



PISOSANDCO.

Nº 21/112

CALLE FE, BAJO

Los Mallos - Vioño, A Coruña



| | | | | | |
|----------------|-------------|-------------|------------|----------|-----------|
| m² útiles | 33m² | Nº oficinas | 0 | Ascensor | NO |
| m² construidos | 38m² | Nº baños | 2 | Garaje | NO |
| Conservación | BIEN | Comunidad | 0 € | Trastero | NO |

18.000 €

CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

| | | | | | |
|---------------|------------------------|------------------|-------------------|-----------------|----------------------|
| Construcción | LOCAL COMERCIAL | Exterior | SI | | |
| Operación | VENTA | Altura | 3.3 M | | |
| Uso | BAR | Fachada | 3.8 M | | |
| IBI | 86,23 € | Baños | NO | | |
| Amueblado | NO | Aseos | 2 | | |
| Orientación | NORESTE | Cocina | <u>Tipo</u> | <u>Estado</u> | <u>Forma</u> |
| Calif. energ. | EN TRÁMITE | | BUTANO | REGULAR | INDEPENDIENTE |
| Portero | NO TIENE | Puertas interior | SAPELLY | | |
| Suelo | PLAQUETA | Puerta exterior | ALUMINIO | | |
| Electricidad | BIEN | Verja | AUTOMÁTICA | | |
| Tuberías | BIEN | Ventanas | <u>Cristal</u> | <u>Material</u> | <u>Cierre</u> |
| Agua caliente | BUTANO | | SIMPLE | ALUMINIO | FIJAS |
| Calefacción | NO | | | | |
| Pzas Garaje | NO | | | | |
| Ascensores | NO | | | | |
| Trasteros | NO | | | | |
| Escaparates | NO | | | | |

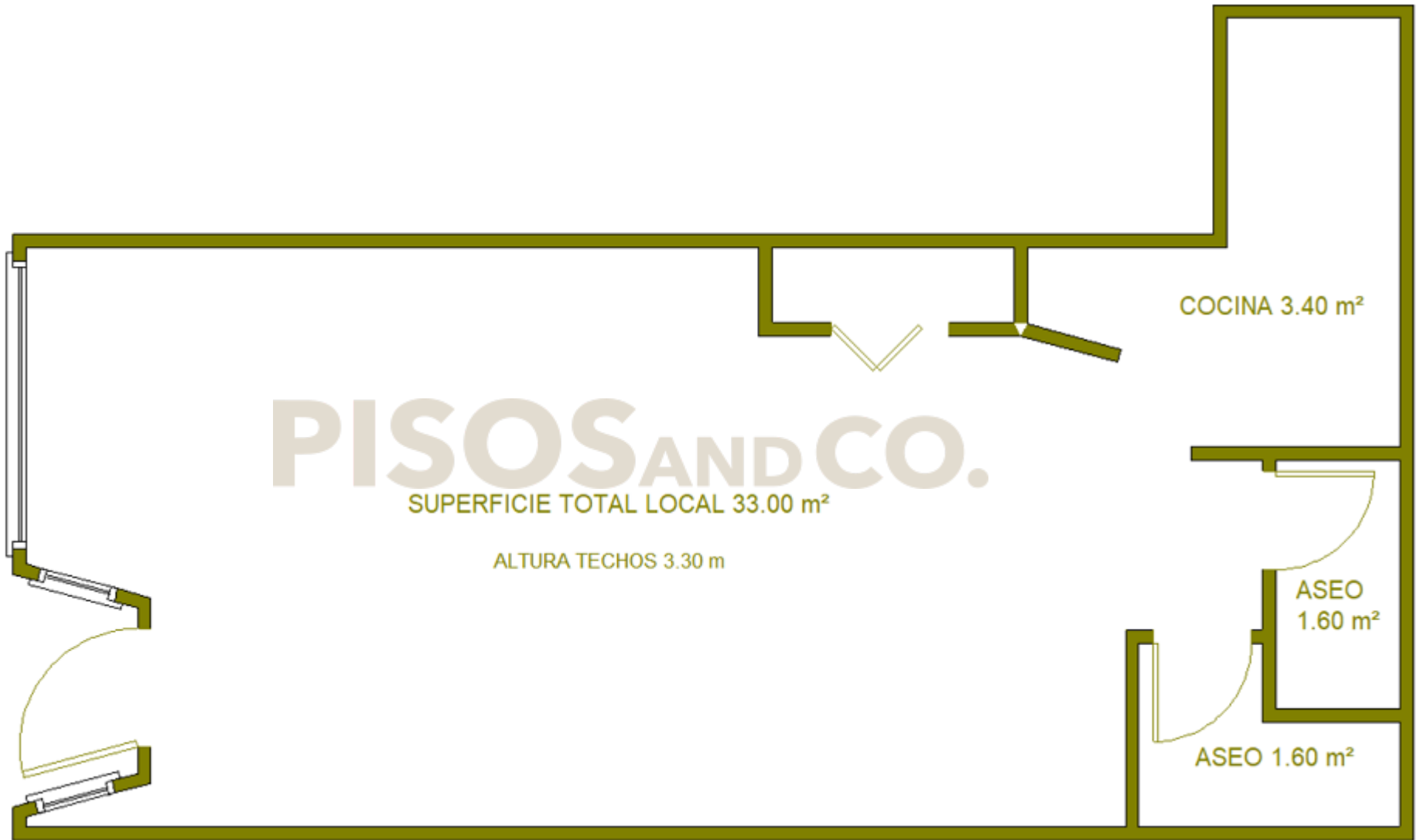
El local dispone de aire acondicionado.

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

| | | | |
|---------------------|-------------|------------|----------|
| Año Construcción | 1965 | Nº Plantas | 5 |
| Acceso minusválidos | NO | | |

Se va a instalar el ascensor en el edificio y se va a coger un trozo al bajo en la zona de la cocina a cambio de no pagar derrama.

CALLE FE



PISOSANDCO.

SUPERFICIE TOTAL LOCAL 33.00 m²

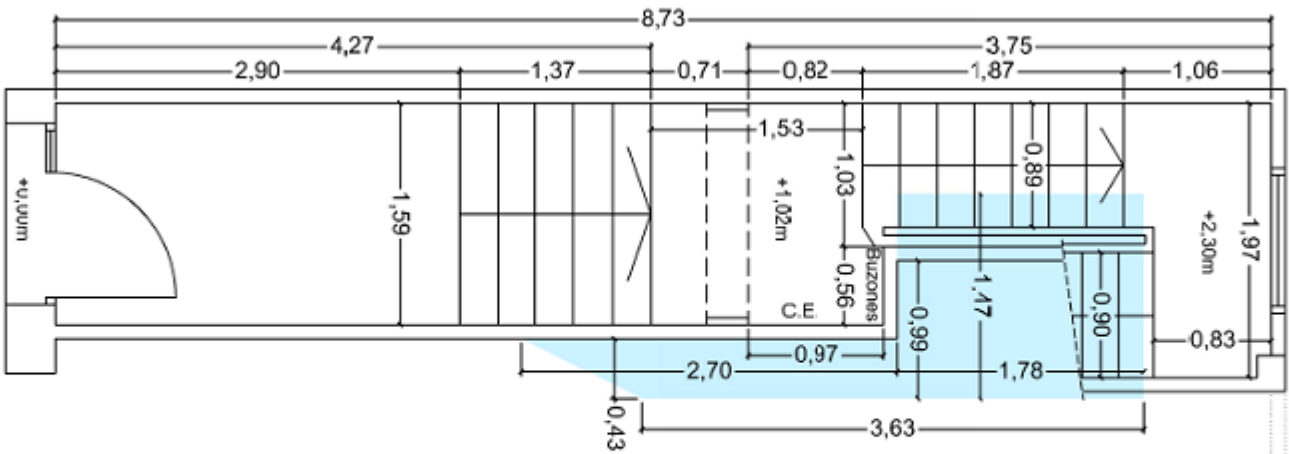
ALTURA TECHOS 3.30 m

COCINA 3.40 m²

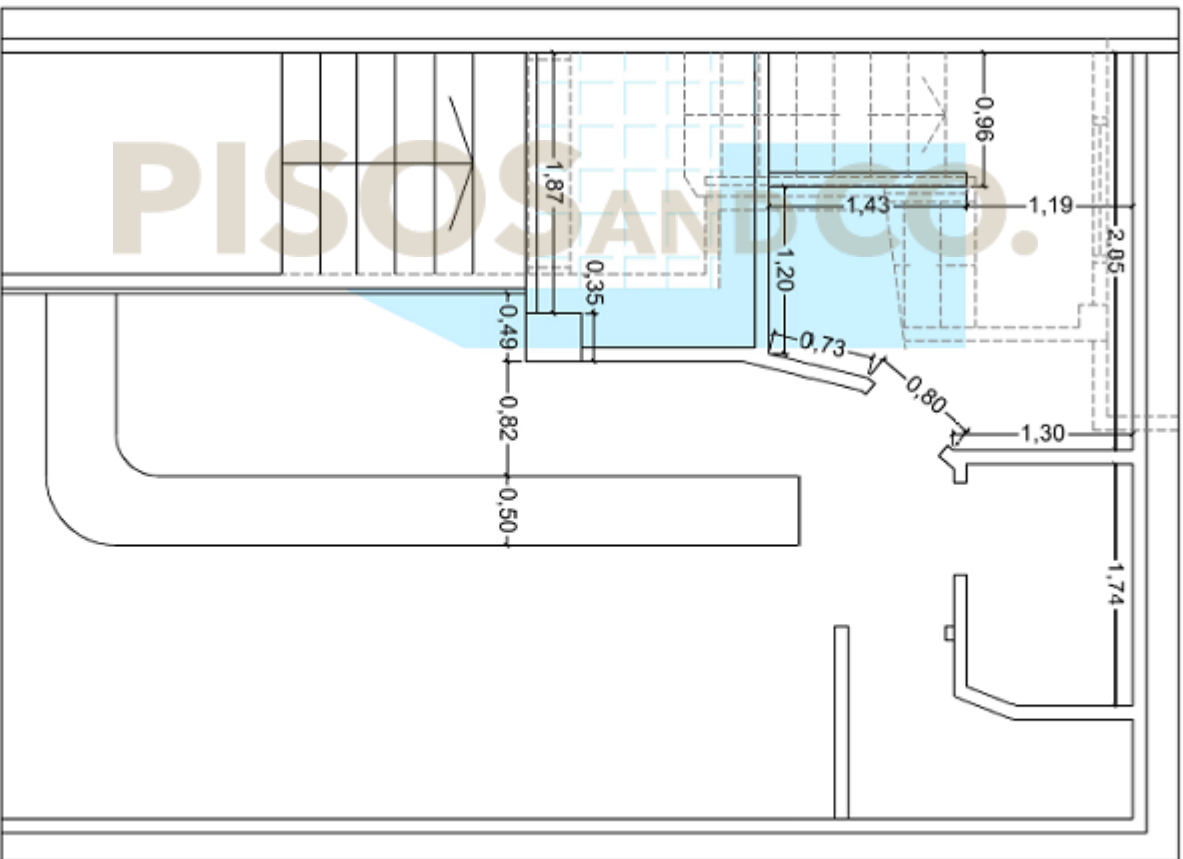
ASEO
1.60 m²

ASEO 1.60 m²

PLANO ORIENTATIVO DEL INMUEBLE



NOTAS:
 Las dimensiones de ocupación, son aproximadas.
 Para mayor exactitud de la superficie afectada de local comercial, es necesario acceder al mismo.



■ Zona de local comercial afectada
 Sup. Aprox. 3,65 m²

▤ Zona de afectación
 3,30m²

PISOSANITICO

MAPARCA, S.L.
 Construcciones y reformas
 C/ Av. de Filintorre, Nº 255 Bajo dcha
 C.P. 15010 (A Coruña)
 Tel / Fax: 981 92 77 52
 Móvil: 650 08 27 69
 E-mail: maparca@nundo.com

| | |
|--|------------------------|
| MAPARCA, S.L. | |
| Dirección de la obra: C/ Fe Nº 2 A Coruña | |
| Descripción de la obra: Instalación de Ascensor | |
| Plano orientativo, no vinculante sin proyecto arquitectónico | |
| Tipo de plano: Plantas de estado actual | |
| Fecha: 03/06/2019 | Escala: 1/50 |
| | Nº de plano: 1 de 2 |



PISOSANDCO.
profesionales de confianza

PISOSANDCO.

ZONA LOS MALLOS - VIOÑO

DESCRIPCIÓN

Zona Los Mallos

Lo más destacable de la zona de los Mallos es que en ella está situada la estación de tren y la proximidad con la estación de autobuses lo que provoca que sea un barrio con un alto interés para comprar viviendas a modo de inversión y luego alquilar. Así mismo es muy cómodo para gente que tiene que desplazarse fuera de la ciudad con frecuencia ya que el acceso con la avenida de Alfonso Molina a través de la ronda de Outeiro es muy cómodo y rápido. También es a tener en cuenta el proyecto de construcción de la intermodal, estación que unificará autobuses y trenes en la actual estación de tren, mediante la cual los Coruñeses podrán tener acceso al AVE. De momento es sólo un proyecto, pero cuando sea una realidad, las viviendas de la zona experimentarán un incremento de valor.

La zona también destaca por tener los juzgados, ambulatorio, polideportivo municipal,... y la proximidad con la zona de cuatro caminos (donde está el Corte Inglés y el centro comercial). Por supuesto encontraremos innumerables supermercados, paradas de autobuses, entidades bancarias, negocios de hostelería,... propios de un barrio integrado en el casco urbano de la ciudad, en el que prácticamente no necesitaremos utilizar ningún vehículo para las necesidades cotidianas del día a día.

En definitiva, la zona Los Mallos es un barrio de clase media donde los inmuebles están a un precio muy asequible, con gran proyección de revalorización en el futuro y excelentemente comunicada para la entrada y salida a la ciudad tanto en coche, como en tren o en autobús.

Zona Vioño

La zona de Parque Vioño es un área verde de reciente creación pero llena de vida. Está ubicado en un espacio que hasta hace poco conformaba un núcleo rural independiente, enclavado entre los límites de la zona urbana de A Coruña y el polígono industrial de A Grela. Este espacio verde actúa de colchón entre el polígono industrial y el área residencial que bordea la avenida de Arteixo y la ronda de Outeiro. Césped y árboles de reciente plantación son sus habitantes más verdes. Respecto a las viviendas, al ser de reciente construcción, nos encontramos con inmuebles que cuentan en su totalidad con ascensor, plaza de garaje y trastero. También podemos encontrar algunos locales a nivel de hostelería que hacen junto con las zonas verdes un emplazamiento muy bueno para residir.





INFORMACIÓN ADICIONAL

A la hora de comprar un local comercial usted debe tener en cuenta que hay una serie de gastos adicionales al precio de compra. Estos gastos son los de Notaría, el Registro de la Propiedad y si se solicita una hipoteca los gastos de contratación derivados de la misma. Además también tendremos que pagar el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (en caso de ser un local comercial de segunda mano) y si se trata de un local comercial el cual es primera transmisión hay que pagar el IVA (impuesto sobre el valor añadido) y Actos Jurídicos Documentados.

LOCALES EN PRIMERA TRANSMISIÓN: 21%

Con la primera transmisión nos referimos a las entregas de edificaciones desocupadas por obra nueva, así como las edificaciones arrendadas sin opción a compra que se vendan antes de 2 años de uso ininterrumpido al propio arrendador.

LOCALES COMERCIALES EN SEGUNDA O SUCESIVAS TRANSMISIONES: 10%

Las segundas transmisiones de inmuebles son las que ya han sido vendidas en alguna ocasión, o que ya han sido arrendadas durante más de 2 años y se venden a un tercero.

EXCEPCIONES A LA REGLA GENERAL DEL IVA/ITP

I) Si vas a comprar un local comercial con el objetivo de usarlo como vivienda, pagarás IVA en primera transmisión igualmente. Eso sí, deberás demostrar que ese inmueble tiene las licencias pertinentes.

II) Si el vendedor es sujeto pasivo de IVA, o es un particular que lo ha utilizado como negocio propio, se puede renunciar a la exención de IVA y tributar por IVA en lugar de por ITP.

| Vendedor | Comprador | Tipo de transmisión | Impuesto a pagar |
|-------------------|----------------------|---------------------|---|
| Empresa/Promotora | Particular | Primera transmisión | IVA |
| Particular | Empresa o particular | Segunda transmisión | ITP |
| Empresa | Empresa (Negocio) | Primera transmisión | Puede renunciar al IVA y tributar por ITP |
| Empresa | Empresa (Negocio) | Segunda transmisión | Puede tributar por IVA (excepción) en lugar de por ITP* |

**El vendedor debe ser sujeto pasivo de IVA o el particular lo haya utilizado como negocio propio. Para aplicarlo hay que renunciar a la exención de IVA.*