



INFORME DE VALORACIÓ D'EDIFICI

EMPLAÇAMENT: C. MARIA ANTÒNIA PARÍS, 1 1r 1a, REUS

CLIENT: AJUNTAMENT DE REUS

TÈCNIC REDACTOR: FELIP CARLES MUNNÉ

REUS, DESEMBRE DE 2025



ÍNDEX DE L'INFORME DE VALORACIÓ

1. - OBJECTE

- 1.1. - Tècnic redactor i dades del sol·licitant
- 1.2. - Finalitat de la valoració
- 1.3. - Data de referència de la valoració

2. - IDENTIFICACIÓ DE LA PROPIETAT

3. - CARACTERÍSTIQUES DE LA LOCALITAT

4. - CARACTERÍSTIQUES DE L'ENTORN IMMEDIAT

5. - CARACTERÍSTIQUES DE LA FINCA

- 5.1. - Infraestructura urbana de la finca
- 5.2. - Qualificació urbanística
- 5.3. - Paràmetres edificatoris de la finca

6. - SITUACIÓ URBANÍSTICA I ANTECEDENTS

7. - INFORME DE VALORACIÓ

- 7.1. - Legislació aplicable
- 7.2. - Criteris de valoració

8. - VALOR DEL SÒL

- 8.1. - Edificabilitat aplicable
- 8.2. - Valor unitari del sòl
- 8.3. - Base d'informació, estudi de mercat: valors de venda
- 8.4. - Testimonis recollits
- 8.5. - Costos de construcció de les edificacions

9.- CÀLCUL DEL VALOR DEL SÒL PEL MÈTODE DE COMPARACIÓ

- 9.1. - Quadre de comparació base de les mostres
- 9.2. - Quadre d'homogeneïtzació de les mostres

10.- VALORACIÓ DE BENS MOBLES

11. - RESULTAT DE LA VALORACIÓ

12.- ANNEXES

- 12.1.- Situació
- 12.2.- Emplaçament
- 12.3.- Referència cadastral
- 12.4.- Plànols de planejament
- 12.5.- Fotografies
- 12.6.- Documentació registral
- 12.7 – Valoració de contrast, segons l'Agència Tributària Catalana

Signat electrònicament
Felipe Carles Munné
27/01/2026

1. – OBJECTE

1.1. - Tècnic redactor i dades del sol·licitant

Felip Carles Munné NIF 40930659C, arquitecte membre de COAC (Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya), número 32817/0, amb exercici i tècnic de l'Ajuntament de Reus.

L'Ajuntament de Reus, té la voluntat de realitzar una valoració de l'habitatge per estudiar la conveniència de la compra dels dos habitatges situats al carrer **Maria Antònia París, 1A 01 01 porta 1a i porta 2a del municipi de Reus** aquesta actuació se li encarrega al tècnic del Departament d'Habitatge de l'Ajuntament de Reus per tal de determinar el valor de les finques objecte d'aquest informe.

La conveniència de la compra, concretament d'aquests dos immobles, ve donada i motivada en l'informe signat per la Cap de Servei Benestar social de l'Ajuntament de Reus, Àngels Granados Serrano, on motiva que l'habitatge, resultat de la unió de 2 habitatges, reuneix unes condicions altament adequades per a ser destinat a ús d'urgència social, especialment per a famílies o persones amb necessitats especials (discapacitat, exclusió residencial, mobilitat reduïda, etc.).

1.2. - Finalitat de la valoració

La finalitat d'aquest informe és determinar el valor dels habitatges situats al carrer **Maria Antònia París, 1A porta 1a i porta 2a del municipi de Reus**, i en funció al que estableix la Llei 7/2015, Llei del sòl i rehabilitació urbana.

Tal com es pot comprovar en la visita realitzada en data 21 de maig a les 10:00h, consta que es van realitzar obres per unificar els dos habitatges comunicant-los interiorment mantenint els dos accessos originals. No consta que els dos habitatges s'hagin agrupat en un sòl habitatge.

1.3. - Data de referència de la valoració

Per al desenvolupament del present informe de valoració s'ha realitzat a partir del moment que es sol·licita la valoració, a l'any 2025.

2. - IDENTIFICACIÓ DE LA PROPIETAT

El carrer Maria Antònia París, núm. 1A, on es troben les finques, dins del terme municipal de Reus (Baix Camp), està dins de la clau III, ILLES D'EIXAMPLE, segons indica el Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Reus publicat al DOGC de data de 6 de maig de 2005.

Propietaris: Associació de pares de Minusvàlids del Baix Camp
CIF G43036185
Adreça: c. Joan Olivé, 28 43206 Reus

Referències cadastrals: 1876501CF4517F0025LU - 1876501CF4517F0026BI

3. - CARACTERÍSTIQUES DE LA LOCALITAT

La ciutat de Reus és la capital del Baix Camp i es troba a la província de Tarragona, concretament a l'àrea metropolitana del Camp de Tarragona. La distància entre Reus i la capital del tarragonès és d'aproximadament catorze quilòmetres. L'actual municipi de Reus es conforma de dues antigues viles, el Bugar i Mascalbó, les quals han desaparegut amb els anys. L'origen del seu nom prové de la paraula llatina "reddis", que significa "encreuament de camins" per l'àmplia connexió de camins i carreteres que creuen aquesta ciutat.



A tan sols cinc quilòmetres del nucli de Reus se situa l'Aeroport de Reus, el tercer més important de Catalunya i un dels més importants de l'estat espanyol. Des d'aquesta terminal d'aerolínies s'enlairen diferents vols durant tot l'any a una gran varietat de ciutats europees, amb més freqüència durant l'estiu.

Ocupació laboral i nivell de renda:

A l'inici del segle XX, l'evolució de la població (reusencs) tenia un signe pràcticament estàtic fins a les onades d'immigració dels anys seixanta. El 1900 Reus tenia 26.681 h, que passaren a 31.299 el 1930 i baixaren a 27.417 el 1936, en què s'inicià un increment inicialment lent (32.285 h el 1940 i 35.950 h el 1950). A partir de la primera meitat de la dècada de 1960 es produí un fort i desordenat creixement, explicable bàsicament per una notable immigració provinent tant dels pobles de l'entorn o de la Catalunya occidental com de manera essencial i majoritària d'altres llocs de l'Estat espanyol, atreta per la implantació de la petroquímica a Tarragona i el desenvolupament de l'agricultura; el 1970 es calculava que el 28,27% de la població eren nascuts fora de Catalunya, provinents majoritàriament d'Andalusia. Es va assolir una taxa de creixement acumulatiu del 3,9% anual fins a la meitat dels anys setanta, que s'inicià la crisi econòmica. Així, la població passà de 41.014 h el 1960 a 59.904 el 1970, 71.485 el 1975 i 79.245 el 1981. A la darrera dècada del segle XX encara s'apreciava una evolució demogràfica positiva, tot i que més lenta, amb 87.670 h el 1991 i 90.993 el 1996. Els primers anys del segle XXI, el creixement s'accentuà i es passà de 89.006 h el 2001 a 99.505 h el 2005. La tendència general a la concentració de la població en el cap comarcal, que s'ha donat pràcticament a tot Catalunya, també s'ha observat a Reus, que aplega el 60% dels habitants de la comarca. Pel que fa a la mobilitat de la població, Reus ha actuat d'una banda com a zona residencial d'una part considerable de gent que treballa a Tarragona.

Actualment la població segons cens del 2024 és de 109.961 habitants

La ciutat de Reus és indiscutiblement la capital econòmica d'una zona molt més àmplia que la de la pròpia comarca. La seva incidència havia arribat a les comarques septentrionals del País Valencià, les zones meridionals de la Franja de Ponent i les terres de les regions de Tarragona, de Tortosa i de Lleida.

El sector terciari ha esdevingut primordial a la ciutat de Reus; el 2001 comprenia el 63,87% dels ocupats.

El comerç reusenc conegué dies de glòria durant la Primera Guerra Mundial, durant la qual les llicències d'exportació passaren de 95 el 1916 a 906 el 1919. D'acord amb els antecedents històrics, Reus continua encara com a mercat de concentració i redistribució del comerç de l'oli i de la fruita seca de la major part de la Catalunya meridional i també, encara que amb menys intensitat, del vi.

La ciutat ha esdevingut un nucli comercial cabdal, tant per als reusencs com per a la gent de les comarques veïnes, gràcies a la seva situació geogràfica i a les seves bones comunicacions. Aquest protagonisme és confirmat per l'assistència multitudinària de compradors i venedors els dies de mercat popular, el dilluns i el dissabte.

Història i població:

Reus és una ciutat mitjana, a mig camí, però a tocar, del mar Mediterrani i de les muntanyes de la Costa Daurada i separada per només un centenar de quilòmetres de Barcelona, així com a 250 quilòmetres de distància de França. Té el seu origen en l'Edat Mitjana, però inicia el seu creixement poblacional i urbà al segle XVIII, fins al punt d'arribar a ser la segona població de Catalunya. També es convertiria en la ciutat de referència dels moviments culturals sorgits al segle XIX, després de Barcelona. A més, l'empenta industrial i després comercial van ser destacables.

En l'actualitat, té un pes determinant dins el Camp de Tarragona, la segona àrea demogràfica, econòmica i metropolitana de Catalunya, liderant un territori divers geogràficament. Com a teló



de fons, a 30 quilòmetres, s'hi troben les muntanyes de Prades i del Priorat, la Mola de Colldejou i la Mussara; i a l'horitzó, el Mediterrani de la Costa Daurada, amb Salou i Cambrils a quinze minuts de distància.

La manca i mal estat dels camins i carreteres durant anys va fer que la via més important de comunicació fos el riu, els llaüts per al transport de mercaderies i el vaporet per al de passatgers. La veritable revolució en el transport arribà amb la inauguració del Carrilet l'any 1927, que suposà l'obertura de la població cap a l'exterior. Amb la millora de les carreteres aquests mitjans de comunicació van anar desapareixent.

El valor i l'interès del patrimoni de la ciutat de Reus es troba en la suma del conjunt de construccions arquitectòniques de diferents èpoques, espais naturals, rurals i urbans que configuren les més de 5.000 hectàrees que té el territori.

La ciutat ha vist néixer al llarg de la història personatges cèlebres com l'universal arquitecte Antoni Gaudí, el pintor Marià Fortuny, l'escultor Joan Rebull o el general Joan Prim, entre d'altres. Ser el bressol de tots ells li han permès comptar amb un valuós patrimoni d'edificis modernistes i una oferta d'activitats i equipaments culturals de primer ordre.

A més de construccions i espais singulars, Reus té un reconegut patrimoni intangible integrat per festes tradicionals que anualment se celebren a Reus i que mostren elements de valor contrastat.

Actualment Reus és el segon municipi més gran de Tarragona amb gairebé 110.000 habitants.

4. - CARACTERÍSTIQUES DE L'ENTORN IMMEDIAT

La posició estratègica de Reus, entre el corredor del Mediterrani i l'eix de l'Ebre i situada al cor del Camp de Tarragona, fa que es consideri la segona àrea demogràfica, econòmica i metropolitana de Catalunya, que són els principals actius de la ciutat.

Pel que fa a la finca a valorar, es troba al carrer Maria Antònia París, dins de la trama urbana del municipi, concretament entre l'avinguda President Macià i la Riera d'Aragó, tot just al front del Centre d'Assistència Primària Horts de Miró.

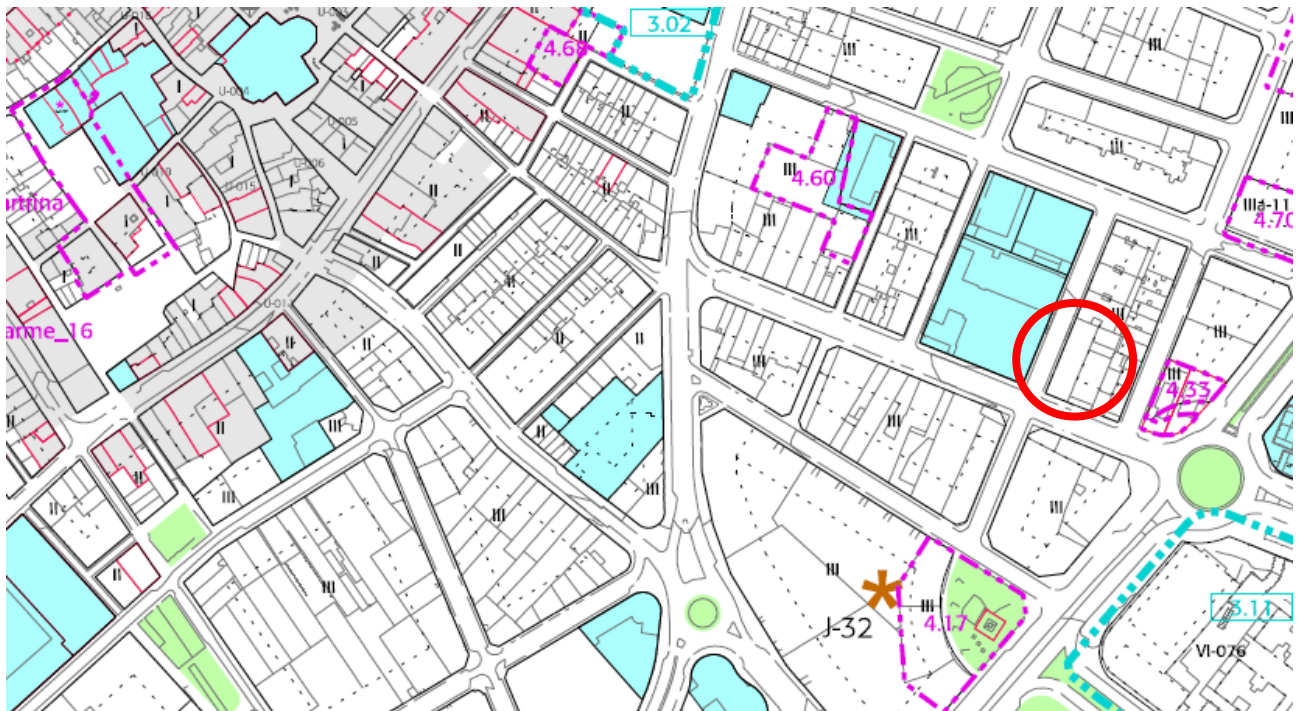
5. - CARACTERÍSTIQUES DE LA FINCA

5.1. - Infraestructura urbana de la finca

El nivell d'urbanització de la finca és complet i disposa dels serveis urbanístics necessaris.



5.2. - Qualificació urbanística



Segons RPGOU vigent

PGOU

La finca, està dins de la **clau III, ILLES d'EIXAMPLE**, segons indica la Revisió del Pla General d'Ordenació Urbanística del Municipi de Reus aprovat definitivament pel Conseller de Polítiques Territorials i Obres Públiques, en data d'11 de març de 1999 i les seves posteriors modificacions i publicat al DOGC en data 30 d'abril de 1999.

5.3. - Paràmetres edificatoris de la finca:

En sòl urbà amb la Clau III es regula la volumetria existent mantenint les condicions de la clau de la zona a on es situa en funció de les condicions tècniques.

L'edificació s'ajustarà a les característiques tipològiques i al paisatge urbà del nucli històric.

6. - SITUACIÓ URBANÍSTICA I ANTECEDENTS

La Revisió del Pla General d'Ordenació Urbanística del Municipi de Reus aprovat definitivament pel Conseller de Polítiques Territorials i Obres Públiques, en data d'11 de març de 1999 i les seves posteriors modificacions i publicat al DOGC en data 30 d'abril de 1999.

Fonaments de dret:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer (en endavant TRLU).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLU).
- DECRET 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística - Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl y Rehabilitació Urbana, en allò que no modifiqui la competència exclusiva de la Generalitat de Catalunya en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i medi ambient.

La finca, està dins de la **clau III, ILLES d'EIXAMPLE**, segons indica la Revisió del Pla General d'Ordenació Urbanística del Municipi de Reus aprovat definitivament pel Conseller de Polítiques Territorials i Obres Públiques, en data d'11 de març de 1999 i les seves posteriors modificacions i publicat al DOGC en data 30 d'abril de 1999.

7. - INFORME DE VALORACIÓ

7.1. - Legislació aplicable

A efectes de determinar el valor de classificació, la finca situada al carrer Maria Antònia París, núm. 1, s'aplica en la present valoració la legislació següent:

- Revisió del Pla General d'Ordenació Urbanística del Municipi de Reus aprovat definitivament pel Conseller de Polítiques Territorials i Obres Públiques, en data d'11 de març de 1999 i les seves posteriors modificacions i publicat al DOGC en data 30 d'abril de 1999.
- Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.
- Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl.
- Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre "normes de valoració de bens immobles i de determinats drets per a certes entitats financeres".
- R.D. 1020/1993, de 25 de juny, "sobre normes de valoració i quadre marc de valors de sòl i construccions".
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Text Refós de la Llei d'urbanisme, aprovat mitjançant Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que incorpora les modificacions del decret Llei 11/2025 de 29 de desembre, pel qual s'adopten mesures en matèria d'habitatge i urbanisme.
- Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat mitjançant Decret 305/2006, de 18 de juliol.
- Valors bàsics immobles urbans sòl, construcció, índex correctors de 2025.
- Coeficients multiplicadors del valor cadastral 2025.
- Llei 33/2003, de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques.



7.2. - Criteris de valoració

Per determinar el valor d'aquestes finques, s'han d'analitzar els procediments valoratius aplicables vigents com seguidament s'indiquen.

Per a la valoració del sòl, s'utilitzarà l'aplicació del mètode residual estàtic per l'obtenció del valor residual del sòl, aquest mètode serà contrastat amb el mètode per comparació tal com defineix l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre "normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes entitats financeres".

La llei aplicable serà la 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de sòl i el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl 1492/2011.

Llei 27/2015 Text refós de la Llei de sòl, Art. 34 i següents:

Article 34. Àmbit del règim de valoracions.

1. Les valoracions del sòl, les instal·lacions, construccions i edificacions, i els drets constituïts sobre aquestes o en relació amb aquestes, es regeixen pel que disposa aquesta Llei quan tinguin per objecte:

- a) La verificació de les operacions de repartiment de beneficis i càrregues o altres de necessàries per a l'execució de l'ordenació territorial i urbanística en les quals la valoració determini el contingut patrimonial de facultats o deures propis del dret de propietat, si no hi ha acord entre tots els subjectes afectats.
- b) La fixació del preu just en l'expropiació, sigui quina sigui la seva finalitat i la legislació que la motivi.
- c) La fixació del preu a pagar al propietari en la venda o substitució forçoses.
- d) La determinació de la responsabilitat patrimonial de l'Administració pública.

2. Les valoracions s'entenen referides:

- a) Quan es tracti de les operacions que preveu la lletra a) de l'apartat anterior, a la data d'iniciació del procediment d'aprovació de l'instrument que les motivi.
- b) Quan s'apliqui l'expropiació forçosa, al moment d'iniciació de l'expedient de preu just individualitzat o d'exposició al públic del projecte d'expropiació si se segueix el procediment de taxació conjunta.
- c) Quan es tracti de la venda o substitució forçoses, al moment de la iniciació del procediment de declaració de l'incompliment del deure que la motivi.
- d) Quan la valoració sigui necessària als efectes de determinar la indemnització per responsabilitat patrimonial de l'Administració pública, al moment de l'entrada en vigor de la disposició o del començament de l'eficàcia de l'acte que causi la lesió.

Article 35. Criteris generals per a la valoració d'immobles.

1. El valor del sòl correspon al seu ple domini, lliure de qualsevol càrrega, gravamen o dret limitatiu de la propietat.

2. El sòl s'ha de taxar de la manera que estableixen els articles següents, segons la seva situació i amb independència de la causa de la valoració i l'instrument legal que la motivi.

Aquest criteri també és aplicable als sòls destinats a infraestructures i serveis públics d'interès general supramunicipal, tant si estan previstos per l'ordenació territorial i urbanística com si són de nova creació, i la seva valoració s'ha de determinar segons la situació bàsica dels terrenys en què se situen o pels quals transcorren de conformitat amb el que disposa aquesta Llei.

3. Les edificacions, construccions i instal·lacions, els sembrats i les plantacions en el sòl rural s'han de taxar amb independència dels terrenys sempre que s'ajustin a la legalitat en el moment de la valoració, siguin compatibles amb l'ús o rendiment considerat en la valoració del sòl i no s'hagin tingut en compte en la valoració esmentada pel seu caràcter de millores permanents.

En el sòl urbanitzat, les edificacions, construccions i instal·lacions que s'ajustin a la legalitat s'han de taxar conjuntament amb el sòl de la manera que preveu l'apartat 2 de l'article 24.



S'entén que les edificacions, construccions i instal·lacions s'ajusten a la legalitat en el moment de la valoració quan es van realitzar de conformitat amb l'ordenació urbanística i l'acte administratiu legitimador que requerissin, o han estat posteriorment legalitzades de conformitat amb el que disposa la legislació urbanística.

La valoració de les edificacions o construccions ha de tenir en compte la seva antiguitat i el seu estat de conservació. Si han quedat incurses en la situació de fora d'ordenació, el seu valor s'ha de reduir en proporció al temps transcorregut de la seva vida útil.

4. La valoració de les concessions administratives i dels drets reals sobre immobles, als efectes de la seva constitució, modificació o extinció, s'ha d'efectuar d'acord amb les disposicions sobre expropiació que específicament en determinin el preu just; i, subsidiàriament, segons les normes del dret administratiu, civil o fiscal que siguin aplicables.

En expropiar una finca gravada amb càrregues, l'Administració que l'efectuï pot elegir entre fixar el preu just de cadascun dels drets que concorren amb el domini, per distribuir-lo entre els titulars de cadascun d'aquests, o bé valorar l'immoble en el seu conjunt i consignar-ne l'import en poder de l'òrgan judicial, perquè aquest fixi i distribueixi, pel tràmit dels incidents, la proporció que correspongui als respectius interessats.

Article 37. Valoració en el sòl urbanitzat.

1. Per a la valoració del sòl urbanitzat que no està edificat, o en què l'edificació existent o en curs d'execució és il·legal o està en situació de ruïna física:

a) Es consideren com a ús i edificabilitat de referència els atribuïts a la parcel·la per l'ordenació urbanística, inclòs si s'escau el d'habitatge subjecte a algun règim de protecció que permeti taxar el seu preu màxim en venda o lloguer. Si els terrenys no tenen assignada edificabilitat o ús privat per l'ordenació urbanística, se'ls atribueix l'edificabilitat mitjana i l'ús majoritari en l'àmbit espacial homogeni en què per usos i tipologies l'ordenació urbanística els hagi inclòs.

b) S'aplica a aquesta edificabilitat el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, determinat pel mètode residual estàtic.

c) De la quantitat resultant de la lletra anterior es descompta, si s'escau, el valor dels deures i càrregues pendents per poder fer l'edificabilitat prevista.

2. Quan es tracti de sòl edificat o en curs d'edificació, el valor de la taxació és el superior dels següents:

a) El determinat per la taxació conjunta del sòl i de l'edificació existent que s'ajusti a la legalitat, pel mètode de comparació, aplicat exclusivament als usos de l'edificació existent o la construcció ja feta.

b) El determinat pel mètode residual de l'apartat 1 d'aquest article, aplicat exclusivament al sòl, sense consideració de l'edificació existent o la construcció ja feta.

3. Quan es tracti de sòl urbanitzat sotmès a actuacions de reforma o renovació de la urbanització, el mètode residual a què es refereixen els apartats anteriors considera els usos i les edificabilitats atribuïts per l'ordenació en la seva situació d'origen.

Referent al Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl, Art. 19 i següents:

CAPÍTULO IV

Valoración en situación de suelo urbanizado

Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado.

1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.

2. Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.

3. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento.

4. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento.



5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurren los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento.

Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.

1. Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

2. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.

3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

Artículo 23. Valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación.

Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.

b) El determinado por el método residual, regulado en el artículo 22 de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación.

1. Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:

La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

a) Localización.

b) Uso.

c) Configuración geométrica de la parcela.

d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.

e) Superficie.

f) Antigüedad y estado de conservación.

g) Calidad de la edificación.

h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.

i) Fecha de toma de datos del comparable.

Cuando en el conjunto de comparables seleccionadas se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor



comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.

En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza o equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrán utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.

2. En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.

Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Siendo:

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

β_i = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

A los efectos de la determinación del coeficiente β , se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.

3. Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.

Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección de los comparables, así como los criterios de homogeneización utilizados para su corrección. Dicha información deberá ser lo suficientemente precisa para poder justificar, de forma independiente, los valores estimados de mercado determinados en las tasaciones que, en su caso, hubieran sido realizadas por las partes.

4. El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos u homogeneizados, en su caso, de acuerdo con lo establecido en este artículo.

La valoració de les activitats i arrendaments ve determinada per la Llei d'Expropiació Forçosa i el seu Reglament.

Pel que fa a la valoració de la construcció existent, també s'ha aplicat la valoració seguint els criteris dels valors bàsics dels immobles urbans de l'Agència Tributària Catalana del 2025.

La metodologia de valoració proposada en el document de l'Agència Tributària de Catalunya és del tipus additiu, similar a la metodologia de valoració cadastral, que incorpora 3 conceptes bàsics: 1-el valor del sòl, 2-el valor de l'edificació i 3-les despeses i el benefici del promotor.

L'ATC utilitza com a font principal per a determinar els valors bàsics de sòls i construccions les declaracions dels impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats. Amb aquests valors declarats i geolocalitzats es fa un tractament massiu estadístic d'homogeneïtzació i s'estableixen per extrapolació uns valors zonals mitjans tabulats (jerarquització) per a sòls i per a construccions en funció de la seva localització en el territori, antiguitat, etc.

De resultes d'aquest tractament global a nivell català s'estableixen unes classificacions dels municipis en quadres i àrees segons l'ús de l'immoble. A Reus li correspon el quadre A11 (annex I, pàgina 107) amb 7 categories d'ubicació i 5 categories de qualitat de construcció.

El mètode s'ha d'aplicar tenint en compte que la component sòl es valorarà aplicant el valor unitari de repercussió que correspongui sobre el sostre major entre el real o el potencial. En aquest cas el sostre real és que s'aplica en aquesta valoració.

8. - VALOR DEL SÒL

8.1. - Edificabilitat aplicable

Com s'ha exposat en els apartats anteriors, l'edificabilitat de les finques es valora la superfície real construïda actual que són:

- 1r porta 1a: 101,85 m² construïts comprovats segons aixecament topogràfic realitzat.
- 1r porta 2a: 101,21 m² construïts comprovats segons aixecament topogràfic realitzat.

Anàlisi de la documentació facilitada:

Finca del carrer Maria Antònia París, 1-A (1r 1a / 1r 2a):

Dades de la finques cadastrals:

Superfície gràfica solar:	472 m ² (segons cadastre)
Referència cadastral:	1876501CF4517F0025LU (1r 1a)
Superfície construïda:	99 m ² (Construïts)+ 10 m ² (Elem. comuns)
Referència cadastral:	1876501CF4517F0026BI (1r 2a)
Superfície comuns:	98 m ² (Construïts)+ 10 m ² (Elem. comuns)

Dades Registrals

Pis 1r 1a

Propietaris: Associació de Pares de Minusvàlids del Baix Camp
CIF G43036185
Adreça: c. Joan Olivé, 28 43206 Reus

Nº de Finca: 25196
Volum: 866
Llibre: 424
Full: 174

Superfície: 84,20 m² superfície útil
Càrregues: sense càrregues

Pis 1r 2a

Propietaris: Associació de Pares de Minusvàlids del Baix Camp
CIF G43036185
Adreça: c. Joan Olivé, 28 43206 Reus

Nº de Finca: 25198
Volum: 866
Llibre: 424
Full: 177

Superfície: 84,69 m² superfície útil
Càrregues: sense càrregues

Aprofitament urbanístic segons RPGOU de Reus:

Edificabilitat màxima: la existent

Clau III: 101,85 m² + 101,21 m² que és la superfície existent

Es valora la **superfície construïda** existent comprovada segons aixecament realitzat que és de **203,06 m²**. Es realitza una valoració independent per cada unitat registral, però el valor aplicable, serà solidari entre les dues finques, ja que no es pot entendre el valor separat per la pròpia ordenació i distribució dels immobles al haver-se realitzat modificacions de distribució comunicant-los internament, (s'adjunta plànol de distribució).

8.2. - Valor unitari del sòl

El càlcul del valor per metre quadrat de sòl de les finques es realitza mitjançant **el mètode del valor residual estàtic**, partint del valor de mercat de promocions acabades en l'entorn, restant els valors del producte immobiliari i de totes les despeses necessaris per a la seva materialització, obtenint com a resultat o residu el valor de unitari del terreny, és a dir, seguint la tècnica de la valoració mitjançant el mètode residual estàtic però amb preus obtinguts per sondeig de mercat, a data de l'any 2025 que és en el moment de la realització de la valoració. Segons la fórmula bàsica de la Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de bens immobles.

$VV = VS + CC + GP + BP$
d'on es dedueix $VS = VV - [(CC + GP) + BP]$

VV: Valor en venda del producte immobiliari

VS: Valor del sòl

CC: Costos de construcció

GP: Despeses de la promoció

BP: Benefici de promoció

La valoració s'inicia amb la recollida de testimoni (set en aquest cas) i l'aplicació a cada un d'ells del mètode del valor residual del sòl, obtenint així el valor unitari per metre quadrat de cada un dels set testimonis. Seguidament s'homogeneïtzen aquests valors del sòl en comparació amb la finca a estudi.

Feta la mitjana aritmètica dels set valors unitaris i aplicant els coeficients reguladors, el valor resultant és el del valor unitari de sòl més probable per a la finca, i per a la data de l'estudi de mercat.

Per obtenir el VV unitària del solar, primerament es valorarà les edificacions al seu cost a nou i aplicant la depreciació en funció del seu estat de conservació i antiguitat (en funció dels coeficients CI i CH). Amb això s'obté el valor de reemplaçament a net o actual VRN, expressat com:

$VRN = (CC + GP) (1-D)$

on D és la depreciació expressada pels coef. Ci i Ch

Finalment el valor unitari de sòl, havent aplicat la depreciació, queda com:

$VS = VV - [(CC + GP) * (1-D) + BP]$

8.3. - Base d'informació, estudi de mercat: valors de venda

Signat electrònicament
Felipe Carles Munné
27/01/2026

Per al desenvolupament del present informe de valoració s'ha realitzat un estudi de mercat, a l'any 2025, de productes immobiliaris de similars característiques: edificis en la mateixa població, o en poblacions properes.

Per obtenir els testimonis necessaris per a la realitzar la valoració de la finca mitjançant el mètode del valor residual estàtic, s'ha dut a terme un estudi de mercat detallat mitjançant la recollida de dades d'edificis comparatius existents en el mercat immobiliari de la mateixa zona, obtingudes de la font de Internet.

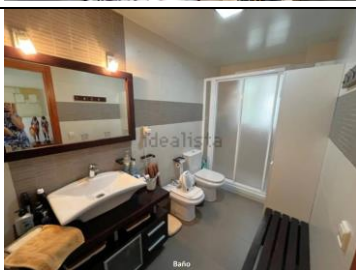
Del sondeig realitzat l'any 2025, s'han recollit 7 testimonis, amb característiques similars però que mostren el total de la possible oferta: naus de segona mà, homogeneïtzant posteriorment les mostres.

8.4. - Testimonis recollits

REF	EMPLAÇAMENT		*SUP. CONST. m ² st	Habitacions número	Bany número	Ascensor SI/NO	Any m ²	PREU S/IVA (VM) €	PREU UNITARI €/m ²	Reformat SI/NO
1	Avda. Lleó, 1	Reus	86,00	4	1	SI	1980	99.900,00	1.161,63	NO
2	Avda. Onze de Setembre	Reus	144,00	4	2	SI	1969	200.000,00	1.388,89	NO
3	Avda. Castellvell, 8	Reus	133,00	4	2	SI	1993	178.500,00	1.342,11	SI
4	Avda. St. Bernat Calbó, 43	Reus	90,00	4	1	SI	1975	129.900,00	1.443,33	SI
5	Avda. Sant Jordi	Reus	169,00	5	2	SI	1979	200.000,00	1.183,43	SI
6	C/. O'donnell, 25	Reus	104,00	4	1	SI	1976	145.000,00	1.394,23	SI
7	C/. Monestir de Poblet	Reus	143,00	4	1	SI	1979	185.000,00	1.293,71	NO

* Superfícies de les edificacions i adreces de les parcel·les segons web Idealista.

C/. Lleó, 1		
Avda. Onze de Setembre		
Avda. Castellvell, 8		
Avda. St Bernat Calbó, 43		

Avda. Sant Jordi		
c/. O'Donneell, 25		
C/. Monestir de Poblet		

8.5. - Costos de construcció de les edificacions

La valoració de l'edificació s'ha realitzat mitjançant el mètode del cost. Per calcular el valor de reemplaçament net es resta del valor de reemplaçament brut la depreciació física l'edifici acabat de conformitat amb l'article 19 de l'Ordre ECO 805/2003.

S'ha d'aplicar depreciació física de l'edificació ja que actualment els solars que es comparen estan construïts com el solar objecte de la valoració, si es tinguessin que valorar es calcularia atenent la vida útil total i residual estimades pel taxador, en funció de l'antiguitat i conservació, segons l'estat real que presenta el dia de la taxació. S'han aplicat a cada testimoni en funció del que apreciat en inspecció visual realitzada pel tècnic signant.

9. - CÀLCUL DEL VALOR DE L'IMMOBLE PEL MÈTODE COMPARACIÓ

a) Quadre de comparació i homogeneïtzació de les mostres.

Un cop obtingut el preu unitari del sòl de cada mostra, es passa a la comparació i homogeneïtzació del sòl.

S'han comparat les mostres obtingudes, en relació als paràmetres establerts (depreciació, qualitat, antiguitat, emplaçament, compatibilitat urbanística de la parcel·la, accés, superfície i usos), amb els següents criteris.

- Depreciació: Per les característiques de l'edificació si els usos o característiques estan d'acord a les necessitats actuals.
- Qualitat: per la seva major o menor dimensió, en tenir en consideració que la façana influeix en les possibilitats de disseny de les edificacions, i així parcel·les de major façana són millors per al disseny dels edificis en permetre millors distribucions amb més vistes i assolament. En menor mesura l'accés a la mateixa parcel·la, segons el pendent del carrer o l'estat de la via d'accés immediata.
- Antiguitat: Per l'antiguitat dels immobles a comparar en relació a l'immoble a valorar es realitzarà increment o decrement en relació no solament a l'any de construcció sinó també si s'han realitzat reformes en els immobles comparats.

- **Superfície:** per les seves dimensions i la quantia de metres que influeixen en l'edificabilitat de la parcel·la, delimitant les dimensions finals de l'edifici i la seva distribució.

L'homogeneïtzació estableix els coeficients correctors que, d'acord amb la comparació anterior entre les finques i amb una finca tipus de qualitat normal, correspon aplicar a cadascuna de les mostres per fer iguals entre elles de manera que amb aquesta correcció de valor siguin comparables o homogènies.

Repetint aquesta operació d'homogeneïtzació per a cada un dels paràmetres i per a cadascuna de les mostres, s'obté el valor homogeneïtzat de cada mostra, que correspon conceptualment amb el valor tipus d'una finca mitjana (qualitat normal), després de treure o afegir valor en funció dels que li sobra o falta en percentatges d'1,5 % per cada salt qualitatiu.

El valor mitjà de tots els valors, pot considerar aplicable directament a la finca model.

9.1. - Quadre de comparació base de les mostres

REF	EMPLAÇAMENT	*SUP. CONST. m² st	Habitacions número	Bany número	Ascensor SI/NO	Any m²	PREU S/IVA (VM) €	PREU UNITARI €/m²	Reformat SI/NO	Coef. Depreciació	Coef. Qualitat	Coef. Antiguitat	Coef. Superfície
1	*Carrer, num Avda. Lleó, 1	Reus 86,00	4	1	SI	1980	99.900,00	1.161,63	NO	1,10	1,12	1,05	0,86
2	Avda. Onze de Setembre	Reus 144,00	4	2	SI	1969	200.000,00	1.388,89	NO	1,10	1,02	1,08	0,98
3	Avda. Castelltalló, 8	Reus 133,00	4	2	SI	1993	178.500,00	1.342,11	SI	1,00	1	1	0,98
4	Avda. St. Bernat Calbó, 43	Reus 90,00	4	1	SI	1975	129.900,00	1.443,33	SI	1,00	1	1	0,9
5	Avda. Sant Jordi	Reus 169,00	5	2	SI	1979	200.000,00	1.183,43	SI	1,00	0,98	1,03	0,95
6	C/. O'Donnell, 25	Reus 104,00	4	1	SI	1976	145.000,00	1.394,23	SI	1,00	1	1	0,9
7	C/. Monestir de Poblet	Reus 143,00	4	1	SI	1979	185.000,00	1.293,71	NO	1,10	1,02	1,02	0,98

* Superfícies de les edificacions, superfícies i direccions de les parcel·les segons web idealista

Aquest quadre comparatiu és la relació de l'immoble objecte de la valoració amb els testimonis, és a dir, si les condicions del testimoni són millor que les de l'immoble a valorar, el coeficient és negatiu i a l'inrevés si les condicions dels testimonis són pitjors que el valorat.

9.2. - Quadre d'homogeneïtzació de les mostres

REF	EMPLAÇAMENT	*SUP. CONST. m² st	Habitacions número	Bany número	Ascensor SI/NO	Any m²	PREU S/IVA (VM) €	PREU UNITARI €/m²	Reformat SI/NO	Coef. Depreciació	Coef. Qualitat	Coef. Antiguitat	Coef. Superfície	Homogeneïtzació coeficients	PREU UNITARI homogeneïtzat €/m²
1	*Carrer, num Avda. Lleó, 1	Reus 86,00	4	1	SI	1980	99.900,00	1.161,63	NO	1,10	1,12	1,05	0,86	1,03	1.199,38
2	Avda. Onze de Setembre	Reus 144,00	4	2	SI	1969	200.000,00	1.388,89	NO	1,10	1,02	1,08	0,98	1,05	1.451,39
3	Avda. Castelltalló, 8	Reus 133,00	4	2	SI	1993	178.500,00	1.342,11	SI	1,00	1	1	0,98	1,00	1.336,74
4	Avda. St. Bernat Calbó, 43	Reus 90,00	4	1	SI	1975	129.900,00	1.443,33	SI	1,00	1	1	0,9	0,98	1.407,25
5	Avda. Sant Jordi	Reus 169,00	5	2	SI	1979	200.000,00	1.183,43	SI	1,00	0,98	1,03	0,95	0,99	1.171,60
6	C/. O'Donnell, 25	Reus 104,00	4	1	SI	1976	145.000,00	1.394,23	SI	1,00	1	1	0,9	0,98	1.359,38
7	C/. Monestir de Poblet	Reus 143,00	4	1	SI	1979	185.000,00	1.293,71	NO	1,10	1,02	1,02	0,98	1,03	1.332,52
MITJANA															1.322,61

QUADRE RESUM DE L'HOMOGENEÏTZACIÓ

TESTIMONI A VALORAR

EMPLAÇAMENT	*SUP. CONST.	*SUP. PARCEL·LA	PREU S/IVA (VM)	PREU UNITARI
Carrer Maria Antònia París, 1 Reus				
Vivenda	203,06		1.322,61	268.568,51 €
Comuns	10 (no es valoren)			0,00 €
TOTAL	203,06			268.568,51 €

REF	EMPLAÇAMENT	*SUP. CONST. m² st	Habitacions número	Bany número	Ascensor SI/NO	Any m²	PREU S/IVA (VM) €	PREU UNITARI €/m²	Homogeneïtzació coeficients	PREU UNITARI homogeneïtzat €/m²
1	*Carrer, num Avda. Lleó, 1	Reus 86,00	4	1	SI	1980	99.900,00	1.161,63	1,03	1.199,38
2	Avda. Onze de Setembre	Reus 144,00	4	2	SI	1969	200.000,00	1.388,89	1,05	1.451,39
3	Avda. Castelltalló, 8	Reus 133,00	4	2	SI	1993	178.500,00	1.342,11	1,00	1.336,74
4	Avda. St. Bernat Calbó, 43	Reus 90,00	4	1	SI	1975	129.900,00	1.443,33	0,98	1.407,25
5	Avda. Sant Jordi	Reus 169,00	5	2	SI	1979	200.000,00	1.183,43	0,99	1.171,60
6	C/. O'Donnell, 25	Reus 104,00	4	1	SI	1976	145.000,00	1.394,23	0,98	1.359,38
7	C/. Monestir de Poblet	Reus 143,00	4	1	SI	1979	185.000,00	1.293,71	1,03	1.332,52
MITJANA										1.322,61

Com a resultat de l'homogeneïtzació s'ha obtingut un valor unitari de construcció urbanitzat per a ús sòl urbà a la parcel·la tipus de qualitat normal de **1.322,61 €/m²** sostre (sense IVA) a l'any 2025.

En aquest valor unitari se li aplica un coeficient corrector transaccional del preu mitjà obtingut, que serà d'un 3% del preu dels testimonis extrets, com a coeficient que se li aplica com a preu final com acord entre dues parts.

Per tant el valor unitari per metres quadrat que serà d'aplicació serà el següent:

$$1.322,61 \text{ €/m}^2 \times 0,97 = \underline{\underline{1.282,93 \text{ €/m}^2}}$$

Si es multiplica el valor anterior per a cada immoble a valorar, s'obté els següents resultats:

- 1r porta 1a: $101,85 \text{ m}^2 \times 1.282,93 \text{ €/m}^2 = 130.666,42 \text{ €}$
- 1r porta 2a: $101,21 \text{ m}^2 \times 1.282,93 \text{ €/m}^2 = 129.845,35 \text{ €}$

Per tant, l'import total que surt de la suma dels dos immobles és de **260.511,77€**, quantitat determinada per les característiques geomètriques de la parcel·la i de la pròpia ubicació dintre de la trama urbana.

10. – VALORACIÓ DEL BÉNS MOBLES

S'entén per béns mobles aquells que poden traslladar-se fàcilment d'un lloc a un altre, mantenint la seva integritat i la de l'immoble en el qual es troben dipositats. I per immobilitzat intangible els actius no físics i amortitzables que consisteixen en un bé o dret de la propietat industrial o comercial.

En l'alta de l'inventari dels béns mobles s'han de contemplar de manera diferenciada els béns de mobiliari en general i els d'aparells electrodomèstics o d'instal·lacions:

Els criteris valoratius que s'han tingut en compte són els següents:

- Factures facilitades pel venedor, on consta la data de la compra i el preu unitari
- Pels béns que no s'ha facilitat element comptable, s'ha realitzat una cerca en les plataformes de venda de productes de similars característiques, tant de qualitat com de disseny.

Tant en els elements quantificats amb documentació comptable com en els preus vigents de les plataformes de venda, s'ha tingut en compte un coeficient de depreciació del bé. L'anàlisi s'ha tingut en compte el desgast, la pèrdua d'utilitat, la reducció de la garantia,... Pel que fa als elements que no ens consta document que acrediti la seva antiguitat, s'ha aplicat una antiguitat del 2019.

A continuació s'adjunta l'inventari de béns amb la valoració estimada de cada element:

**VALORACIÓ DELS BENS MOBLES**

MOBILIARI	unit.	preu/unit.	Factura	coef. Depreciació	import total
Penjador de roba	11	27,99 €	NO	0,6	184,73 €
Escritori	2	59,00 €	NO	0,6	70,80 €
Calaixera / Tauleta de nit	9	69,00 €	NO	0,6	372,60 €
Llum auxiliar (de paret tipus tauleta nit)	12	15,95 €	NO	0,6	114,84 €
Somier	9	41,99 €	NO	0,6	226,75 €
Matalas	7	79,90 €	NO	0,6	335,58 €
Coixins	13	15,00 €	NO	0,6	117,00 €
Armari	2	195,00 €	NO	0,6	234,00 €
Sabaters	4	105,00 €	NO	0,6	252,00 €
Columna porta CD	1	35,00 €	NO	0,6	21,00 €
Prestatge paret	9	35,00 €	NO	0,6	189,00 €
Capçal llit individual	2	46,99 €	NO	0,6	56,39 €
Capçal llit doble	5	164,99 €	NO	0,6	494,97 €
Estor	10	115,00 €	NO	0,6	690,00 €
Butaques	2	165,00 €	NO	0,6	198,00 €
Cadira plàstic	2	20,00 €	SI	0,8	32,00 €
Cadira fusta	11	37,48 €	NO	0,6	247,34 €
Sofa 2 places	3	399,00 €	SI	0,8	957,60 €
Taula auxiliar (sofas)	1	35,99 €	NO	0,6	21,59 €
Moble TV	1	75,00 €	NO	0,6	45,00 €
Moble menjador	1	125,00 €	NO	0,6	75,00 €
Armariet menjador	1	215,00 €	NO	0,6	129,00 €
Prestatges menjador	2	26,30 €	NO	0,6	31,56 €
Taula Menjador	2	215,00 €	NO	0,6	258,00 €
Moble auxiliar bugaderia	1	322,15 €	NO	0,6	193,29 €
Taula auxiliar cuina (Office)	1	45,00 €	NO	0,6	27,00 €
Cartellera	3	25,00 €	NO	0,6	45,00 €
Sistema CCTV	1	1.637,63 €	SI	0,5	818,82 €
TOTAL					6.438,85 €

VALORACIÓ DELS BENS MOBLES

Maria Antònia París, 1A 1r 1a		3.012,44 €
Maria Antònia París, 1A 1r 2a	3.426,41 €	3.426,41 €
TOTAL		6.438,85 €

VALORACIÓ DELS BENS MOBLES

ELECTRODOMÈSTICS		preu/unit.	Factura	coef. Depreciació	import total
Aire Condicionat 2x1 Samsung MH060FXEA3B	1	650,00 €	NO	0,6	390,00 €
Caldera IMMERGAS HERCULES CONDENSING 32 3 ErP	1	4.168,75 €	SI	0,7	2.918,13 €
Microones Orbegozo MI 2115	1	40,50 €	SI	0,6	24,30 €
Rentaplats EDESA EDW6120WH	1	247,11 €	SI	0,9	222,40 €

TOTAL	3.554,82 €
--------------	-------------------

VALORACIÓ DELS BENS MOBLES ELECTRODOMÈSTICS

Maria Antònia París, 1A 1r 1a	3.164,82 €
Maria Antònia París, 1A 1r 2a	390,00 €
TOTAL	3.554,82 €

VALORACIÓ DEL CONJUNT D'EQUIPAMENTS EXISTENTS OBJECTE DEL CONTRACTE EN OPCIÓ DE COMPRA

VALOR IMMOBLES	6.438,85 €
VALOR ELECTRODOMÈSTICS	3.554,82 €
TOTAL	9.993,68 €

(*) en la valoració s'ha aplicat el coeficient de depreciació per l'antiguitat, ús, deteriorament, valorat mitjançant factures facilitades i dels bens sense factures, mitjançant preus de venda del mobiliari de similars característiques en 2025.



11. - RESULTAT DE LA VALORACIÓ

D'acord amb el que s'ha exposat, el valor en euros que s'assigna a la cada finca, segons el que es defineix en l'informe es el següent:

CARACTERÍSTIQUES DE L'EDIFICACIÓ

Finca del carrer Maria Antònia París, núm. 1A, 1r 1a:

Propietaris: Associació de Pares de Minusvàlids del Baix Camp
CIF G43036185
Adreça: c. Joan Olivé, 28 43206 Reus

Superfície construïda: 101,85 m² (segons amidaments comprovats)

Valoració total (tal com està calculada a l'apartat anterior):

$$101,85\text{m}^2 \times (1.282,93\text{€/m}^2) = \mathbf{130.666,42 \text{ €}}$$

En aquest valor del bé immoble se li ha de sumar la valoració del béns mobles valorats en el punt desè d'aquest informe i que ascendeix a la quantitat de **6.177,26€**

Valor total de l'immoble: 136.843,68€

Finca del carrer Maria Antònia París, núm. 1A, 1r 2a:

Propietaris: Associació de Pares de Minusvàlids del Baix Camp
CIF G43036185
Adreça: c. Joan Olivé, 28 43206 Reus

Superfície construïda: 101,21 m² (segons amidaments comprovats)

Valoració total (tal com està calculada a l'apartat anterior):

$$101,21\text{m}^2 \times (1.282,93\text{€/m}^2) = \mathbf{129.845,35 \text{ €}}$$

En aquest valor del bé immoble se li ha de sumar la valoració del béns mobles valorats en el punt onzè d'aquest informe i que ascendeix a la quantitat de **3.816,42€**

Valor total de l'immoble: 133.661,77€

En conclusió, el valor total a que fa referència a les finques serà la suma dels dos valors, que és de **270.505,45€**.

L'import total del immobles ascendeix a la quantitat de **DOS-CENTS SETANTA MIL CINC-CENTS CINCS EUROS AMB QUAR-SET CÈNTIMS**.



Recordar que l'immoble actualment està format per la unió de dos habitatges independents que es van agrupar físicament, però que registralment no consten agrupats tal com es descriu en els certificats de domini i càrregues de data 17/7/2025 i 23/7/2025 respectivament.

ADVERTIR:

Els valors de cada finca registral per separat no es poden tenir en compte, han de ser solidaris un de l'altre, ja que les condicions d'habitabilitat que defineix el decret d'habitabilitat 141/2012 vigent les compleix si s'entén que les dues finques estan agrupades.

Reus, a la data de la signatura digital del document

Felip Carles Munné
Servei d'habitatge Ajuntament de Reus

Arquitecte redactor

Signat electrònicament
Felipe Carles Munné
27/01/2026

12.1.- Situació



Signat electrònicament
Felipe Carles Munné
27/01/2026



12.3.- Referència cadastral



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CM TARRAGONA DE 44 Es:A Pl:01 Pl:01
43204 REUS [TARRAGONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 109 m2
Año construcción: 2000

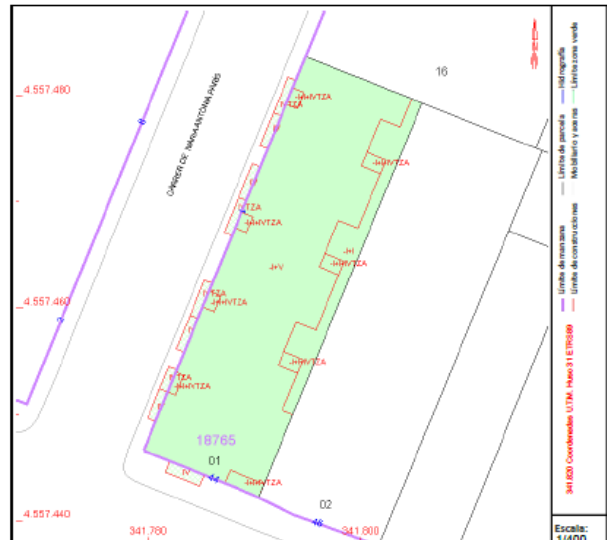
CONSTRUCCIÓN		
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	A/01/01	99
Elementos comunes		10

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1876501CF4517F0025LU

PARCELA

Superficie gráfica: 472 m2
Participación del inmueble: 4,200 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



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 , 19 de Mayo de 2025



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CM TARRAGONA DE 44 Es:A Pl:01 Pl:02
43204 REUS [TARRAGONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 108 m2
Año construcción: 2000

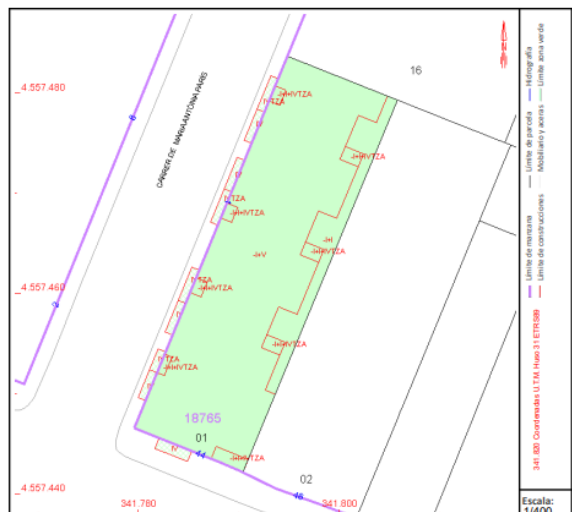
CONSTRUCCIÓN		
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	A/01/02	98
Elementos comunes		10

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1876501CF4517F0026BI

PARCELA

Superficie gráfica: 472 m2
Participación del inmueble: 4,200 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



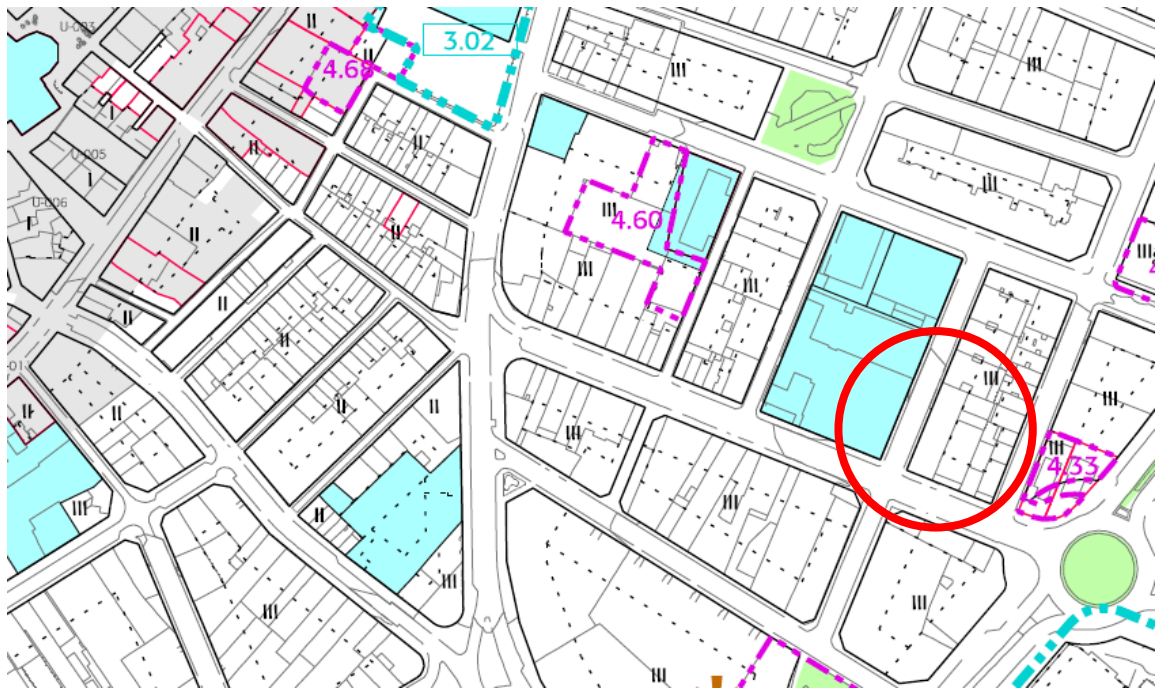
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes , 23 de Mayo de 2025

Signat electrònicament
Felipe Carles Munné
27/01/2026



12.4.- Plànols del planejament



Signat electrònicament
Felipe Carles Munné
27/01/2026



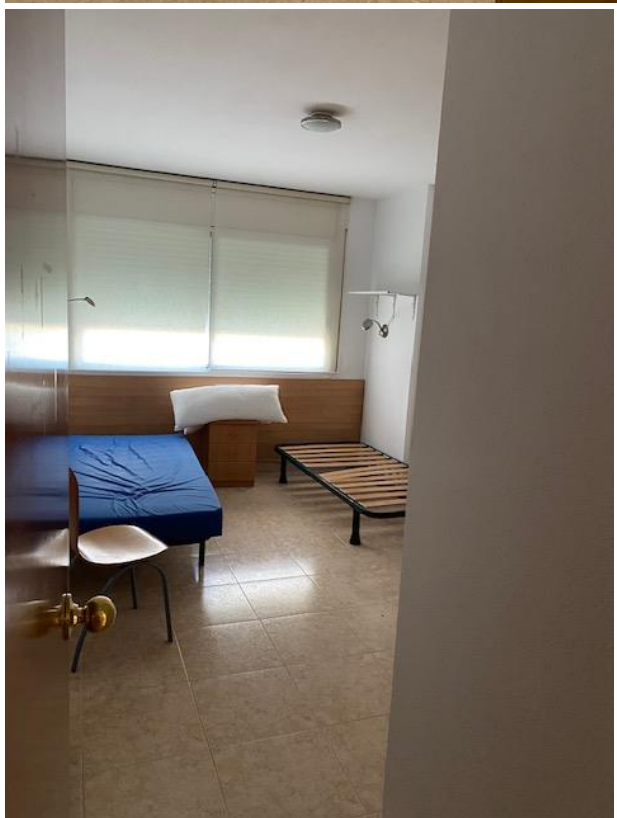
12.5.- Fotografies



Signat electrònicament
Felipe Carles Munné
27/01/2026



Signat electrònicament
Felipe Carles Munné
27/01/2026



Signat electrònicament
Felipe Carles Munné
27/01/2026



12.6 Documentació registral

Signat electrònicament
Felipe Carles Munné
27/01/2026

Certificación Registral expedida por:

GEMA MARÍA CELDRÁN CANTO

Registrador/a de la Propiedad accidental de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE REUS
Nº2

C/General Moragues, nº 76 baixos
43203 - REUS (TARRAGONA)
Teléfono: 977326207
Fax: 977326162

Correo electrónico: reus2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

ASSOCIACIÓ TALLER BAIX CAMP

con DNI/CIF: G43036185

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **Q27HZ40Q**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia: **MAP 1-1***



C.S.V. : 243013274F496BA0

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4

DOÑA GEMMA MARIA CELDRAN CANTO, REGISTRADORA ACCIDENTAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE REUS Nº2, PROVINCIA DE TARRAGONA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUNYA.

CERTIFICA: Que con arreglo a la solicitud telemática presentada bajo el asiento Número 2841 del Diario 2025 de fecha 17/07/2025, CERTIFICACIÓN TELEMÁTICA.

ASSOCIACIÓ TALLER BAIX CAMP presenta a las 9 horas de hoy y remitida por telemática a las doce horas y veinte minutos de ayer, una instancia suscrita en Reus, el día dieciséis de julio del año dos mil veinticinco, por la que solicita se expida **CERTIFICACIÓN** de dominio y cargas, sobre la finca número 25196 del término municipal de Reus, he examinado en todo lo necesario los Libros del Archivo a mi cargo, de los que resulta:

PRIMERO: DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Que la descripción de la finca a que dicha solicitud se refiere: **CRU:** 43013000369867, **FINCA DE REUS Nº: 25196**, tomada de su inscripción 1ª en el tomo, libro, de fecha es como sigue:

URBANA.- VEINTICUATRO.- **VIVIENDA**, sita en **PISO PRIMERO, PUERTA PRIMERA**, con entrada por la escalera número 1-A, del edificio sito en Reus, integrado por dos escaleras, con acceso por la **calle Maria Antonia Paris, números 1 y 1-A**. Consta de recibidor, comedor-estar, cuatro habitaciones, cocina, dos baños, lavadero y terraza. Ocupa una superficie útil de ochenta y cuatro metros, veinte decímetros cuadrados. Linda. frente, rellano de entrada, caja de escalera, hueco del ascensor, vivienda puerta segunda de su misma planta y escalera y zona de patio-terraza que se adjudica en uso a esta vivienda; derecha entrando, zona de patio-terraza que se adjudica en uso a esta vivienda; izquierda, proyección vertical de la calle Maria Antonia Paris y el hueco del ascensor; fondo, edificio en Comunidad de Propietarios y zona de patio-terraza que se adjudica en uso a esta vivienda; arriba, la planta superior; y debajo, la planta inferior. Se ADJUDICA a esta vivienda el uso exclusivo y excluyente de la zona de patio-terraza, existente a su nivel, a la que tiene acceso directo, delimitada a la realidad física mediante pared de obra. **CUOTA:** 4,20%.

SEGUNDO: TITULARIDAD

Que la finca descrita aparece **INSCRITA** a favor de:

ASSOCIACIO DE PARES DE MINUSVALIDS DEL BAIX CAMP, con NIF. G-43036185, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa.

Formalizada en escritura de fecha 09/06/2000, autorizada en REUS, por el Notario de Reus, DON PEDRO CARRIÓN GARCÍA DE PARADA. **Inscripción2ª**, en el tomo 866, libro 424, folio 174, de fecha 24/07/2000.

TERCERO: CARGAS

Que la finca de que se trata se halla **SIN CARGAS**.

La registral de este número procede, por división, de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal. Por ello, está afecta a las NORMAS que regulan la comunidad de propietarios.

CUARTO: LIBRO DIARIO



C.S.V.: 243013274F496BA0

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4

Que en relación a esta finca, en el Libro Diario de Operaciones NO aparece presentado ningún asiento pendiente de despacho.

HONORARIOS:

Resultan de la factura que se adjunta a la presente.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o



C.S.V.: 243013274F496BA0

[WWW.REGISTRADORES.ORG](https://www.registradores.org)

Pág. 3 de 4

bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por GEMA MARÍA CELDRÁN CANTO registrador/a accidental de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE REUS N°2 a día veintidós de julio del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 243013274F496BA0

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

Signat electrònicament
Felipe Carles Munné
27/01/2026



C.S.V. : 243013274F496BA0

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 4

Certificación Registral expedida por:

ANTONIO JOSÉ VILCHES TRASSIERRA

Registrador/a de la Propiedad titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE REUS Nº2

C/General Moragues, nº 76 baixos
43203 - REUS (TARRAGONA)

Teléfono: 977326207

Fax: 977326162

Correo electrónico: reus2@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

ASSOCIACIÓ TALLER BAIX CAMP

con DNI/CIF: G43036185

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: Q32ZQ60Z

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)*
Su referencia:



C.S.V. : 243013279E542EC4

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4

DON ANTONIO JOSÉ VILCHES TRASSIERRA, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE REUS N°2, PROVINCIA DE TARRAGONA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUNYA.

CERTIFICA: Que con arreglo a la solicitud telemática presentada bajo el asiento Número 2955 del Diario 2025 de fecha 23/07/2025, CERTIFICACIÓN TELEMÁTICA.

ASSOCIACIÓ TALLER BAIX CAMP presenta por **telemática** a las ocho horas y veintisiete minutos de hoy, una instancia suscrita en Reus, el día veintitrés de julio del año dos mil veinticinco, por la que solicita se expida **CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS** sobre la finca número 25198 del término municipal de Reus, he examinado en todo lo necesario los Libros del Archivo a mi cargo, de los que resulta:

PRIMERO: DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Que la descripción de la finca a que dicha solicitud se refiere: **CRU: 43013000369881**, FINCA DE **REUS N°: 25198**, tomada de su inscripción 1ª en el tomo 866, libro 424, folio 177, de fecha 27/03/2000, es como sigue:

URBANA.- VEINTICINCO.- **VIVIENDA**, sita en **PISO PRIMERO, PUERTA SEGUNDA**, con entrada por la escalera número 1-A, del edificio sito en Reus, integrado por dos escaleras, con acceso por la calle **Maria Antonia Paris**, números 1 y 1-A. Consta de recibidor, comedor-estar, cuatro habitaciones, cocina, dos baños, lavadero y terraza. Ocupa una superficie útil de ochenta y cuatro metros, sesenta y nueve decímetros cuadrados. Linda: frente, rellano de entrada, caja de escalera, hueco del ascensor, vivienda puerta primera de su misma planta y escalera y zona de patio-terraza que se adjudica en uso a esta vivienda; derecha entrando, proyección vertical de la calle **Maria Antonio Paris** y el hueco del ascensor; izquierda, zona de patio-terraza que se adjudica en uso a esta vivienda; fondo, con la vivienda puerta tercera de su misma planta pero de la escalera n° 1 y zona de patio-terraza que se adjudica en uso a esta vivienda; arriba, la planta superior; y debajo, la planta inferior. Se ADJUDICA a esta vivienda el uso exclusivo y excluyente de la zona de patio-terraza, existente a su nivel, a la que tiene acceso directo, delimitada en la realidad física mediante pared de obra. **CUOTA: 4,20%**.

SEGUNDO: TITULARIDAD

Que la finca descrita aparece **INSCRITA** a favor de:

ASSOCIACIO DE PARES DE MINUSVALIDS DEL BAIX CAMP, con NIF. G-43036185, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa.

Formalizada en escritura de fecha 09/06/2000, autorizada en REUS, por el Notario de Reus, **DON PEDRO CARRIÓN GARCÍA DE PARADA**. **Inscripción2ª**, en el tomo 866, libro 424, folio 177, de fecha 24/07/2000.

TERCERO: CARGAS

Que la finca de que se trata se halla **SIN CARGAS**.

La registral de este número procede, por división, de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal. Por ello, está afecta a las **NORMAS** que regulan la comunidad de propietarios.

CUARTO: LIBRO DIARIO



C.S.V.: 243013279E542EC4

| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág. 2 de 4

Que en relación a esta finca, en el Libro Diario de Operaciones NO aparece presentado ningún asiento pendiente de despacho.

HONORARIOS:

Resultan de la factura que se adjunta a la presente.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o



C.S.V.: 243013279E542EC4

[WWW.REGISTRADORES.ORG](https://www.registradores.org)

Pág. 3 de 4

bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por ANTONIO JOSÉ VILCHES TRASSIERRA registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE REUS N°2 a día veinticinco de julio del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 243013279E542EC4

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

Signat electrònicament
Felipe Carles Munné
27/01/2026



C.S.V. : 243013279E542EC4

12.7 Valoració de contrast de l'Agència Tributària Catalana

Valoració a efectes de compravenda de l'immoble del carrer Maria Antònia París 1A 1r 1a, per a ús social segons la metodologia del document "Valors bàsics dels immobles urbans. Agència Tributària de Catalunya 2025".

La metodologia de valoració proposada en el document de l'ATC (Agència Tributària de Catalunya) és del tipus additiu, similar a la metodologia de valoració cadastral, que incorpora 3 conceptes bàsics: 1-el valor del sòl, 2-el valor de l'edificació i 3-les despeses i el benefici del promotor.

L'ATC utilitza com a font principal per a determinar els valors bàsics de sòls i construccions les declaracions dels impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats. Amb aquests valors declarats i geolocalitzats es fa un tractament massiu estadístic d'homogeneïtzació i s'estableixen per extrapolació uns valors zonals mitjans tabulats (jerarquitització) per a sòls i per a construccions en funció de la seva localització en el territori, antiguitat, etc.

De resultes d'aquest tractament global a nivell català s'estableixen unes classificacions dels municipis en quadres i àrees segons l'ús de l'immoble. A Reus li correspon el quadre A11 (annex I, pàgina 107) amb 7 categories d'ubicació i 5 categories de qualitat de construcció.

El mètode s'ha d'aplicar tenint en compte que la component sòl es valorarà aplicant el valor unitari de repercussió que correspongui sobre el sostre major entre el real o el potencial. En aquest cas el sostre real és que s'aplica en aquesta valoració.

Passem a analitzar les 3 components del valor de l'immoble seguint els criteris del document de l'ATC.

1-Component sòl

Segons el plànol de zones de Reus facilitat per l'ATC, el carrer Maria Antònia París, 1A queda a la zona de categoria 5a, que li correspon un valor de repercussió de sòl sobre sostre de 128 €/m² de sostre en ús d'habitatge (taula de la pàgina 23).

2-Component construcció

Els valors unitaris de la construcció s'obtenen de la taula de la pàgina 9.
Per la tipologia d'habitatge plurifamiliar mitjà s'aplica un valor de 1.000 €/m² sostre.

Aquest seria un valor de construcció d'obra nova. Per arribar a uns valors de reposició a l'estat actual cal aplicar-li un coeficient d'antiguitat equivalent (taula A, pàgina 53) o bé un coeficient d'estat de la construcció (taula B, pàgina 54).

Per a una antiguitat entre 15 a 29 anys correspon aplicar el coeficient de 0,7 de la taula A i per a un estat de construcció molt bo, ja que, fins a data d'avui ha estat en ús com habitatge i consta que es van realitzar reformes fa uns 10 anys, li apliquem un coeficient de 0,85. L'aplicació d'aquests dos coeficients segons el document, no és acumulativa sinó alternativa. En aquest cas adoptem doncs un coeficient de 0,90, amb una depreciació de 0.10 d'antiguitat, ja que l'antiguitat es va actualitzar amb les reformes realitzades en les zones amb més desgast com són la cuina i els banys.

El valor per al sostre residencial és:

Valor unitari de sostre d'habitatge plurifamiliar: $1.000 \times 0.90 = 900 \text{ €/m}^2$ sostre.

3-Component promoció

Per a una ubicació en zona 5ena i una qualitat de construcció molt bona correspon un coeficient de realització d' 1,30.

Valoració additiva

Amb l'elecció feta de tots els paràmetres relatius a les 3 components del valor ja podem passar a aplicar la fórmula additiva (pàgina 22) que és:

$$\text{Valor immoble} = (\text{Valor del sòl} + \text{Cost construcció}) \times \text{coef realització}$$

-Valor unitari immoble part habitatge = $(900 + 128) \times 1,30 = 1.336,40 \text{ €/m}^2$ sostre.

Valoració dels béns mobles

En l'alta de l'inventari dels béns mobles s'han de contemplar de manera diferenciada els béns de mobiliari en general i els d'aparells electrodomèstics o d'instal·lacions:

Els criteris valoratius que s'han tingut en compte són els següents:

- Factures facilitades pel venedor, on consta la data de la compra i el preu unitari
- Pels béns que no s'ha facilitat element comptable, s'ha realitzat una cerca en les plataformes de venda de productes de similars característiques, tant de qualitat com de disseny.

Tant en els elements quantificats amb documentació comptable com en els preus vigents de les plataformes de venda, s'ha tingut en compte un coeficient de depreciació del be. L'anàlisi s'ha tingut en compte el desgast, la pèrdua d'utilitat, la reducció de la garantia,... Pel que fa als elements que no ens consta document que acrediti la seva antiguitat, s'ha aplicat una antiguitat del 2019.

De l'inventari de béns l'import que s'ha d'incorporar és de 6.177,26€

Per tant, el valor total de l'immoble serà el següent:

$$\text{Valor total} = (1.336,40 \text{ €/m}^2 \text{ st} \times 101,85 \text{ m}^2 \text{ st}) + 6.177,26\text{€} = 142.289,60\text{€}$$

Valoració a efectes de compravenda de l'immoble del carrer Maria Antònia París 1A 1r 2a, per a ús social segons la metodologia del document "Valors bàsics dels immobles urbans. Agència Tributària de Catalunya 2025".

La metodologia de valoració proposada en el document de l'ATC (Agència Tributària de Catalunya) és del tipus additiu, similar a la metodologia de valoració cadastral, que incorpora 3 conceptes bàsics: 1-el valor del sòl, 2-el valor de l'edificació i 3-les despeses i el benefici del promotor.

L'ATC utilitza com a font principal per a determinar els valors bàsics de sòls i construccions les declaracions dels impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats. Amb aquests valors declarats i geolocalitzats es fa un tractament massiu estadístic d'homogeneïtzació i s'estableixen per extrapolació uns valors zonals mitjans tabulats (jerarquització) per a sòls i per a construccions en funció de la seva localització en el territori, antiguitat, etc.

De resultes d'aquest tractament global a nivell català s'estableixen unes classificacions dels municipis en quadres i àrees segons l'ús de l'immoble. A Reus li correspon el quadre A11 (annex I, pàgina 107) amb 7 categories d'ubicació i 5 categories de qualitat de construcció.

El mètode s'ha d'aplicar tenint en compte que la component sòl es valorarà aplicant el valor unitari de repercussió que correspongui sobre el sostre major entre el real o el potencial. En aquest cas el sostre real és que s'aplica en aquesta valoració.

Passem a analitzar les 3 component del valor de l'immoble seguint els criteris del document de l'ATC.

1-Component sòl

Segons el plànol de zones de Reus facilitat per l'ATC, el carrer Maria Antònia París, 1A queda a la zona de categoria 5a, que li correspon un valor de repercussió de sòl sobre sostre de 128 €/m² de sostre en ús d'habitatge (taula de la pàgina 23).

2-Component construcció

Els valors unitaris de la construcció s'obtenen de la taula de la pàgina 9.

Per la tipologia d'habitatge plurifamiliar mitjà s'aplica un valor de 1.000 €/m² sostre.

Aquest seria un valor de construcció d'obra nova. Per arribar a uns valors de reposició a l'estat actual cal aplicar-li un coeficient d'antiguitat equivalent (taula A, pàgina 53) o bé un coeficient d'estat de la construcció (taula B, pàgina 54).

Per a una antiguitat entre 15 a 29 anys correspon aplicar el coeficient de 0,7 de la taula A i per a un estat de construcció molt bo, ja que, fins a data d'avui ha estat en ús com habitatge i consta que es van realitzar reformes fa uns 10 anys, li apliquem un coeficient de 0,85. L'aplicació d'aquests dos coeficients segons el document, no és acumulativa sinó alternativa. En aquest cas adoptem doncs un coeficient de 0,90, amb una depreciació de 0.10 d'antiguitat, ja que l'antiguitat es va actualitzar amb les reformes realitzades en les zones amb més desgast com són la cuina i els banys.

El valor per al sostre residencial és:

Valor unitari de sostre d'habitatge plurifamiliar: $1.000 \times 0.90 = 900 \text{ €/m}^2 \text{ sostre.}$



3-Component promoció

Per a una ubicació en zona 5ena i una qualitat de construcció molt bona correspon un coeficient de realització d' 1,30.

Valoració additiva

Amb l'elecció feta de tots els paràmetres relatius a les 3 components del valor ja podem passar a aplicar la fórmula additiva (pàgina 22) que és:

$$\text{Valor immoble} = (\text{Valor del sòl} + \text{Cost construcció}) \times \text{coef realització}$$

$$\text{-Valor unitari immoble part habitatge} = (900 + 128) \times 1,30 = 1.336,40 \text{ €/m}^2 \text{ sostre.}$$

Valoració dels béns mobles

En l'alta de l'inventari dels béns mobles s'han de contemplar de manera diferenciada els béns de mobiliari en general i els d'aparells electrodomèstics o d'instal·lacions:

Els criteris valoratius que s'han tingut en compte són els següents:

- Factures facilitades pel venedor, on consta la data de la compra i el preu unitari
- Pels béns que no s'ha facilitat element comptable, s'ha realitzat una cerca en les plataformes de venda de productes de similars característiques, tant de qualitat com de disseny.

Tant en els elements quantificats amb documentació comptable com en els preus vigents de les plataformes de venda, s'ha tingut en compte un coeficient de depreciació del bé. L'anàlisi s'ha tingut en compte el desgast, la pèrdua d'utilitat, la reducció de la garantia,... Pel que fa als elements que no ens consta document que acrediti la seva antiguitat, s'ha aplicat una antiguitat del 2019.

De l'inventari de béns l'import que s'ha d'incorporar és de 3.816,42€

Per tant, el valor total de l'immoble serà el següent:

$$\text{Valor total} = (1.336,40 \text{ €/m}^2 \text{ st} \times 101,21 \text{ m}^2 \text{ st}) + 3.816,42\text{€} = 139.073,46\text{€}$$

Signat electrònicament
Felipe Carles Munné
27/01/2026