



Ajuntament de Portbou

Expedient: X2025001023
Títol Expedient: Alineació al C/ Méndez Núñez 22 3r A
Referència cadastral: 3473501EG1937S0011TJ

Jordi Rimblas arquitecte tècnic del Ajuntament de Portbou, emet el següent:

INFORME TÈCNIC

Objecte

L'Ajuntament de Portbou te la voluntat de vendre el pis situat al C/ Méndez Núñez 22, 3r A, de Portbou.

L'Ajuntament va encarregar una taxació al Agent de la Propietat Immobiliària, Javier Grande Ariza que consta en l'expedient X2024000782.

Es realitza informe de confirmació, supervisió i ratificació de dita taxació.

Dades registrals

Codi registral únic de finca: 17008001175642
Finca: Colera – Portbou 4459
Tom: 3328
Llibre: 89
Foli: 16
Alta: 1

Descripció de la finca:

“URBANA – ENTIDAD NUMERO ONCE – VIVIENDA ubicada en la PLANTA TERCERA, PUERTA TERCERA del edificio sito en el término municipal de PORTBOU, calle MENDEZ NUÑEZ número VEINTIDOS. Ocupa una superficie construida de ciento un metros sesenta y seis decímetros cuadrados - ochenta metros sesenta decímetros cuadrados útiles -, más dieciséis metros cuarenta y seis decímetros cuadrados de terrazas. Está compuesta de recibidor, distribuidor, cocina, comedor, cuatro dormitorios, un baño completo, un lavadero y una terrada. LINDA: al Sur, con entidad número doce; al ESTE, con proyección vertical de la zona verde y calle Pujada del Mirador; Oeste, con la entidad número diez; y al Norte, con proyección vertical de la calle Méndez Núñez. Cuota de participación en la comunidad: seis enteros setenta y cinco centésimas por ciento.







Ajuntament de Portbou

Planejament i normativa d'aplicació:

Text Refós de les Normes Subsidiàries de Planejament del Terme Municipal de Portbou aprovades definitivament el 16 de maig de 2006.

Modificació puntual núm 1 de les NNSS de Portbou aprovada definitivament 1 d'octubre de 2004

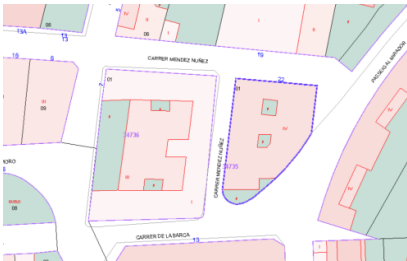
Modificació puntual núm 4 de les NNSS de Portbou aprovada definitivament el 29 de setembre de 2010.

Modificació puntual núm 3 de les NNSS, en l'àmbit del port de Portbou aprovada definitivament el 31 d'octubre de 2012

Qualificació urbanística

Qualificació: Sòl urbà consolidat

Classificació: Clau 8. Zona edificació Continua Grau II



Plànol cadastral

Plànol ordenació

Condicions de solar

D'acord amb l'article 27 i 29 del TRLLUC i art. 108 TRLUC, la finca compleix les condicions de solar.

Art 29	SÍ	NO	Art 27.1	SÍ	NO
Enllumenat públic	x		Xarxa viària	x	
Pavimentació vial	x		Xarxa aigua	x	
Pavimentació vorera	x		Xarxa sanejament	x	
Alineacions i rasants	x		Subministra elèctric	x	
S'han de cedir terrenys		x	Serveis adequats a l'ús	x	

AJUNTAMENT DE PORTBOU

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://portbou.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.



Ajuntament de Portbou

Normativa urbanística

La clau 8 es regula en l'article 33 de la modificació puntual 4 que determina:

Edificació contínua...– Grau II (Clau núm. 8)

A) Definició i ús

1. Definició. Correspon a la majoria del sòl urbà desenvolupat, que ha adoptat com a tipus el de les edificacions entre mitgeres, sigui en illa amb pati interior, o bé en filera de cases.
2. Usos. Per raó de la seva funció, són els següents:
 - a Admesos: habitatge, hotel, públic-administratiu, sociocultural, religiós, comercial i oficines.
 - b Compatibles: sanitari-assistencial, limitat a dispensaris i consultoris; docent, limitat a guarderies i ensenyament preescolar; recreatiu, en planta baixa i fins a 200 metres quadrats; industrial, en les condicions que es determinen a l'apartat corresponent d'aquestes Normes; garatges oberts al públic.
 - c Prohibits: tota la resta dels definits a l'article 25, 4.
 - d No s'admetran en cap cas usos provisionals.

B) Tipus d'ordenació

Es fixa com a tipus d'ordenació el d'edificació segons alineació del vial, amb edificació contínua o en filera entre mitgeres, conservant les característiques de l'edificació actual, en particular les alineacions de vial d'edificació existents o les que estan establertes; les profunditats edificables, les alçades de les edificacions i les profunditats edificables, les alçades de les edificacions i les construccions auxiliars.

Als plànols normatius, poden fixar-se reculades obligatòries de l'edificació, especificant si l'espai reulat serà edificable en planta baixa o no. En el darrer cas, no serà obligatòria la cessió d'aquest sòl.

C) Condicions d'edificació

1. Alineació de l'edificació d'edificació i fondària edificable: queden fixades al plànol N-3, que les assenyalen per a cada cas, així com les reculades o retranquejos.
2. Alçada edificable i nombre de plantes: per a cada zona, es fixen d'acord amb el quadre següent i els gràfics nº3.



Ajuntament de Portbou

ALÇADA

Nombre PLANTES

Clau núm. 8

14,00

Baixa+3

Són d'aplicació les prescripcions següents:

- a. El pati d'illa resultant de l'aplicació de les fondàries edificables pot edificar-se fins a 4,50 metres d'alçada respecte la cota de referència de l'alçada edificable quan així figuri al plànol N-3 i no pot destinar-se a ús d'habitatge.
 - b. L'alçada lliure de la planta baixa entre el paviment i el sostre serà com a mínim de 3,20 metres. Es prohibeixen els altells en planta baixa.
 - c. Es prohibeix expressament la substitució de la planta baixa per semisoterrani i entresol, i la construcció d'àtics. S'autoritza, però, la utilització de tot l'espai interior de les cobertes, com espai habitable però condicionats a no constituir-ne habitatge separat, en cas d'obrir obertures en aquest altell caldrà que es separi un mínim de 2 metres de l'alineació de façana.
 - d. Excepcionalment, i en funció de la gran diferència de nivell existent entre el carrer i l'illa situada entre els carrers Frederic Marès i Tramuntana, s'autoritzarà que les cobertes amb pendent màxim del trenta per cent arrenquin només de la façana del carrer Marès, agafant la màxima elevació a davant del carrer Tramuntana.
3. Cossos i elements volats.
- a. balcons i vols oberts, amb vol no superior al 10% de l'amplada del carrer, amb un màxim de 1,20 metres, sempre a partir del primer pis, a ambdues façanes i separant-se de mitgeres una distància igual al vol, amb un mínim de 50 metres. no computen com a superfície de sostre edificable.
 - b. es prohibeix la construcció de tribunes i vols tancats.
 - c. els cossos i elements volats estan prohibits per sota dels 4 metres d'alçada sobre el nivell de la voravia. en aquest espai, només s'admeten els ressalts que, sense ocupar més d'un 10% de la longitud de la façana, sobresurtin com a màxim el menor dels valors següents:
 - 8 cm.
 - el 10% de l'amplada de la voravia.
4. DENSITAT, per les diferents edificacions d'habitatges plurifamiliars la superfície construïda mitja destinada a habitatge amb els corresponents espais comuns, amb exclusiu de les zones destinades a altres usos (comerç, oficines, aparcament, etc) haurà d'ésser superior a 60 m2.
5. INSTAL·LACIONS,
- a) Les plantes baixes destinades a usos comercials, hauran de preveure conductes per a extracció de fums de diàmetre útil superior a 30 cm. per local.
 - b) Els espais de recollida de residus previstos en el codi tècnic de l'edificació pels habitatges hauran d'estar pròxim a la façana, de manera que puguin

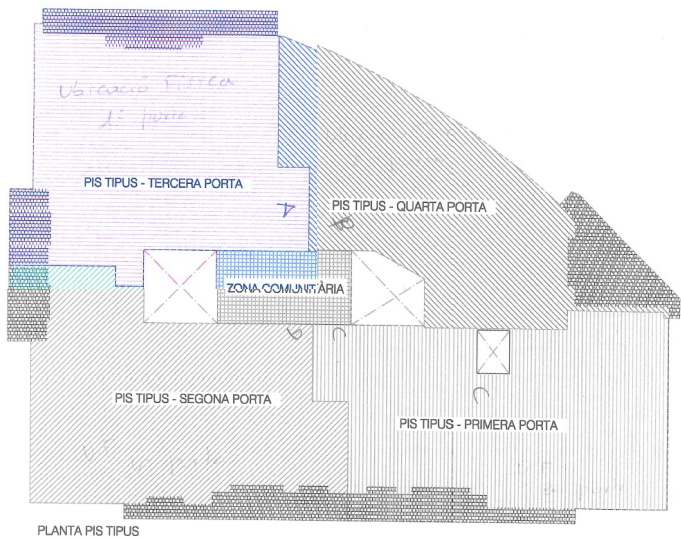


Ajuntament de Portbou

allotjar containers adaptables als camions de recollida del municipi i tenir una disposició respecte del carrer que permeti l'accés directe i còmoda pels operaris de la recollida

Plànol

Consta en l'informe de taxació del Pis Tercer Porta Primera (actualment 3r A) el següent plànol.



PLANTA PIS TIPUS

Plano 3er 1a (Pg.1)



3473501eg1937s0009yk (Pg.1)





Ajuntament de Portbou

Fotografies del pis

Consten en la taxació les següents fotos del pis



Balco 2



Balco 3



Dormitori 3



Entrada



Entrada 2



Balco



Menjador 1



Menjador 2



Dormitori 4



Dormitori 2



Passadis



Interior Pati



Bany 2

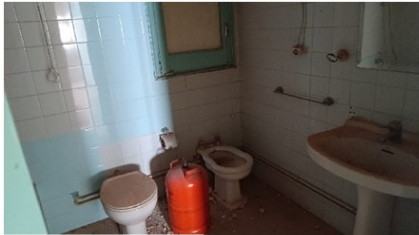
AJUNTAMENT DE PORTBOU

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://portbou.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.





Ajuntament de Portbou



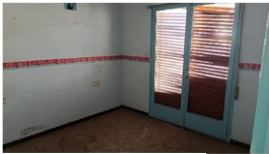
Bany 1



Safareig



Robost



Dormitori 1



Cuina



Façana

Valoració de la taxació

En la taxació que consta en l'expedient X2024000782, consta la metodologia utilitzada d'acord amb la normativa vigent. També consta els criteris d'homogeneïtzació dels testimonis que son:

CRITERIS DE COMPARACIÓ

Superfície (Sup.)

L'immoble gran té més valor total, però menys preu per m2.

Apliquem un coeficient corrector d'0,4% per m2 de diferència fins a una diferència de 10 m2.

A partir d'aquí apliquem un coeficient corrector de 0,2% per cada m2 de diferència.

Habitacions (Hab.)

En diferències d'1 a 4 apliquem un 3% per cada dormitori de més.

De el 5 a el 6 apliquem un 2% que se suma a l'12% dels primers.

Per sobre de 6 el coeficient corrector és un 1% que se suma a l'12% dels 4 primers i a el 4% de l'5è i el 6è.

Bany (Bany)

El coeficient corrector serà d'un 2% per cada bany de diferència.

Serveis (Lav.)

El coeficient corrector serà d'un 2% per cada lavabo de diferència.

Ascensor (Asc.)

Si tots dos tenen ascensor no importa l'alçada, però si un no té es deprecia un 5% si aquesta entre les 5 primeres plantes, i un 10% si està més amunt.

Reforma (Ref.)

La diferència entre tenir reforma i no tenir-suposa un coeficient corrector d'un 6%.

Quan un immoble té menys de 5 anys considerem que si que té reforma, ja que els seus acabats estaran en bon us.

Qualitats (Cal.)

Una diferència de qualitats suposa una correcció d'un 5%.

Antiguitat (Ant.)

Per cada any de diferència apliquem un coeficient corrector d'un 1%.

Ubicació (Ubic.)

Una diferència d'ubicació suposa una correcció d'un 5%.

Aparcament (Park.)

Disponibilitat d'aparcament. Es diferencia un 8% entre un immoble que disposi d'aparcament i un altre que no.

AJUNTAMENT DE PORTBOU

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://portbou.emunicipis.ddgi.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.



Ajuntament de Portbou

També consta l'estudi compartiu amb els pisos mostra

RELACIÓ DE TESTIMONIS - CALCULO HOMOGENEÏTZACIÓ

Mostra	Adreça	Valor Total	Superfície	Preu unitari	Coef.	Homogen.
Principal	Méndez Núñez, 22 3er 1a	101.508,17	104,50	971,37	1,0000	971,37
1	CI Renfe, 6 Pl 1	69.650,00	90,00	773,89	0,7405	573,08
2	Pujada Mirador, 1 4rt	130.000,00	90,00	1.444,44	0,7477	1.080,03
3	Carrer Sant Jordi,3	110.000,00	75,00	1.466,67	0,8572	1.271,91
4	Carrer del Pi, 4 1º 2ª	95.137,56	77,57	1.226,47	0,7601	932,24
5	Carrer Méndez Núñez, 5, 1er	97.762,50	78,21	1.250,00	0,7997	999,58

COMPARACIÓ PER CRITERIS A cada línia anotem dalt el valor i sota el coeficient a aplicar.

Mostra	Sup.	Hab.	Bany	Lav.	Asc.	Ref.	Cal.	Ant.	Ubic.	Park.
Principal	104,5	4	1	0	SI	NO	Igual	1954	Igual	NO
1	Valor 90,00 Coef 0,951	3 1,03	1 1	0 1	NO 1	NO 1	Mucho Mejor 0,9	1980 0,84	Igual 1	NO 1
2	Valor 90,00 Coef 0,951	4 1	2 0,96	0 1	SI 1	NO 1	Mucho Mejor 0,9	1973 0,91	Igual 1	NO 1
3	Valor 75,00 Coef 0,921	2 1,06	1 1	0 1	NO 1,05	SI 0,94	Mucho Mejor 0,9	1954 1	Igual 1	NO 1
4	Valor 77,57 Coef 0,926	2 1,06	0 1,04	0 1	NO 1	SI 0,94	Mucho Mejor 0,9	1976 0,88	Igual 1	NO 1
5	Valor 78,21 Coef 0,927	4 1	0 1,04	0 1	NO 1	SI 0,94	Mucho Mejor 0,9	1966 0,98	Igual 1	NO 1

Consten els immobles comparables:

Testimoni Núm. 1:
Data Operació: 29/06/2022;
Superfície Útil: 78,26 m²;
Superfície Construïda: 90,00 m²;
Antiguitat: 42 Anys;
Situació: CI Renfe, 6 Pl 1;
Codi Postal i Població: 17497 - Portbou;
Valor de comparació: 69.650,00 €

Testimoni Núm. 2:
Data Operació: 18/07/2023;
Superfície Útil: 81,82 m²;
Superfície Construïda: 90,00 m²;
Antiguitat: 50 Anys;
Situació: Pujada Mirador, 1 4rt;
Codi Postal i Població: 17497 - Portbou;
Valor de comparació: 130.000,00 €

Testimoni Núm. 3:
Data Operació: 18/07/2023;
Superfície Útil: 68,18 m²;
Superfície Construïda: 75,00 m²;
Antiguitat: 59 Anys;
Situació: Carrer Sant Jordi,3;
Codi Postal i Població: 17497 - Portbou;
Valor de comparació: 110.000,00 €

DOCUMENT INF	ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	EXPEDIENT X2025001023
Codi Segur de Verificació: 21aa5bd2-05a3-4382-9a4b-65a54fab76e6 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01171387_2025_32302476 Data d'impressió: 16/10/2025 08:39:31 Pàgina 9 de 10		SIGNATURES 1.- JORDI RIMBLAS GRAU (TCAT) (Arquitecte Tècnic), 21/08/2025 12:25



Ajuntament de Portbou

Testimoni Núm. 4:

Data Operació: 16/03/2024;
 Superfície Útil: 70,52 m²;
 Superfície Construïda: 77,57 m²;
 Antiguitat: 48 Anys;
 Situació: Carrer del Pi, 4 1º 2ª;
 Codi Postal i Població: 17497 - Portbou;
 Valor de comparació: 95.137,56 €

Testimoni Núm. 5:

Data Operació: 19/09/2022;
 Superfície Útil: 71,10 m²;
 Superfície Construïda: 78,21 m²;
 Antiguitat: 56 Anys;
 Situació: Carrer Méndez Núñez, 5, 1er;
 Codi Postal i Població: 17497 - Portbou;
 Valor de comparació: 97.762,50 €

Consta el valor de Mercat

VUH: Valor Mitjà de Mercat homogeneïtzat

VUM: És el valor mitjà per m² resultant de l'estudi de mercat realitzat. Com les diferents mostres i l'immoble a taxar difereixen entre si s'han homogeneïtzat per obtenir un valor homogeneïtzat, que és el que utilitzarem com a valor unitari de Mercat. Els coeficients de càlcul utilitzats es detallen en un quadre al final de l'informe (en el darrer annex).

$$VUH = 1.038,40 \text{ €/m}^2$$

$$VUM = VUH$$

$$VUM = 1.038,40 \text{ €/m}^2$$

$$VM = \text{Superfície útil} \cdot VUM.$$

$$VM = 88,20 \text{ m}^2 \cdot 1.038,40 \text{ €/m}^2$$

$$VM = 91.586,88 \text{ €}$$

Consta el Coeficient de Mercat

9.4. Coeficient de mercat (K):

Els valors de cost i de venda normalment difereixen. Al resultat de dividir el valor de mercat (VM) entre el valor de Reemplaçament Net (VRN) l'anomenarem coeficient K, i l'indicador de quina part important del valor de mercat està composta pel cost de promoció i construcció de l'immoble. Per a aquest cas concret K té un valor de 22,00.

$$K = VUM / VRN.$$

$$K = 1.038,40 \text{ €/m}^2 / 47,20 \text{ €/m}^2$$

$$K = 22,00.$$

DOCUMENT INF	ÒRGAN SECRETARIA GENERAL I INTERVENCIÓ	EXPEDIENT X2025001023
Codi Segur de Verificació: 21aa5bd2-05a3-4382-9a4b-65a54fab76e6 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01171387_2025_32302476 Data d'impressió: 16/10/2025 08:39:31 Pàgina 10 de 10		SIGNATURES 1.- JORDI RIMBLAS GRAU (TCAT) (Arquitecte Tècnic), 21/08/2025 12:25



Ajuntament de Portbou

Consta finalment el Valor de Taxació

Basem la nostra valoració en el seu valor de mercat, recolzant el mateix amb el càlcul de la reposició net o cost, que representa la major part d'aquest valor.

$VT = \text{Superfície útil} \cdot Vr$

$VT = 88,20 \text{ m}^2 \cdot 1.038,40 \text{ €/m}^2$

$VT = 91.586,88 \text{ €}$

IMPORT TOTAL DE TAXACIÓ: 91.586,88 €

CONCLUSIÓ

Ratificar la taxació realitzada per el pis situat al C/ Méndez Núñez, 22, 3r 1a amb un valor de 91.586,88 € (NORANTA-UNA MIL CINC-CENTES VUITANTA-SIS EUROS AMB VUITANTA-VUIT CÈNTIMS DE EURO).

I els efectes oportuns ho signo en representació dels Serveis Tècnics Municipals a Portbou en data de signatura digital.

Jordi Rimblas

Arquitecte Tècnic