



INFORME SOBRE LA NECESSITAT D'ALIENACIÓ DE LES FINQUES SITUADES AL CARRER DELS GARROFERS Nº2A I GARROFERS Nº4 DE REUS MITJANÇANT SUBHASTA PÚBLICA. EXPEDIENT 15/2025.

1.-OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT

L'objecte de la licitació és l'alienació de les finques situades al carrer Garrofers nº 2A (finca registral 57109) i Garrofers nº4 de Reus (finca registral 57107), titularitat de REUS DESENVOLUPAMENT ECONÒMIC S.A. (en endavant REDESSA), mitjançant subhasta pública.

Les finques es transmeten lliure de càrregues, gravàmens i arrendataris.

REDESSA té per objecte, entre d'altres, l'establert a l'article 2.25 dels seus estatuts: "Alienació i lloguer de solaris, edificis construïts o en fase de construcció o rehabilitació i adquisició, transmissió, execució, modificació i extensió de tota classe de drets sobre els béns mobles i immobles."

REDESSA té la condició d'entitat urbanística especial, tal i com assenyala l'article 2.22 dels seus estatuts, havent de donar compliment a les finalitats legalment establertes, pel que fa a la gestió del patrimoni municipal del sòl, i essent la seva voluntat la d'obtenir la màxima rendibilitat econòmica de les referides finques.

1.1 Divisió en lots

Es considera necessari dividir l'objecte del present contracte en LOTS, d'acord amb el número de finques que es volen transmetre de forma independent:

Lot 1 – Carrer Garrofers 2A (finca registral 57109)

Descripció d'immoble: FINCA M33-09: **PARCEL·LA** que s'assenyala amb el número 09 de l'illa M-33 al plànol de finques adjudicades del PROJECTE DE COMPENSACIÓ DEL PLA PARCIAL RESIDENCIAL DEL SUBSECTOR 3 AIGÜESVERDS II. URBANA. PORCIÓ DE TERRENY situada a Reus, sector Aigüesverds. Té una superfície de **SET-CENTS TRENTA-TRES METRES, SETANTA-NOU DECÍMETRES QUADRATS**. Limita: pel nord-oest, en una línia de 37'86 metres, amb la parcel·la 10 de l'illa M-33 del mateix Pla Parcial, adjudicada a Club Bonmont Terres Noves, S.L.; al nord-est, en una línia de 18'46 metres, amb la parcel·la 11 de l'illa M-33 del mateix Pla Parcial, adjudicada a Club Bonmont Terres Noves, S.L.; al sud-est, en una línia de 39'58 metres, amb la parcel·la 08 de l'illa M-33 del mateix Pla Parcial, adjudicada a l'Ajuntament de Reus; i al sud-oest, en una línia de 19'43 metres, amb el carrer dels Garrofers. EDIFICABILITAT: tres-cents vuit metres, dinou decímetres quadrats de sostre. ÚS URBANÍSTIC: unifamiliar aïllat.

Inscrita al Registre de la Propietat de Reus, número 1, Tom: 1956 Llibre: 1305 Foli: 118 Inscripció: 2.



Referència Cadastral: 0946103CF4504F0001GE

Superfície: 733,79 m2

Edificabilitat: 308,19 m2

Ús urbanístic: unifamiliar aïllat

Càrregues i gravàmens: No existeixen càrregues ni gravàmens.

Lot 2 – Carrer Garrofers 4 (finca registral 57107)

Descripció d'immoble: FINCA M33-08: **PARCEL·LA** que s'assenyala amb el número 08 de l'illa M-33 al plànol de finques adjudicades del PROJECTE DE COMPENSACIÓ DEL PLA PARCIAL RESIDENCIAL DEL SUBSECTOR 3 AIGÜESVERDS II. URBANA. PORCIÓ DE TERRENY situada a Reus, sector Aigüesverds. Té una superfície de **SET-CENTS QUARANTA-NOU METRES, SEIXANTA-UN DECÍMETRES QUADRATS**. Limita: pel nord-oest, en una línia de 39'58 metres, amb la parcel·la 09 de l'illa M-33 del mateix Pla Parcial, adjudicada a l'Ajuntament de Reus; al nord-est, en una línia de 19'06 metres, amb la parcel·la 06 de l'illa M-33 del mateix Pla Parcial, adjudicada a Club Bonmont Terres Noves, S.L.; al sud-est, en una línia de 41'03 metres, amb la parcel·la 07 de l'illa M-33 del mateix Pla Parcial, adjudicada a Club Bonmont Terres Noves, S.L.; i al sud-oest, en una línia de 18'23 metres, amb el carrer dels Garrofers. EDIFICABILITAT: tres-cents catorze metres, vuitanta-quatre decímetres quadrats de sostre. ÚS URBANÍSTIC: unifamiliar aïllat.

Inscrita al Registre de la Propietat de Reus, número 1, Tom: 1956 Llibre: 1305 Foli: 114
Inscripció: 2.

Referència Cadastral: 0946104CF4504F0001QE

Superfície: 749,61 m2

Edificabilitat: 314,84 m2

Ús urbanístic: unifamiliar aïllat

Càrregues i gravàmens: No existeixen càrregues ni gravàmens.

1.2 Finalitat

Aquestes finques propietat de REDESSA resulten idònies per promoure l'increment d'habitatge disponible i incorporar al mercat immobiliari solars aptes per a la seva edificació.

2.-ÒRGAN COMPETENT

Tal i com estableix l'article 9.12 dels estatuts de la societat, l'òrgan competent per aprovar l'alienació d'aquest immoble és la Junta General de REDESSA, prèvia proposta del Consell d'Administració de la societat.

3.-COMPLIMENT DE LA NORMATIVA VIGENT I LES OBLIGACIONS CONTRACTUALS EN RELACIÓ A LA GESTIÓ DEL PATRIMONI DEL SÒL

Mitjançant el procediment d'alienació es garanteix el següent compliment:

- Per una banda, les obligacions establertes als contractes privats de compravenda pel que REDESSA (antiga GUPSA) adquireix la titularitat de les dues finques en data 20 de desembre de 2007, elevats a públic en data 9 de febrer de 2024, davant el Notari de Reus, Sr. José Miguel Mezquita García-Granero, amb nº 234 i 235 del seu Protocol. Aquests contractes determinen que REDESSA haurà de portar a terme:

a) L'acreditació que els béns i drets del patrimoni municipal del sòl i l'habitatge que són objecte d'alineació, així com els recursos que es puguin obtenir dels mateixos s'han destinat a les finalitats establertes per l'article 153.4 TRLU (actualment article 160.5 de la TRLU vigent) i l'article 224 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU).

b) L'acreditació de forma separada del destí donat als béns i recursos obtinguts del sòl amb aprofitament residencial que no tingui la qualificació d'habitatge de protecció pública. La destinació haurà de ser alguna de les previstes a l'article 153.4 TRLU (actualment article 160.5 de la TRLU vigent).

- D'altra banda, es dona compliment a la normativa en quant a la gestió del patrimoni públic del sòl, atès que el procediment de licitació que es portarà a terme amb la subhasta, respecta la legalitat vigent pel que fa tant al destí de la finca, com dels recursos obtinguts objecte de l'alienació, complint a més amb els objectius socials de la societat.

En concret, els contractes privats de 20 de desembre de 2007 estableixen:

"Cinquena: Transmissibilitat i condicions d'aquesta

El bé immoble podrà ser objecte d'un nova transmissió per part de GUPSA. Tot acord de transmissió vindrà precedit d'una convocatòria pública per tal de promoure una oberta i pública participació de qualsevol interessat.

Per donar compliment a aquesta participació pública serà necessari que la convocatòria es realitzi mitjançant la publicació en dos dels diaris de més difusió de la comarca i en tauler d'anuncis de l'Ajuntament de Reus de l'anunci del concurs.

En aquest cas suposi la transmissió es farà condicionada al compliment de l'obligació d'edificació en el termini màxim fixat en l'acte concret de transmissió, que com a màxim serà de tres anys, a comptar des de la data de l'escriptura que formalitzi la transmissió i sense possibilitat de transmetre a un tercer el bé immoble si no s'ha complert la condició d'edificació dintre d'aquest termini. Aquestes condicions s'establiran obligatòriament com a condicions resolutòries en l'esmentada escriptura."

4.-DURADA

El contracte és de tracte instantani sotmès a la condició del pagament del preu i formalització de la corresponent escriptura pública, en el termini establert al Plec de clàusules administratives i tècniques.

5.-IMPACTE ECONÒMIC

REDESSA ha sol·licitat informe intern de valoració de les finques als serveis tècnics d'Arquitectura i Urbanisme de l'Ajuntament de Reus, aquest es va emetre en data 3 de novembre de 2025.

Així mateix, també ha sol·licitat una valoració de les finques a un Taxador oficial extern, informe que va ser elaborat en data 14 de novembre de 2025 i signat en data 18 de novembre de 2025.

S'adjunta com **Annex 1** l'informe de valoració intern de la finca situada al Carrer Garrofers 2A (finca registral 57109) i com **Annex 2** l'informe de valoració intern de la finca situada al Carrer Garrofers 4 (finca registral 57107).

S'adjunta com **Annex 3** l'informe de valoració extern de les dues finques.

En conclusió, en el cas que l'òrgan competent decideixi procedir a l'alienació de les finques mitjançant subhasta pública, es determina que el preu no pot ser inferior al de la valoració externa.

El tipus de licitació serà el valor de la totalitat de cada parcel·la resultant de la suma dels m2.

En conseqüència el preu tipus de sortida de la subhasta per a cada lot serà de:

LOT 1: FINCA REGISTRAL 57109 (GARROFERS 2A)		
Superfície m2	Valor unitari m ²	Preu TOTAL
733,79 m2	151,544 €/m2	111.201,47 €

LOT 2: FINCA REGISTRAL 57107 (GARROFERS 4)		
Superfície m2	Valor unitari m ²	Preu TOTAL
749,61 m2	151,544 €/m2	113.598,90 €



Per tant, les proposicions econòmiques seran vàlides sempre que el seu import sigui igual o superior al preu tipus.

Seràn rebutjades les proposicions que es presentin amb el preu per sota el tipus de licitació.

6.- PROCEDIMENT DE CONTRACTACIÓ ESCOLLIT

El present contracte té caràcter privat, i de conformitat amb l'establert als articles 4 i 9.2 de la Llei 9/107, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (LCSP), s'exclou del seu àmbit d'aplicació l'alienació dels béns immobles de naturalesa patrimonial.

No obstant, el Plec de clàusules administratives i tècniques, aplica els principis de la contractació de publicitat, concurrència, transparència, confidencialitat i el principi d'igualtat i no discriminació.

Els referits contractes de compravenda, estableixen que *"per donar compliment a aquesta participació pública serà necessari que la convocatòria es realitzi mitjançant la publicació en dos dels diaris de més difusió de la comarca i en tauler d'anuncis de l'Ajuntament de Reus de l'anunci del concurs"*.

En aquests termes, es donarà compliment a les exigències anteriorment referenciades, donant màxima difusió, i la licitació es publicarà a la plataforma de serveis de contractació pública de Catalunya (PSCP), als diaris i mitjans pertinents i a la web d'Ajuntament de Reus.

El procediment d'adjudicació dels lots serà la subhasta pública, i totes les persones interessades poden optar a l'adjudicació del contracte per qualsevol lot en la seva integritat, podent-se presentar a un sol lot o als dos. No obstant, els interessats sols es podran presentar de forma individual com a persona física o com a persona jurídica.

A més, les proposicions es presentaran a través de la PSCP, mitjançant l'eina de Sobre Digital. Aquesta Plataforma és accessible i consultable per tothom, el que garanteix la publicitat i la concurrència.

7.- CONDICIONS RESOLUTÒRIES

Donant compliment a l'article 170 del TRLU, caldrà tenir en compte les següents previsions:

1. El document públic en què consti la transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge ha d'establir la destinació final dels béns transmesos, el termini per a fer-la efectiva i les altres limitacions i condicions que l'administració o entitat transmetent consideri convenient.
2. La persona adquirent, mitjançant el document públic de transmissió, s'ha d'obligar a destinar els béns transmesos a la finalitat establerta en els terminis fixats, i a no

transmetre els béns adquirits a terceres persones per actes inter vivos mentre no els destini a aquesta finalitat, llevat que l'administració o entitat transmetent ho autoritzi. El compliment d'aquestes obligacions s'ha de garantir mitjançant una condició resolutòria expressa del contracte de transmissió. Si la persona adquirent incompleix els terminis fixats per a destinar els béns a la finalitat establerta, l'administració o entitat transmetent pot exigir el compliment d'aquesta obligació finalista o resoldre el contracte de transmissió, amb el rescabament dels danys i l'abonament d'interessos en ambdós casos tenint en compte les indemnitzacions o penalitzacions que, si escau, l'administració o entitat transmetent estableixi en el document públic de transmissió. Tanmateix, l'administració o entitat transmetent pot prorrogar els terminis fixats per a complir l'obligació esmentada. El document públic de transmissió també ha d'establir com a condició resolutòria expressa el fet que, en el termini de cinc anys i abans d'edificar els terrenys, s'aprovi una modificació del planejament urbanístic general que comporti un increment del valor dels terrenys. Aquesta modificació només pot tenir lloc per les circumstàncies sobrevingudes que objectivament legitimin la modificació, d'acord amb el que disposa l'article 97.2.a.

3. Les condicions a què fan referència els apartats 1 i 2 s'han de fer constar en la inscripció de la transmissió que es formalitzi en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació registral aplicable i amb els efectes que aquesta estableix.

Sense perjudici de l'establert a l'article 170 TRLU, en compliment de la legalitat vigent, l'escriptura pública que reculli l'acte de transmissió de l'immoble objecte d'aquest subhasta, haurà de contemplar les següents **condicions resolutòries**, les quals també seran inscrites al Registre de la Propietat:

- L'incompliment de la destinació final del bé que es transmet al descrit al present Plec.
- L'incompliment de la obligació d'edificació en el termini màxim fixat, que com a màxim serà de tres anys a comptar des de la data de l'escriptura pública que formalitzi la transmissió.
- La impossibilitat de transmetre a un tercer el bé immoble si no s'ha complert la condició d'edificació dintre el termini indicat a l'apartat anterior.

L'atorgament de l'escriptura pública equival a l'entrega de la propietat i possessió de l'immoble.

Les conseqüències d'instar una condició resolutòria és la resolució de l'alienació.

Serà suficient per acreditar qualsevol dels incompliments un requeriment previ a l'adjudicatària, en el que es donarà audiència a l'interessat i que finalitzarà amb la resolució de l'òrgan competent on quedi evidència d'aquell o bé l'acta notarial de constància, si fos el cas, on s'acrediti el motiu de la resolució del contracte.

8.-CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

Per a la valoració de les proposicions i la determinació de l'oferta econòmica més avantatjosa, s'atendrà a un únic criteri d'adjudicació, que és el preu.



9.- PLÀNOL DE SITUACIÓ

S'adjunta com **Annex 4** un plànol de situació de la finca situada al Carrer Garrofers 2A (finca registral 57109) i com **Annex 5** un plànol de situació de la finca situada al Carrer Garrofers 4 (finca registral 57107).

A Reus, a la data de la signatura electrònica del present document.

Magda Rovira
Directora d'Urbanisme de REDESSA

Josep Baiges
Conseller Delegat de REDESSA

ANNEX 1: INFORME DE VALORACIÓ INTERN FINCA REGISTRAL 57109 (C/GARROFERS, 2A)

VALORACIÓ DE SOLAR

Dades generals	
Identificació immobles	GARROFERS 2A
Propietari	REDESSA
Referència cadastral	0946103CF4504F
Adreça	GARROFERS 2A
Observacions	

Dades urbanístiques	
Classificació	Sòl urbà.
Qualificació	Ciutat jardí. Residencial D.
Planejament urbanístic més detallat	Pla Parcial H-9. Subsector 3.
Estat del planejament	Aprovat definitivament
Afectacions / càrregues	
Tipologia	Solar edificable per a unifamiliar aïllat
Superfície de sòl (m² sòl)	734

VS (valor de sòl per comparació)	
VS (€/m² sòl)	125,00

Valor sòl	
Valor sòl (€)	91.750,00 sòl x VS



AJUNTAMENT DE REUS
 URBANISME I HABITATGE

Linus Ollé Pocurull
 arquitecte

Data:
 2025.11.03
 07:55:57
 +01'00'

ANNEX 2: INFORME DE VALORACIÓ INTERN FINCA REGISTRAL 57107 (C/GARROFERS, 4)

VALORACIÓ DE SOLAR

Dades generals

Identificació immobles	GARROFERS 4
Propietari	REDESSA
Referència cadastral	0946104CF4504F
Adreça	GARROFERS 4
Observacions	

Dades urbanístiques

Classificació	Sòl urbà.
Qualificació	Ciutat jardí. Residencial D.
Planejament urbanístic més detallat	Pla Parcial H-9. Subsector 3.
Estat del planejament	Aprovat definitivament
Afectacions / càrregues	
Tipologia	Solar edificable per a unifamiliar aïllat
Superfície de sòl (m² sòl)	750

VS (valor de sòl per comparació)

VS (€/m² sòl)	125,00
---------------	--------

Valor sòl

Valor sòl (€)	93.750,00	<i>sòl x VS</i>



AJUNTAMENT DE REUS
 URBANISME I HABITATGE

Linus Ollé Pocurull
 arquitecte



Data: 2025.11.03
 07:56:42 +01'00'



**ANNEX 3: INFORME DE VALORACIÓ EXTERN FINCA REGISTRAL 57109 (C/GARROFERS, 2A) I
FINCA REGISTRAL 57107 (C/GARROFERS, 4)**

**INFORME VALORACIÓ DE TERRENYS RESIDENCIALS AL
C/GARROFERS, 2A i 4 (Urb. Aigüesverds) REUS**

SOL.LICITANT: REUS DESENVOLUPAMENT ECONÒMIC S.A.

**INFORME VALORACIÓ DE TERRENYS RESIDENCIALS AL
C/GARROFERS, 2A i 4 (Urb. Aigüesverds) REUS****SOL.LICITANT: REUS DESENVOLUPAMENT ECONÒMIC S.A.**

JOSEP OLIVA i OLIVA arqte. N° 9.547/8 del COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA membre de la Agrupació d'arquitectes experts pericials i forenses de Catalunya a requeriment de REDESSA en relació a les finques dels C/ Garrofers, 2A i 4 de Reus, emiteix el següent informe-valoració, després de detingut estudi, anàlisi i comprovacions de la documentació aportada i demés informacions facilitades, emet el següent informe-valoració:

0.- OBJECTE DE L'INFORME

El present informe-valoració té per objecte la valoració de mercat de la Finca "B" formada per les dues parcel·les situades al C/ C/ Garrofers, 2A i 4 "Urb. GOLF AIGUESVERDS" de Reus (finques registrals n° 57.109 i 57.107).

Es tracta d'una modificació de la valoració efectuada el passat 13/12/2024, aplicant despeses normals de comercialització/negociació, actualitzant estudi mercat a novembre 2025 i també es consideren els nous paràmetres vigents per al càlcul pel Mètode Residual Dinàmic (MRD).

El conjunt de les dos parcel·les té 1.483,40 m² segons Nota Registral i 1.484 m² segons documentació cadastral facilitades, té l'urbanització i serveis executats i es directament edificable amb la qualificació de "CIUTAT JARDÍ" (Clau V) del vigent Plà General d'Ordenació Urbana de Reus (DOGC 30.4.1999).

La valoració s'efectua calculant el valor de mercat a 13 de desembre de 2024, moment de la visita a l'immoble, i es realitza de conformitat amb els criteris de la "Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para varias finalidades financieras" publicada al BOE el 9 d'abril de 2003, a la qual remet també el "Real Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny pel que s'aproba el text refòs de la Llei del Sòl".

Aquest valor de mercat calculat pel Mètode Residual Dinàmic de dita ECO/805/2003, en base a mostres de mercat en oferta actual en situacions, condicions i categoria semblant a la que es valora, permet evaluar el valor de venda del producte immobiliari a desenvolupar en la parcel·la. A partir de la millor i major hipòtesi d'aprofitament del terreny, mitjançant l'anàlisi financer es desenvolupen els fluxos de caixa de la possible promoció, descomptant-los a les taxes normals en el mercat immobiliari de beneficis i despeses, es determina el màxim valor del sol.

1.- IDENTIFICACIÓ DE L'IMMOBLE

En el present Informe es valora el conjunt de les 2 parcel·les de terreny situades al C/ Garrofers, 2A i 4 Urb. Aigüesverds de Reus amb les següents dades físiques, registrals, cadastrals i direcció que es resumeixen en els següents quadres a partir de la documentació e informacions facilitades:

QUADRE IDENTIFICACIÓ

Nº Ordre	Entitat escriptura	Direcció escriptura	Nº Finca	Ref. Cadastral	Direcció cadastre	IBI
1	1	Parcel·la nº 09 Illa M-33	57.109	0946104CF4504F0001QE	C/ Garrofers, 2A	NO
1	1	Parcel·la nº 08 Illa M-33	57.107	0946103CF4504F0001GE	C/ Garrofers, 4	NO

QUADRE DE SUPERFÍCIES (m²)

Nº Ordre	Nº Entitat escriptura	Escriptura Sup. (m2)	Fitxa cadastral Sup. (m2)	Aprofitament s/planejament vigent)		TOTAL
				Sup. cons. en P.B.	Sup. cons. en P.P.	
1	1	733,79	734	154,09	154,10	308,19
2	1	749,61	750	157,42	157,42	314,84
TOTAL		1.483,40	1.484	311,51	311,52	623,03

2.- SITUACIÓ URBANÍSTICA

2.1. Informació planejament

La finca objecte del present informe està qualificada com CIUTAT JARDI (Clau V) del vigent PGOU de Reus (D.O.G.C. 30.4.1999)

L'art. 209 determina els paràmetres i condicions d'edificabilitat de les parcel·les que es valoren i es defineix seguidament:

- Parcel·la mínima: (definida al parcelari)
- Façana mínima: 15 mts.
- Ocupació màxima: (definida als planols)
- Alçada màxima: 7 mts. (PB+PP)

2.2. Hipòtesi d'aprofitament màxim

En aplicació de l'edificabilitat màxima de definida en la descripció registral dóna una superfície en planta baixa (aprofitament comercialitzable) de 311,51 m² i planta pis de 311,52 m².

L'hipòtesi d'aprofitament millor s'estableix en una possible promoció de 2 vivendes unifamiliar aïllades de 308,19 i 314,84 m² respectivament, tal com assenyalen els planols d'ordenació, per tal de calcular més endavant, pel mètode residual dinàmic, el valor de la parcel·la.

3.- FINALITAT I MÈTODE DE LA VALORACIÓ

Es tracta d'estimar el valor de mercat més raonable per la finca inscrita en el Registre de la Propietat de Reus N° 1, l'immoble es valora pel seu millor aprofitament com parcel·la residencial per a una per a una promoció de vivendes unifamiliars aïllades o xalets, per estimar-se el major i millor ús possible donada la situació legal urbanística vigent.

Valor del Mercat (VM):

- a) És l'import net que raonablement podria esperar rebre un venedor per la venda d'una propietat en data de la valoració mitjançant una comercialització adequada i suposant que existeix almenys un comprador potencial correctament informat de les característiques de l'immoble i que ambdòs, comprador i venedor, actuen lliurament i sense un interès particular en l'operació.
- b) El VM és el menor dels obtinguts pel mètode de comparació, el mètode de capitalització de les rendes esperades o de la renda actual, i els mètodes residuals dinàmic o estàtic.
- c) El mètode de comparació determina el VM comparant les dades dels immobles similars al que es taxa, amb les d'ell i homogeneitzant les diferents existents.

El càlcul de la valoració de la finca taxada s'efectua en l'hipòtesis de que es trobi lliure d'arrendaments i ocupants, així com del dret de superfície que figura en l'escriptura, ja que podrien implicar baixades en el valor de mercat al limitar la disponibilitat de la finca.

L'immoble es valora sota el supòsit que es troba lliure de càrregues, gravamens i limitacions, així com al corrent d'impostos i pagaments deguts. Per tant, s'han de deduir del valor quantes càrregues o pagaments deguts poguessin recaure sobre el mateix.

Respecte als terrenys, no es fan reconeixements sobre l'existència de substàncies contaminants en els mateixos que pugin reduir el valor, ni s'efectuen medicions topogràfiques dels mateixos tret que a l'informe s'expressi una altra cosa.

La comprovació de superfícies en els terrenys es realitza en base als plànols i/o documentació registral o cadastral aportades i en la seva absència mitjançant un croquis realitzat durant la visita a l'immoble, sense que es realitzi per tant un aixecament topogràfic per part del tècnic taxador, tret que s'indiqui una altra cosa. En conseqüència no s'assumeixen les alteracions del valor motivades per discrepàncies entre les superfícies indicades i la real, que no puguin ser constatades per una mera inspecció ocular.

D'acord amb la normativa establerta en l'ORDEN ECO 805/2003, de 27 de març sobre normes de valoració de bens immobles i de determinats drets per a algunes finalitats financeres, donades les especials característiques de l'immoble (parcel·la per edificar naus industrials en filera i l'existència de mercat comparable (naus industrials en filera en oferta en el mateix Polígon Alba) suficient per aplicar el mètode de comparació per tal de calcular el valor de venda de naus industrials a la parcel·la que permetrà mitjançant el Mètode Residual Dinàmic deduir el valor del sòl.

4.- INFORMACIÓ DE MERCAT

4.1. Analisi situació mercat actual

En els últims anys abans de l'actual crisi immobiliària que comença a finals de 2007 i donades les bones expectatives del desenvolupament urbanístic e immobiliari de la zona s'han efectuat nombroses transaccions de vivendes unifamiliars aïllades en zona residencial, assimilable al que es valora i que s'utilitzaran en la comparació.

Analisi de l'oferta: Existeix mercat secundari en oferta en la zona o similars properes al Golf Aigüesverds

Evolució de l'oferta: L'oferta de xalets en l'entorn pròxim es manté.

Anàlisis de demanda: La demanda de naus en la zona es baixa, donada la dessacceleració econòmica.

Valors ofertats: L' oferta de xalets semblants en l'entorn en l' actualitat oscil·la entre els paràmetres de valors de 1.988 a 2.671 €/m², en funció de la superfície, situació, orientació i qualitat

Expectativa de mercat: La zona es prou bona, motiu per la qual cosa sempre pot existir demanda, malgrat la crisi actual.

Desenvolupament urbanístic consoli-previst.
vigent Es tracta de sòl residencial ja desenvolupat i prou dat. No es preveuen actuacions en el planejament que alterin l'oferta existent general del terme municipal.

Actuacions previstes en infraestructu-Infraestructures No es preveuen millores substancials en las res existents general del terme municipal.

Afeccions socio-econòmiques: No s'ha observat en data recent ni es preveu a mitg plaç degradació de l'entorn per causes sociològiques o per circumstàncies extrínseques a l'immoble que puguin afectar d'una manera substancial al valor de mercat adoptat en aquest informe.

Grau de competitivitat de l'immoble: L' immoble taxat presenta un comportament prou homogeni amb les característiques mitges del mercat habitual de vivendes unifamiliars aïllades.

4.2. Estudi de mercat

S'ha efectuat una investigació del segment de mercat relatiu a vivendes unifamiliars aïllades el més semblants i properes en l'actualitat, amb el següent resultat que es resumeix en el següent quadre i documentació utilitzada que s'adjunta en els annexes, etc.

QUADRE IDENTIFICACIÓ MOSTRES DE MERCAT COMPARABLES

ESTUDI DE MERCAT XALETES (GOLF AIGÜESVERDS) novembre 2025

QUADRE MOSTRES DE MERCAT / METODE COMPARACIO

Nº CONTACTE	ADREÇA	SUP. PARC.	SUPERFICIE CONSTRUIDA	(€) PREU VENDA	(€/m²) PREU UNITARI NAU
1/ FINCAS CASAS D'ALMANSA 977930967	Urb. Aigüesverds	800	350	825.000	2.500
2 VALORACIONS. NET 877262026	Urb. Aigüesverds	860	348	790.000	2.270
3 FINQUES BAÑERAS 877260880	C/ Noguers ---	763	234	625.000	2.671
4 SELVA FINQUES 657782798	Urb. Aigüesverds	722	332	660.000	1.988
5 MESTRAL ESTATE 877260900	Migjorn	750	390	895.900	2.295
6 OTA COCHS 877260408	C/ de les Roses	857	251	597.000	2.359

5.- CÀLCUL DEL VALOR DE MERCAT DEL SÒL

5.1. Valor venda vivendes unifamiliars

El valor unitari de venda de naus industrials aplicable en una hipotètica promoció a desenvolupar en el parcel·la valorada s'ha calculat pel mètode de comparació d'acord a la següent taula d'homogeneització de les mostres de mercat comparables més representatives:

El paràmetre més representatiu és de qualitat (0,80 – 1,20) al comparar-se mostres de 2^a mà, amb depreciació (gairebé no hi ha obra nova o en construcció en l'actualitat), respecte de les d'obra nova a estrenar, com la promoció que ens ocupa

QUADRE DE VALORS HOMOGENEITZACIÓ (€/m²)

Nº Mostra de mercat	Valor* unitari	Ubicació (0,80-1,25)	Tamany (0,7-1,20)	Qualitat (0,80-1,20)	Valor hom.	Pes Mostra	Aport. valor
1	2.325	1,00	1	1	2.325	20%	465
2	2.111	1,05	1,05	1,05	2.443	15%	366
3	2.484	1,10	0,85	1,05	2.439	20%	488
4	1.849	0,95	1	1,05	1.844	15%	277
5	2.134	1,00	1	1,05	2.241	15%	336
6	2.194	1,05	0,9	1,05	2.177	15%	330
TOTAL	2.245				(mitja aritmètica)	100%	2.262 (mitja ponderada)

*Aplicat despeses de comercialització/negociació del 7%

VALOR UNITARI HOMOGENEITZAT I PONDERAT: 2.262 €/m²

5.2. Mètode residual dinàmic

El sòl urbà es valora sempre d'acord amb la següent fórmula o equació:

$$\text{Valor Sòl (€)} = \text{Sup. Solar (m}^2\text{)} \times \text{Coef. Edificabilitat (m}^2\text{ st/m}^2\text{s)} \times \text{Repercusió (€/m}^2\text{st)}$$

La superfície del solar i l'edificabilitat o aprofitament màxim s'ha calculat anteriorment amb el resultat de 623 m² de sostre de vivendes unifamiliar aïllades. Solament falta calcular la repercusió del sòl per a l'ús residencial com a màxim rendiment d'una possible o hipotètica promoció immobiliària.

La Llei del Sòl, tant la vigent com les anteriors remeten al mètode residual dinàmic de la "Orden" ECO/805/2003 de 27 de març, sobre normes de valoració de bens immobles i determinats drets per algunes finalitats financeres.

El valor de repercusió corresponent a l'ús o usos previament determinats en l'hipòtesi d'aprofitament millor o major analitzada i calculada, es realitza pel mètode residual dinàmic segons la ECO/805/2003 modificada per la EHA 3011/2007.

El criteri de Valoració és el de Valor de Mercat calculat pel mètode de valor residual dinàmic o d'anàlisi d'inversions amb valors esperats.

El mètode residual es basa en conèixer el valor de venda del producte immobiliari que es podrà edificar sobre un terreny i a partir d'aquest, mitjançant matemàtica financera, deduir el màxim valor del sòl que com inversió inicial pot suportar el projecte d'inversió millor estimat.

El mètode segueix el següent procediment:

5.2.1. Hipòtesi d'aprofitament

És de 623,03 m² de sostre per a vivendes unifamiliars aïllades (xalets) (PB + 6PP) En un màxim de 2 xalets de 311,52 m² de superfície construïda de promitg.

5.2.2. Estimació fluxos de caixa del projecte d'inversió per períodes.

S'estimen els ingressos a partir del preu de venda del producte acabat, que en la parcel·la industrial que ens ocupa es:

$$623,03 \text{ m}^2 \times 2.262 \text{ €/m}^2 = 1.409.226 \text{ €}$$

$$(\text{preus venda de } 2.262 \text{ €/m}^2 \times 311,52 \text{ m}^2 = 704.658 \text{ € c/xalet promitg})$$

5.2.3. Estimació despeses de construcció

El cost d'urbanització no es considera al estar completa l'urbanització i serveis.

Els costos de construcció per a ús residencial de l'hipotètica promoció de 2 xalets, tenint en compte que es tracta de dos plantes amb escales, forjats, etc. amb qualitats adients a l'ubicació mitja-alta de les mostres en oferta detectades i valors de venda normals en la zona s'estimen en 1.325 €/m².

Les despeses generals estimades sobre el preu de venda de les naus industrials son:

Comercialització 2%.....	26.185 €
Gestió i administració 3%	42.277 €
Despeses varies i altres 2%	28.185 €
Honoraris tècnics 9,1%	77.669 €
Llicència d'obres 3%	25.605 €

5.2.4. Desenvolupament promoció

Els plaços de desenvolupament de la promoció s'estimen en el següent quadre:

Cicles	Inici	Duració	Final
Construcció	18	18	36
Vendes	24	18	42
Total	18	24	42

Donada l'actual situació immobiliària s'estima un llarg període de vendes mínim de 1 1/2 anys (18 mesos) que suposaria un ritme de vendes per a les 2 cases d'una cada 9 mesos.

5.2.5. Altres variables

Per al càlcul dels fluxes de caixa s'utilitza una taxa de descompte resultant de sumar la taxa lliure de risc (deute públic) la prima de risc de la normativa de valoració hipotecària que a partir de l'Orden EHD/3011/2007 per a vivenda de 1^a residència és d'un mínim del 9%.

El present mes de novembre del 2025, les societats de taxació han disposat una taxa lliure de risc (deute públic) del 2,608%.

TASA LLIURE DE RISC	2,608%
PRIMA DE RISC	7,992%
IPC	3,000%
TIR 2	13,600%

S'adopta un tipus d'actualització del 13,60% (TIR2) al tenir una ubicació neutra, considerar una demanda actual dèbil (% stock venut al final construcció del 30%) e incloure una inflació del 3,0% novembre de 2025.

Tambè es considera:

Interés hipotecari.....	4%
Financiació hipotecària.....	50%
Increment anual costos construcció..	2,8%
Increment anual preu venda.....	3,3%

5.2.6. Valor del sòl

A partir de les dades anteriors desenvolupant els fluxos de caixa operatius resultants i descomptant-los a les taxes indicades, es determina el valor del sòl dels terrenys pel mètode residual dinàmic, amb els següents resultats:

V.A.N. estimat.....	224.800 €
Repercussió damunt rasant	360,817 €/m ²
Superfície edificable	623,03 m ²

El preu unitari de parcel·la és de **151,544 €/m²** per als 1.483,40 m² de terreny del conjunt valorat.

VALOR DE MERCAT FINCA VALORADA A NOVEMBRE 2025: **224.800 €** (151,544 €/m²)

6.- VALOR DE MERCAT RESULTANT

Conforme a la finalitat i mètodes de valoració indicats, amb la documentació e informació aportades i les comprovacions realitzades en data de **14 novembre de 2025**, el valor de mercat resultant del conjunt dels terrenys (finques reg. nº 57.109 i 57.107) es:

El Valor de mercat del conjunt és de:

224.800,37 €

(dos-cents vint-i-quatre mil vuit-cents euros amb trenta-set centims)

D'aquesta quantitat correspon a cada finca registral:

Nº 57.109 (C/ Garrofers, 2A).... 733,79 m² x 151,544 €/m² = **111.201,47 €**

Nº 57.107 (C/ Garrofers, 4)..... 749,61 m² x 151,544 €/m² = **113.598,90 €**

El valor s'ha calculat pel mètode residual dinàmic.

Respecte dels valors calculats cal observar:

- 1º) Els valors adoptats seran vàlids sempre que es compleixin les hipotesis de càlcul considerades en l'informe, que estan basades en els parametres d'aprofitament, així com en una estimació dels plaços de desenvolupament urbanístic e immobiliari, costos de construcció i valors de mercat mitjans del sector immobiliari, aplicable a la zona, en data de la taxació.
- 2º) La finca s'ha valorat de conformitat amb el Text Refòs de la Llei del Sòl de 28 i amb la normativa ECO/805/2003 de 27 de març sobre normes de valoració de bens immobles i de determinats drets per a algunes entitats financeres.

Tal es l'informe que emet el Facultatiu que subscriu segons el seu leal saber i entendre als efectes oportuns a Reus, a 14 de novembre de 2025.

**JOSEP OLIVA
OLIVA /
num:9547-8**

Firmado digitalmente por JOSEP OLIVA
OLIVA / num:9547-8
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, st=Tarragona, o=Col·legi
d'Arquitectes de Catalunya / COAC /
0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte,
sn=OLIVA OLIVA, givenName=JOSEP,
serialNumber=39838611N, cn=JOSEP
OLIVA OLIVA / num:9547-8,
email=olivarq@coac.net
Fecha: 2025.11.18 11:02:27 +01'00'

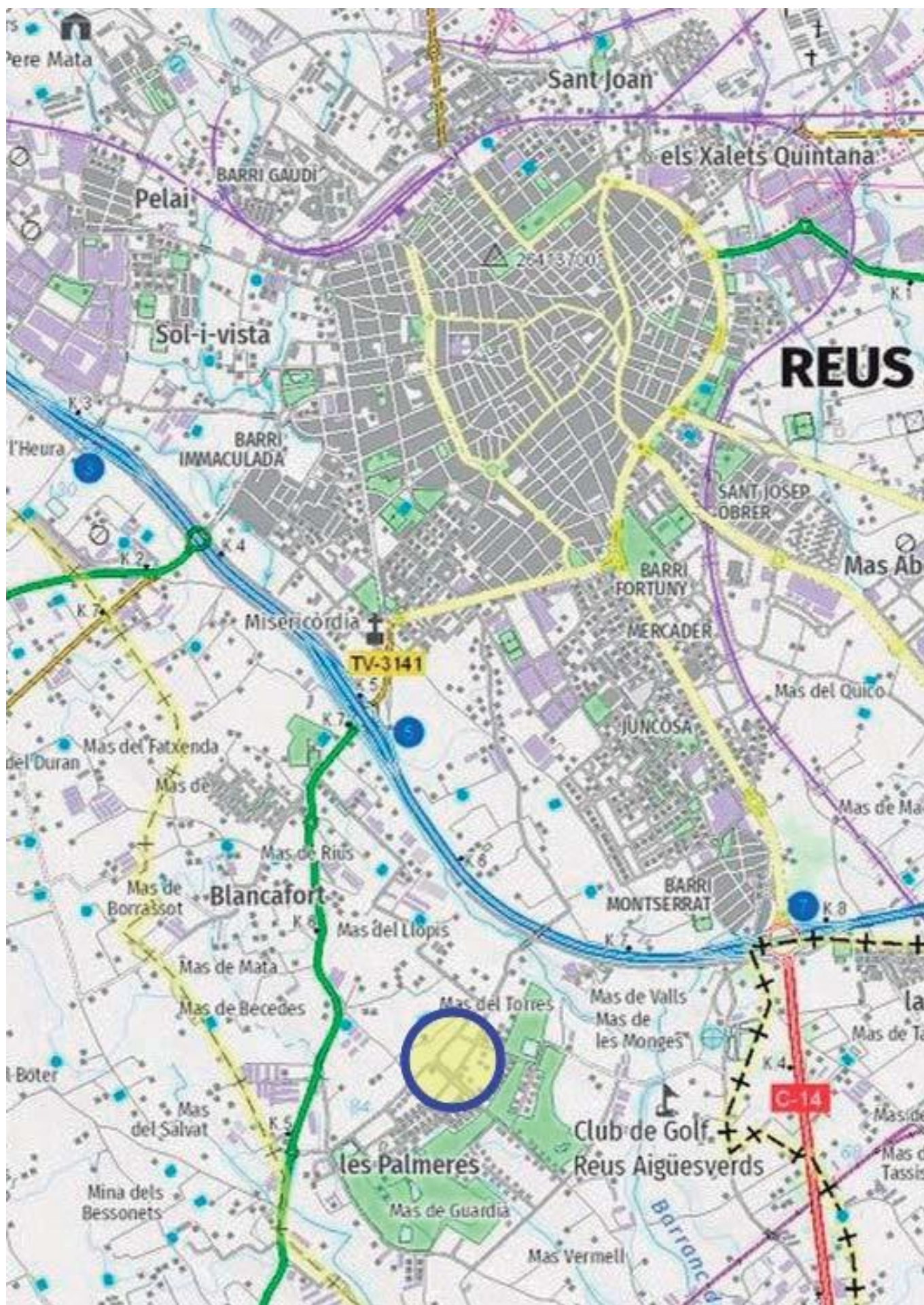
L' ARQUITECTE:

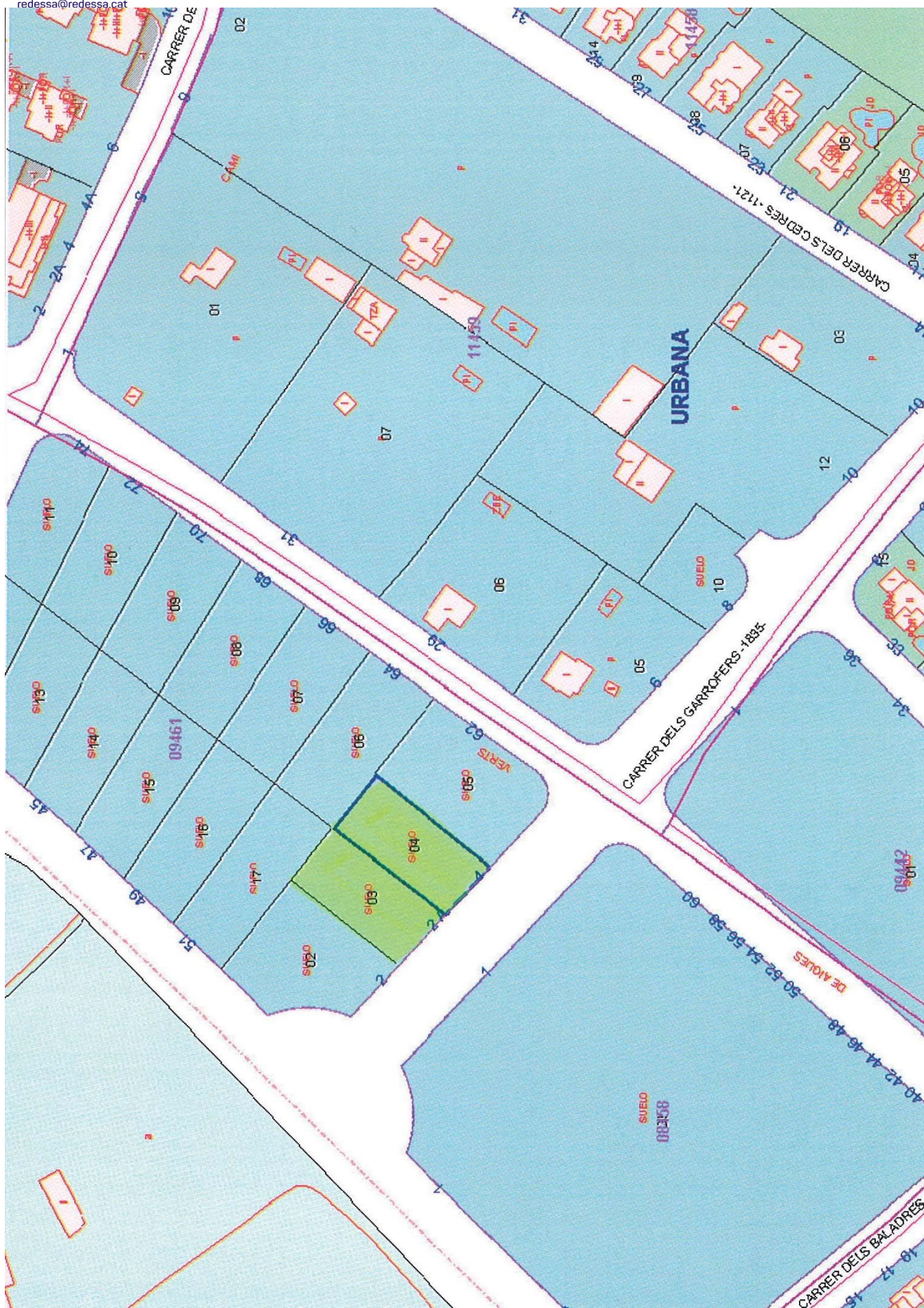

JOSEP OLIVA OLIVA
ARQUITECTE, S.L.

ANNEXES

- SITUACIÓ / ENTORN / EMPLAÇAMENT
- PLÀNOL PARCELARI CADASTRAL
- DOCUMENTACIÓ REGISTRAL i CADASTRAL
- “TABLA DE TIPOS DE ACTUALIZACIÓN”
- NORMATIVA URBANÍSTICA
- FOTOGRAFIES
- ESTUDI MERCAT

SITUACIÓ









SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



Sede Electrónica
del Catastro

Provincia de TARRAGONA Municipio
de REUS

Coordenadas U.T.M. Huso: 31 ETRS89

ESCALA 1:500



[340,760 ; 4,554,425]

CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Parcela Catastral: 0946104CF4504F

[340,880 ; 4,554,425]



[340,760 ; 4,554,360]

[340,880 ; 4,554,360]

© D. G. del Catastro

Coordenadas del centro: X = 340,820 Y = 4,554,392

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 13/12/22

PLÀNOL PARCELARI CADASTRAL



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

ANTONIO JOSE CASTILLO FOLCH

Registrador de la Propiedad de REUS 1

General Moragues, 76 bajos - REUS

tlfno: 0034 977 326221

correspondiente a la solicitud formulada por

REUS DESENVOLUPAMENT ECONOMIC SA

con DNI/CIF: A43423649



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F31UT48U9

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE REUS NÚMERO UNO

Telf. 977 328 221 / FAX 977 317 714

Carrer General Moragues, 78-78. 43203 REUS

email: reuc1@registrodelapropiedad.org

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE REUS Nº: 57108

Fecha de Expedición: 03/10/2022 11:43:12

Nº IDUIR: 43012000941987

ÚLTIMA INSCRIPCIÓN: Tomo: 1868 Libro: 1305 Folio: 117 Inscripción: 1

TIPO FINCA: Parcela

SITUACIÓN: TERRENOS PPR SUBSECTOR 3 AIGÜESVERDS II, ,

REFERENCIA/S CATASTRALES: NO CONSTA

DESCRIPCIÓN:

FINCA M33-08: PARCELA que s'assenyala amb el número 08 de l'illa M-33 al plànol de finques adjudicades del PROJECTE DE COMPENSACIÓ DEL PLA PARCIAL RESIDENCIAL DEL SUBSECTOR 3 AIGÜESVERDS II. URBANA. PORCIÓ DE TERRENY situada a Reus, sector Aigüesverds. Té una superfície de SET-CENTS TRENTA-TRES METRES, SETANTA-NOU DECÍMETRES QUADRATS. Limita: pel nord-oest, en una línia de 37'88 metres, amb la parcel·la 10 de l'illa M-33 del mateix Pla Parcial, adjudicada a Club Bonmont Terres Noves, S.L.; al nord-est, en una línia de 18'48 metres, amb la parcel·la 11 de l'illa M-33 del mateix Pla Parcial, adjudicada a Club Bonmont Terres Noves, S.L.; al sud-est, en una línia de 38'58 metres, amb la parcel·la 08 de l'illa M-33 del mateix Pla Parcial, adjudicada a l'Ajuntament de Reus; i al sud-oest, en una línia de 18'43 metres, amb el carrer dels Garrofers. EDIFICABILITAT: tres-cents vuit metres, dinou decímetres quadrats de cotxe. ÚS URBANÍSTIC: unifamiliar aïllat.

TITULARIDADES:

AJUNTAMENT DE REUS, con C.I.F. P4312600D, titular del pleno dominio de 100,000000% de esta finca, en virtud del documento administrativo, por título de Adjudicación En Proyecto de Reparcelación.

AUTORIZANTE: AJUNTAMENT DE REUS

NºPROTOCOLO: DE FECHA: 07/03/2008

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

Información Registral expedida por

ANTONIO JOSE CASTILLO FOLCH

Registrador de la Propiedad de REUS 1

General Moragues, 78 bajos - REUS

tlfno: 0034 977 326221

correspondiente a la solicitud formulada por

REUS DESENVOLUPAMENT ECONOMIC SA

con DNI/CIF: A43423649



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones



Identificador de la solicitud: F31UT49Q4

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE REUS NÚMERO UNO

Tel: 877 328 221 / FAX 877 317 714

Carrer General Moragues, 78-78. 43203 REUS

email: reus1@registrodelapropiedad.org

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE REUS Nº: 67107

Fecha de Expedición: 03/10/2022 11:44:38

Nº IDUFIR: 43012000941960

ÚLTIMA INSCRIPCIÓN: Tomo: 1968 Libro: 1305 Folio: 113 Inscripción: 1

TIPO FINCA: Parcela

SITUACIÓN: TERRENOS PPR SUBSECTOR 3 AIGÜESVERDS II, ,

REFERENCIA/S CATASTRAL/ES: NO CONSTA

DESCRIPCIÓN:

FINCA M33-08: PARCELA que s'assenyala amb el número 08 de l'illa M-33 al plànol de finques adjudicades del PROJECTE DE COMPENSACIÓ DEL PLA PARCIAL RESIDENCIAL DEL SUBSECTOR 3 AIGÜESVERDS II. URBANA. PORCIÓ DE TERRENY situada a Reus, sector Aigüesverds. Té una superfície de SET-CENTS QUARANTA-NOU METRES, SEIXANTA-UN DECÍMETRES QUADRATS. Limita: pel nord-oest, en una línia de 38'68 metres, amb la parcel·la 09 de l'illa M-33 del mateix Pla Parcial, adjudicada a l'Ajuntament de Reus; al nord-est, en una línia de 18'08 metres, amb la parcel·la 08 de l'illa M-33 del mateix Pla Parcial, adjudicada a Club Bonmont Terres Noves, S.L.; al sud-est, en una línia de 41'03 metres, amb la parcel·la 07 de l'illa M-33 del mateix Pla Parcial, adjudicada a Club Bonmont Terres Noves, S.L.; i al sud-oest, en una línia de 18'23 metres, amb el carrer dels Garrofers. EDIFICABILITAT: tres-cents oatorze metres, vuitanta-quatre decímetres quadrats de sostre. ÚS URBANÍSTIC: unifamiliar aïllat.

TITULARIDADES:

AJUNTAMENT DE REUS, con C.I.F. P4312600D, titular del pleno dominio de 100,000000% de esta finca, en virtud del documento administrativo, por título de Adjudicación En Proyecto de Reparcelación.

AUTORIZANTE: AJUNTAMENT DE REUS

NºPROTOCOLO: DE FECHA: 07/03/2008

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

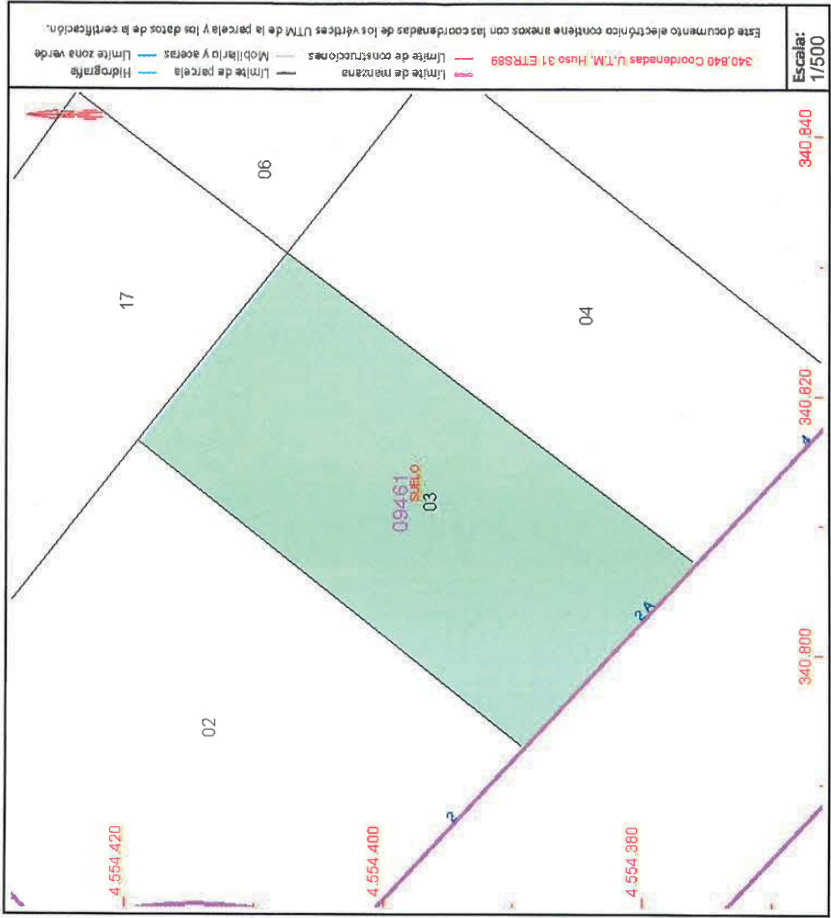


**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRAFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 0946103CF4504F0001GE

PARCELA

Superficie gráfica: 734 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL GARROFERS DELS 2[A] Suelo
43206 REUS [TARRAGONA]
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

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"





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

MODALIDAD DE ESTADO DE INICIACIÓN

Asociación Civil, o.a. con ánimo de lucro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRAFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0846104CF4504F0001QIE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL GARROFERS DELS 4 Suelo
43206 REUS (TARRAGONA)

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif

Superficie construida:

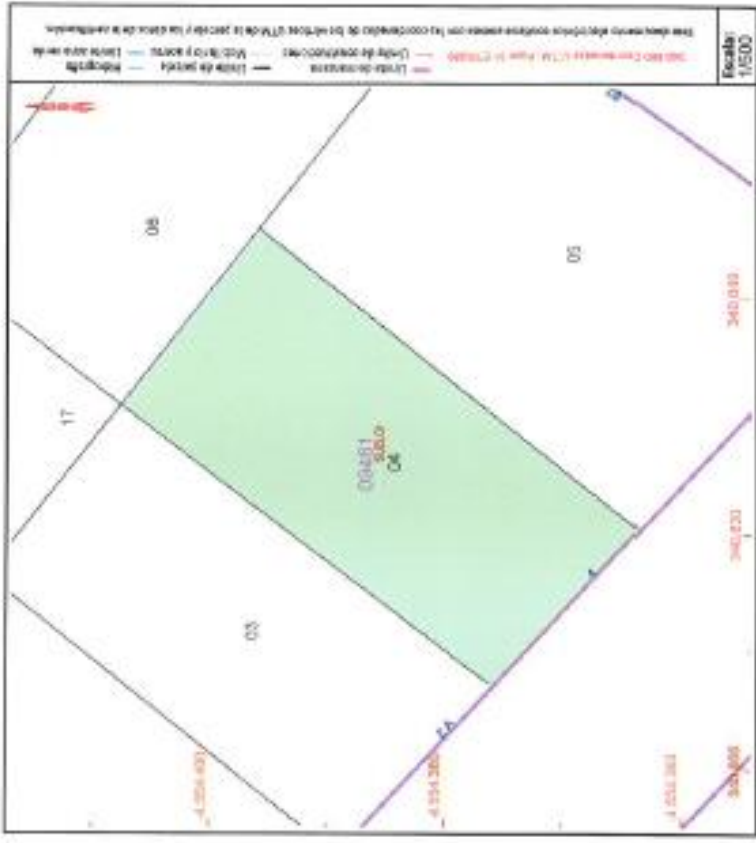
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 750 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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"

Martes 13 de Noviembre de 2022

TABLA DE TIPOS DE ACTUALIZACION

TABLA DE TIPOS DE ACTUALIZACIÓN				Fecha de aplicación	Noviembre 2025
IPC	3,000	Tasa de Deuda Pública (%)	2,608	Índice revalorización alquiler (%)	2,220

Valores TDP e IPC correspondientes al mes de Septiembre 2025

USOS		PRIMA RIESGO Nominal	Propuesta Tipos		Tipos Mínimos		TIPO MÍNIMOS A ADOPTAR		
			Nominal	Real	Nominal	Real	Nominal (d)	Real (e)	
METODO DE ACTUALIZACION (VACT según art.32)	NO ILEEs	1ª RESIDENCIA	3,4	6,0	2,9	5,8	2,7	6,0	2,9
		2ª RESIDENCIA	6,5	9,1	5,9	8,9	5,7	9,1	5,9
		OFICINAS	5,0	7,6	4,4	8,7	5,5	8,7	5,5
		LOCALES COMERCIALES	5,6	8,2	5,0	9,0	5,8	9,0	5,8
		* en centro comercial	5,6	8,2	5,0	9,2	6,0	9,2	6,0
		NAVES INDUSTRIALES	7,0	9,6	6,4	9,7	6,5	9,7	6,5
		* Naves logística	7,0	9,6	6,4	9,2	6,0	9,6	6,4
		PLAZAS APARCAMIENTO	4,5	7,2	4,0	6,1	3,0	7,2	4,0
	ILEEs	HOTELES VACACIONALES (sol y playa)	5,7	8,3	5,2	7,9	4,8	8,3	5,2
		HOTELES DE CIUDAD	5,3	7,9	4,7	8,0	4,9	8,0	4,9
		HOTELES RURALES	6,4	9,0	5,8	9,1	5,9	9,1	5,9
		APARTHOTELES	6,4	9,0	5,8	8,6	5,4	9,0	5,8
		CAMPINGS	6,0	8,6	5,4	8,2	5,0	8,6	5,4
		RESTAURANTES	8,5	11,1	7,8	11,1	7,9	11,1	7,9
		CINES (en C.Comerciales)	7,3	9,9	6,7	9,7	6,5	9,9	6,7
		CINES (Salas urbanas)	9,1	11,7	8,4	11,7	8,4	11,7	8,4
		DISCOTECAS	8,7	11,3	8,1	11,3	8,0	11,3	8,1
		CENTROS COMERCIALES	7,0	9,6	6,4	9,2	6,0	9,6	6,4
		APARCAMIENTOS	5,3	7,9	4,7	7,4	4,3	7,9	4,7
		GASOLINERAS	7,6	10,2	7,0	9,8	6,6	10,2	7,0
		DEPORTIVOS	8,4	11,0	7,7	10,9	7,6	11,0	7,7
		GUARDERIAS	6,5	9,1	5,9	8,7	5,5	9,1	5,9
		COLEGIOS	6,2	8,8	5,6	8,4	5,2	8,8	5,6
		CLINICAS	7,5	10,1	6,9	9,7	6,5	10,1	6,9
		GERIATRICOS	5,5	8,1	4,9	8,0	4,9	8,1	4,9
		TANATORIOS	5,6	8,2	5,0	7,7	4,6	8,2	5,0
		FINCAS RUSTICAS	3,4	6,0	2,9	5,9	2,8	6,0	2,9
		OTROS (orientativo)	7,4	10,0	6,8	9,6	6,4	10,0	6,8

MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN (VACT según art.32)

(d) Valores a introducir en el Módulo de Rentas en la variable "TDE - Tipo de Actualización" aplicable a elementos con destino alquiler en los que se capitalizan rentas de mercado de alquileres.

(e) Valores a introducir en el Módulo de Rentas en la variable "TCM - Tasa de Capitalización" aplicable a elementos alquilados en los que se capitalizan rentas de contrato.

TIPOS MÍNIMOS A ADOPTAR en la valoración de ELEMENTOS que no constituyen ILEES: Caracterización de las situaciones a las que corresponden.

Los tipos mínimos a adoptar que se indican en la tabla, corresponden a las situaciones descritas a continuación, que son las que identificamos como de riesgo mínimo dentro de cada uno de los usos y tipologías que se mencionan. Para el resto de los casos, los tipos mínimos se incrementarán a medida que aumente el riesgo por ubicación, volumen, singularidades...

Viv. 1ª Residencia	Viviendas plurifamiliares en zona prime, mercados consolidados.
Viv. 2ª Residencia	Aplicable a viviendas de segunda residencia en mercados inmobiliarios activos y consolidados, sin predominio de la oferta. En mercados con sobreoferta y ubicaciones residuales se requiere un análisis detallado.
Oficinas	Aplicable a zona prime de Madrid para edificios con el mayor nivel de representatividad, ubicación y calidad de acabados e instalaciones.
Locales comerciales	Locales en zona prime de principales ciudades. Aplicable locales de superficie media-pequeña con CTF próximos a la unidad. En situaciones excepcionales se debe consultar posible reducción.
Locales en Centro Comercial	Aplicable a locales de superficie inferior a 75 m2 con acceso desde zonas de tránsito intenso, buena accesibilidad y visibilidad en Centros Comerciales basados en supermercado y galería comercial consolidados.
Naves Industriales	Aplicable a naves de tamaño medio en polígonos consolidados y mercado inmobiliario activo.
Naves Logísticas	Naves de gran tamaño y logísticas requieren tratamiento particular.
Plazas de aparcamiento	Aplicable a naves logísticas con buena accesibilidad desde vías de transporte rodado principales o red ferroviaria y ubicadas en nodos de distribución de abastecimiento a grandes ciudades.
	Aplicable a aparcamientos vinculados a uso residencial en zonas reguladas con ORA y dominio de demanda sobre la oferta. En aparcamientos vinculados a otros (oficinas, industrial,...) el tipo será como mínimo el del uso principal, salvo situaciones excepcionales.



01141

Art. 485 Sector: H.8 CASTELLET

Superfície: 149.242 m2.

Zonificació: Gran indústria

Art. 486 Sector: H.9 AIGÜESVERDS 2

Superfície: 453.173 m2

Zonificació: Residencial D

Densitat: 11 hab/ha.

Condicions:

1. L'alçada màxima de les edificacions serà de 3 plantes.

Art. 487 Sector: H.11 BELLISENS OEST

Superfície: 517.276 m2

Zonificació: DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL I DE SERVEIS

Edificabilitat bruta de tot l'àmbit serà de 0,70 m2/m2

Condicions: Les cessions de verd i equipament se situaran en la franja que limita amb la Universitat.

Per que fa als usos del sòl, l'àmbit situat al nord-oest del vial prolongació del carrer Flix es destinarà a serveis i l'àmbit que resta al sud-est del vial es destinarà a industrial.

Art. 488 Sector: H.12 MAS SUNYER

Superfície: 759.328 m2

Zonificació: DESENVOLUPAMENT INDUSTRIAL



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'ORDENACIÓ
DE CATALUNYA

01101

CAPÍTOL CINQUÈ. ZONA RESIDENCIAL D

Art. 408 Definició

Comprèn els terrenys ocupats prioritàriament per construccions aïllades i d'ús exclusivament residencial.

Art. 409 Condicions d'urbanització

Es fixen les següents condicions d'urbanització amb els respectius paràmetres i relacions:

a) Edificabilitats brutes màximes

L'edificabilitat bruta total és de 0,30 m²/m²s. Aquesta edificabilitat es pot desglossar segons la seva adscripció a l'ús residencial o a d'altres usos compatibles, en aquest últim cas, l'edificabilitat bruta adscrita no pot superar el 0,05 m²/m²s.

b) Densitat

La densitat màxima de vivendes es fixa en 10 habitatges per ha.

c) Distribució del sòl

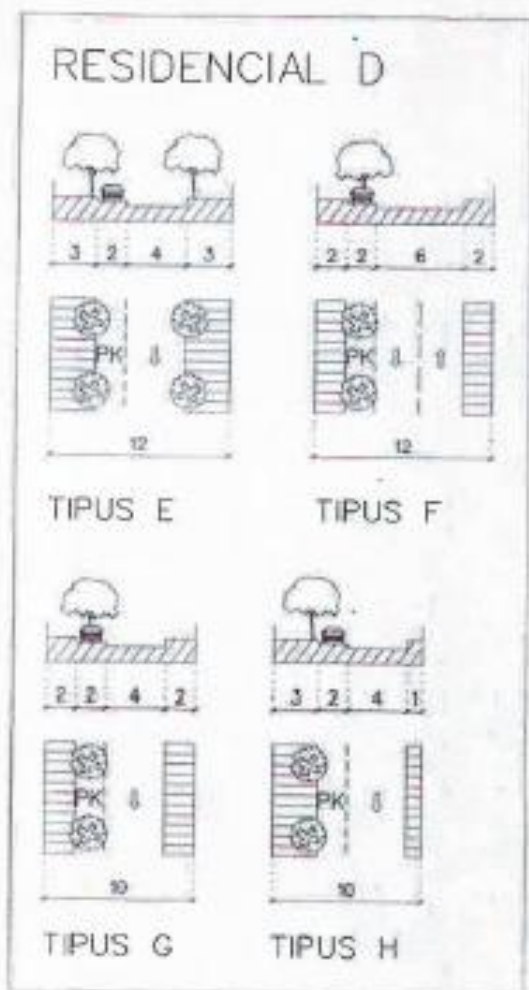
El sòl qualificat per aquesta zona es distribuirà en relació amb les finalitats que s'esmenten d'acord amb el següent:

- Vials i estacionament: El que sigui necessari per a l'ordenació de l'àmbit, tenint en compte les seccions que defineix el Pla.
- Equipaments: 5%
- Espais lliures per a zones verdes i jardins públics: 15%

01102

Art. 410 Vials i comunicacions

1. Excepte en els casos indicats expressament en els plànols, i en la regulació específica dels sectors, els carrers definits pels plans parcials tindran les amplades i seccions mínimes que es determinen a continuació:



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'ORDENACIÓ
DE CATALUNYA

01103

Els vials tipus G i H només s'admeten en el cas que no tinguin continuïtat en la trama urbana general.

2. Els plans parcials també podran establir a l'interior de la xarxa de carrers formes d'ocupació en "cul de sac". Quan aquest tingui accés rodat a habitatges, la seva dimensió serà tal que s'hi pugui inscriure un cercle de 23 m de diàmetre.

3. Els vials assenyalats als plànols seran de construcció obligatòria, amb el traçat i les característiques d'amplada i secció indicades, quan donin continuïtat a vies provinents d'altres ja existents o en projecte. En la redacció del Pla parcial el traçat pot ser adaptat, mantenint el seu paper estructurador.

Quan exclusivament s'indica l'eix del carrer, el seu traçat també pot ser adaptat i definit en el planejament sectorial.

Art. 411 Condicions d'edificació

Per a la distribució dels volums edificables es fixen les condicions següents que hauran d'ésser desenvolupades en el corresponent Pla parcial.

1. Tipus d'edificació

Edificació unifamiliar aïllada. No obstant, el Pla parcial podrà admetre la construcció d'edificis aparellats en les condicions establertes a l'apartat 6 d'aquest article.

2. Dimensió de les illes

La regulació de la dimensió de l'illa serà a través de la seva profunditat, mesurada perpendicularment a les façanes de dimensió mínima.

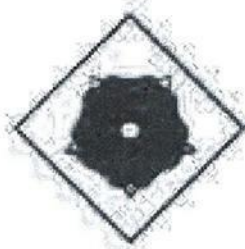
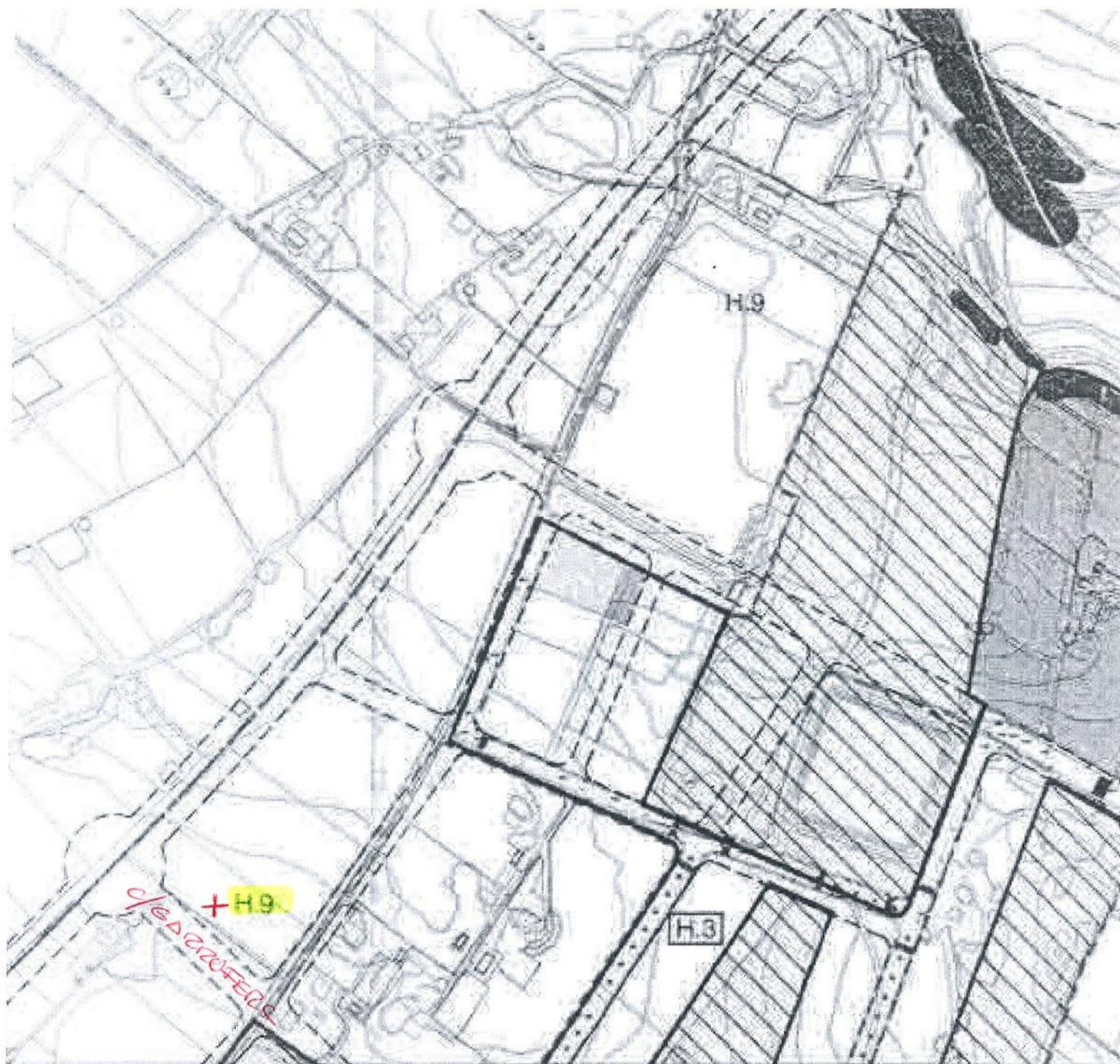
Aquesta profunditat serà de 50 metres quan es disposin dues franges d'edificació en una mateixa illa i de 30 metres quan es disposi una única franja.

Excepcionalment per raons topogràfiques, d'estructura, o coherència del traçat viari es podrà disminuir aquesta superfície, circumstància que el Pla parcial haurà de justificar documentalment.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

COMISSIÓ D'ORDENAMENTS
DE CATALUNYA



REVISIÓ PLA GENERAL

REU

XISTENTS

APROVACIÓ DEFINITIVA

FE



















Imprimir en: viernes, 14 de noviembre de 2025 10:26:59

Anfitrión: ST2BIS

Usuario: dolgu




825.000 €

 Descartar
  Compartir
  Favorito

[Calcula tu hipoteca](#)
[Sugerir precio](#)

 5 fotos
  3 baños
  330 m²
  800 m² terreno

Casa o chalet en venta en Migjorn

Reus

Chalet de nueva construcción. Golf. Nueva construcción.

[Pedir más datos al anunciante](#)

Características

 Tipo de inmueble
Casa o chalet
  Agua caliente
Gas Natural
  Calefacción
Electricidad

Contacta con el anunciante

Tus datos

Tu nombre

Tu e-mail (obligatorio)

Tu teléfono

¿Cuál es el motivo de tu contacto?

+ Añadir un comentario

☐ Quiero recibir alertas de inmuebles similares a estos

☐ Acepto el [aviso legal](#), la [política de privacidad](#) y [dámame del alta en tu página](#)

[Contactar](#)

Ver teléfono

Pineda Castell d'Amansa
 BARRACOSA, GOLF



Imprimir en: viernes, 14 de noviembre de 2025 10:25:42
Anfitrión: ST2BIS
Usuario: dolgu

53 Fotos

790.000 € ↓ Ha bajado 10.000€

[Descartar](#)
[Compartir](#)
[Favorito](#)

[Calcula tu hipoteca](#)
[Sugerir precio](#)

6 habitaciones

5 baños

348 m²

866 m² terreno

Casa o chalet en venta en Migjorn

Reus

Puedes disfrutar de este chalet de lujo, de reuniones inolvidables en el jardín o protegidos del sol en el gran porche.

Pisones de 66 m².

Sus vales a encontrar mejores acabados. Acero inoxidable, cristal, maderas nobles.

Es el mejor espacio para trabajar desde casa. Gran despacho-biblioteca con salida al jardín.

[Leer más](#)

[Pedir más datos al anunciante](#)

Contacta con el anunciante

Tus datos

Tu nombre

Tu e-mail (obligatorio)

Tu teléfono

¿Cuál es el motivo de tu contacto?

+ Añadir un comentario

☐ Quiero recibir alertas de inmuebles similares a este
 ☐ Acepto el [aviso legal](#), la [política de privacidad](#) y daré de alta en Facebook

Contactar

[Ver teléfono](#)

VALORACIONES.NET
Referencia: URBANIZACIÓN GAUDÍ
CHALET - CHALET D'OLIVERA

Imprimir en: viernes, 14 de noviembre de 2025 10:13:26
Anfitrión: ST2BIS
Usuario: dolgu

idealista
Propietarios
Buscas casa
Hipotecas

Pon tu anuncio gratis
ES
Acceder

« Viviendas en Migjorn
17 de 47 viviendas
Anterior
Siguiente »

77 fotos
Mapa

Casa o chalet independiente en venta en CL Noguers, 8
Migjorn, Reus [Ver mapa](#)
625.000 €
Calcular hipoteca
Comparar hipotecas
234 m²
5 hab.
Garaje incluido

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

877 26 08 80

Referencia del anuncio
00699

Profesional
Finques Bañeras

Finques Bañeras Reus

PARC, 763

Imprimir en: viernes, 14 de noviembre de 2025 10:02:07

Anfitrión: ST2BIS

Usuario: dolgu

idealista Propietarios Buscas casa Hipotecas

Pon tu anuncio gratis ES Acceder

<< Viviendas en Calle De Les Margarides 3 de 4 viviendas >> Anterior Siguiente >



44 fotos Mapa

Casa o chalet independiente en venta en Migjorn
Reus [Ver mapa](#)

660.000 € ~~775.000 €~~ ↓ 15%

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipotecas](#)

332 m² 5 hab.

PDV, 722

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[877 26 02 31](#)

Referencia del anuncio
CHA0096

Profesional
SelvaFines

SelvaFines
La Selva del Camp

Imprimir en: viernes, 14 de noviembre de 2025 10:09:30

Anfitrión: ST2BIS

Usuario: dolgu






Casa o chalet independiente en venta en Migjorn

Reus [Ver mapa](#)

895.000 €




390 m² 5 hab. Garaje incluido

Lujo PARC 750m2







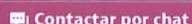
Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) [English](#) [Otros idiomas](#)

Exclusivo Chalet con Piscina Privada en la Prestigiosa Zona de Aigües Verds, Reus

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo





Referencia del anuncio
1704

Profesional
Mestral Estate

Mestral estate
Cambriis



6

idealista Propietarios Buscas casa Hipotecas Pon tu anuncio gratis Acceder

< Viviendas en Migjorn 18 de 47 viviendas > Anterior Siguiente >

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este inmueble y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

877 26 04 08

Referencia del anuncio
04886

Profesional
Ota Inmobiliaria

Ota Cochs
Reus

Casa o chalet independiente en venta en Calle de les Roses

Migjorn, Reus Ver mapa

597.000 €

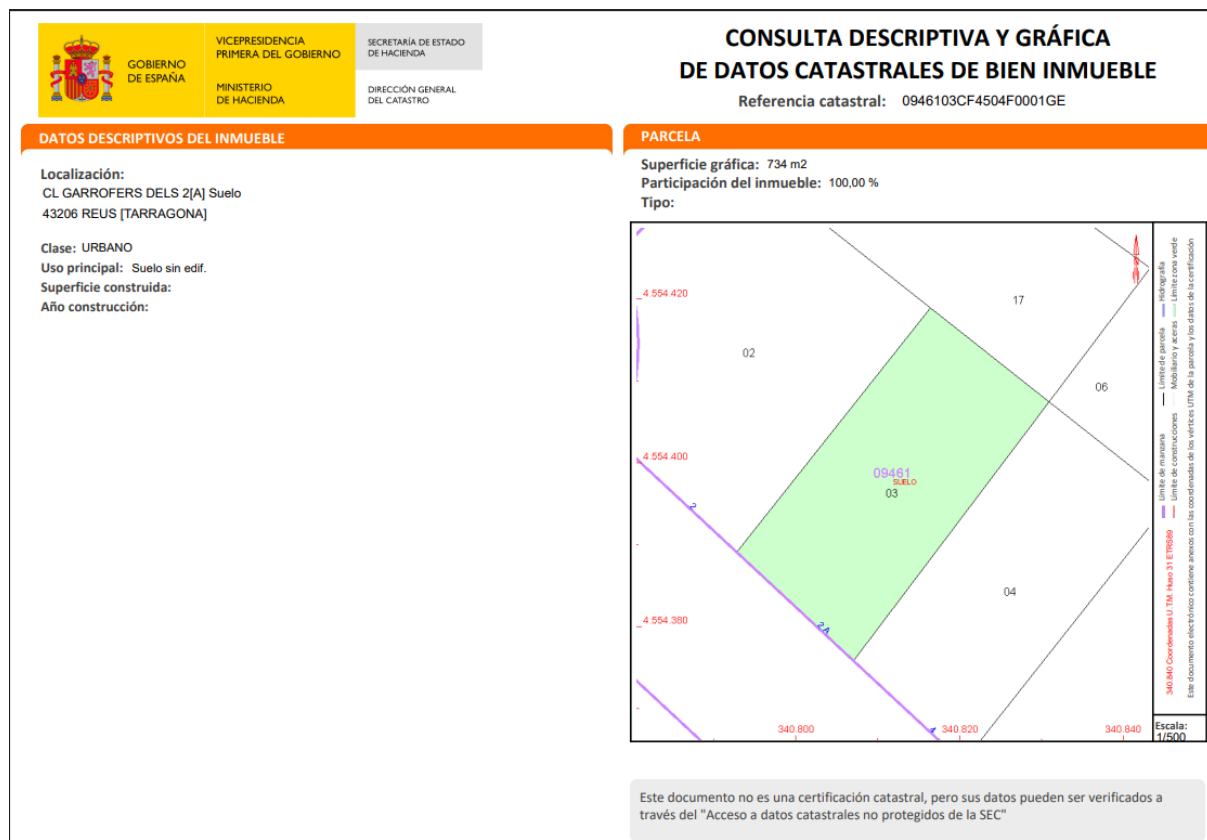
Calcular hipoteca Comparar hipotecas

251 m² | 3 hab. | Garaje incluido **PDV 857m2**



Avinguda Bellissens 42, 43204 Reus
Tel. 977 300 304
redessa@redessa.cat
www.redessa.cat

ANNEX 4: PLÀNOL FINCA REGISTRAL 57109 (C/ GARROFERS, 2A)



ANNEX 5: PLÀNOL FINCA REGISTRAL 57107 (C/ GARROFERS, 4)



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0946104CF4504F0001QE

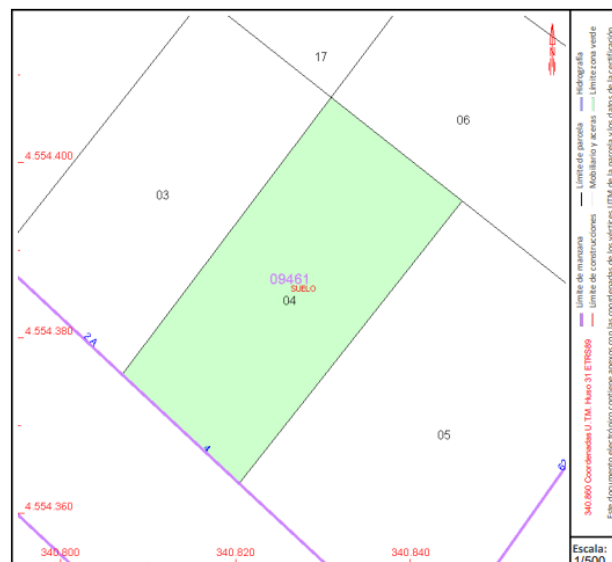
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL GARROFERS DELS 4 Suelo
43206 REUS (TARRAGONA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 750 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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"