



**ASAMBLA GENERAL
EXTRAORDINARIA**
VALLADOLID, 10 DE FEBRERO DE 2024

**INFORME PARA LA ADQUISICIÓN DEL
LOCAL COMERCIAL SITO EN VALLADOLID,
CALLE GENERAL ALMIRANTE N° 3, BAJO.**

CONDICIONES DE LA COMPRA DEL LOCAL

I.- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA:

Urbana.- LOCAL COMERCIAL sito en Valladolid, calle GENERAL ALMIRANTE, nº 3, bajo. Ocupa una superficie construida de 307,5 m2. Tiene una CUOTA de participación en los elementos comunes del edificio del que forma parte de 5,52 %. Referencia Catastral: 6231503UM5163A0093OY. Inscrito en el registro de la Propiedad nº 3 de Valladolid, al tomo 1.976, libro 802, folio 163, finca 43.001. (Se acompaña como DOCUMENTO nº 1 NOTA SIMPLE INFORMATIVA emitida por el Registro de la Propiedad).

II.- ESTUDIO DE MERCADO/VALORACIÓN Y PRECIO FINAL

Para la determinación del precio de compra, se ha solicitado un informe de tasación que se acompaña al presente informe como DOCUMENTO Nº 2, según el cual el valor de mercado de la finca que se pretende adquirir es de TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS (358.750 €), equivalentes a 1.166,66 €/m2.

Una vez estudiado el informe de tasación se procedió por parte de la Federación a presentar una oferta por el mencionado inmueble y tras una larga negociación, se consiguió que la propiedad cerrara un precio final de DOSCIENTOS SEIS MIL EUROS (206.000 €). Las condiciones de la compra serán las siguientes:

PRECIO: 206.000 €, pagaderos de la siguiente forma:

Arras: SEIS MIL EUROS (6.000 €)

Resto: DOSCIENTOS MIL EUROS (200.000 €) a la firma de la escritura pública de compraventa para lo cual se prevé un plazo nunca superior a dos meses contados desde la firma del contrato de arras.

GASTOS: NOTARIO, REGISTRO Y HACIENDA será abonado por la compradora. Posteriormente serán calculados dichos importes.

PLUSVALÍA MUNICIPAL Y HONORIOS DE GESTIÓN, serán por cuenta de la vendedora

CARGAS: la compraventa se realizará en concepto de libertad de cargas, gravámenes y arrendamientos, al corriente de contribuciones, impuestos, suministros y tasas.

III.- CÁLCULO DE GASTOS DE LA OPERACIÓN DE COMPRAVENTA:

NOTARIO: (valor estimado)	800 €
I.T.P. (Hacienda)	16.480 €
REGISTRO (valor estimado)	500 €
GESTORÍA (valor estimado)	400 €

TOTAL GASTOS COMPRAVENTA: 18.180 €

IV.- ESTUDIO DE FINANCIACIÓN DE LA OPERACIÓN.

La financiación de la presente operación de compraventa se ha realizado teniendo en cuenta la oferta financiera de varias entidades bancarias, cuyas ofertas vinculantes se aportan al presente informe.

ESTUDIO UNICAJA BANCO:

CAPITAL PRESTADO: 70 % del importe de la operación y del proyecto. En este último caso, se haría por certificaciones de obra.

TIPO DE INTERÉS: 4,5 % el primer año y el resto Euribor + 1,2 %

PLAZO DE AMORIZACIÓN: 15 años con carencia de seis meses para ejecución de obra. Durante este periodo, solamente se amortizarían intereses.

COMISIÓN DE APERTURA: 0,5 % del capital

ESTUDIO CAJA LABORAL:

CAPITAL PRESTADO: 249.200 €. En este capítulo se incluye compra del local y proyecto de rehabilitación del mismo.

TIPO DE INTERÉS: 4,922 % primer año y el resto Euribor + 1,2 %

PLAZO DE AMORTIZACIÓN: 180 meses. Podría estudiarse algún tipo de carencia hasta haber ejecutado el proyecto de rehabilitación (6 meses).

COMISIÓN DE APERTURA: 0 %

COMISIÓN DE CANCELACIÓN ANTICIPADA: 0 %

ESTUDIO BANKINTER:

Esta operación también ha sido aprobada a falta de conocer las condiciones de pago del prestamos por parte de la entidad bancaria.

PROYECTO DE REHABILITACIÓN DEL LOCAL:

Para la adaptación del local se ha contado con los servicios profesionales del arquitecto D. José Antonio Rodríguez Sastre, quien a través de un informe técnico hace una distribución de la finca conforme a las necesidades que desde la Federación se han trasladado y que ha reflejado en el mencionado informe que se acompaña al presente como DOCUMENTO N° 3. Conforme a anteproyecto redactado por el arquitecto, la obra que se pretende acometer está presupuestada en la cantidad de CIENTO CINCUENTA MIL EUROS (150.000 €).

En Valladolid a 16 de enero de 2024.

D. Julio DE FUENTES MUCIENTES, mayor de edad, agente inmobiliario, gerente de la inmobiliaria FIN-VALL, colegiado número 3.022 en el Ilustre Colegio de Abogados de Valladolid. Con domicilio social en Valladolid, Plaza Mayor, núm. 8, bajo. Provisto de D.N.I./N.I.F. núm. 12.376.397-M, emito el siguiente

DICTAMEN DE VALORACIÓN

Cuestión objeto del informe:

VALORACIÓN DE LOCAL COMERCIAL

VALORACIÓN DE LOCAL COMERCIAL	Expediente: 0724
<input checked="" type="checkbox"/> Local comercial con acceso directo a nivel de calle <input type="checkbox"/> Local de negocio sin acceso directo a la calle <input type="checkbox"/> Oficina sin acceso a nivel de calle	
Delegación: VALLADOLID Teléfono: 983.34.28.33 Correo electrónico: julio@finvall.net	
Fax: 983.34.22.22	

IDENTIFICACIÓN										
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>* Solicitante: LA PROPIEDAD</td> <td>N.I.F:</td> </tr> </table>	* Solicitante: LA PROPIEDAD	N.I.F:								
* Solicitante: LA PROPIEDAD	N.I.F:									
* Situación de la finca										
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>Municipio: VALLADOLID</td> <td>Provincia: VALLADOLID</td> </tr> <tr> <td>Barrio/Urban./Polig:</td> <td>C. Postal:</td> </tr> <tr> <td>Calle: GENERAL ALMIRANTE</td> <td>Nº 3</td> </tr> </table>	Municipio: VALLADOLID	Provincia: VALLADOLID	Barrio/Urban./Polig:	C. Postal:	Calle: GENERAL ALMIRANTE	Nº 3				
Municipio: VALLADOLID	Provincia: VALLADOLID									
Barrio/Urban./Polig:	C. Postal:									
Calle: GENERAL ALMIRANTE	Nº 3									
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="5">Registro de la Propiedad Nº 3 de VALLADOLID</td> </tr> <tr> <td>Finca: 43.001</td> <td>Folio: 163</td> <td>Libro: 802</td> <td>Tomo: 1.976</td> <td>Inscrip:</td> </tr> </table>	Registro de la Propiedad Nº 3 de VALLADOLID					Finca: 43.001	Folio: 163	Libro: 802	Tomo: 1.976	Inscrip:
Registro de la Propiedad Nº 3 de VALLADOLID										
Finca: 43.001	Folio: 163	Libro: 802	Tomo: 1.976	Inscrip:						

LOCALIDAD Y ENTORNO																																			
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>* Nº de habitantes:</td> <td>Capital</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Cabecera</td> <td>Satélite</td> <td>Autónomo</td> </tr> <tr> <td>* Crecimiento población:</td> <td>De derecho: 300.000</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Estable</td> <td>De hecho:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>* Significado del entorno:</td> <td>Decreciente</td> <td>Suburbano</td> <td>Creciente</td> <td></td> </tr> <tr> <td>* Consolidación:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Urbano</td> <td>Media</td> <td>Rural</td> <td></td> </tr> <tr> <td>* Desarrollo:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Alta</td> <td>Rápido</td> <td>Baja</td> <td></td> </tr> <tr> <td>* Caracterización:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Terminado</td> <td>Comercial</td> <td>Lento</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Residencial</td> <td></td> <td>Industrial</td> <td>Rural</td> </tr> </table>	* Nº de habitantes:	Capital	<input checked="" type="checkbox"/> Cabecera	Satélite	Autónomo	* Crecimiento población:	De derecho: 300.000	<input checked="" type="checkbox"/> Estable	De hecho:		* Significado del entorno:	Decreciente	Suburbano	Creciente		* Consolidación:	<input checked="" type="checkbox"/> Urbano	Media	Rural		* Desarrollo:	<input checked="" type="checkbox"/> Alta	Rápido	Baja		* Caracterización:	<input checked="" type="checkbox"/> Terminado	Comercial	Lento			<input checked="" type="checkbox"/> Residencial		Industrial	Rural
* Nº de habitantes:	Capital	<input checked="" type="checkbox"/> Cabecera	Satélite	Autónomo																															
* Crecimiento población:	De derecho: 300.000	<input checked="" type="checkbox"/> Estable	De hecho:																																
* Significado del entorno:	Decreciente	Suburbano	Creciente																																
* Consolidación:	<input checked="" type="checkbox"/> Urbano	Media	Rural																																
* Desarrollo:	<input checked="" type="checkbox"/> Alta	Rápido	Baja																																
* Caracterización:	<input checked="" type="checkbox"/> Terminado	Comercial	Lento																																
	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial		Industrial	Rural																															
* Infraestructura existente																																			
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>Abastecimiento de agua: SI</td> <td>Pavimentación: SI</td> </tr> <tr> <td>Alcantarillado: SI</td> <td>Gas canalizado: SI</td> </tr> <tr> <td>Alumbrado público: SI</td> <td>Teléfono: SI</td> </tr> <tr> <td>Suministro de luz: SI</td> <td></td> </tr> </table>	Abastecimiento de agua: SI	Pavimentación: SI	Alcantarillado: SI	Gas canalizado: SI	Alumbrado público: SI	Teléfono: SI	Suministro de luz: SI																												
Abastecimiento de agua: SI	Pavimentación: SI																																		
Alcantarillado: SI	Gas canalizado: SI																																		
Alumbrado público: SI	Teléfono: SI																																		
Suministro de luz: SI																																			
* Conservación	Bueno	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	Deficiente																																
* Equipamientos																																			
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>Asistencial: SI</td> <td>Lúdico deportivo: SI</td> </tr> <tr> <td>Comercial: SI</td> <td>Religioso: SI</td> </tr> <tr> <td>Escolar: SI</td> <td>Zonas verdes: SI</td> </tr> <tr> <td>Aparcamientos: SI</td> <td></td> </tr> </table>	Asistencial: SI	Lúdico deportivo: SI	Comercial: SI	Religioso: SI	Escolar: SI	Zonas verdes: SI	Aparcamientos: SI																												
Asistencial: SI	Lúdico deportivo: SI																																		
Comercial: SI	Religioso: SI																																		
Escolar: SI	Zonas verdes: SI																																		
Aparcamientos: SI																																			
* Comunicaciones																																			
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>Transporte público: SI</td> <td>Autopista: SI</td> <td>Aeropuerto: SI</td> </tr> <tr> <td>Tren: SI</td> <td>Carreteras: SI</td> <td></td> </tr> </table>	Transporte público: SI	Autopista: SI	Aeropuerto: SI	Tren: SI	Carreteras: SI																														
Transporte público: SI	Autopista: SI	Aeropuerto: SI																																	
Tren: SI	Carreteras: SI																																		
* Calidad de barrio	<input checked="" type="checkbox"/> Alta	Media	Baja																																
* Ubicación	Muy buena	Buena	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	Mala																															

ENTORNO COMERCIAL PRÓXIMO

- Delimitación del entorno comercial próximo:
-

El local está situado en la calle General Almirante, en pleno centro de la ciudad. Desde el punto de vista de comercial, es una zona con poco impacto comercial, tanto porque la demanda de fincas comerciales es baja en general en el momento actual, como por encontrarse la finca en una zona de escasa demanda comercial. A este comentario hay que añadir que el local se encuentra en un estado de conservación regular que obligaría a actualizarlo. Los locales existentes en la zona, se dedican en su mayoría a negocios de hostelería.

El edificio tiene una antigüedad de más de 40 años, habiendo sido construido en el año XX

*** Tipificación urbana**

Nivel de renta del entorno:	Alto	Medio	X Bajo
Renovación	Alta	Media	X Baja
Grado de ocupación:	Alto	X Medio	Bajo
Antigüedad del entorno:	> 40 AÑOS		

*** Tipificación comercial****Comentario:**

Tráfico peatonal:	Alto	X Medio	Escaso
Tráfico de vehículos:	Alto	Medio	X Escaso
Aparcamiento:	Público	Privado	X Escaso
Transporte público:	X Abundante	Escaso	No hay

*** Ubicación de la población****EDIFICIO****Tipología****EDIFICIO PLURIFAMILIAR EN ALTURA***** N° de plantas: B+ V***** Estructura: HORMIGÓN***** Cubierta: INCLINADA DE TEJA***** N° de ascensores:***** Antigüedad:***** Usos: RESIDENCIAL (R2)***** Fachadas: 2***** carpint. Exterior: METÁLICA***** N° escaleras: 1***** Portero automático: SI**

* Estado de conservación:	Nuevo	Bueno	X Regular	Ruinoso
---------------------------	-------	-------	-----------	---------

CARACTERÍSTICAS DEL LOCAL

- Descripción:
- * Uso y destino actual: **COMERCIAL**
- * Posibilidad de división física: Sí X No
- Profundidad: 30 M
- Fachada: 10 M
- * Relación Fachada/Fondo:

Plantas	Cant.	Pavimentos	Paredes	Techos	Carpint. Int.

CARACTERÍSTICAS DEL LOCAL

* Instalaciones y calidades

SUPERFICIES POR PLANTAS					
	Planta Baja	Entreplanta			
Útiles					
Construidas	307,5 M2				
Altura libre	3.8				

Superficie total: 307,5 M2

* Conservación:	Nueva	Buena	X Deficiente	Ruinosa
* Fecha última reforma:				
* Atracción comercial:	Alta	X Baja	Media	

SITUACIÓN URBANÍSTICA

- * Usos autorizados: **COMERCIAL**
- * Usos prohibidos: **LOS ESTABLECIDOS EN EL P.G.O.U.**
- * Adecuación local con normativa vigente X Sí No

SITUACIÓN JURÍDICA Y ECONÓMICA

- * Propietario:
- * Usuario:
- * Régimen de ocupación:
sin ocupante Ocupado por el propietario X Arrendado

INFORMACIÓN DE MERCADO

* Comentario crítico

- 1.- Actualmente es una zona de escasa atracción comercial, pese a encontrarse en el centro de la ciudad. Los negocios instalados, son principalmente de hostelería
- 2.- El estado de conservación de la finca requiere una rehabilitación/renovación.
- 3.- La morfología de la finca hace que para valorar se tenga en cuenta el coeficiente de fachada, que es deficitario (0,33) habida cuenta que el local tiene mucho fondo. Este hecho hace que baje considerablemente la repercusión/m2. La parte delantera se valora en 2000 €/m2, la parte media a 1.000 €/m2 y la parte del fondo que es patio cubierto, tiene una valoración como almacén, lo que supone una valoración de 500 €/m2

* Valor de locales similares en la zona:

VALOR MEDIO DE LA ZONA: 1.166,66 €/M2

RESULTADO DE LA TASACIÓN

Valor de realización:

CÁLCULO:

$1.166,66 \times 307,5 = 358.750 \text{ €}$

TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Julio DE FUENTES MUCIENTES, mayor de edad, agente inmobiliario, gerente de la inmobiliaria FIN-VALL, colegiado número 3.022 en el ilustre Colegio de Abogados de Valladolid, con domicilio social en Valladolid, en la Plaza Mayor, núm. 8, bajo. Provisto de D.N.I./N.I.F. 12.376.397-M.

C E R T I F I C A:

Que según el informe y la documentación que se adjunta, el local comercial, sito en la CALLE GENERAL ALMIRANTE, NÚMERO 03, BAJO, con Referencia Catastral: 6231503UM5163AE0093OY, del municipio de Valladolid, inscrita como finca número 43.001 en el registro de la Propiedad nº 3 de Valladolid, ha resultado con un valor de tasación de CINCUENTA MIL OCHOCIENTOS OCHENTA EUROS (358.750 €), de los que se habrán de descontar cuantas cargas y gravámenes recaigan sobre el inmueble.

El presente informe ha sido solicitado por LA PROPIEDAD DE LA FINCA.

Y para que conste a los efectos oportunos, firmo la presente en Valladolid a 16 de enero de 2.024.

DE FUENTES
MUCIENTES
JULIO -
12376397M

Firmado digitalmente
por DE FUENTES
MUCIENTES JULIO -
12376397M
Fecha: 2024.01.16
17:30:55 +01'00'

Fdo: Julio de Fuentes Mucientes
(EL TASADOR)

Información Registral expedida por:

FRANCISCO JAVIER HERNANDEZ RODRIGUEZ

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 3 DE VALLADOLID

C/ Estacion 5, 1º
47004 - VALLADOLID (VALLADOLID)
Teléfono: 983990603
Fax: 983991926
Correo electrónico: valladolid3@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

INMOBILIARIA FINVALL SL

con DNI/CIF: B47595012

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F41HT93U8**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)*
Su referencia: **LOC GRAL ALMIRANTE**



REGISTRO DE LA PROPIEDAD VALLADOLID N° TRES

Fecha de Emisión: 16/01/2024

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Solicitante: INMOBILIARIA FINVALL SL - N° de Petición: F41HT93U8

DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: FINCA NÚMERO 43001 DE VALLADOLID (SECCION 1ª)
CRU: 47012001292095

Local comercial

Vía Pública: CALLE GENERAL ALMIRANTE, Número3 , Planta: 0, Puerta: 5

Referencia Catastral: 6231503UM5163A0093OY.

Superficie: Construida: 307,5 metros cuadrados.

Cuota: cinco enteros, cincuenta y dos centésimas por ciento.

LINDEROS: Frente, según se mira, la calle de su situación

Derecha, patio de luces de esta propiedad y acceso a garaje

Izquierda, caja de escalera y la línea de pilares por su eje situada detrás de la caja de escalera y en la parte más próxima a la izquierda de ésta, caja de escalera

Fondo, patio vendido a Asterio Martín y otro, y parte del patio manzana también de esta propiedad.

TITULARIDADES

TITULARES	NIF	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
GARCIA, CHARLES 2	Y2186123X	1976	802	163	
2,083333% del pleno dominio por título de HERENCIA.					
GARCIA, ANTONIO 2	Y3394616Z	1976	802	163	
2,083333% del pleno dominio por título de HERENCIA.					
GARCIA BERMEJO, ELISABET 2	11.948.401-Q	1976	802	163	
2,083333% del pleno dominio por título de HERENCIA.					
GARCIA BERMEJO, MARIA CARMEN 2	11.948.400-S	1976	802	163	
10,416667% del pleno dominio por título de HERENCIA con carácter privativo.					
GARCIA BERMEJO, MARIA CARMEN 3	11.948.400-S	1976	802	164	
2,083333% del pleno dominio por título de HERENCIA con carácter privativo.					
GARCIA BERMEJO, MARIA CARMEN 3	11.948.400-S	1976	802	164	

8,333333% del pleno dominio por título de EXTINCIÓN DE USUFRUCTO con carácter privativo.

GARCIA BERMEJO, ELISABET 11.948.401-Q 1976 802 164
3

2,083333% del pleno dominio por título de HERENCIA.

GARCIA BERMEJO, ANTONIO 71.056.920-F 1976 802 164
3

10,416667% del pleno dominio por título de HERENCIA.

GARCIA BERMEJO, CHARLES Y2186123X 1976 802 164
3

10,416667% del pleno dominio por título de HERENCIA.

CRUZ PEREZ, JULIA TRINIDAD 11.646.696-W 1976 802 164
4

50,000000% del usufructo por título de HERENCIA.

GARCIA DE CRUZ, FERNANDO 11.951.805-Q 1976 802 164
4

50,000000% de la nuda propiedad por título de HERENCIA con carácter privativo.

CARGAS

AFECCIÓN en favor de Hacienda, al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota marginal de la insc./anot. 1, de fecha 29/03/21.

AFECCIÓN en favor de Hacienda, al Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota marginal de la insc./anot. 3, de fecha 18/10/21.

AFECCIÓN en favor de Hacienda, al Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota marginal de la insc./anot. 4, de fecha 17/01/22.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día 16/01/2024 antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos



personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- 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 Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE VALLADOLID 3 a día dieciséis de enero del dos mil veinticuatro.





(*) C.S.V. : 247012289DB532B3

Servicio Web de Verificación: <https://www.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.).



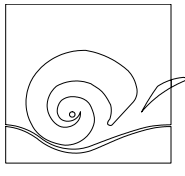
C.S.V.: 247012289DB532B3

LOCAL GENERAL ALMIRANTE Nº 3



INFORME VIABILIDAD ADAPTACION DE LOCAL A OFICINAS FEDERACION DE BALONMANO

CALLE GENERAL ALMIRANTE, 3 - VALLADOLID



ARQUITECTURA Y DISEÑO

651 69 44 42
jarsastre@yahoo.es

ARQUITECTO:
JOSÉ ANTONIO RODRIGUEZ SASTRE

LOCAL COMERCIAL SIN USO EN CALLE GENERAL ALMIRANTE, 3

Ref. catastral.....6231503UM5163A00260Y

ESTADO ACTUAL

Actualmente el local se encuentra sin uso. Parte del local está sin acondicionar y en el resto los acabados y las instalaciones son obsoletos o inexistentes.

El local necesita una adaptación completa de acabados e instalaciones.

Solamente la fachada puede ser en parte aprovechable.

PROPUESTA DE ACTUACION

La propuesta es acondicionar el local para su uso como oficinas y dependencias de la Federación de Balonmano.

En la zona de la entrada, a la izquierda se dispondrá la entrada-recepción y la zona de espera, con iluminación desde el ventanal de la fachada. En la parte de la derecha se instalarán las máquinas de aerotermia.

En la zona intermedia se disponen todos los despachos, aprovechando la iluminación lateral del local. El acceso se hace a través del pasillo que va desde la recepción hasta el fondo del local y que se aprovechará para colocar las estanterías de trofeos.

Al final de este pasillo se encuentran los aseos y la zona de descanso, con un espacio para servir café o refrescos.

En la zona del fondo se dispone de una sala polifuncional para reuniones, cursos o conferencias. Su uso y amueblamiento es totalmente libre y se adaptará a las necesidades de cada momento. Este espacio dispone de iluminación lateral desde el patio trasero del edificio.

Un almacén completa esta zona y servirá de cuarto para guardar mobiliario, equipaciones y cualquier otro tipo de material.

La fachada está formado por 3 ventanales. La propuesta es recolocar la entrada, conservar el ventanal central y modificar el ventanal de la derecha para poder colocar las rejillas de ventilación del local.

La accesibilidad se soluciona con una pequeña rampa lateral a la fachada.

En el plano que se adjunta se muestra la propuesta de distribución con el cuadro de superficies siguiente:

DEPENDENCIAS	SUPERFICIE
ENTRADA-RECEPCION	33'40 m2
ADMINISTRACION	32'80 m2
DESPACHO-1	31'60 m2
DESPACHO-2	23'90 m2
DESPACHO-3	21'70 m2
SALA POLIFUNCIONAL	63'80 m2
PASILLO TROFEOS	30'20 m2
ZONA DE DESCANSO	7'00 m2
ALMACEN	18'20 m2
ASEOS	16'10 m2
INSTALACIONES	2'60 m2
TOTAL SUPERFICIE UTIL	281'30 m2

CUADRO SUPERFICIES	SUPERFICIE
ENTRADA-RESCEPCION	33'40 m2
ADMINISTRACION	32'80 m2
DESPACHO-1	31'60 m2
DESPACHO-2	23'90 m2
DESPACHO-3	21'70 m2
SALA POLIFUNCIONAL	63'80 m2
PASILLO TROFEOS	30'20 m2
ZONA DESCANSO	7'00 m2
ALMACEN	18'20 m2
ASEOS	16'10 m2
INSTALACIONES	2'60 m2
SUPERFICIE UTIL	281'30 m2

