

ANNEXES VALORACIÓ

MÈTODE VALOR RESIDUAL

VALORACIÓ TERRENYS A EXPROPIAR UA-CLL-2

El valor dels terrenys a expropiar, per a l'ampliació del camí de s'Hort den Corem, es realitzarà segons el previst en l'article 37.2 del Reial Decret Legislatiu, de 30 d'octubre de 2015, prenent el mes alt del determinat pel mètode de comparació i el determinat pel mètode residual

La determinació del valor bàsic de repercussió a través del mètode residual part del principi d'anar deduint del valor final de venda potencial, les despeses necessàries per a la consecució del producte immobiliari, sent el diferencial entre el preu de venda i els costos, el valor atribuïble al sòl.

Seguint la Norma 16 del Reial decret 1020/1993, si considerem tots els factors que intervenen en la formació del valor del producte immobiliari, s'estableix la següent expressió:

$$V_v = 1,40 [V_r + V_c] F_I$$

en la qual: V_v = Valor en venda del producte immobiliari en €/m² construït

En el present cas, per a la zona intensiva baixa d'edificació entre mitgeres amb alineació a vial, el valor mitjà en venda del metre quadrat construït a la zona és de 1.850,00 Euros/m² (representa 1.850,00 Euros/m² construït/0,80 = 2.312,50 Euros/m² útil, considerant una relació entre superfície útil/superfície construïda de 0,80).

V_r = Valor de repercussió del sòl en €/m² construït

V_c = Valor de la construcció en €/m² construït

En el present cas, atenent a la tipologia de l'edificació i els materials i tecnologia a subministrar es considera un cost de construcció de 1.060,00 Euros/m².

F_I = Factor de localització, que avalua les diferències de valor de productes immobiliaris anàlegs per la seva ubicació, característiques constructives i circumstàncies soci-econòmiques de caràcter local que afectin a la producció immobiliària.

En el nostre cas, el factor de localització és equivalent a la unitat, això sobre la base de l'establert en l'epígraf 4.1a de la Circular 5.04/1990 de 8 de febrer, sobre procediment per a la coordinació de valors dels béns de naturalesa urbana del Centre de Gestió Cadastral i Cooperació Tributària del Ministeri d'Economia i Hisenda.

Per tant, i sobre la base de tot l'anterior, s'obté:

$$V_r = (V_v / 1,40 \times F_I) - V_c$$

$$V_r = (1.850,00 \text{ Euros} / 1,40 \times 1) - 1.060,00 \text{ Euros} = 261,42 \text{ Euros/m}^2$$

I el valor unitari, tenint en compte que el coeficient d'edificabilitat net de la illeta on se situen els terrenys és de 1,00 m²/m²

$$\text{Valor unitari m}^2 = 261,42 \text{ Euros} \times 1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 261,42 \text{ Euros/m}^2$$

I el valor d'expropiació corresponent a 170,25 m² de la parcel·la amb referència cadastral 5044184ED0544S0000PM, serà:

$$\text{Valor expropiació} = 170,25 \text{ m}^2 \times 261,42 \text{ Euros/m}^2 = 44.506,75 \text{ Euros}$$

Ses Salines, Abril de 2018

Rafael F. Rigo Rosselló. Arquitecte

MÈTODE PER COMPARACIÓ



INFORME DE TASACIÓN	Referencia: 6105664N18
Cliente	RAFAEL F. RIGO ROSSELLO
Entidad	P.FISICAS CENTRAL, OFICINA 0001
Referencia de la entidad	--
Inmueble	EDIFICIO-VIVIENDA ENTRE MEDIANERIAS
Ubicación	CARRE CAMPLLADO 21
Localidad	SALINES (SES) (07640-BALEARS (ILLES))
Barrio / Distrito	--
Fecha de visita al inmueble	27.04.2018
Valor de tasacion	361.072,20 €

Sociedad de Tasación S.A. y el técnico que realiza la presente valoración, mantienen una posición de independencia y cumplen el régimen de obligaciones e incompatibilidades previsto en el RD 775/1997 para las sociedades de tasación y los profesionales que ejercen actividades de valoración para las mismas.

Fecha de visita
27 de abril de 2018

Arquitecto que realiza el informe

Sociedad de Tasación S.A. , p.p:

Firma manuscrita del:

Profesional Representante ST

Fecha de emisión

Fecha límite de validez



SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. INSCRITA CON EL Nº 1 (CODIGO 4301) DEL REGISTRO DE ENTIDADES DE TASACIÓN DEL 'BANCO DE ESPAÑA' A 17 DE DICIEMBRE DE 1982.

1 SOLICITANTE Y FINALIDAD

Entidad.....P.FISICAS CENTRAL

Cliente.....RAFAEL F. RIGO ROSSELLO

Finalidad..ASESORAMIENTO DE VALOR DE MERCADO

Criterio.....VALOR DE TASACION

Metodología:

SI esta valoración se ha realizado de acuerdo con la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, excepto en lo relativo a las comprobaciones derivadas de la visita al interior del inmueble.
 En cualquier caso, el presente informe no es válido a efectos de la concesión de riesgos con garantía hipotecaria de bienes inmuebles.

NO la finalidad no se encuentra entre las definidas en el artículo 2 de la normativa ECO 805/2003 (Ámbito de aplicación).

En los anexos adjuntos al informe de Tasación, se detallan las definiciones y alcance de nuestro trabajo.

2 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN
EDIFICIO-VIVIENDA ENTRE MEDIANERIAS, DE PRIMERA RESIDENCIA, ESTADO CONSTRUCTIVO TERMINADO

Localización.....CARRE CAMPLLADO 21

Provincia.....BALEARS (ILLES)

Localidad/Municipio.....SALINES (SES)

Distrito postal.....07640

Barrio / Distrito.....--

Coordenadas GPS (x ; y).....(3.052919999999972; 39.3352241)

Nombre del conjunto/finca....--

Registro de la propiedad.....FELANITX 1 SECCIÓN 2

Identificación registral

Identificación	Bloq	Esc	Plta	Puerta	Finca reg	Inscr.	Libro	Tomo	Folio	CRU / IDUFIR	Sup. Reg. m2	Natza.
Vivienda	--	--	--	--	882	5ª	114	4316	78	07008000259773	495,00	Indet.

Anexos: --

Titularidad Registral

Finca reg. / IDUFIR	Titular	NIF/CIF	Participación	% partic.
882	--	--	--	--

Identificación catastral

Identificación	Bloq	Esc	Plta	Puerta	Referencia Catastral	Sup. Cat. m2	Natza.
Vivienda	--	--	--	--	5044184ED0544S0001AQ	336,00	Const.
					5044184ED0544S0000PM	1.005,00	Terr./Suelo

Anexos: --

(*) Ver condicionantes, advertencias y observaciones del capítulo 13 del informe

3 DOCUMENTACIÓN NECESARIA

	Viv	Viv
Doc. registral según normativa(*)	Si	Presupuesto y contrato de obra --
Proy. visado por colegio profesional	--	Seguro decenal --
Licencia de obra	--	Documentación estado de ocupación.... --
Última certificación de obra	--	Documentación Catastral..... Si
Cédula de habitabilidad	No	Fecha de la cedula de habitabilidad..... --
Calificación Protección Pública	--	Otra: --

(*) Ver condicionantes, advertencias y observaciones del capítulo 13 del informe

4. COMPROBACIONES MÍNIMAS

	Viv		Viv
Localización e Inspección interna.....	(*) No(2)	Estado de ocupación.....	No
Coinc. superf. y caract. con descrip.	No	Uso.....	No
Servidumbres visibles.....	No	Régimen de protección pública.....	--
Estado de conservación / construcción.....	No	Reg. Protección urbanística histórica.....	Si
Otra:	--	Adecuación planeamto. urbano.....	Si

(*) Ver condicionantes, advertencias y observaciones del capítulo 13 del informe

(2) No, Visita exterior

5. LOCALIDAD Y ENTORNO

5.1-LOCALIDAD

Tipo de núcleo.....	Autónomo	Categoría.....	Villa
Poblac. Núcleo.....	1.574 hab	Ocupación laboral núcleo.....	Multiple
Poblac. Municipio.....	5.273 hab.	Evolución poblac. Municipio.....	Decreciente

5.2-ENTORNO

Carácter.....	Urbano/manzana cerrada.	Nivel de renta.....	Medio
Uso dominante.....	Residencial.	Calidad constructiva.....	Media
Antigüed/Renovación.....	100 años/<10%	Ocupación.....	Medio
Grado de consolidación.....	>75%	Equipamiento comercial.....	Suficiente
Infraestructuras.....	Realizadas	Equip. Escolar	Insuficiente
Conservac. Infraestructuras.....	Normal.	Equip. Deportivo.....	Insuficiente
Comunicaciones.....	Suficientes	Equip. Asistencial.....	Insuficiente
Transporte público.....	Deficiente	Equip. Lúdico.....	Insuficiente
Aparcamientos.....	Abundante	Equip. Administrativo.....	Insuficiente

Calificación ST:

Ubicación en el municipio (Calidad Zona).....	Nivel medio
Ubicación en la zona (Calidad ubicación).....	Nivel medio

6. TERRENO

6.1-SUPERFICIE TERRENO

Registral	495,00	m ²
Catastral	1.005,00	
Comprobada	--	
Superficie adoptada	495,00	

6.2-INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES - ESTADO ACTUAL DE INFRAESTRUCTURAS

Pavimentación.....	Si	Red de saneamiento.....	Si	Conservación infraest.....	Normal
Aceras.....	Si	Electricidad.....	Si	% obra infraest. pend.....	--
Red abastecimiento agua.....	Si	Alumbrado Público.....	Si	Inversión infraest. pend. (€).....	--

7.LA EDIFICACIÓN
7.1-SUPERFICIE (m²)

	1)Viv
Registral (indeterminada)	495,00
Catastral	336,00
Construida (s/ documentos)	222,00
Superficie Adoptada	222,00

Útil	1)Viv	Constr.privad/plta	1)Viv
Desglose sup. construida			
Superficie cerrada privada.....	209,00	Pltas. superiores.....	--.
50% terrazas cubiertas privadas.....	13,00	Plta. acceso.....	222,00
Proporción zonas comunes.....	--	Pltas. inferiores.....	--

No incluida: Constr.auxiliares.....(almacén) 114

7.2-EDIFICIO DEL QUE FORMA PARTE EL INMUEBLE (*)

Uso.....	Residencial	Aparcamiento.....	Exterior
Plantas sobre rasante.....	2	Sala comunitaria.....	No
Plantas bajo rasante.....	--	Piscina.....	No
Nº ascensores.....	--	Equipamiento deportivo.....	No
Calid.zona común.....	No tiene	Jardines privados.....	Si
Construcc.Auxiliares.....	Si	Patio.....	No tiene
Portería/Vigilancia.....	No		
Cimentación.....	Se desconoce	Alarma/ Puerta y circuito de Seguridad.....	--
Estructura.....	Muro de carga de piedra.	Inst.comunicaciones.....	--
Forjados.....	Unidireccional / Viguetas madera.	Inst. prevención incendios.....	--
Cubierta.....	Inclinada teja arabe	Identificabilidad.....	--
Cerramientos.....	Piedra	Accesibilidad.....	--
Aislamiento térmico.....	No tiene	Circulación interna.....	--
Carpintería exterior.....	Sencilla / Madera.	Caract.Representativo.....	--

7.3-Inmueble (*)

Nº Orden planta acceso.....	--	Despachos.....	--
Tipos de planta.....	--	Cocina-oficio.....	--
Fach.ppal.....	--	Nº Baños-aseos.....	--
Orientación.....	--/--	Terrazas.....	--
Iluminación.....	--	Nº habitaciones incl.salón.....	--
Asoleo.....	--	Fontanería.....	--
Vistas.....	--	Electricidad.....	--
Ventilación.....	--	Gas ciudad.....	--
Niv.Ruidos fachada.....	--	Calefacción.....	--
Funcionalidad.....	--	Aire acondicionado.....	--
Dormitorios.....	--	Carpintería exterior.....	Sencilla madera
Salón-comedor.....	--	Carpintería interior.....	--

Acabados instalaciones o elementos constructivos

 Que dificulten otros usos:..... --
 Recuperables:..... --

Acabados interiores (*)	Generales del uso	Zonas Húmedas	Zonas Comunes
Paredes.....	--	--	--
Suelos.....	--	--	--
Techos.....	--	--	--

(*) Ver anexo "Límites y condicionantes de la tasación"

7.4-SITUACION ACTUAL DEL INMUEBLE

<input type="checkbox"/> Construcción no acabada.....--	<input checked="" type="checkbox"/> Inmueble construido... Acondicionado para la actividad
Fase construcción.....--	Antigüedad aprox (años)100 Vida útil (años)62
Presupuesto estimado consumido de vivienda.....--	Depreciación de la vivienda.....38 %
Presupuesto estimado consumido const. auxiliares.....--	Depreciación de las construcciones auxiliares.....38 %
Presupuesto estimado consumido acab. recuperables.....--	Deprec. Acab. Recuperables.....--
Plazo para la terminación de la construcción.....--	Estado conservación..... Hechas mejoras adecuación import.
Inversión total pendiente en edificación (€).....--	Deterioro aparente--
Indicador obra parada.....--	Año construcc./rehabilit 1890/1980
Obra recuperable/irrecuperable.....--	

(*) Nota: Los importes con decimales indicados corresponden al resultado de un proceso de cálculo aritmético y en ningún caso se pueden considerar como un nivel de precisión de la estimación de la evolución de las obras realizadas. Ver anexo "Desglose del coste de construcción".

Calificación ST:

 Calidad del edificio **Nivel medio**.....
 Ubicación en edificio (Calidad inmueble)..... **Nivel medio**
8. SITUACIÓN URBANÍSTICA

 Planeamiento..... **N.N.S.S.**
 Clasificación..... **SUELO URBANO.**
 Adecuación a la normativa urbanística..... **Si**
 Uso actual autorizado..... **Si**
 Calificación..... **PERI ES CAMP LLADÓ**
 Existencia de protección urbanística histórica..... **No**

(*) Ver condicionantes, advertencias y observaciones del capítulo 13 del informe

9. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN
9.1-PROTECCIÓN PÚBLICA

 Régimen.....--
 Expediente.....--
 Documento.....--
 Precio del Módulo (€/m2) - Superficie protección (m2)
 Viviendas.....--
 Aparcamientos.....--
 Trasteros.....--

9.2- TENENCIA Y OCUPACIÓN

Estado de ocupación..... Se desconoce
Destino de ocupación..... Uso propio o venta
Actividad económica..... No tiene
Título de la cesión.....--
Antigüedad media del contrato (años).....--
Plazo contrato (años).....--

9.3-DERECHOS / LIMITAC.DOMINIO--

Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.IF A-28-808145
Inscrita con el nº1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82

10. ANÁLISIS DEL MERCADO RESIDENCIAL COMPARABLE :
AMBITO MUNICIPAL

Oferta	
Producción.....	Media
Stock actual.....	Medio
Tendencia.....	Mantenimiento
Precios actuales	
Intervalo.....	1173,33-1652,51 €/m ²
Evolución.....	En torno al ipc
Expectativas Mercado.....	Mantenimiento-neutra

Demandas, ventas, tendencias	
Nivel demanda.....	Medio
Velocidad ventas.....	Plazos dilatados
Relación dem-ofert.....	Dem. inferior a ofert.
Análisis, estimaciones y ajustes de valor	
Volatilidad ciclos pasados.....	--
Coyuntura del mercado.....	Reactivación
Probabilidad reducción val.comparación.....	--
Ajuste del valor de comparación	--%

11. HOMOGENEIZACIÓN DE COMPARABLES
MERCADO DE INMUEBLES EN VENTA

DATOS Y PRECIOS	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5	Comparable 6	Inmueble tasado
Dirección	Humanitat	Estacio	Santa Catalina Thomas	Santa Catalina Tomas	Major (Cas Concos)	Creus, Ses	Campllado,21
Municipio	Salines (Ses)	Salines (Ses)	Salines (Ses)	Santanyi	Felanitx	Salines (Ses)	Salines (Ses)
Código Postal	07640	07640	07640	07690	07208	07640	07640
Fecha Información	Marzo-18	Marzo-18	Marzo-18	Marzo-18	Noviembre-17	Mayo-18	Abril-18
Fuente del Dato	Particular	Api	Eff	Api	Dmc	Api	--
Modalidad de vivienda	Adosada	Entre medianeras	Adosada	Entre medianeras	Entre medianeras	Entre medianeras	Entre medianeras
Cal. Edif.	Media	Medio baja	Medio baja	Media	Media	Media	Media
Superficie m ² c	140	259	132	290	372,1	233	222
Vida Útil rest. años	89	80	88	50	75	50	62
Sup. Parcela m ² s	100	206	90	211	275	220	495
Uti. Parcela	0,9	0,8	1	0,9	0,5	0,7	0,3
Programa	Medio alta	Media	Medio alta	Medio alta	Medio alta	Media	Media
Cal. Ambiental	Media	Media	Media	Media	Medio baja	Media	Media
Calefacción	No tiene	Ind. gasoleo;carboc	Ind. a gas;bomba c	No tiene	Ind. gasoleo;carboc	No tiene	No tiene
Aire Acond.	No tiene	No tiene	Individual	No tiene	Individual	No tiene	No tiene
Precio unitario (€/m ²)	1.621,43	1.652,51	1.477,27	1.341,38	1.545,28	1.231,76	
CÁLCULO DE VALOR	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5	Comparable 6	Inmueble tasado
Fecha Información	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Abril-18
Cal. Edif.	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Media
Superficie m ² c	Mejor	Peor	Mejor	Peor	Peor	Algo peor	222
Vida Útil rest. años	Mejor	Algo mejor	Mejor	Algo peor	Algo mejor	Algo peor	62
Sup. Parcela m ² s	Algo peor	Algo peor	Peor	Algo peor	Algo peor	Algo peor	495
Uti. Parcela	Peor	Peor	Peor	Peor	Algo peor	Algo peor	0,3
Programa	Algo mejor	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Media
Cal. Ambiental	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Media
Calefacción	Similar	Mejor	Mejor	Similar	Mejor	Similar	No tiene
Aire Acond.	Similar	Similar	Mejor	Similar	Mejor	Similar	No tiene
Otros: --	--	--	--	--	--	--	--
Coefficiente homogen.	0,98	1,02	0,96	1,07	1,04	1,04	
Val.unit.homog.(€/m ²)	1.589,00	1.677,30	1.418,19	1.435,27	1.607,09	1.281,04	1.499,10
Ponderación	15 %	20 %	15 %	15 %	15 %	20 %	

MÉTODO DE COMPARACIÓN:

 Valor homogeneizado 222,00 m² x 1499,1 €/m²..... **332.800,20**

 Constr. auxiliares..... **28.272,00**

 V.Homog.(+Cost.Aux/Acab.recup)..... **28.272,00**

Acabados recuperables.....--

VALOR POR COMPARACIÓN(€)	361.072,20
---------------------------------	-------------------

MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS: NO APLICABLE

Revalorización de rentas.....--	Correcc.renta anual homog(€).....--
Gast.anual arrendador (€).....--	Renta homogeneizada anual resultante (€).....--
Plazo restant.rta.act.(meses).....--	Renta contractual anual (€).....--
Valor de reversión (€).....--	--
Afecciones.....--	--
Rta.homog.año (€).....--	VALOR POR ACTUALIZACIÓN(€) --

MÉTODO DE COSTE

Coste a nuevo (€).....222.000,00	Pendientes costes (€).....--
Gastos necesarios a nuevo (€).....41.610,00	Pendientes gastos (€).....--
Otros costes a nuevo (€).....45.600,00	Pendientes otros costes (€).....--
Depreciación costes (€).....84.360,00	Coste de construcción utilizado vivienda (€).....137.640,00
Depreciación gastos (€).....15.811,80	Gastos necesarios utilizados (€).....25.798,20
Depreciación otros costes (€).....17.328,00	Otros costes utilizados / constr.aux(€).....28.272,00
V.Terreno (€).....300,00 €/m² x 495 m²	Valor terreno por método de comparación (€).....148.500,00
Carg/Infr (€).....--	
	COSTE DE REEMPLAZAMIENTO ACTUAL(€) 340.210,20

OTRO MÉTODO NO INCLUIDO EN LA NORMATIVA: NO APLICABLE

VALOR POR OTROS MÉTODOS (€)	--
-----------------------------	----

12. VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACION(€)	361.072,20
----------------------	------------

VALORES TÉCNICOS	VALORES AL 27/04/2018
Elemento valorado	Viv
Superficie (m²)	222,00
Finca reg. / IDUFIR	882
Valor del suelo (€)	148.500,00
Coste de construcción (€)	165.912,00
Gastos necesarios (€)	25.798,20
Valor Terreno ajustado (3)	148.500,00
Coste reemplazamiento actual (€)	340.210,20
Valor por comparación(€)	361.072,20
Valor por actualización (€)	--
Valor por otros métodos (€)	--
Valor máximo legal (€)	--
Valor por comparación(€/m²)	1.626,45
VAL.DE TASACIÓN (€)	361.072,20
Coste reemplazamiento bruto (€)	457.710,00
V.mínimo del seguro de daños (€) (1)	309.210,00
V.mínimo del seguro de daños (€) (2)	212.572,20

VALOR DE TASACIÓN del inmueble al 27/04/2018 es: 361.072,20 €

NOTA: (1) Valor para el seguro contra daños calculado según ECO 805/2003 (Vseguro = VRemBruto - Vsuelo); (2) Valor para el seguro contra daños calculado según RD 716/2009 (Vseguro = Vtas - Vsuelo); (3) Valor Terreno Ajustado según CIRBE 1/2013

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN SIN VISITA INTERIOR

El inmueble no se ha visitado interiormente.

Salvo que se indique lo contrario, en el informe se ha adoptado la hipótesis de que las calidades, estado de conservación, funcionalidad, son acordes con la visita exterior realizada.

No se han efectuado descuentos adicionales derivados de posibles cesiones de uso, deterioros u otras circunstancias no comprobadas.

13. CAUTELAS

13.1-CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

Condicionantes:

El inmueble no se ha podido inspeccionar interiormente, por lo que la valoración se ha realizado basada en la documentación dispuesta y en la visita exterior efectuada. La fecha de visita al inmueble que figura en el informe y en el certificado corresponde a la última inspección ocular exterior del mismo, realizada a efectos de esta valoración.

La valoración se condiciona a que se confirmen los datos adoptados para el cálculo del valor como resultado de una visita interior en la que se complete la identificación física, con comprobación de superficie y demás características, y del estado de conservación y de ocupación.

Advertencias:

No se ha podido comprobar la correspondencia del inmueble valorado con ninguna finca catastral.

13.2-OBSERVACIONES

Las referencias catastrales del elemento son 5044184ED0544S0000PM, 5044184ED0544S0001AQ

El valor adoptado y certificado corresponde al valor ponderado mas probable obtenido a partir de las metodologías desarrolladas en el informe

Para la elaboración de este informe no se ha dispuesto de la licencia de primera ocupación, declaración responsable o comunicación previa que acredite el cumplimiento de los requisitos impuestos por la legislación aplicable para la entrega de la obra, en su caso, para su destino al uso previsto y de eficiencia energética.

El Valor mínimo del Seguro de daños (1) que figura en las tablas de nuestros informes y certificados de tasación se ha calculado según los criterios establecidos en la ECO 805/2003, la suma asegurada no será inferior a la cantidad resultante de restar del valor de reemplazamiento bruto del inmueble objeto de valoración, el valor del terreno en que se encuentra. El Valor mínimo del Seguro de daños (2) que figura en las tablas de nuestros informes y certificados de tasación se ha calculado según los criterios establecidos por el RD 716/2009, la suma asegurada debería coincidir con el valor de tasación del bien asegurado excluido el valor de los bienes no asegurables por naturaleza, en particular el valor del suelo.

No se ha aportado la cédula de habitabilidad o título habilitante exigido por la legislación reguladora para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable. Para la realización de este informe no se ha dispuesto de la cédula de habitabilidad, declaración responsable o comunicación previa, según exige la legislación reguladora para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable.

Se ha dispuesto de la documentación registral correspondiente a las obras terminadas

Se ha comprobado la adecuación al planeamiento urbanístico del inmueble basándose en la información que ha sido facilitada por la consulta del planeamiento municipal a través de medios informáticos a 03.05.2018

La superficie adoptada para el cálculo de esta valoración es la superficie catastral.

14. PUNTOS FUERTES Y DÉBILES DEL INMUEBLE TASADO

Ptos. fuertes: no destacables.

Ptos. débiles: no destacables.

ANEXOS - Plano de ubicación



Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.I.F. A-28-808 145
Inscrita con el nº 1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82

ANEXOS - Plano - croquis del inmueble

Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.I.F. A-28-808145
Inscrita con el nº (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82

ANEXOS - Aspecto exterior



Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.I.F. A-28-808145
Inscrita con el nº 1 (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82



ANEXOS - Aspecto interior

Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.I.F. A-28-808145
Inscrita con el nº (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82

ANEXOS - Documentación urbanística



ZONIFICACIÓN

	LIMITE SUELO URBANO
	ZONA INTENSIVA DE ESPECIAL PROTECCION
	ZONA INTENSIVA BAJA
	ZONA INTENSIVA COMPATIBLE
	ZONA EXTENSIVA BAJA
	ZONA DE REGIMEN SINGULAR
	ZONA DE SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO
	ZONA VERDE



Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.358 del libro de Sociedades 0, folio 44, sección 8ª, hoja M-56.927, Inscripción 18ª - C.I.F. A-28-808145
 Inscrita con el nº (Cod.4301) en Registro especial de sociedades de tasación del Banco de España, con fecha 17/12/82

<u>INDICE</u>	<u>CAPÍTULOS DEL INFORME</u>	<u>Pàg.</u>
1.	Solicitante y finalidad	1
2.	Identificación y localización	1
3.	Documentación necesaria	1
4.	Comprobaciones mínimas	2
5.	Localidad y entorno	2
5.1.	Localidad.....	2
5.2.	Entorno.....	2
6.	Terreno	2
6.1.	Superficie terreno.....	2
6.2.	Infraestructuras existentes - estado actual de infraestructuras 27/04/18.....	2
7.	La edificación	3 y 4
7.1.	Superficie (m ²).....	3
7.2.	Edificio del que forma parte el inmueble.....	3
7.3.	Inmueble.....	3
7.4.	Situación actual del inmueble.....	4
8.	Situación urbanística	4
9.	Régimen de protección,tenencia y ocupación	4
9.1.	Protección pública.....	4
9.2.	Tenencia y ocupación.....	5
9.3.	Derechos / limitac.dominio.....	5
10.	Mercado	6
11.	Homogeneización de comparables	6 y 7
12.	Valor de tasación	7
13.	Cautelas	8
13.1.	Condicionantes y advertencias.....	8
13.2.	Observaciones.....	8
14.	Puntos fuertes y débiles del inmueble tasado	8
15.	Otros Anexos	9 a 14
	Indice.....	15
	Definiciones y alcance de valoración.....	16
	Documentación Complementaria	

PRINCIPIOS UTILIZADOS PARA LOS TRABAJOS DE VALORACIÓN LÍMITES Y CONDICIONES DE LOS MISMOS

Uso del presente informe: El presente informe se ha realizado para uso exclusivo de su solicitante de acuerdo con su finalidad, el mismo no puede ser considerado como una recomendación de compra o venta. SOCIEDAD DE TASACION, S.A., no asume responsabilidad por su uso por terceros, salvo en el supuesto que la finalidad sea Garantía hipotecaria de créditos o préstamos (Art.2 Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo) respecto de las Entidades financieras a que se dirija el mismo.

Inspección ocular limitada: Las tasaciones se realizan en base a una inspección ocular limitada de los inmuebles a valorar, sin llevarse a cabo, respecto de las edificaciones, ensayos específicos para determinar el estado de conservación de la estructura, elementos ocultos o instalaciones de los mismos que a efectos de la valoración se presumen en estado de uso normal, sin la existencia de defectos o vicios ocultos. Respecto de los terrenos, no se efectúan mediciones topográficas o estudios medioambientales, o sobre su estabilidad y composición salvo que en el informe se exprese otra cosa.

Cargas o pagos debidos: El inmueble se valora bajo el supuesto de que el mismo se encuentra libre de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos. Por lo tanto, deben deducirse del valor cuantas cargas o pagos debidos pudieran recaer sobre los mismos.

Procedimientos: Salvo que se indique lo contrario se presume que no existen procedimientos administrativos o judiciales que alteren la legalidad, el uso o la propiedad del inmueble valorado.

Veracidad de la documentación: La documentación e información utilizada para el trabajo de valoración, suministrada por la persona que encarga la valoración o por terceros, que se indica en el Informe de Tasación y/o le acompaña como presupuesto del mismo, se considera fidedigna y completa, y salvo que se indique lo contrario, no se verifica la certeza de la misma. Por lo tanto SOCIEDAD DE TASACION, S.A., no asume responsabilidad sobre su veracidad y las consecuencias que la falta de ésta pudiera tener sobre el valor.

Inmuebles en construcción: En los inmuebles en construcción, o rehabilitación, se presume que el proyecto de edificación visado por el colegio profesional competente, es ejecutable técnica y legalmente. Las técnicas constructivas y materiales se estiman en base a los proyectos facilitados, nuestros informes reflejan el porcentaje consumido respecto al presupuesto total estimado para la obra a ejecutar valorada, no realizamos mediciones ni comprobamos si la calidad de las unidades terminadas se corresponden con las proyectadas o con las buenas normas de la construcción, en consecuencia, lo informes no sustituyen la certificación de la obra, emitida por la dirección facultativa. En caso de que los inmuebles se encuentren en fase de construcción o se haya terminado recientemente, no se realiza ninguna minoración en el valor, en consideración a los pagos pendientes por las obras no satisfechas, u otras obligaciones derivadas de dicha construcción, salvo que expresamente se indique lo contrario.

Inmuebles arrendados: En el caso de inmuebles arrendados, no se llevan a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los inquilinos, y se presume que estos, pueden hacer frente a sus obligaciones y que están al corriente de las mismas.

Características constructivas: Las características constructivas, materiales, instalaciones y acabados son apreciados por el tasador a partir de una inspección ocular limitada. En el caso de inmuebles ya edificados las técnicas constructivas y materiales no visualizados se han estimado en base a los más usuales en la zona y probables para el inmueble tasado.

Desglose de valor: El desglose de valor entre edificación y terreno y en su caso anejos inseparables, se manifiesta, a efectos meramente informativos, y no pueden utilizarse los valores parciales, de manera indistinta y separada, salvo que se indique expresamente otro criterio en el informe. Los valores que se indican en la tasación se refieren a los inmuebles en su conjunto, y no a partes aisladas del mismo. Conclusiones alcanzadas mediante un análisis parcial de partes del informe pueden desvirtuar las conclusiones globales del mismo.

Medición superficie: Los valores se determinan en base a la superficie construida de los inmuebles con inclusión, en su caso, de la parte proporcional de elementos comunes. La comprobación de superficies en los terrenos se realiza en base a los planos y/o documentación registral o catastral aportadas, y en su ausencia mediante croquis realizado durante la visita el inmueble, sin que se realice por tanto un levantamiento topográfico por parte del técnico tasador, salvo que se indique otra cosa. En consecuencia no se asumen las alteraciones del valor motivadas por discrepancias entre las superficies indicadas y la real, que no puedan ser constatadas por una mera inspección ocular.

Licencias: Se presume que todas las licencias, certificados de ocupación u otras autorizaciones de las autoridades administrativas locales, autonómicas o estatales, o de cualquier entidad privada, han sido, o pueden ser, obtenidos y pueden renovarse para el uso que se considera en la estimación de valores contenidos en la tasación. En su caso la información urbanística se obtiene mediante, consulta verbal a las autoridades locales y examen de la información pública del planeamiento, en la fecha de la tasación. Salvo que se exprese lo contrario y en su caso se acompañe al informe no se han solicitado informes vinculantes de la administración competente sobre la situación urbanística del inmueble. El resultado de la valoración puede verse alterado si la información recogida y explicitada en el informe no fuese correcta.

Documento Electrónico / Verificación: El presente Informe y el Certificado de Tasación, que lo sintetiza son documentos originados electrónicamente y están firmados mediante firma electrónica reconocida, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. El contenido, autenticidad y validez del Certificado de Tasación puede comprobarse, mediante conexión con la página web www.st-tasacion.es, de Sociedad de Tasación S.A., utilizando para ello el número de informe de ST, y el código verificador que figura en la zona de firmas del documento. La copia completa de los mismos, obra en nuestros archivos, en forma electrónica, de acuerdo con la Disposición Adicional Cuarta de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

De conformidad con la normativa vigente sobre Protección de Datos, se informa que los datos de carácter personal utilizados para la realización de las tasaciones, se recogen en ficheros de Sociedad de Tasación S.A. y tienen el fin exclusivo de soportar el contenido del informe y de su certificado, o gestiones que de los mismos puedan derivarse. En todo caso, el propietario de los datos puede ejercitar los derechos de acceso, oposición, rectificación y cancelación en el ámbito reconocido por la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre y la legislación específica de las Sociedades de Tasación.

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA APORTADA

Para la elaboración de este informe de valoración nos han aportado documentos en texto digitalizados (PDFs). A continuación se insertan las páginas de dichos documentos ensamblando los PDFs aportados en origen al resto de páginas del expediente.

Los pdfs incluidos en el informe son:

- IDENTIFICACIÓN REGISTRAL
- DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA 2/3
- DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA 3/3
- DOCUMENTACIÓN CATASTRAL 1/2
- DOCUMENTACIÓN CATASTRAL 2/2

Fecha: 23-04-2018 Antes de la apertura del diario

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE FELANITX-2

Passeig República Argentina, nº33 07200 - Felanitx

TEL. 971580248 FAX 971584024

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Finca de Ses Salines 882 Tomo 4316 Libro 114 Folio 78

CÓDIGO DE FINCA REGISTRAL: 07008000259773

URBANA: Casa de planta baja y varias dependencias y corral, en estado ruinoso, sita en término de Ses Salines, calle Camp Lladó, número veintiuno, cuya medida superficial es de cuatrocientos noventa y cinco metros cuadrados, o lo que realmente sea dentro de sus linderos. Linda: por frente u Oeste, con la calle Camp Lladó; por la derecha entrando o Sur y por la izquierda o Norte, con tierra de la misma procedencia; y fondo o Este, con casa de Andrés Bonet Bonet. Esta finca y otra tienen la REFERENCIA CATASTRAL: 4641601ED0544S0001XQ.

TITULAR

doña MARIA MAGDALENA JUAN BONET , N.I.F./N.I.E 43012366C

Título.....: Donación.**Fecha título**..... : 02-07-1999**Autoridad**.....: Raimundo Clar Garau**Sede Autoridad**.....: Palma**Inscripción**.....: 5ª de fecha 18-08-1999**Naturaleza Derecho**.....: pleno dominio.**RESUMEN DE CARGAS sin hacer constar afecciones y limitaciones cancelables por caducidad.**

SIN CARGAS

ASIENTOS DE PRESENTACION PENDIENTES

Sin asientos pendientes

ADVERTENCIAS:

- 1.- A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia en Euros de las cantidades expresadas en Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
- 2.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravámen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- 3.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).
- 4.- Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- 5.- A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

FECHA: 23-04-2018

Honorarios, n.m. 4.1.F del arancel:

3,64 euros (IVA Incluido) .

Nº Minuta:



a l'ambient de la població per tal de què no desentonin del conjunt mitjà en el qual estassin situats.

Les teulades amb els seus ràfecs característics s'hauran de conservar i tota edificació de nova planta haurà de contenir, en un mínim de 3,00 m. de profunditat comptat des del plànol de façana i al llarg de la seva totalitat, una coberta inclinada de teula àrab color palla o similar així com una cornisa de materials nobles al llarg de la totalitat de la façana, la qual es podrà establir en diferents nivells.

L'estil arquitectònic, composició, elements de façana i coberta, materials emprats i el seu colorit, s'han d'integrar i adaptar als trets característics i tradicionals de la zona.

Els parcs o jardins públics o privats, masses arbòries, explanades, places i racons típics així com els edificis notables o representatius, que alguns o varis aspectes constitueixen paratges pintorescos o atractius, o siguin elements destacats de la fisonomia o caràcter de la població, s'han de conservar, i s'han de reparar i restituir, perquè recobrin el seu autèntic valor.

Les esteses de línies de subministrament d'energia elèctrica, gas, telefonia o altres que hagin de discórrer per vies o espais públics s'han de realitzar subterrànies. No es permet la seva instal·lació a façanes o a través de línies aèries mitjançant pals, excepte casos excepcionals i justificats en els quals es demostri la impossibilitat de soterrar-los.

Els cartells publicitaris o anunciadors dels locals comercials han de quedar expressats i projectats en el projecte tècnic de l'edifici en el qual s'ubiquen a efectes d'analitzar i comprovar la seva integració en el conjunt de la façana.

En el cas d'instal·lacions de cartells publicitaris a locals ubicats a edificis ja existents, per concedir la corresponent llicència per a la seva instal·lació, s'ha de presentar, plànol de conjunt de la totalitat de la façana de l'edifici en el qual s'ubiquen, amb la ubicació de rètol o rètols sol·licitats, a fi de comprovar la seva integració en el conjunt de la façana.

A les obres de reforma per a nova adaptació o ampliació d'edificis catalogats com a protegits, es conservaran i respectaran tots els elements arquitectònics que caracteritzen l'edifici i es procurarà tornar-li la seva antiga funció i esplendor, inclús als elements nobles que han romàs ocults. En particular queda prohibida tota mutilació, destrossa, alteració i ocultació dels elements d'obra de carreus (llenços, bòvedes, ràfecs, brancats, llindes, ampits, balconeres, porxos, cornises, enreixes i adedatges, escuts o peces esculpides de valor local, etc.)

A les edificacions notables pel seu valor arquitectònic o per la seva representativitat, (cases pairals històriques o pintoresques) no es consentiran altres obres més que les que es precisin per restaurar, en el seu cas aquelles reposicions pròpies del seu caràcter i procedència.

Les façanes a vies públiques o visibles des d'elles, han de quedar correctament rematades i acabades en tots els seus elements, i, com a mínim, els paraments han d'anar revocats i pintats segons l'estil de la localitat, en cas que no s'utilitzin parets d'obra de carreus o paredat vist.

En el nucli de Ses Salines s'ha de construir, com a mínim, una porta d'accés des de la via pública per cada deu metres de façana.

Les parets mitgeres al descobert i els patis interiors no s'admetran sense els seus corresponents revocats i pintats com a mínim.

Zona residencial intensiva baixa

Article 102. Àmbit.

La zona delimitada com a residencial intensiva baixa en els nuclis de Ses Salines i de la Colònia de Sant Jordi, s'extén a partir de la zona residencial intensiva d'especial protecció anterior, i es correspon a les zones de creixement d'ambdós nuclis.

La seva delimitació queda grafiada en els plànols d'ordenació corresponents.

Article 103. Tipus d'ordenació.

Correspon a una ordenació d'illetes generalment tancades, amb edificació continua o entre mitgeres, amb façanes que coincideixen amb les alineacions de la via pública o reculades respecte d'aquesta.

Article 104. Condicions dels solars.

Es fixen les següents condicions mínimes de solar:

- Superfície mínima de solar: 200,00 m²
- Longitud mínima de façana: 10,00 m.
- Longitud mínima de fons: 20,00 m.

Respecte dels solars de dimensions més reduïdes escripturats amb anterioritat a la data de 29/12/1.982, els és d'aplicació l'establert a l'article 26 d'aquestes normes.

Els solars constituïts com a independents amb posterioritat a la data de 29/12/1.982 han de presentar les formes més regulars possibles, i no s'admeten quebrats, estranulaments ni angles entre façanes i mitgeres laterals inferiors a 70° sexagesimals.

Article 105. Condicions d'ocupació.

Com a norma general, es podrà edificar dins de la profunditat edificable assenyalada en els plànols respectant l'alineació de façana. La planta baixa es podrà edificar de forma que ocupi la totalitat del solar sempre i quan aquesta es destini a un ús diferent al d'habitatge.

A la illeta que confronta amb el carrer Ca's Perets (illeta núm. 34) es prescriu la necessitat de desenvolupar una unitat d'execució per distribuir l'aprofitament global de la illeta de forma que es respectin el màxim possible els edificis existents.

MODIFICAT; VEURE BOIB 12/08/03

Article 106. Condicions d'edificació.

El règim d'altures aplicables a la zona residencial intensiva baixa serà:

La planta baixa es podrà edificar en la seva totalitat sempre i quan aquesta es destini a un ús diferent al d'habitatge.

El règim d'altures aplicables serà:

- Altura reguladora màxima: 10,00 m. per a les edificacions de S+PB+2P, i de 7,00 m. per a les edificacions de S+PB+1P.

- Altura total màxima: 12,50 m. per a les edificacions de S+PB+2P, i de 9,50 per a les edificacions de S+PB+1P.

- L'altura mínima lliure de la planta baixa, comptada des de l'enrajolat a la cara inferior del forjat, serà de 3,05 metres, i es permetrà que es col·loqui un cel ras a una altura mínima de 2,50 metres.

- Aparcaments. Tots els edificis han de disposar com a mínim d'una plaça d'aparcament per cada habitatge o local comercial, excepte l'establert a l'apartat A) de l'article 54 d'aquestes normes.

Respecte al nombre de plantes, en el nucli urbà de Ses Salines regiran les següents normes:

a) En els solars que confronten amb els carrers Batle Andreu Burguera Mut, plaça Major i plaça Sant Bartomeu es permetrà la construcció de soterrani, planta baixa i dues plantes.

b) En els solars situats a la resta de carrers i places del nucli urbà de Ses Salines només es permetrà la construcció d'edificis de soterrani, planta baixa i un pis.

Tots i cadascun dels habitatges han de tenir entrada pròpia des de la via pública dins del solar en el qual s'ubiquen, i no s'admetrà la ubicació de les esmentades entrades ni cap tipus d'accés a ells, ni tan sols parcialment, a través de solars confrontants o espais comunitaris i, a més, els esmentats habitatges hauran de mantenir, en tot cas, l'aspecte tradicional del nucli. No obstant l'anterior, es permetrà l'accés a les places d'aparcament situades a la planta soterrani o a l'espai comprès entre el fons del solar i el límit de la profunditat edificable de la planta baixa, a través de solars confrontants o mitjançant un accés comunitari de pas de vehicles dins de la mateixa illeta a la qual s'ubiqui el solar.

c) En el nucli de Ses Salines, en els solars no ubicats en els carrers compresos a l'apartat a) anterior, es permetrà la construcció dels habitatges distribuïts de forma que cadascun dels dos únics habitatges permesos a cada solar puguin estar distribuïts de forma que una part d'ells estigui a planta baixa i la resta a l'altra planta, sempre que les esmentades plantes es comuniquin interiorment entre sí.

A la Colònia de Sant Jordi es permetrà la construcció de soterrani, planta baixa i dos pisos.

En el nucli de la Colònia de Sant Jordi el paviment de la planta baixa es podrà elevar fins a 1,00 m. respecte al punt mig de la rasant de la vorera, es realitzi o no soterrani, si bé les edificacions a realitzar en el perímetre comprès entre els trams dels carrers: av. Marquès del Palmer, c. Cervantes, c. Dofi, c. Cala Galiota, c. Doctor Barraquer fins al final de la zonificació residencial intensiva baixa i l'av. Gabriel Roca fins a la benzineria. Les plantes soterrani, en cas de realitzar-se, es podran elevar fins a 1,50 metres de l'indicat punt mig de la rasant de la vorera, i en aquest cas la barana de protecció de la terrassa de la planta baixa no ha de ser opaca. En el supòsit de què s'elevi la planta baixa fins a 1,50 metres, l'altura reguladora màxima podrà ser de 10,50 metres i l'altura total màxima podrà ser de 13 metres.

En el nucli de Ses Salines, el paviment de la planta baixa s'eleva, com a màxim, 0,25 m. per damunt del nivell de vorera.

Les plantes soterrani podran ocupar la totalitat de la superfície del solar, inclús la zona de retranqueig o porxo reproducible, si aquesta fos obligatòria sempre i quan es destini a aparcament de vehicles o a emmagatzematge propi o annex de les vivendes o locals comercials.

A tota edificació serà sempre obligatori que en el límit del solar amb la via pública s'hi construeixi una façana que ocupi tota l'amplada del solar. L'esmentada façana haurà de conservar en els seus acabats (obertures, ràfecs, etc.) l'aspecte tradicional de la zona i tenir una altura mínima de 3,05 metres a comptar des del punt mig de la vorera fins a la part inferior del ràfec. La resta de l'edificació es podrà regular tant de la façana principal com de les partions.

Els elements constructius que poden sobrepassar l'altura reguladora màxima seran exclusivament els següents:

A) Els pendents normals de la teulada amb un màxim d'un 25%, segons el plànol situat recolzat a la part superior de la cornisa de l'edifici, inclús les gol-

fes i cambres no habitables que es permetin per la inclinació de la citatda coberta.

B) Els conductes de les xemeneies, antenes, parallamps, etc., i les baranes de protecció de fins a 1,00 m. d'altura respecte al paviment de les terrasses practicables, on existeixin.

C) En aquells edificis representatius i d'interès col·lectiu es podran sobre-elevar les corresponents torres, espadanyes, cúpules, campanars, etc., conforme és tradició en aquest tipus d'edificacions. En tal cas serà preceptiu l'informe favorable de la Comissió Insular d'Urbanisme al respecte.

Article 107. Índex d'intensitat d'ús.

Les mateixes que per a la zona residencial intensiva d'especial protecció.

Article 108. Condicions de voladissos i terrasses.

Els voladissos permesos sobre la via pública, com balcons, terrasses, tribunes i que no resultin tancats lateral o frontalment amb una altura superior a 1,00 m. podran realitzar-se sempre i quan no posseïxin una volada superior a un dècim de l'amplada de la via pública i fins a un màxim d'1,00 m. En tot cas ha de quedar, com a mínim, una distància de 0,40 m. entre la projecció vertical del voladís respecte al costat exterior de la vorada.

A les zones de reculada a la via pública amb una profunditat de quatre o més metres es permetrà la construcció de terrasses de quatre metres de profunditat, al llarg de la façana, reproduïbles a totes les plantes.

A les zones de reculada d'una profunditat de menys de quatre metres es permetrà la construcció de terrasses que ocupin la totalitat de la reculada al llarg de la façana, reproduïbles a totes les plantes.

Els balcons a la via pública s'han de separar de les mitgeres una distància igual al vol màxim realitzat a qualsevol punt del voladís considerat i trobar-se situats a una altura d'almenys 4,50 m. sobre la rasant de la via pública quan aquesta estigui mancada de vorera.

La suma de les longituds de tots els voladissos realitzats al llarg de la totalitat de les façanes consecutives a la via pública no ha d'excedir per a cada planta del 60% de la longitud total de la façana o façanes de les quals sobresurtin.

En el nucli de Ses Salines es permetran voladissos tancats lateral i frontalment, amb una altura superior a 1,00 m. així com també els hivernacles, sotmesos, no obstant, a les limitacions de volada que s'han expressat en aquest article.

Article 109. Condicions d'ús.

1.- L'ús general és el residencial, unifamiliar i plurifamiliar, a totes les plantes excepte a la planta soterrani.

2.- Altres usos admesos.

a) Magatzems

b) Comercial. S'admetrà a qualsevol planta.

Es podrà autoritzar la instal·lació d'ús comercial previst a l'article 38.7) d'aquestes normes, en els locals situats en planta baixa, a l'licència d'obres dels quals hagi estat concedida o l'edificació sigui anterior a l'entrada en vigor d'aquestes normes, sempre i quan l'altura interior del local sigui igual o superior a 2,50 metres, però, en tot cas, s'ha de respectar sempre l'establert a l'article 4 d'aquestes normes, que regula la instal·lació de grans superfícies comercials.

c) Administratiu

d) Establiments públics. S'admet la instal·lació dels establiments públics assenyalats a l'article 38.9) d'aquestes normes, amb les següents condicions:

S'admetran en planta baixa i planta primera associada a la planta baixa, els establiments públics, amb les següents condicions:

Es podrà autoritzar la instal·lació dels indicats establiments públics, en els locals situats en planta baixa, a l'licència d'obres dels quals hagi estat concedida o l'edificació sigui anterior a l'entrada en vigor d'aquestes normes, sempre i quan l'altura interior del local sigui igual o superior a 2,50 metres, excepte aquelles activitats destinades a bars, restaurants o qualsevol tipus d'activitat de restauració que serveixi qualsevol tipus de menjars o begudes, ni tampoc les activitats de caràcter recreatiu de cap classe, que estaran prohibides en aquesta zona si el local no té una altura mínima de tres (3) metres.

No obstant l'establert a l'apartat anterior, aquells locals que a la data d'entrada en vigor d'aquestes normes es dedicassin a activitats destinades a bars, restaurants o qualsevol tipus d'activitat similar de restauració que serveixi qualsevol tipus de menjars o begudes, o bé activitats de caràcter recreatiu i tinguin una altura interior igual o superior a 2,50 metres, encara que no comptassin amb la corresponent llicència municipal, disposaran, per una única vegada, d'un termini de dotze mesos, a comptar des de l'aprovació definitiva d'aquestes normes, per legalitzar l'esmentada activitat comercial, però en cap cas no podran canviar el tipus d'activitat que desenvolupin actualment per cap altra de les assenyalades en aquest apartat (activitats destinades a bars, restaurants o qualsevol tipus d'activitat similar de restauració que serveixi qualsevol tipus de menjars o begudes, ni tampoc les activitats de caràcter recreatiu de cap classe).

En el nucli de Ses Salines queda limitada la instal·lació d'establiments

públics prevista a l'article 38.9) d'aquestes normes, als immobles confrontants amb la plaça Espanya, carrer Batle Andreu Burguera Mut, plaça Major i plaça Sant Bartomeu, i queda prohibida a la resta del nucli urbà de Ses Salines.

e) Equipament sociocultural

f) Equipament docent

g) Equipament administratiu-institucional

h) Equipament esportiu

i) Equipament sanitari

j) Equipament religiós

k) Equipament recreatiu

l) Espais lliures

ll) Aparcaments

m) Serveis de l'automòbil

3.- A les edificacions que disposin de llicència municipal d'obres atorgada a partir de l'entrada en vigor d'aquestes normes no es podrà concedir llicència per a la instal·lació de cap tipus d'activitat de les previstes a l'article 38 d'aquestes normes, per a locals situats en planta baixa que tinguin una altura inferior a tres (3) metres.

4.- Usos prohibits. Tots els usos no admesos i d'una manera especial l'ús turístic.

Article 110. Condicions d'ambient i estètica.

Els edificis a construir o reformar s'hauran d'adaptar, en allò que és bàsic, a l'ambient de la població per tal de què no desentonin del conjunt mitjà en el qual estessin situats.

Les cobertes superiors de les edificacions es realitzaran amb materials de teulada o terrat, indistintament, però no es permetran amb plaques o llamines de fibrociment o altres materials similars, excepte les peces translúcides de cobriment de lluernes i claraboies.

L'estil arquitectònic, composició, elements de façana i coberta, materials emprats i el seu colorit, han d'estar en la línia dels existents a l'eixampla de la població i han de ser, en general, ordenats dins de l'estil elegit.

Les façanes a via pública o visibles des d'ella, així com les parets mitgeres al descobert i els patis interiors han de quedar correctament rematades i acabades en tots els seus elements, i, com a mínim, els paraments, en cas de què no s'utilitzin parets d'obra de carreus o paredat, han d'anar revocats i lliscats. Queden totalment prohibides les aplicacions propagandístiques a les mitgeres.

Sense el compliment d'aquests requisits no es podran, de cap manera, donar-se per acabades les obres, en tot o en part.

A les obres de reforma per a nova adaptació o ampliació d'edificis catalogats com a protegits, es conservaran i respectaran tots els elements arquitectònics que caracteritzen l'edifici i es procurarà tornar-li la seva antiga funció i esplendor, inclús als elements nobles que han romàs ocults. En particular queda prohibida tota mutilació, destrossa, alteració i ocultació dels elements d'obra de carreus (llenços, bòvedes, ràfecs, brancats, llindes, àmpits, balconeres, porxos, cornises, enreixes i adedatges, escuts o peces escolpides de valor local, etc.)

A les edificacions notables pel seu valor arquitectònic o per la seva representativitat, (cases pairals històriques o pintoresques) no es consentiran altres obres més que les que es precisin per restaurar, i, en el seu cas, aquelles reparacions pròpies del seu caràcter i procedència.

Article 110 bis. Ordenació del nucli es Camp Lledó.

El nucli Es Camp Lledó s'ordenarà mitjançant un pla especial de reforma interior, l'àmbit del qual ve definit en el plaol d'ordenació. Sense l'aprovació d'aquest PERI no es podrà autoritzar cap obra que representi nova edificació, augment de volum o alteració de les façanes actuals.

Aquest PERI inclourà propostes específiques d'ordenació i estètica que garanteixin la conservació del seu caràcter rural amb les peculiaritats pròpies d'aquesta zona del camp mallorquí, encara que veï al nucli urbà, de forma que li permet dotar-se dels serveis propis d'aquest darrer. Contemplarà mesures estètiques que estableixin colors, materials i formes no discordants amb la fisonomia de l'entorn.

Les condicions d'ús i les de l'edificació pel que fa referència a altures, aparcaments, nombre d'habitatsges, índex d'intensitat d'ús, seran les mateixes exposades en els apartats anteriors per a la resta de la zona residencial intensiva baixa.

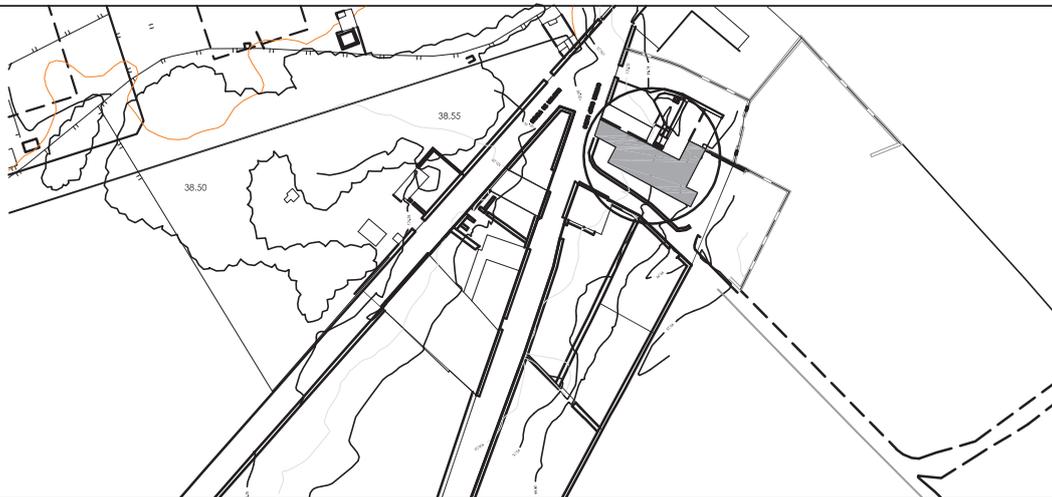
Les condicions d'ocupació estaran definides pel PERI, amb la limitació de què no podrà superar l'equivalent d'un 65% d'una franja de 20 m. de profunditat.

Zona Residencial Intensiva Compatible

Article 111. Àmbit i condicions urbanístiques.

La zona residencial intensiva compatible correspon a diverses illetes situades al sud del nucli de Ses Salines, a les quals atès el seu desenvolupament s'han ubicat indústries a edificis de forma que s'ha compatibilitat amb l'ús residencial.

EDIFICI 3



SITUACIÓ DINS L'ÀMBIT DEL P.E.R.I



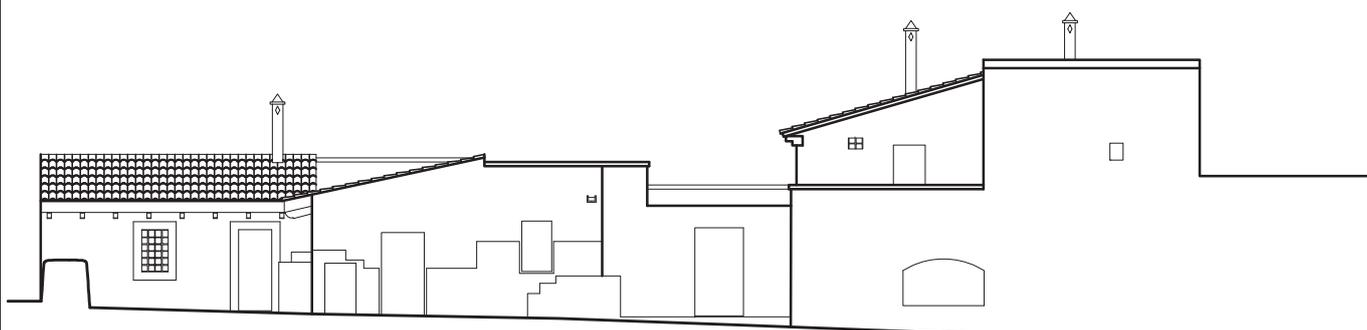
FAÇANA A CARRER



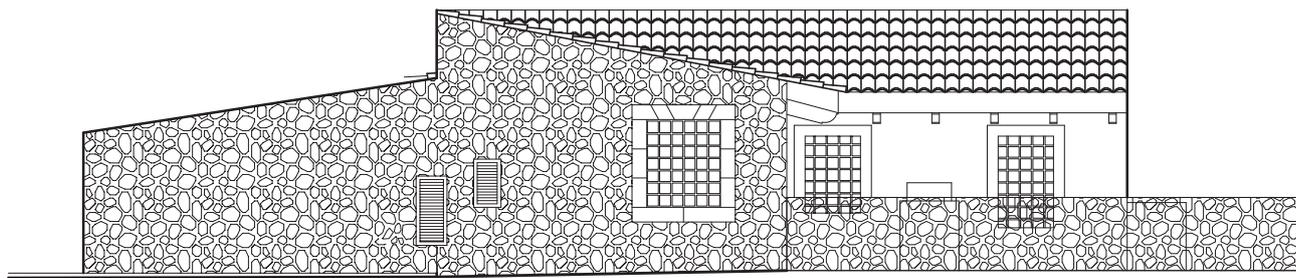
ACCES A L'HABITATGE



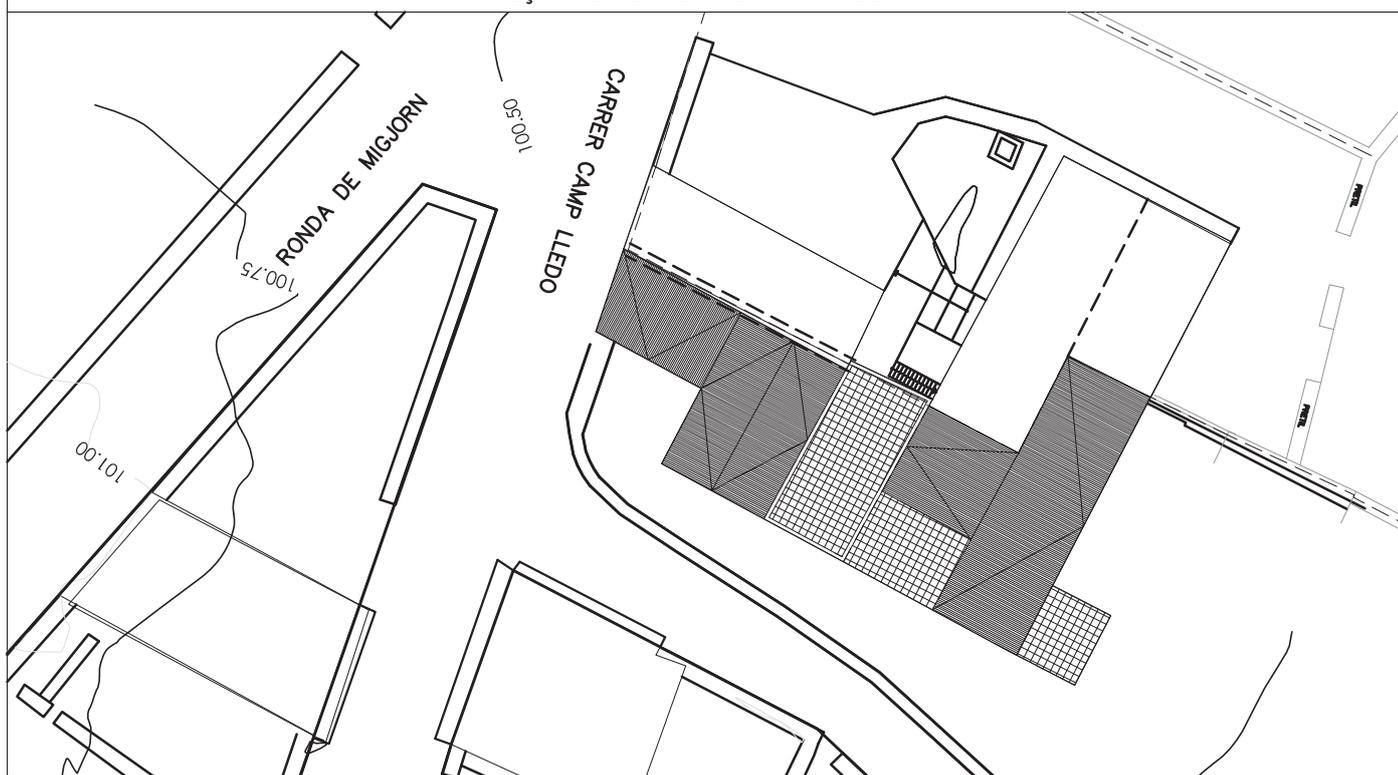
FAÇANA AL CARRER DES TORRENT



ALÇAT AL CAMÍ DE S'HORT DEN COREM



ALÇATS LATERAL DE L'HABITATGE



1. IDENTIFICACIÓ

DESCRIPCIÓ I US ACTUAL DE L'EDIFICI: Es tracta d'un habitatge unifamiliar, recentment reformat, amb una volumetria irregular, resultat de diverses ampliacions que s'han anat realitzant als voltants de l'antic habitatge. L'edifici es desenvolupa majoritàriament en planta baixa, a excepció d'una petita dependència situada en planta primera. Presenta un retranqueig irregular respecte de la via pública.

ANY DE CONSTRUCCIÓ: La part més antiga de l'habitatge data del segle XVIII, i s'han anat fent ampliacions fins a finals del segle XX.

ESTAT DE CONSERVACIÓ: Bò

CRITERIS D'INTERVENCIÓ:

Les ampliacions realitzades sobre l'edificació originària, han anat desvirtuant la volumetria inicial, suposadament més clara i simple que l'actual, per donar pas a un nou conjunt, realitzat amb materials i sistema constructiu molt respectuós amb l'entorn on està ubicat. És destacable la zona ajardinada que ocupa el retranqueig entre la via pública i les edificacions. Per tal de preservarla, es proposa la prohibició d'increments de volum en planta baixa, tot i permetent que la planta primera es pugui anar ampliant fins a igualar l'ocupació existent en planta baixa.



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5044184ED0544S0000PM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL CAMPLLADO 21

07640 SES SALINES [ILLES BALEARS]

USO PRINCIPAL

Agrario [Matorral 00]

AÑO CONSTRUCCIÓN

--

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,00000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL CAMPLLADO 21

SES SALINES [ILLES BALEARS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

336

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]

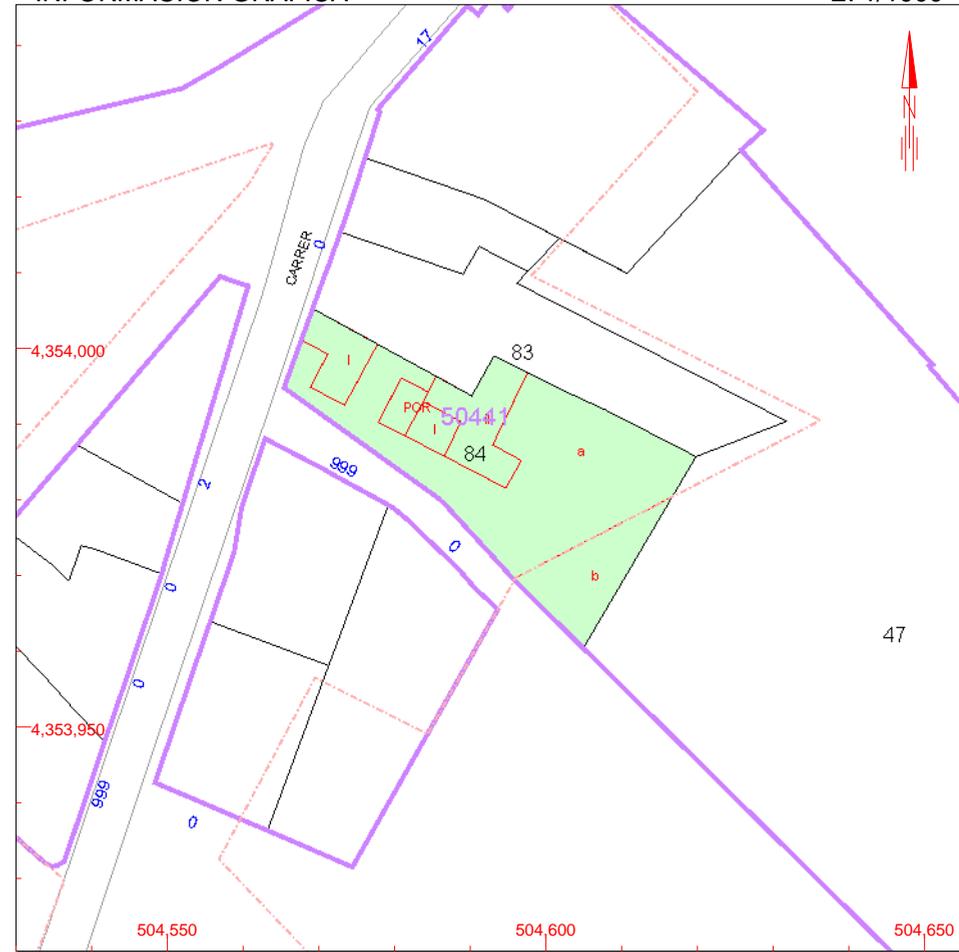
1.005

TIPO DE FINCA

Parcela construida sin división horizontal

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



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.

- 504,650 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Jueves , 3 de Mayo de 2018



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5044184ED0544S0001AQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL CAMPLLADO 21 Pl:00 Pt:01

07640 SES SALINES [ILLES BALEARS]

USO PRINCIPAL

Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1890

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,00000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

336

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL CAMPLLADO 21

SES SALINES [ILLES BALEARS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

336

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]

1.005

TIPO DE FINCA

Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

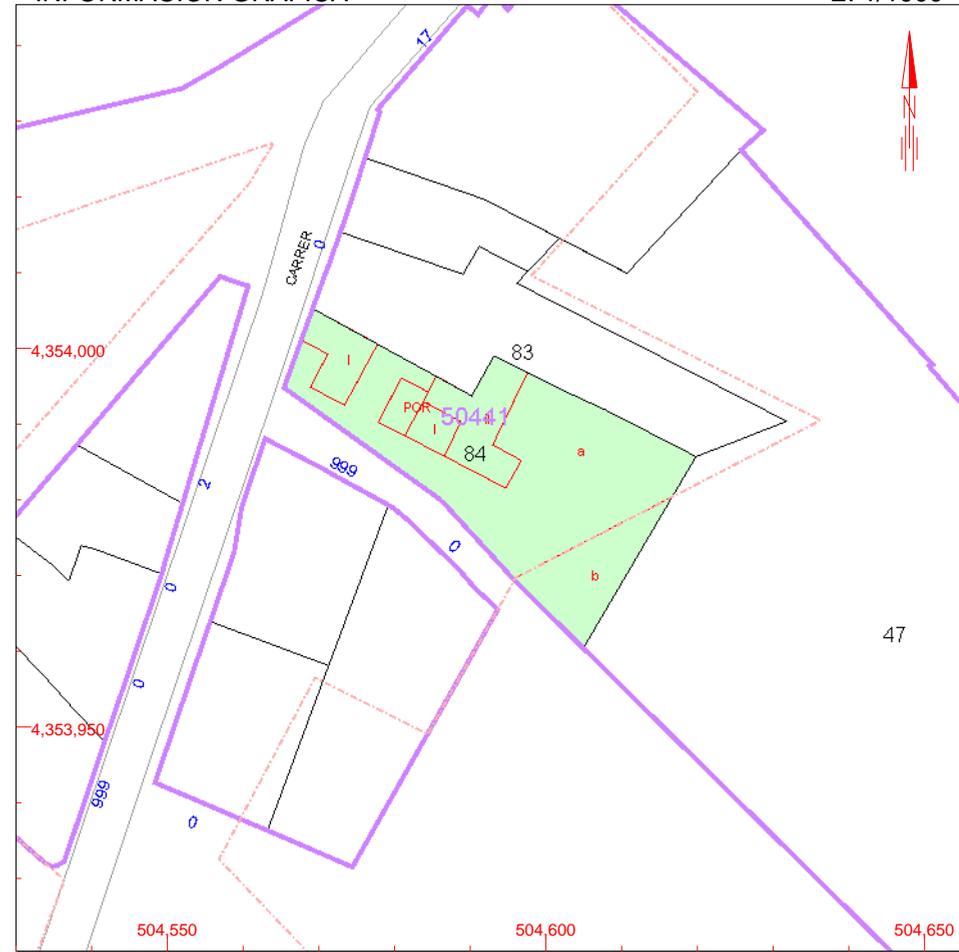
Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1	00	01	66
VIVIENDA	1	00	02	143
SOPORT. 50%	1	00	03	13
ALMACEN	1	01	01	114

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m ²
a	I-	Improductivo	00	623

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



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.

504,650 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

Jueves, 3 de Mayo de 2018

CERTIFICADO DE TASACIÓN

A petición de **RAFAEL F. RIGO ROSSELLO** se emite el presente certificado de tasación, para la finalidad de **ASESORAMIENTO DE VALOR DE MERCADO**

Esta valoración SI se ha realizado de acuerdo con la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, excepto en lo relativo a las comprobaciones derivadas de la visita al interior del inmueble. Esta finalidad NO se encuentra entre las definidas en el artículo 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

En cualquier caso, el presente certificado no es válido a efectos de la concesión de riesgos con garantía hipotecaria de bienes inmuebles.

Inmueble tasado **EDIFICIO-VIVIENDA ENTRE MEDIANERIAS, DE PRIMERA RESIDENCIA**

Estado de ocupación **SE DESCONOCE**

Localización **CARRE CAMPLLADO 21 , SALINES (SES) (07640-BALEARS (ILLES))**

Registro de la propiedad **FELANITX 1 SECCIÓN 2**

Identificación registral

Identificación	Bloq	Esc	Plta	Puerta	Finca reg	Inscr.	Libro	Tomo	Folio	CRU / IDUFIR
Vivienda	--	--	--	--	882	5ª	114	4316	78	07008000259773

Anexos: --

Titularidad Registral

Finca reg. / IDUFIR	Titular	NIF/CIF	Participación	% partic.
882	--	--	--	--

Identificación catastral

Identificación	Bloq	Esc	Plta	Puerta	Referencia Catastral
Vivienda	--	--	--	--	5044184ED0544S0001AQ 5044184ED0544S0000PM

Anexos: --

VALOR DE TASACIÓN del inmueble al 27/04/2018 es: 361.072,20 €

HIPÓTESIS DE VALORACIÓN SIN VISITA INTERIOR

El inmueble no se ha visitado interiormente.

Salvo que se indique lo contrario, en el informe se ha adoptado la hipótesis de que las calidades, estado de conservación, funcionalidad, son acordes con la visita exterior realizada.

No se han efectuado descuentos adicionales derivados de posibles cesiones de uso, deterioros u otras circunstancias no comprobadas.

MÉTODOS UTILIZADOS VALORES AL 27/04/2018:

Elemento valorado	Viv
Superficie (m²)	222,00
Finca reg / IDUFIR	882
Valor del suelo (€)	148.500,00
Valor Terreno ajustado (3)	148.500,00
Coste reemplazamiento actual (€)	340.210,20
Valor por comparación(€)	361.072,20
Valor por comparación(€/m²)	1.626,45
VAL.DE TASACIÓN (€)	361.072,20
Coste reemplazamiento bruto (€)	457.710,00
V.mínimo seguro daños(€) (1)	309.210,00
V.mínimo seguro daños(€) (2)	212.572,20

NOTA: (1) Valor para el seguro contra daños calculado según ECO 805/2003 (Vseguro = VRemBruto - Vsuelo); (2) Valor para el seguro contra daños calculado según RD 716/2009 (Vseguro = Vtas - Vsuelo); (3) Valor terreno ajustado según CIRBE 1/2013.

CONDICIONANTES:



CERTIFICADO DE TASACIÓN

El inmueble no se ha podido inspeccionar interiormente, por lo que la valoración se ha realizado basada en la documentación dispuesta y en la visita exterior efectuada. La fecha de visita al inmueble que figura en el informe y en el certificado corresponde a la última inspección ocular exterior del mismo, realizada a efectos de esta valoración.

La valoración se condiciona a que se confirmen los datos adoptados para el cálculo del valor como resultado de una visita interior en la que se complete la identificación física, con comprobación de superficie y demás características, y del estado de conservación y de ocupación.

ADVERTENCIAS:

No se ha podido comprobar la correspondencia del inmueble valorado con ninguna finca catastral.

OBSERVACIONES:

El Valor mínimo del Seguro de daños (1) que figura en las tablas de nuestros informes y certificados de tasación se ha calculado según los criterios establecidos en la ECO 805/2003, la suma asegurada no será inferior a la cantidad resultante de restar del valor de reemplazamiento bruto del inmueble objeto de valoración, el valor del terreno en que se encuentra. El Valor mínimo del Seguro de daños (2) que figura en las tablas de nuestros informes y certificados de tasación se ha calculado según los criterios establecidos por el RD 716/2009, la suma asegurada debería coincidir con el valor de tasación del bien asegurado excluido el valor de los bienes no asegurables por naturaleza, en particular el valor del suelo.

No se ha aportado la cédula de habitabilidad o título habilitante exigido por la legislación reguladora para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable. Para la realización de este informe no se ha dispuesto de la cédula de habitabilidad, declaración responsable o comunicación previa, según exige la legislación reguladora para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable.

La superficie adoptada para el cálculo de esta valoración es la superficie catastral.

Se ha comprobado la adecuación al planeamiento urbanístico del inmueble basándose en la información que ha sido facilitada por la consulta del planeamiento municipal a través de medios informáticos a 03.05.2018

Para la elaboración de este informe no se ha dispuesto de la licencia de primera ocupación, declaración responsable o comunicación previa que acredite el cumplimiento de los requisitos impuestos por la legislación aplicable para la entrega de la obra, en su caso, para su destino al uso previsto y de eficiencia energética.

El valor adoptado y certificado corresponde al valor ponderado mas probable obtenido a partir de las metodologías desarrolladas en el informe

Se ha dispuesto de la documentación registral correspondiente a las obras terminadas



Fecha de visita: 27 de abril de 2018
Arquitecto que realiza el informe: Sociedad de Tasación S.A. , p.p:

Fecha de emisión:

Fecha límite de validez: