



# PISOSANDCO.

## Nº 20/049

### CALLE XUNCAL, PLANTA BAJA

Oleiros (A Coruña)



m <sup>2</sup> útiles	<b>152m<sup>2</sup></b>	Nº oficinas	<b>0</b>	Ascensor	<b>NO</b>
m <sup>2</sup> construidos	<b>175m<sup>2</sup></b>	Nº baños	<b>2</b>	Garaje	<b>NO</b>
Conservación	<b>A REFORMAR</b>	Comunidad	<b>0 €</b>	Trastero	<b>NO</b>

**120.000 €**

#### CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

Construcción	<b>LOCAL COMERCIAL</b>	Exterior	<b>SÍ, A DOS CALLES</b>	
Operación	<b>VENTA</b>	Baños	<b>NO</b>	
Uso	<b>OCIO Y HOSTELERÍA</b>	Aseos	<b>2</b>	
Amueblado	<b>NO</b>	Cocina		
Orientación	<b>SUROESTE</b>	<i>Tipo</i>	<i>Estado</i>	<i>Forma</i>
Calif. energ.	<b>EN TRÁMITE</b>	<b>G.NATURAL</b>	<b>A REFORMAR</b>	<b>INDEPENDIENTE</b>
Portero	<b>OTROS</b>	Puertas interior	<b>OTROS</b>	
Suelo	<b>PLAQUETA</b>	Puerta exterior	<b>METÁLICA</b>	
Electricidad	<b>A REFORMAR</b>	Verja	<b>MANUAL</b>	
Tuberías	<b>ORIGEN</b>	Ventanas		
Agua caliente	<b>GAS NATURAL</b>	<i>Cristal</i>	<i>Material</i>	<i>Cierre</i>
Calefacción	<b>NO</b>	<b>SIMPLE</b>	<b>ALUMINIO</b>	<b>OTRAS</b>
Pzas Garaje	<b>NO</b>			
Ascensores	<b>NO</b>			
Trasteros	<b>NO</b>			
Escaparates	<b>NO</b>			

Es un antiguo restaurante en Santa Cristina, situado muy cerca del paseo principal.

#### CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

Año Construcción	<b>1970</b>
Acceso minusválidos	<b>NO</b>



### DESCRIPCIÓN

#### Zona Oleiros

Oleiros es un municipio del noroeste de España situado dentro de la provincia de La Coruña, en Galicia. Forma, junto con el municipio de Sada, la lengua de tierra que separa la ría de Betanzos de la bahía de La Coruña.

El nombre de este municipio parece sugerir que en el pasado se desarrollaba una importante actividad alfarera, ya que la palabra gallega que designa el oficio alfarero es oleiro.

La población en 2016 se situó en las 35 013 personas según el INE, muy cerca de otros ayuntamientos con mayor importancia administrativa tales como Ibiza o Teruel.

Es un municipio residencial, con numerosas urbanizaciones y viviendas unifamiliares. La mayoría de los oleirenses trabajan, estudian y realizan gran parte de sus actividades diarias en la vecina ciudad de La Coruña, situada a 8 kilómetros.

Oleiros ha experimentado un notable crecimiento en los últimos 20 años, pasando de ser un municipio rural a un municipio residencial, donde habitan muchas de las familias con mayor poder socioeconómico de la provincia. Entre las causas que explican este auge destacan su proximidad a la ciudad de La Coruña, la política urbanística municipal, su entorno paisajístico y las buenas comunicaciones del municipio por autovía y autopista.

El municipio cuenta con varios institutos y colegios tanto públicos como privados, así como varios museos, tres auditorios y bibliotecas y gimnasios públicos.

A nivel turístico destaca el Castillo de Santa Cruz. Está situado en un islote de la ensenada de Santa Cruz. Fue mandando construir para completar el sistema defensivo de la bahía coruñesa (junto con el castillo de San Antón, el de San Diego y el de San Amaro) por el general Diego das Mariñas en el siglo XVI.

En los últimos años, el Ayuntamiento ha construido numerosos paseos marítimos y carriles bici que recorren la mayoría de la costa del municipio. También se ha acometido una profunda renovación del mobiliario urbano.

A lo largo de todo el municipio, conviven dos tipos de edificaciones claramente diferenciadas. Por un lado las construcciones modernas, normalmente viviendas adosadas y unifamiliares organizadas en urbanizaciones y equipadas con piscinas y pistas de tenis. Por otro lado, abundan las construcciones de tipología rural que normalmente consisten en casas de piedra con una parcela adyacente cultivada.



## 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.*