ALMACENAJE DE PAN	7,00
BANDEJAS EXTRAIBLES PARA ESTANTERIAS DE PAN	46,00
MESA AMASADORA DE PAN CON CINTA VERTICAL COVER	1,00
PALA RECOGEDORA DE PAN A INTERIOR HORNO	1,00
MODULO ESTANTERIA MADERA CON REJILLAS INTERMEDIAS	3,00
AMASADORA DE PAN VIMAR	2,00
EMPAQUETADORA TAMAÑO MEDIO	4,00



EMPAQUETADORA GRAN TAMAÑO 1,00
CAMARA FRIGORIFICA 21,00
HORNO ELECTRICO MEDIO TAMAÑO MONDIAL 85 1,00
FRIGORIFICO EXPOSITOR ALTO LONGDONI 1,00
TAQUILLAS 3,00
FRIGORIFICO EXPOSITOR BAJO 1,00
FRIGORIFICO EXPOSITOR BAJO FAGOR MODELO VC-14-M 1,00
HORNO SOBREMESA TAMAÑO MEDIO 1,00
CAJONES MADERA ALMACENAJE 16,00
MODULOS CAJONES MADERA CON RUEDAS 2,00

No existen para el caso concreto de este informe

OTROS TÉCNICOS

FRANCISCO RAYA SERRANO, ARQUITECTO

DESCRIPCIÓN DEL MÉTODO:

El método de valoración es el Método de Coste Depreciado, que consiste en aplicar al coste de adquisición, cuyo dato se ha estimado según base de datos propia y consultas a las distintas casas comerciales, una depreciación física por el tiempo de su vida útil transcurrido, así como una depreciación funcional, cuyo factor regula si los elementos son correctos funcionalmente en el momento actual, o por el contrario, pese a disponer de un estado de conservación adecuado, no son utilizables, por lo que su valor es nulo o mínimo.

Dada la variedad del material e instalaciones, el criterio a la hora de determinar el valor del mismo, ha sido el de realizar un tratamiento conjunto por tipología de material, aplicando a los mismos depreciaciones físicas y funcionales según el tipo de material.

Se han considerado las siguientes vidas útiles:

- 1.- Grupos electrógenos, bombas...: 35 años
- 2.- Mobiliario General (mesas, cajoneras, estanterías,...), elevadoras, fendwich:: 35 años
- 3.- Elementos decorativos: 30 años
- 5.- Otros, utensilios de trabajos: 15 años.
- 6.- Maquinaria específica de horno...: 35 años
- 7.- Impresoras, escaner, otros periféricos: 10 años

Una vez aplicada la depreciación física en función de la edad de cada uno de los elementos (se parte de la fecha de adquisición visualizada en el etiquetado de la maquinaria, así como estimada según estado, corregida por estado de conservación), se aplica una depreciación funcional por la falta de adecuación tecnológica con el paso del tiempo.

No DE EXP.: 2024/013136/04/00

Pag 6/8



El valor total obtenido asciende a la cantidad de 10.932,39 Euros

DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD

DATOS DE LA UNIDAD

TIPO DE BIEN	AÑO	ESTADO	VIDA UTIL	
Maquinaria	2.017		25	1,00

VALOR A NUEVO

TIPO DE BIEN	Ke	MERCADO	COSTES	REEMPLAZAMIENTO
Maquinaria	1	192.555,00	---	192.555,00

DEPRECIACIÓN

TIPO DE BIEN	INICIAL	FISICA	TECNICA	FUNCIONAL	ECONÓMICA
Maquinaria	113.118,86	---	---	68.503,75	---

VALOR ACTUAL

Valor Actual: 10.932,39 €

Valor mínimo de realización: ---

El valor de tasación asciende a la cantidad de DIEZ MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS EUROS CON TREINTA Y NUEVE CENT. (€ 10.932,39).

De este valor habrá que deducirse cuantas cargas, gravámenes y posibles vicios ocultos que, siendo desconocidos en la fecha en que se emite el presente informe pudieran recaer sobre los bienes valorados.



La última visita al bien objeto de valoración ha sido realizada por Francisco Raya Serrano, arquitecto el día 20 de Julio de 2024.

Y para que conste a efectos de Otras valoraciones a efectos mercantiles o contables ante el PERSONAS JURIDICAS, se expide el presente informe de valoración el día 14 de Septiembre de 2024.

Esta Tasación tiene un periodo de validez de **SEIS MESES**

El Informe consta de 8 PÁGINAS correlativas numeradas del no 1 al 8

FECHA DE EXPEDICION DEL INFORME: 14 de Septiembre de 2024

FECHA LÍMITE DE VALIDEZ: 14 de Marzo de 2025

REPRESENTANTE

FRANCISCO CAMINO ARIAS
Director General



TASADOR FACULTATIVO, 00248

JUAN JOSE FERNANDEZ LLOPEZ
ARQUITECTO

14-Sep-24



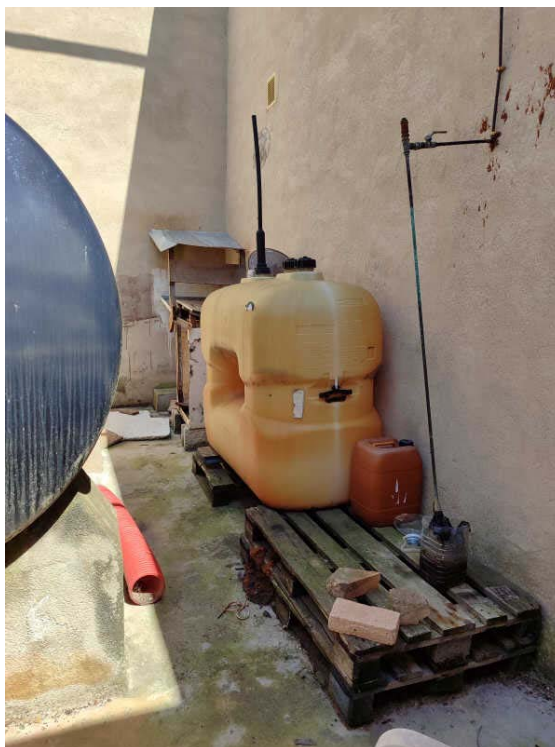
DOCUMENTACIÓN ANEXA

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

FACHADA



MAQUINARIA





DOCUMENTACIÓN ANEXA

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

MAQUINARIA



MAQUINARIA





DOCUMENTACIÓN ANEXA

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

MAQUINARIA



MAQUINARIA





DOCUMENTACIÓN ANEXA

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

MAQUINARIA



MAQUINARIA





DOCUMENTACIÓN ANEXA

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

MAQUINARIA



MAQUINARIA





DOCUMENTACIÓN ANEXA

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

MAQUINARIA



MAQUINARIA





DOCUMENTACIÓN ANEXA

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

MAQUINARIA



MAQUINARIA





DOCUMENTACIÓN ANEXA

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

MAQUINARIA



MAQUINARIA





DOCUMENTACIÓN ANEXA

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

MAQUINARIA



MAQUINARIA





DOCUMENTACIÓN ANEXA

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

MAQUINARIA



MAQUINARIA





DOCUMENTACIÓN ANEXA

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

MAQUINARIA



MAQUINARIA





DOCUMENTACIÓN ANEXA

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

MAQUINARIA



MAQUINARIA





DOCUMENTACIÓN ANEXA

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

MAQUINARIA



MAQUINARIA





DOCUMENTACIÓN ANEXA

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

MAQUINARIA



MAQUINARIA





DOCUMENTACIÓN ANEXA

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

MAQUINARIA



MAQUINARIA





DOCUMENTACIÓN ANEXA

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

MAQUINARIA



MAQUINARIA





DOCUMENTACIÓN ANEXA

DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

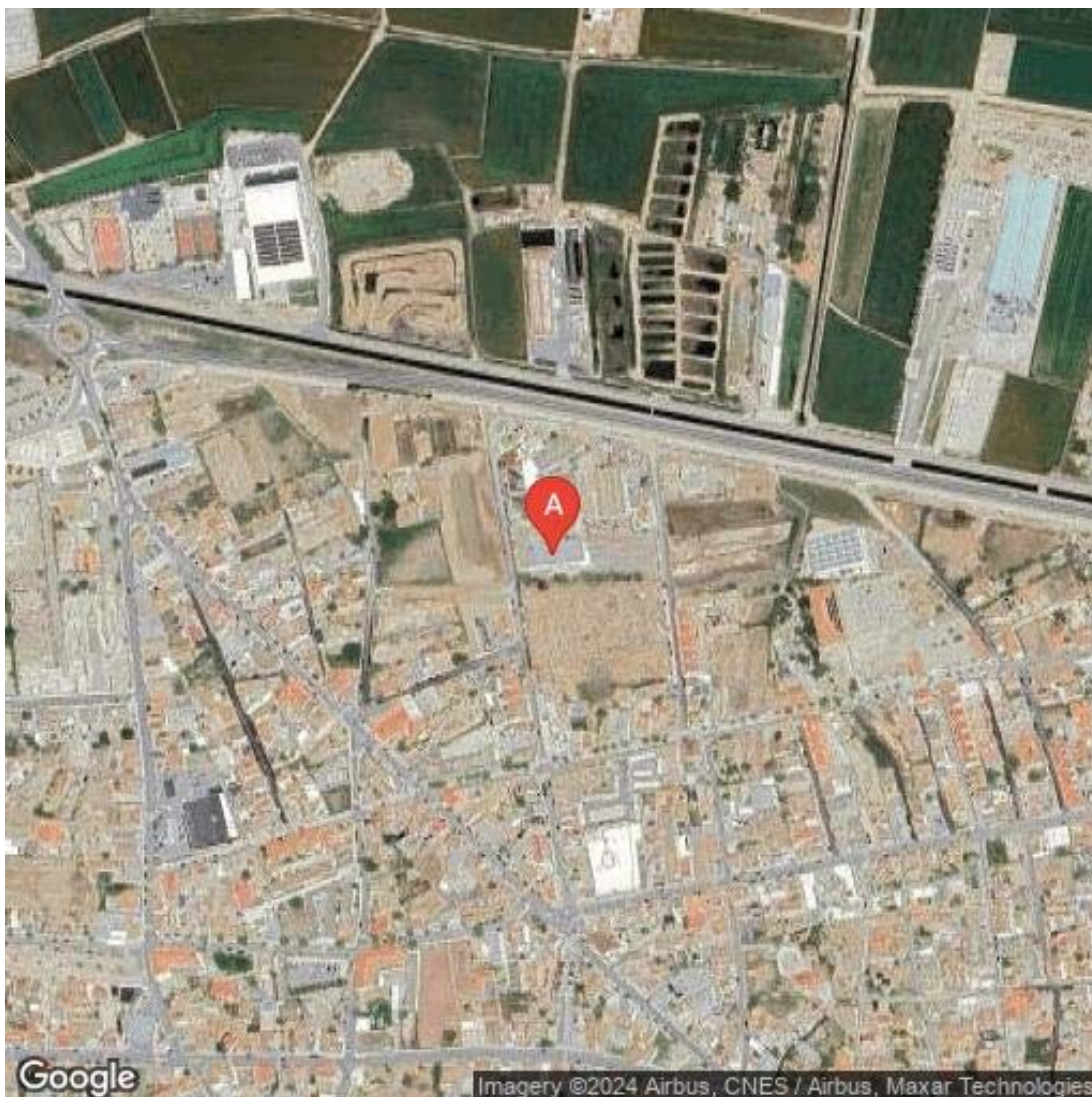
MAQUINARIA





DOCUMENTACIÓN APORTADA

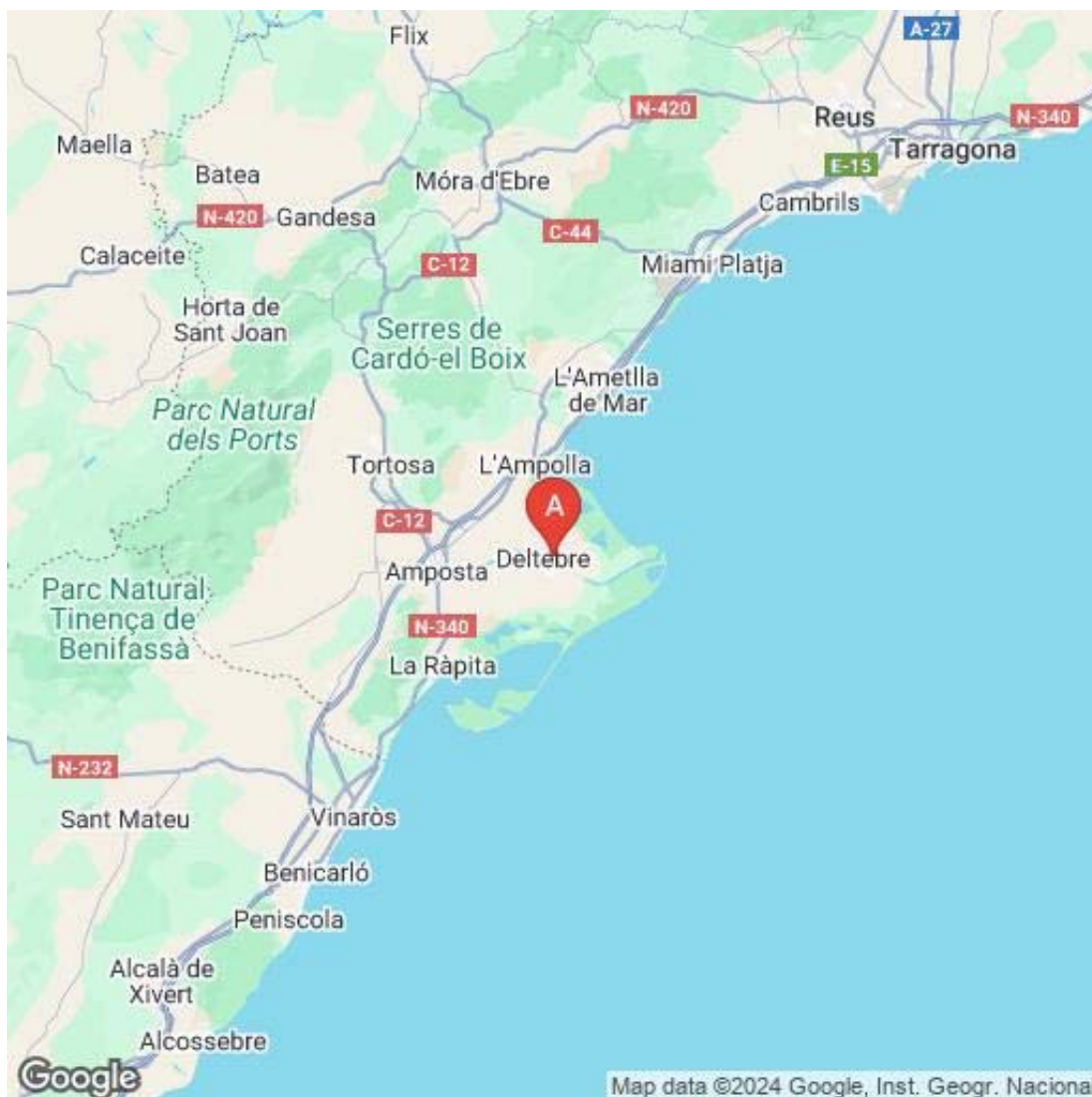
Fotografía aérea





DOCUMENTACIÓN APORTADA

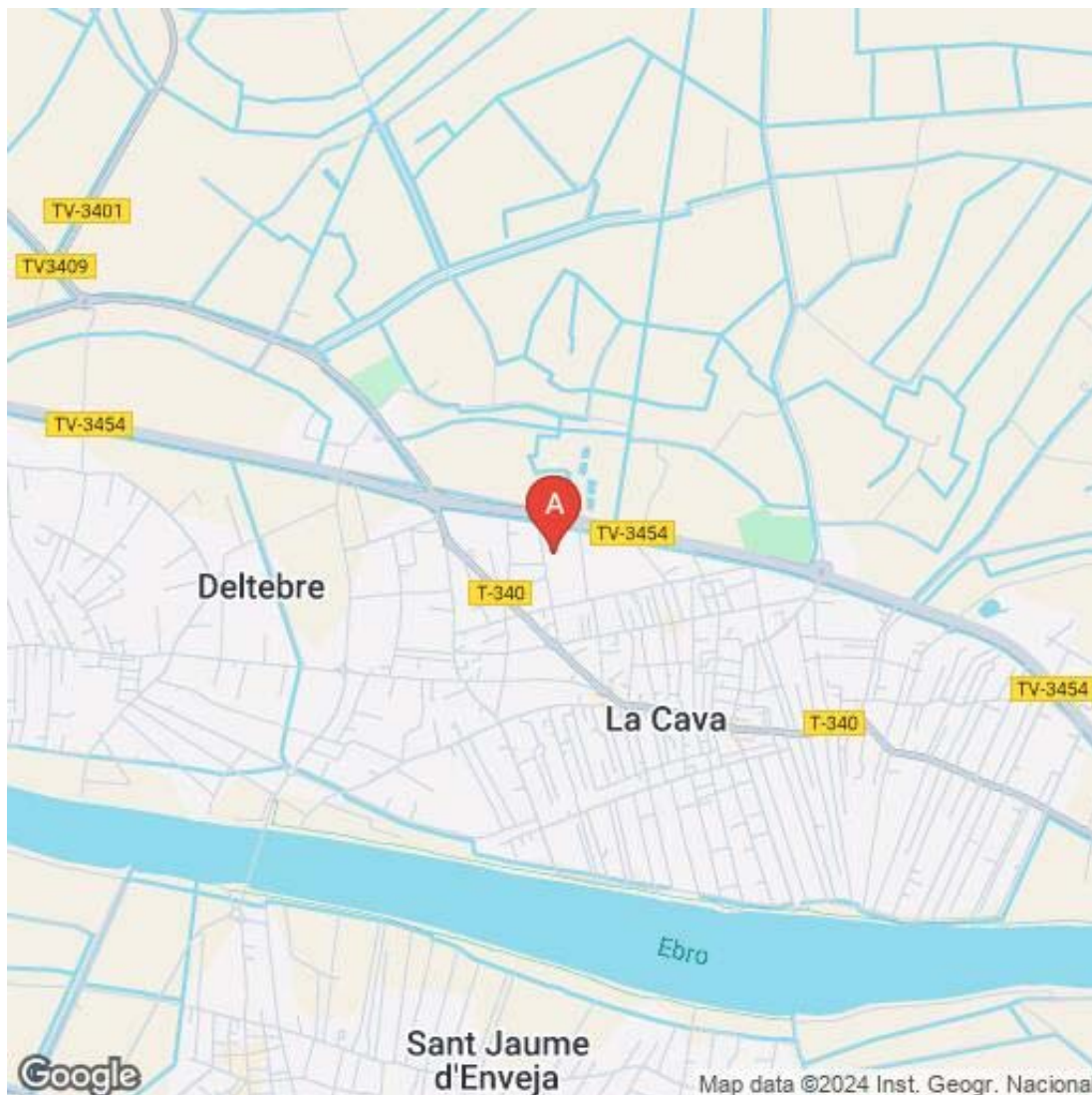
Plano de provincia





DOCUMENTACIÓN APORTADA

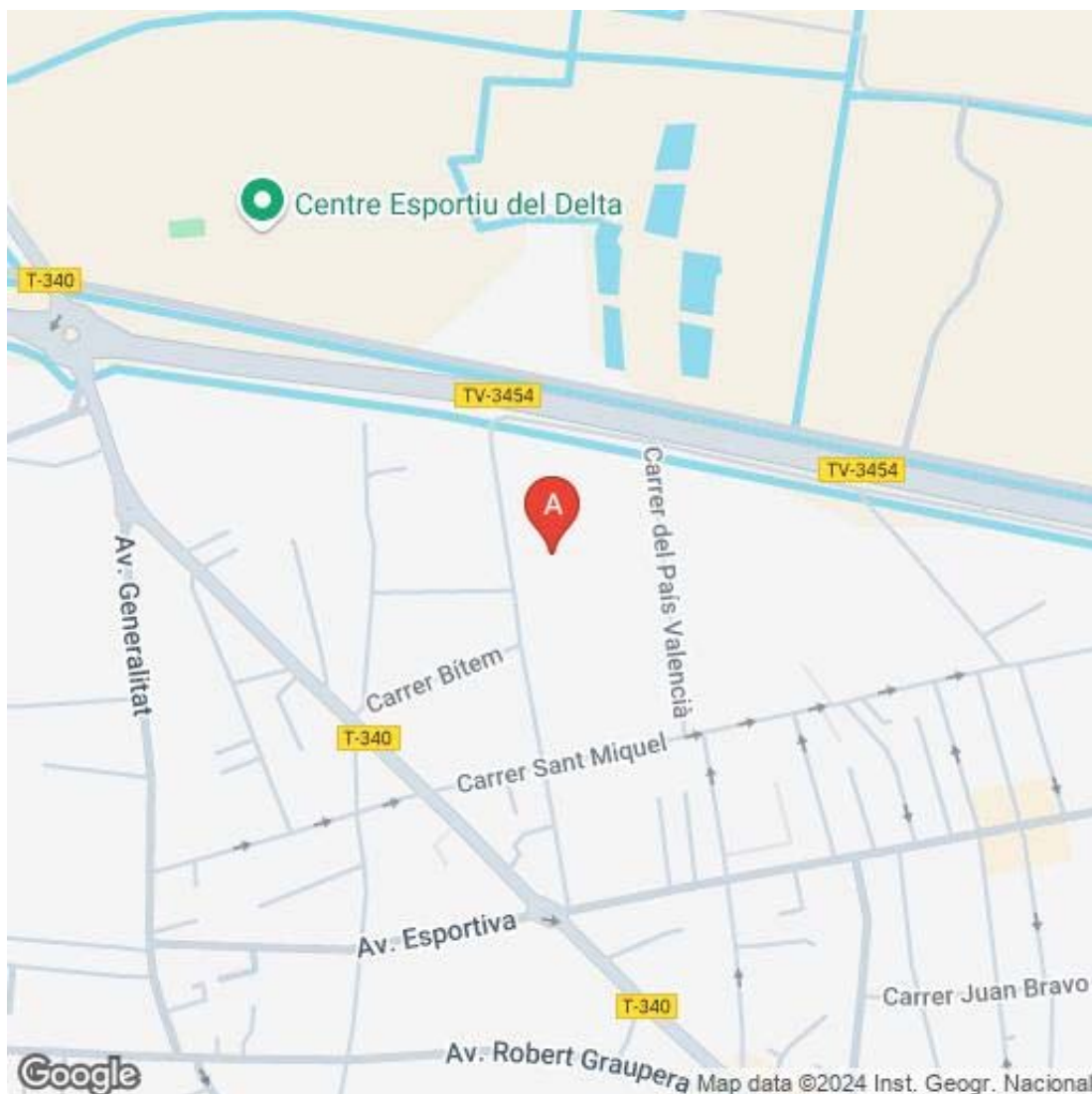
Plano de municipio





DOCUMENTACIÓN APORTADA

Plano de entorno





DOCUMENTACIÓN APORTADA

FITXA_INFORMACIO



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
i Sostenibilitat



Informació Urbanística

Coordenades UTM: 308243,64 - 4510394,44

Municipi 43901 Deltebre

Classificació

Codi Ajuntament	SUC	Sòl urbà consolidat
Codi MUC	SUC	Sòl urbà

Qualificació

Codi Ajuntament	R5.1a	Subzona de cases agrupades 1a
Codi MUC	R5	Residencial, Habitatges en filera

Planejament territorial

Pla territorial parcial de les Terres de l'Ebre

Planejament general

Expedient	Tipus
2008/34466/E	Pla territorial general
1995/261/E	Pla director urbanístic
2012/47339/E	Pla director urbanístic
2018/67088/C	Pla director urbanístic
2017/63301/E	Pla d'ordenació urbanística municipal

Cadastre

Referència Cadastral: 8308902CF0180N
CL MADRID 40 DELTEBRE (TARRAGONA)



T. 91 112 44 99
E. arquitas@arquitas.com
W. arquitas.com

INVENTARIO HORNO

[illegible]



DOCUMENTACIÓN APORTADA

8306902CF0180N0001RJ



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICERREYDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8306902CF0180N0001RJ

PARCELA

Superficie gráfica: 4.245 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin elevación horizontal

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MADRID 40
43580 DELTEBRE (TARRAGONA)

Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 829 m²
Año construcción: 1970

CONSTRUCCIÓN
Destino:
COMERCIO INDUSTRIAL

Escalera/Planta/Puerta

1.001/01
1.001/02

Superficie m²

631
100



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".

Lunes, 14 de Octubre de 2024

No DE EXP.: 2024/013136/04/00

Pag 1

UN MUNDO
CON MÁS VALOR

Arquitasa Sociedad de Tasación S.A. - CIF: A59307777- Calle de José Abascal, 44. 28003 Madrid Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid: Tomo 34007 - Libro 0 - Sección 8 - Folio 203 - Hoja M611973 —



ARQUITASA
SOCIEDAD DE TASACIÓN

T. 91 112 44 99
E. arquitasa@arquitasa.com
W. arquitasa.com

UN MUNDO
CON MÁS VALOR