JDO. PRIMERA INSTANCIA N.1
DE EIVISSA

C/SAN CRISTOFOL, EDIF CETIS TORRE 7 2°
Teléfono: 971-315746/315563, Fax: 971-194917
Correo electrónico: instancia1.ibiza@justicia.es

Equipo/usuario: ADC
Modelo: 4702K0

N.I.G.: 07026 42 1 2019 0001231
ENJ EJECUCION DE TITULOS NO JUDICIALES 0000046 /2019

Sobre OTRAS MATERIAS

EJECUTANTE D/ña. SAREB, S.A.
Procurador/a Sr/a. ALBERTO VALL CAVA DE LLANO
Abogado/a Sr/a. CARLOS ROLDAN BRONDO

EJECUTADO D/ña. ES CAMI DE BAIX, S.L.
Procurador/a Sr/a.
Abogado/a Sr/a.

DICTAMEN
Art. 346- 639.2-LEC

D. Oscar Castro Couceiro, natural de Pontevedra, con DNI: 44079599F , Perito Judicial colaborador de la Administración de Justicia con n.º de socio TIP 249 , de la Asociación Española Profesional de Mediación y Peritación Judicial- AEMPJ, y domiciliado a efectos de notificaciones en
Plaza Ocho de Marzo 3, 1C- 36003-Pontevedra
Tlf: 984119101. periciasnoroesteaempj@gmail.com

Ante la Letrada de la Administración de Justicia, Dª Gabriela Luis Aguilar, comparece y como mejor proceda en Derecho, **DIGO:**

PRIMERO: Que consta en los Autos la siguiente documentación.

1. Registrador n.º 4 de Ibiza.

Que en este tribunal se tramita proceso de EJECUCION DE TITULOS NO JUDICIALES 0000046/2019, a instancia del procurador D. Alberto Vall Cava de Llano, en nombre y representación de SAREB, S.A., frente a la entidad ES CAMI DE BAIX, S.L., titular del C.I.F. B57447120, autos en los cuales y para garantizar la suma de **907.411,31 euros** de principal, más otros **272.223 euros** fijados prudencialmente, sin perjuicio de ulterior liquidación, para intereses y costas, en fecha 16.12.2020 se decretó el embargo sobre las fincas que después se describirán, de la que es titular la parte ejecutada, en cuyos autos se ha acordado dirigir a ese Registro de su cargo el presente, a fin de que expida y remita a este tribunal, a

2°.- Los derechos de cualquier naturaleza que existan sobre los bienes embargados, en especial, relación completa de las cargas inscritas que lo graven o, en su caso, que se halla libre de cargas.

La descripción de los bienes sobre los que se solicita la certificación es la siguiente:

- *Urbana. Entidad Registral Número Uno.-Vivienda Adosada, calle Gavina, N°8bis,puerta 1.Finca Registral número 22065, Tomo 2022, Libro 383, Folio 71, Alta 1, del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, Código Registral 07037000686357.*

- *Urbana. Entidad Registral Número Dos.-Vivienda Adosada, calle Gavina N°8 bis, puerta 2. Finca Registral número 22066, Tomo 2022, Libro 383, Folio 74, Alta 1, del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, Código Registral 07037000686364.*

- *Urbana. Entidad Registral Número tres.-Vivienda Adosada, calle Gavina N°8 bis, puerta 3. Finca Registralnúmero 22067, Tomo 2022, Libro 383, Folio 77, Alta 1, del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, Código Registral 07037000686371.*

- *Urbana. Entidad Registral Número Cuatro.-Vivienda Adosada, calle Gavina N°8 bis, puerta 4.Finca Registral número 22068,Tomo 2022,Libro 383, Folio 80, Alta 1,del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, Código Registral 07037000686395.*

2. N.º 1

URBANA.- Edificación *en construcción* dividida en siete viviendas adosadas, sita en la calle Sa Gavina, número 8bis, sobre un solar procedente de la finca SA SERRA, de Sant Antoni de Portmany. **ENTIDAD REGISTRAL NÚMERO UNO.- VIVIENDA señalada con el NÚMERO UNO** con una superficie total construida de ciento cincuenta y dos metros, veintiséis decímetros cuadrados, de los cuales cuarenta y siete metros, cuarenta y cinco decímetros cuadrados se desarrollan en *planta sótano* y destinan a aparcamientos y trastero, y siete metros, veintisiete decímetros cuadrados formando porche; cuarenta y siete metros, treinta y un decímetros cuadrados se desarrollan en *planta baja* y se distribuyen en salón-comedor, cocina y un aseo; cuarenta y siete metros, treinta y un decímetros cuadrados corresponden a la *planta piso* y se distribuyen en dos dormitorios dobles, uno de ellos con baño propio; un dormitorio sencillo, y un baño; y una salida a cubierta con una superficie de seis metros, cincuenta y seis decímetros cuadrados. Cuenta además con una **terraza en planta cubierta de uso exclusivo** con una superficie de cuarenta metros, setenta y cinco decímetros cuadrados y un **jardín privado** de noventa y seis metros, noventa decímetros cuadrados situado frente a toda la anchura de su fachada principal o Sur y que LINDA el jardín: Norte, vivienda a la que pertenece su uso; Este, calle Sa Gavina; Sur, límite del solar, y Oeste, jardín de uso y disfrute privativo de la entidad registral número dos. CUOTA.- Se le asigna una cuota de 14,23 por ciento en los elementos comunes. Referencia catastral: no consta individualizada. Es parte de la finca número 10.989, inscrita al folio 49 del libro 381 de Sant Antoni, inscripción 3ª, a la que me remito por ser la extensa, y donde consta su Régimen de Comunidad. **CARGAS: gravada con las afecciones fiscales resultantes de notas al margen de las inscripciones 2ª y 3ª, por plazo de 5 años, a contar desde el día 11 de abril de 2007 y del día de hoy, respectivamente.** La entidad **"ES CAMI DE BAIX S.L."** dueña de la finca matriz según la citada inscripción, la divide horizontalmente en fincas independientes, e inscribo a su favor el **pleno dominio** de la de este numero por titulo de división horizontal. Eivissa, cuatro de junio de dos mil siete.

3. N.º 2

URBANA.- Edificación *en construcción* dividida en siete viviendas adosadas, sita en la calle Sa Gavina, número 8bis, sobre un solar procedente de la finca SA SERRA, de Sant Antoni de Portmany. **ENTIDAD REGISTRAL NÚMERO DOS.- VIVIENDA señalada con el NÚMERO DOS** con una superficie total construida de ciento cincuenta y dos metros y sesenta y nueve decímetros cuadrados, de los cuales cincuenta metros, cuarenta y un decímetros cuadrados se desarrollan en *planta sótano* y destinan a aparcamientos y trastero, y ocho metros, quince decímetros cuadrados formando porche; cuarenta y cinco metros, ochenta y dos decímetros cuadrados se desarrollan en *planta baja* y se distribuyen en salón-comedor, cocina y un aseo; cuarenta y cinco metros, ochenta y dos decímetros cuadrados corresponden a la *planta piso* y se distribuyen en dos dormitorios dobles, uno de ellos con baño propio; un dormitorio sencillo, y un baño; y una salida a cubierta con una superficie de seis metros y cincuenta y seis decímetros cuadrados. Cuenta además con una **terraza en planta cubierta de uso exclusivo** con una superficie de treinta y nueve metros y veintiseis decímetros cuadrados y un **jardín privado** de cuarenta y dos metros cuadrados situado frente a toda la anchura de su fachada principal o Sur y que LINDA el jardín: Norte, vivienda a la que pertenece su uso; Este, jardín de uso y disfrute privativo de la entidad registral número uno; Sur, límite del solar, y oeste, jardín de uso y disfrute privativo de la entidad registral número tres. CUOTA.- Se le asigna una cuota de 14,27 por ciento en los elementos comunes. Referencia catastral: no consta individualizada. Es parte de la finca número 10.989, inscrita al folio 49 del libro 381 de Sant Antoni, inscripción 3ª, a la que me remito por ser la extensa, y donde consta su Régimen de Comunidad. **CARGAS: gravada con las afecciones fiscales resultantes de notas al margen de las inscripciones 2ª y 3ª, por plazo de 5 años, a contar desde el día 11 de abril de 2007 y del día de hoy, respectivamente**. La entidad **"ES CAMI DE BAIX S.L."** dueña de la finca matriz según la citada inscripción, la divide horizontalmente en fincas independientes, e inscribo a su favor el **pleno dominio** de la de este numero por título de división horizontal. Eivissa, cuatro de junio de dos mil siete.

4. N.º 3

URBANA.- Edificación *en construcción* dividida en siete viviendas adosadas, sita en la calle Sa Gavina, número 8bis, sobre un solar procedente de la finca SA SERRA, de Sant Antoni de Portmany. **ENTIDAD REGISTRAL NÚMERO TRES.- VIVIENDA señalada con el NÚMERO TRES** con una superficie total construida de ciento cincuenta y dos metros y setenta y dos decímetros cuadrados, de los cuales cincuenta metros, cuarenta y un decímetros cuadrados se desarrollan en *planta sótano* y destinan a aparcamientos y trastero, y ocho metros, veintitres decímetros cuadrados formando porche; cuarenta y cinco metros, ochenta y dos decímetros cuadrados se desarrollan en *planta baja* y se distribuyen en salón-comedor, cocina y un aseo; cuarenta y cinco metros, ochenta y dos decímetros cuadrados corresponden a la *planta piso* y se distribuyen en dos dormitorios dobles, uno de ellos con baño propio; un dormitorio sencillo, y un baño; y una salida a cubierta con una superficie de seis metros y cincuenta y seis decímetros cuadrados. Cuenta además con una **terraza en planta cubierta de uso exclusivo** con una superficie de treinta y nueve metros y veintiseis decímetros cuadrados y un **jardín privado** de cuarenta y dos metros y catorce decímetros cuadrados situado frente a toda la anchura de su fachada principal o Sur y que LINDA el jardín: Norte, vivienda a la que pertenece su uso; Este, jardín de uso y disfrute privativo de la entidad registral número dos; Sur, límite del solar, y oeste, jardín de uso y disfrute privativo de la entidad registral número cuatro. CUOTA.- Se le asigna una cuota de 14,26 por ciento en los elementos comunes. Referencia catastral: no consta individualizada. Es parte de la finca número 10.989, inscrita al folio 49 del libro 381 de Sant Antoni, inscripción 3ª, a la que me remito por ser la extensa, y donde consta su Régimen de Comunidad. **CARGAS: gravada con las afecciones fiscales resultantes de notas al margen de las inscripciones 2ª y 3ª, por plazo de 5 años, a contar desde el día 11 de abril de 2007 y del día de hoy, respectivamente**. La entidad **"ES CAMI DE BAIX S.L."** dueña de la finca matriz según la citada inscripción, la divide horizontalmente en fincas independientes, e inscribo a su favor el **pleno dominio** de la de este numero por título de división horizontal. Eivissa, cuatro de junio de dos mil siete.

5. N.º 4

URBANA.- Edificación *en construcción* dividida en siete viviendas adosadas, sita en la calle Sa Gavina, número 8bis, sobre un solar procedente de la finca SA SERRA, de Sant Antoni de Portmany. **ENTIDAD REGISTRAL NÚMERO CUATRO.-VIVIENDA señalada con el NÚMERO CUATRO** con una superficie total construida de ciento cincuenta y dos metros y setenta y dos decímetros cuadrados, de los cuales cincuenta metros y cuarenta y un decímetros cuadrados se desarrollan en *planta sótano* y destinan a aparcamientos y trastero, y ocho metros y veintitres decímetros cuadrados formando porche; cuarenta y cinco metros, ochenta y dos decímetros cuadrados se desarrollan en *planta baja* y se distribuyen en salón-comedor, cocina y un aseo; cuarenta y cinco metros y ochenta y dos decímetros cuadrados corresponden a la *planta piso* y se distribuyen en dos dormitorios dobles, uno de ellos con baño propio; un dormitorio sencillo, y un baño; y una salida a cubierta con una superficie de seis metros y cincuenta y seis decímetros cuadrados. Cuenta además con una **terraza en planta cubierta de uso exclusivo** con una superficie de treinta y nueve metros y veintiseis decímetros cuadrados y un **jardín privado** de cuarenta y dos metros y catorce decímetros cuadrados situado frente a toda la anchura de su fachada principal o Sur y que LINDA el jardín: Norte, vivienda a la que pertenece su uso; Este, jardín de uso y disfrute privativo de la entidad registral número tres; sur, límite del solar, y oeste, jardín de uso y disfrute privativo de la entidad registral número cinco. CUOTA.- Se le asigna una cuota de 14,26 por ciento en los elementos comunes. Referencia catastral: no consta individualizada. Es parte de la finca número 10.989, inscrita al folio 49 del libro 381 de Sant Antoni, inscripción 3ª, a la que me remito por ser la extensa, y donde consta su Régimen de Comunidad. **CARGAS: gravada con las afecciones fiscales resultantes de notas al margen de las inscripciones 2ª y 3ª, por plazo de 5 años, a contar desde el día 11 de abril de 2007 y del día de hoy, respectivamente**. La entidad "**ES CAMI DE BAIX S.L.**" dueña de la finca matriz según la citada inscripción, la divide horizontalmente en fincas independientes, e inscribo a su favor el **pleno dominio** de la de este numero por titulo de división horizontal. Eivissa, cuatro de junio de dos mil siete.

6. **Informe de valoración emitido el 4/02/2016, cuya antigüedad es de 9 años, y su fecha de caducidad 4/08/2016.**



IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Municipio	**SANT ANTONI DE PORTMANY (CP: 07820)**
Provincia	**ILLES BALEARS (BALEARES)**
Dirección	**CALLE GAVINA, DE SA, 8**
Registro de la propiedad	**IBIZA (EIVISSA), 4, Sección: 0**
Titular registral	**ES CAMI DE BAIX SL**

Referencia	Finca Nº	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral	Observaciones
FINCA MATRIZ	**22.068**	**80**	**383**	**2.022**	**1**	**4144045CD5144S0001LG**	**4 De Orden**
FINCA MATRIZ	**22.069**	**83**	**383**	**2.022**	**1**	**4144045CD5144S0001LG**	**5 De Orden**
FINCA MATRIZ	**22.070**	**86**	**383**	**2.022**	**1**	**4144045CD5144S0001LG**	**6 De Orden**
FINCA MATRIZ	**22.071**	**89**	**383**	**2.022**	**1**	**4144045CD5144S0001LG**	**7 De Orden**
FINCA MATRIZ	**22.065**	**71**	**383**	**2.022**	**1**	**4144045CD5144S0001LG**	**1 De Orden**
FINCA MATRIZ	**22.066**	**74**	**383**	**2.022**	**1**	**4144045CD5144S0001LG**	**2 De Orden**
FINCA MATRIZ	**22.067**	**77**	**383**	**2.022**	**1**	**4144045CD5144S0001LG**	**3 De Orden**

VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN

Tipología	Superficie útil (m²)	Superficie adoptada (m²)	Método empleado	VALOR DE TASACIÓN (Euros)
V.Adosadas	**929,60**	**1.069,04**	**Ver desglose**	**671.538,84**

VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN: 671.538,84 Euros

OTROS VALORES TÉCNICOS

Tipología	C.Reposición (Euros)	V. Mercado (Euros)	Coef. K	V. HIPOTECARIO (Euros)	V. Suelo (Euros)	V. Vuelo (Euros)	V. Seguro ECO/805 (Euros)	V. Seguro RD/716 (Euros)
V.Adosadas	**671.540,38**	**671.538,84**	**1,00**	**671.538,84**	**571.936,40**	**99.603,98**	**1.166.322,64**	**99.602,44**
TOTALES	**671.540,38**	**671.538,84**		**671.538,84**	**571.936,40**	**99.603,98**	**1.166.322,64**	**99.602,44**

Métodos de Valoración utilizados **Coste -- Residual**

Situación y ocupación **Se desconoce / Dato no aportado**

CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

Condicionantes

Esta tasación queda condicionada por:
No haber tenido acceso al inmueble y no poder realizar las comprobaciones mínimas exigidas por la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo de los elementos:
I Viviendas BAJA 1 ORDEN
I Viviendas BAJA 2 ORDEN
I Viviendas BAJA 3 ORDEN
I Viviendas BAJA 4 ORDEN
I Viviendas BAJA 5 ORDEN
I Viviendas BAJA 6 ORDEN
I Viviendas BAJA 7 ORDEN

Esta tasación queda condicionada a que como resultado de una visita interior del inmueble se acrediten los datos adoptados para el cálculo del valor hipotecario del inmueble. Se ha considerado que el inmueble se encuentra en condiciones de conservación medias, calidades medias y que se encuentra libre de ocupantes e inquilinos

Advertencias

Generales:
Este informe sustituye a cualquier anterior de mismo número de expediente que pudiera existir.
La referencia catastral corresponde a los datos del suelo.
Existen discrepancias entre la documentación registral y la realidad física del inmueble en cuanto a dirección lo cual no induce dudas en cuanto a su identificación, la dirección actual del inmueble objeto de valoración es la reflejada en este informe.

El VALOR DE MERCADO se obtiene por el método de comparación o ajustando el valor de reposición en función del comportamiento actual del mercado y de las características del inmueble, en la hipótesis de inmueble libre de inquilinos y ocupantes.

Esta tasación NO ES APTA para la tramitación/obtención de un préstamo hipotecario.

Se adoptan superficies registradas construidas incluidas 50% de porches.
Según registro las edificaciones se hallan en construcción, las obras se encuentran paralizadas y en mal estado de conservación, se procede al cálculo del valor por método de reposición y coste partiendo del valor suelo hallado por método residual estático.
Se adopta un coeficiente de depreciación funcional del 80% teniendo en cuenta el actual estado de las edificaciones descritas y tasadas.
Se desconoce el estado actual de las licencias de obras, según consulta realizada al departamento técnico del ayuntamiento nos comentan que las licencias se hallan caducadas, y que deberían de realizarse las gestiones correspondientes para la obtención de nuevas licencias o posibles renovaciones de las licencias originales.

El informe se ha realizado de acuerdo con la metodología y criterios de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, (BOE de 7 de abril), sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras", modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de Octubre (BOE de 17 de octubre), y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de Febrero (BOE de 5 de marzo).

Fecha visita al inmueble **29/01/2016**
Este certificado consta de 4 páginas y tiene una validez de 6 meses.
Fecha límite de validez **04/08/2016**.



DESGLOSE I

DESGLOSE DEL VALOR DE TASACIÓN POR COMPONENTES

	Superficie (m²)	V. Suelo (Euros)	V. Construcción sin gastos (Euros)	V. Otros gastos (Euros)	C. Reposición (Euros)	Método empleado	V. TASACIÓN (Euros)	V. Seguro ECO/805 (Euros)	V. Seguro RD/716 (Euros)
Vivienda									
baja 1 orden	152,72	81.705,20	11.598,51	2.630,63	95.934,34	CR. AJUSTADO	95.934,12	166.617,52	14.228,92
Finca 22.068		**TOTAL UNIDAD REGISTRAL**					**95.934,12**	**166.617,52**	**14.228,92**
Vivienda									
baja 2 orden	152,72	81.705,20	11.598,51	2.630,63	95.934,34	CR. AJUSTADO	95.934,12	166.617,52	14.228,92
Finca 22.066		**TOTAL UNIDAD REGISTRAL**					**95.934,12**	**166.617,52**	**14.228,92**
Vivienda									
baja 3 orden	152,72	81.705,20	11.598,51	2.630,63	95.934,34	CR. AJUSTADO	95.934,12	166.617,52	14.228,92
Finca 22.069		**TOTAL UNIDAD REGISTRAL**					**95.934,12**	**166.617,52**	**14.228,92**
Vivienda									
baja 4 orden	152,72	81.705,20	11.598,51	2.630,63	95.934,34	CR. AJUSTADO	95.934,12	166.617,52	14.228,92
Finca 22.065		**TOTAL UNIDAD REGISTRAL**					**95.934,12**	**166.617,52**	**14.228,92**
Vivienda									
baja 5 orden	152,72	81.705,20	11.598,51	2.630,63	95.934,34	CR. AJUSTADO	95.934,12	166.617,52	14.228,92
Finca 22.067		**TOTAL UNIDAD REGISTRAL**					**95.934,12**	**166.617,52**	**14.228,92**
Vivienda									
baja 6 orden	152,72	81.705,20	11.598,51	2.630,63	95.934,34	CR. AJUSTADO	95.934,12	166.617,52	14.228,92
Finca 22.071		**TOTAL UNIDAD REGISTRAL**					**95.934,12**	**166.617,52**	**14.228,92**
Vivienda									
baja 7 orden	152,72	81.705,20	11.598,51	2.630,63	95.934,34	CR. AJUSTADO	95.934,12	166.617,52	14.228,92
Finca 22.070		**TOTAL UNIDAD REGISTRAL**					**95.934,12**	**166.617,52**	**14.228,92**

DESGLOSE II

DESGLOSE DE OTROS VALORES TÉCNICOS POR COMPONENTES

	Superficie (m²)	C. Reposición (Euros)	V. Comparación (Euros)	C. Comp. Ajustado (Euros)	V. Actualización (Euros)	V. Mercado (Euros)	V. Máx.Legal (Euros)	V.HIPOTECARIO (Euros)
Vivienda								
baja 1 orden	152,72	95.934,34				95.934,12		95.934,12
Finca 22.068		**TOTAL UNIDAD REGISTRAL**				**95.934,12**		**95.934,12**
Vivienda								
baja 2 orden	152,72	95.934,34				95.934,12		95.934,12
Finca 22.066		**TOTAL UNIDAD REGISTRAL**				**95.934,12**		**95.934,12**
Vivienda								
baja 3 orden	152,72	95.934,34				95.934,12		95.934,12
Finca 22.069		**TOTAL UNIDAD REGISTRAL**				**95.934,12**		**95.934,12**
Vivienda								
baja 4 orden	152,72	95.934,34				95.934,12		95.934,12
Finca 22.065		**TOTAL UNIDAD REGISTRAL**				**95.934,12**		**95.934,12**
Vivienda								
baja 5 orden	152,72	95.934,34				95.934,12		95.934,12
Finca 22.067		**TOTAL UNIDAD REGISTRAL**				**95.934,12**		**95.934,12**
Vivienda								
baja 6 orden	152,72	95.934,34				95.934,12		95.934,12
Finca 22.071		**TOTAL UNIDAD REGISTRAL**				**95.934,12**		**95.934,12**
Vivienda								
baja 7 orden	152,72	95.934,34				95.934,12		95.934,12
Finca 22.070		**TOTAL UNIDAD REGISTRAL**				**95.934,12**		**95.934,12**

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble **EDIFICIO DE USO RESIDENCIAL**

Usos principales **VIVIENDAS**

Municipio **SANT ANTONI DE PORTMANY (CP: 07820)**

Provincia **ILLES BALEARS (BALEARES)**

Dirección **CALLE GAVINA, DE SA, 8**

Estado constructivo **TERMINADO** Nivel situación C.P. **MEDIO**

Datos registrales

Registro de la propiedad **IBIZA (EIVISSA), 4, Sección: 0**

Titular registral **ES CAMI DE BAIX SL**

Referencia	Finca Nº	Folio	Libro	Tomo	Inscripción	Referencia catastral	Observaciones
FINCA MATRIZ	**22.068**	**80**	**383**	**2.022**	**1**	**4144045CD5144S0001LG**	**4 De Orden**
FINCA MATRIZ	**22.069**	**83**	**383**	**2.022**	**1**	**4144045CD5144S0001LG**	**5 De Orden**
FINCA MATRIZ	**22.070**	**86**	**383**	**2.022**	**1**	**4144045CD5144S0001LG**	**6 De Orden**
FINCA MATRIZ	**22.071**	**89**	**383**	**2.022**	**1**	**4144045CD5144S0001LG**	**7 De Orden**
FINCA MATRIZ	**22.065**	**71**	**383**	**2.022**	**1**	**4144045CD5144S0001LG**	**1 De Orden**
FINCA MATRIZ	**22.066**	**74**	**383**	**2.022**	**1**	**4144045CD5144S0001LG**	**2 De Orden**
FINCA MATRIZ	**22.067**	**77**	**383**	**2.022**	**1**	**4144045CD5144S0001LG**	**3 De Orden**

Linderos **Según documentación registral adjunta.**

Los datos descritos en la nota simple, sí coinciden con la realidad

Fecha nota simple **01/02/2016**

Observaciones registrales

La referencia catastral corresponde a los datos del suelo.
Existen discrepancias entre la documentación registral y la realidad física del inmueble en cuanto a dirección lo cual no induce dudas en cuanto a su identificación, la dirección actual del inmueble objeto de valoración es la reflejada en este informe.
Según registro se define las edificaciones en construcción.

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de núcleo	**CABECERA COMARCAL**	Nº hab. según censo	**14.849**	Crecimiento	**ESTABLE**

4.2.- ENTORNO

Definición del entorno	**URBANO**	Uso dominante	**1ª RESIDENCIA**	Desarrollo	**RÁPIDO**
Nivel edificatorio %	**80,00**	Actividad dominante	**MÚLTIPLE**		
Antigüedad característica	**ENTRE 25 Y 50 AÑOS**	Renovación reciente	**MEDIA**		
Ubicación relativa municipio	**NIVEL MEDIO**	Ubicación relativa zona	**NIVEL MEDIO**		
Homog. arquitectónica	**EXISTEN**				

Infraestructuras y grado de conservación:

Abastecimiento de agua	**RED GENERAL**	Alcantarillado	**RED GENERAL**
Suministro eléctrico	**RED GENERAL**	Pavimentación	**ASFALTADO**
Alumbrado público	**SOBRE BÁCULO**	Red telefónica	**AÉREA**
Grado de conservación	**Medio**		

Nivel de equipamientos

Asistencial	**SUFICIENTE**	Aparcamiento	**VIAL SUFICIENTE**
Comercial	**SUFICIENTE**	Religioso	**SUFICIENTE**
Escolar	**PRIMARIA Y SECUNDARIA**	Zonas verdes	**SUFICIENTE**
Lúdico deportivo	**SUFICIENTE**		

Otros equipamientos
PUERTO PRÓXIMO.

Comunicaciones

Líneas de transporte	**URBANAS E INTERURBANAS**	Dist.aeropuerto Km	**8**
Distancia estación tren (Km.)	**0**		

Nivel de infraestructuras	**Atendiendo al nivel de servicios, equipamientos y comunicaciones dentro del entorno, se considera completa**
Calidad de barrio	**Atendiendo al nivel socio-económico, se considera media**
Calidad de emplazamiento	**Atendiendo al nivel de situación dentro del entorno, se considera normal**
Nivel de renta del entorno	**MEDIO**
Sociología del entorno	**NORMAL**
CALIFICACIÓN DEL ENTORNO	**Atendiendo al nivel de infraestructuras y calidad de emplazamiento, se considera Medio**

5.- SOLAR

Superficies (m²)

Total superficie registral	**934,00**	Total superficie computable	**934,00**

Justificación de superficie computable

Se adopta superficie catastral

Valor del terreno en situación actual	**612 Euros/m²**
Infraestructura pendiente de realizar	**0 Euros/m²**
Valor del terreno/solar urbanizado	**612 Euros/m²**

6.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

Caracteristicas generales

Descripción general

Proyecto de complejo de 7 viviendas adosadas.
Se encuentra en obras paralizadas, se observa construida la planta sótano y algunos de los pilares de planta baja.
Las obras se encuentran paralizadas desde hace varios años, la estructura existente se observa en mal estado de conservación.
Se consideran ejecutadas como máximo un 10% de obras.

Antigüedad estimada	**9 AÑOS**	Conservación	**ABANDONO**
Vida útil estimada	**91 AÑOS**		
Tipología	**BLOQUE AISLADO**		
Usos principales	**VIVIENDAS**		

Características constructivas

Cimentación	**ZAPATA CORRIDA HORMIGÓN ARMADO**	Fachada	**ENFOSCADO-PINTADO**
Estructura	**HORMIGÓN ARMADO**	Cerramiento exterior	**DOBLE FCA+C**
Cubierta	**PLANA TRANSITABLE**	Carpintería exterior	**ALUMINIO**
Prevención incendios	**NO**		

Nº Plantas de viviendas	Nº Viviendas	Nº Plantas de oficinas	Nº Oficinas	Nº Plantas bajo rasante	Nº Ascensores Montacargas
2	**7**	--	--	**1**	--

Equipamientos y servicios

Posee los equipamientos y servicios de zonas consolidadas

Comunicaciones verticales	**Atendiendo al número de plantas de viviendas y/o oficinas, componentes y ascensores, se considera no precisa**
Calidad del edificio	**Atendiendo al nivel de su construcción, se considera media**
CALIFICACIÓN DEL EDIFICIO	**Atendiendo al nivel de comunicaciones verticales y al nivel de calidad del edificio, se considera media**

TIPOLOGÍAS VIVIENDAS

Componentes

Nº Viviendas	Tipo	D	B	A	G	T	Línea Fachada (ml.)	Línea Fondo (ml.)	Sup. Habitable (m²)	Perfil Cualitativo Vivienda sobre Mercado
7	**1**	**3**	**2**	**1**	**No**	**Sí**	**5,00**	**10,00**	**115,00**	***

D: Núm. de dormitorios
B: Núm. de baños
A: Núm. de aseos
G: Galería
T: Terraza

* : *Por encima del estándar de mercado*
** : *Ajustado a la banda superior del estándar de mercado*
*** : *Ajustado a la banda normal del estándar de mercado*
**** : *Ajustado a la banda inferior del estándar de mercado*
***** : *Por debajo del estándar de mercado*

CALIDAD DE LAS VIVIENDAS **Atendiendo a la calidad de acabados e instalaciones especiales, se considera normal**

SUPERFICIES, Cuadro Resumen (Basados en los contenidos del estándar ATASA de medición de superficies de inmuebles)

Bloque: I

VIVIENDAS

		Superficies en m²			Superficies computables en m²								
Finca registral	Componente	Catastral (--)	Registral Const.	Medición Const.	Útil	R1 (Sc/Su)	Construida	R2 (Ad/Sc)	Adoptada Const.	R3 (Ad/Su)	Parcela	Parcela catastral	Alq.
22.068	BAJA 1 ORDEN	--	152,72	--	132,80	1,15	152,72	1,00	152,72	1,15	924,00	924,00	☐
22.066	BAJA 2 ORDEN	--	152,72	--	132,80	1,15	152,72	1,00	152,72	1,15	924,00	924,00	☐
22.069	BAJA 3 ORDEN	--	152,72	--	132,80	1,15	152,72	1,00	152,72	1,15	924,00	924,00	☐
22.065	BAJA 4 ORDEN	--	152,72	--	132,80	1,15	152,72	1,00	152,72	1,15	924,00	924,00	☐
22.067	BAJA 5 ORDEN	--	152,72	--	132,80	1,15	152,72	1,00	152,72	1,15	924,00	924,00	☐
22.071	BAJA 6 ORDEN	--	152,72	--	132,80	1,15	152,72	1,00	152,72	1,15	924,00	924,00	☐
22.070	BAJA 7 ORDEN	--	152,72	--	132,80	1,15	152,72	1,00	152,72	1,15	924,00	924,00	☐

Bloque: I

Justificación de superficies:

Se adoptan superficies documentadas construidas de registro, incluido 50% de porches.
Superficies:
Planta Sótano, garaje y trastero: 50,41m²
Planta Baja: 45,82m²
Porche 8,23m²
Planta Piso: 45,82m²
Acceso Cubierta: 6,56m²
Terraza en P.cubierta: 39,26m²
Jardín Privado: 42,14m²
Las superficies de medición resultan de aplicar coeficiente de transformación útil a construida de 1,15, coeficiente tipo medio para las características de las viviendas tasada.
Se nos aporta tasación anterior emitida por Sociedad de Tasación exp. 5039061Z07, de 08/02/2007.

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES Y ELEMENTOS

Tipología del componente	Número Componentes	Superficie Total	Superficie B/ Rasante	Superficie S/ Rasante
Viviendas	**7**	**1.069,04**	**--**	**1.069,04**

7.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

Tipo de planeamiento	**EXTENSIVA PLURIFAMILIAR**
Nombre planeamiento	**RE_EP_EXT_E**
Nivel de aprobación	**APROBADO**
Fecha de aprobación	**28/09/1992**
Clasificación	**URBANA**
Calificación	**RE_EP**
Cargas Urbanísticas	**Superficie mínima de parcela: 400 m2** **Anchura mínima de parcela: 15 m2** **Retranqueo a vías: 3 m** **Retranqueo de fondo : 3 m** **HP: Altura màxima en plantes : 2** **Altura màxima en metres: 6,5 m** **HT: Altura total en metres : 8** **Ocupación máxima : 30 %** **Edficabilidad : 0,15 m2/m2**

Observaciones urbanísticas
Tipología :
Edificación aislada, un règim específica:
- Observaciones: Constituido por las zonas en las zonas que disponen de ordenaciones caracterísitcas de la edificación aislada, con espacios libres alrededor de carácter privado. La definición de Zona Extensiva responde a un menor aprovechamiento del suelo, por las menores extensiones de superficie de ocupación y menores edificabilidad y densidad.

Comprobada la situación urbanística, **SÍ**

¿La edificación cumple con la normativa urbanística vigente? **SÍ**

¿La edificación está sujeta a algún tipo de protección urbanística o histórica individualizada? **NO**

¿El inmueble se encuentra fuera de ordenación? **NO**

8.- PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

Régimen de protección	**LIBRE**		
Propietario	**EL TITULAR REGISTRAL**		
Titular registral		Porcentaje (%)	Derecho
ES CAMI DE BAIX SL		**100,00**	**PLENO DOMINIO**
Situación y ocupación	**Se desconoce / Dato no aportado**		
Servidumbres visibles	**No presenta**		
Derechos Reales	**No existen**		

VIVIENDAS

No se observan elementos especulativos en la viviendas.

Calificación del riesgo de las viviendas:
Existe un mercado con estabilidad de oferta y demanda.
La evolución previsible del entorno no supone ninguna ventaja o desventaja en su comercialización futura.
Las características internas del inmueble no suponen ninguna ventaja o desventaja en su comercialización futura.

No existen en el entorno promociones en curso en grado relevante.

10.- CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

La repercusión del suelo se ha calculado de acuerdo a la siguiente fórmula: $F=VM\,(1-b)-\Sigma CI$, en donde:

VM = Valor de mercado medio de la zona (Euros/m²)

b = Margen de beneficio del promotor en tanto por uno

CI = Costes de construcción y otros gastos necesarios considerados (Euros/m²)

Tipología	Valor de Mercado (Euros/m²)	Margen de beneficio (tanto por uno)	CI (Euros/m²)
V.Adosadas	**2.308,00**	**0,21**	**1.134,24**

A) Cálculo del Coste de Reposición

Tipología	Superficie (m²)	R.Suelo (Euros/m²)	V.Construcción sin gastos (Euros/m²)	V.Otros gastos (Euros/m²)	Dep. Física (%) *Cc	Dep. Funcional (%)	CRN Unitario (Euros/m²)	CRN (Euros)	CRB (Euros)
V.Adosadas	**1.069,04**	**535,00**	**889,30**	**201,70**	**11,46%**	**80,00**	**628,17**	**671.540,38**	**1.738.259,04**

CRN Total : 671.540,38 Euros

CRB Total : 1.738.259,04 Euros

B) Valor por aplicación del Método de Comparación

Tipología	Superficie (m²)	VHM Unitario (/m²)	Factor corrector	Valor Asignado (/m²)	V. Comparación ()	Coef. resultante (k)

Total :

C) Valor por aplicación del Método de Comparación Ajustado

Tipología	Superficie (m²)	V.Comparación Unit.(/m²)	Coeficiente Ajuste (Ka)	V.Comparación Ajustado Unit. (/m²)	V. Comparación Ajustado ()

Total :

D) Valor por aplicación del Método de Actualización de rentas (Inmuebles arrendados)

No procede por no estar el inmueble arrendado

E) Valor de Mercado

Tipología	Superficie (m²)	CRN (Euros)	V.Comparación (Euros)	V. Actualización (Euros)	V.Mercado (Euros)
V.Adosadas	**1.069,04**	**671.540,38**	**0,00**	**0,00**	**671.538,84**

Total : 671.538,84 Euros

F) Cálculo del Valor Máximo Legal

No procede por no estar el inmueble acogido al régimen de V.P.O.

G) Valor de venta rápida

No procede.

11.- VALOR HIPOTECARIO/TASACIÓN

Métodos de Valoración utilizados **Coste -- Residual**

El VALOR DE MERCADO se obtiene por el método de comparación o ajustando el valor de reposición en la hipótesis de inmueble libre de inquilinos y ocupantes.

Tipología	Superficie (m²)	Valor CRN (Euros)	Valor Comparación (Euros)	Valor Comp.Ajust. (Euros)	Valor Actualización (Euros)	Valor Mercado (Euros)	Valor Máximo Legal (Euros)	Valor Hipotecario (Euros)	VALOR DE TASACIÓN (Euros)
V.Adosadas	1.069,04	671.540,38				671.538,84		671.538,84	671.538,84

Total : 671.538,84 Euros

12.- VALOR DE SEGURO

Tipología	Superficie (m²)	Valor de Seguro ECO/805 (Euros)	Valor de Seguro RD/716 (Euros)	
V.Adosadas	**1.069,04**	**1.166.322,64**	**99.602,44**	
	Totales:	**1.166.322,64**	**99.602,44**	**Euros**

13.- CONDICIONANTES, ADVERTENCIAS Y LIMITACIONES

Condicionantes

Esta tasación queda condicionada por:
No haber tenido acceso al inmueble y no poder realizar las comprobaciones mínimas exigidas por la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo de los elementos:
I Viviendas BAJA 1 ORDEN
I Viviendas BAJA 2 ORDEN
I Viviendas BAJA 3 ORDEN
I Viviendas BAJA 4 ORDEN
I Viviendas BAJA 5 ORDEN
I Viviendas BAJA 6 ORDEN
I Viviendas BAJA 7 ORDEN

Esta tasación queda condicionada a que como resultado de una visita interior del inmueble se acrediten los datos adoptados para el cálculo del valor hipotecario del inmueble. Se ha considerado que el inmueble se encuentra en condiciones de conservación medias, calidades medias y que se encuentra libre de ocupantes e inquilinos

Advertencias

Generales:
Este informe sustituye a cualquier anterior de mismo número de expediente que pudiera existir.
La referencia catastral corresponde a los datos del suelo.
Existen discrepancias entre la documentación registral y la realidad física del inmueble en cuanto a dirección lo cual no induce dudas en cuanto a su identificación, la dirección actual del inmueble objeto de valoración es la reflejada en este informe.

De acuerdo con el Art. 66.2 de la OM 805/2003 de 27 de marzo, se advierte que antes de la formalización de la garantía hipotecaria de créditos o préstamos, deberá indicarse en este informe la entidad que ha sido mandataria para el encargo.

El VALOR DE MERCADO se obtiene por el método de comparación o ajustando el valor de reposición en función del comportamiento actual del mercado y de las características del inmueble, en la hipótesis de inmueble libre de inquilinos y ocupantes.

Esta tasación NO ES APTA para la tramitación/obtención de un préstamo hipotecario.

Se adoptan superficies registradas construidas incluidas 50% de porches.
Según registro las edificaciones se hallan en construcción, las obras se encuentran paralizadas y en mal estado de conservación, se procede al cálculo del valor por método de reposición y coste partiendo del valor suelo hallado por método residual estático.
Se adopta un coeficiente de depreciación funcional del 80% teniendo en cuenta el actual estado de las edificaciones descritas y tasadas.
Se desconoce el estado actual de las licencias de obras, según consulta realizada al departamento técnico del ayuntamiento nos comentan que las licencias se hallan caducadas, y que deberían de realizarse las gestiones correspondientes para la obtención de nuevas licencias o posibles renovaciones de las licencias originales.

14.- OBSERVACIONES Y CONSIDERACIONES FINALES

El informe se ha realizado de acuerdo con la metodología y criterios de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, (BOE de 7 de abril), sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras", modificada por la Orden EHA/3011/2007 de 4 de Octubre (BOE de 17 de octubre), y por la Orden EHA/564/2008 de 28 de Febrero (BOE de 5 de marzo).

Edificio ubicado en un entorno urbano, caracterizado como 1ª residencia, con una dotación de infraestructuras completa, un nivel socio-económico medio y una normal situación dentro del mismo. Teniendo en cuenta las circunstancias anteriormente descritas, calificamos el entorno de medio.

Se trata de un edificio terminado, cuyo uso principal es el de viviendas, con tipología de bloque aislado, antigüedad estimada de 9 años, no posee ascensores, 2 plantas sobre rasante, 1 planta bajo rasante, estructura de hormigón armado y fachada de enfoscado-pintado y un nivel de calidad de construcción media, siendo media la calificación global del mismo.
El edificio consta de 7 viviendas.

En cuanto a las características físicas de las viviendas, relación fachada - fondo, m² útiles de superficie habitable y teniendo en cuenta el número de dormitorios y el número de baños/aseos, el perfil cualitativo de la media se encuentra ajustado a la banda normal del estándar de mercado. Presentando en términos generales una calidad de materiales y acabados.
Las descripciones de distribución interior corresponden a las definidas en registro de la propiedad.
Las características constructivas son estimadas teniendo en cuenta las características generales del conjunto de viviendas y situación.

Oferta mercado Venta Adosadas:
07829 San Josep de Sa Talaia C/Corunya 87, 120m² 340.000€ 631307260 2.833€/m² C.Homog. 0,90; 2.550€/m²
07829 San Josep de Sa Talaia C/Madrid 1, 160m² 390.000€ 609270809 2.437€/m² C.Homog. 0,95; 2.155€/m²
07829 San Josep de Sa Talaia C/Ponferrada 5, 160m² 299.000€ 971573923 1.869€/m² C.Homog.1,10; 2.056€/m²
07829 San Josep de Sa Talaia C/Ponferrada 15, 100m² 225.000€ 971080652 2.267/m² C.Homog.1,00; 2.267€/m²
07829 San Josep de Sa Talaia C/Morena 5, 100m² 255.000€ 971923521 2.550€/m² C.Homog. 0,95; 2.423€/m²
07820 San Antoni de Pormany C/Taronger 38, 160m² 480.000€ 629240788 3.000€/m²C.Homog. 0,80; 2.400€/m²
Valor promedio venta: 2308€/m²

Visado	Firmas	Visita inmueble	
		Fecha	29/01/2016

7. Información registral.

7.1. Entidad registral n.º 1

DATOS DE LA FINCA

FINCA DE SANT ANTONI DE PORTMANY Nº: 22065

NÚMERO IDUFIR: 07037000686357

Referencia Catastral: NO CONSTA

URBANA: Vivienda adosada

Cuota de participación:catorce enteros, veintitres centésimas por ciento Orden:UNO

Obra nueva en construcción

LOCALIZACIÓN

Vía pública: GAVINA

Número: 8bis Puerta:1

Código Postal: 07820

Superficie Construida en metros cuadrados: 152,26

DESCRIPCION DE LA FINCA

.-ENTIDAD REGISTRAL NÚMERO UNO.-VIVIENDA señalada con el NÚMERO UNO que es la PUERTA 1, con una superficie total construida de 152,26 metros cuadrados, de los cuales 47,45 metros cuadrados se desarrollan en planta sótano y destinan a aparcamientos y trastero, y 7,27 metros cuadrados formando porche; 47,31 metros cuadrados se desarrollan en planta baja y se distribuyen en salón-comedor, cocina y un aseo; 47,31 metros cuadrados corresponden a la planta piso y se distribuyen en dos dormitorios dobles, uno de ellos con baño propio; un dormitorio sencillo, y un baño; y una salida a cubierta con una superficie de 6,56 metros cuadrados. - Cuenta además con una terraza en planta cubierta de uso exclusivo con una superficie de 40,75 metros cuadrados y un jardín privado de 96,90 metros cuadrados situado frente a toda la anchura de su fachada principal o Sur y que LINDA el jardín: - Norte, vivienda a la que pertenece su uso; Este, calle Sa Gavina; Sur, límite del solar, y Oeste, jardín de uso y disfrute privativo de la entidad registral número dos.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
ES CAMI DE BAIX S.L.	B57447120	2022	383	71	1

UNA hipoteca A FAVOR DE SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A., POR UN PRINCIPAL DE 259.000 euros; 50.764 euros DE INTERESES ORDINARIOS; 50.764 euros DE INTERESES DE DEMORA; 25.900 euros PARA COSTAS Y GASTOS; CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA AUTORIZADA POR EL/LA NOTARIO DE IBIZA, JUAN ACERO SIMÓN, EL 23/02/07, PROTOCOLO 518, CON UN PLAZO DE AMORTIZACIÓN DE 360 MESES CON FECHA DE VENCIMIENTO DEL 31 DE AGOSTO DE 2041, QUE MOTIVO LA INSCRIPCIÓN 2ª EN FECHA 05/06/2007. TASADA LA FINCA A EFECTOS DE SUBASTA EN 312.661 euros. Mediante escritura autorizada por el mismo Notario señor Acero Simón, el 17 de septiembre de 2009, número 2169 de orden, que causó la inscripción 2ª, se modifica en cuanto al plazo y tipo de interés. Mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid don José Angel Martínez Sanchiz el 21 de diciembre de 2012, número 2757 de orden complementada por acta 3.180 del Notario de Barcelona don Sergi González Delgado, el 10 de octubre de 2013, se ha transmitido al actual titular según la inscripción 4ª

7.2. Entidad registral n.º 2

DATOS DE LA FINCA

FINCA DE SANT ANTONI DE PORTMANY Nº: 22066

NÚMERO IDUFIR: 07037000686364

Referencia Catastral: NO CONSTA

URBANA: Vivienda adosada

Cuota de participación:catorce enteros, veintisiete centésimas por ciento Orden:DOS

Obra nueva en construcción

LOCALIZACIÓN

Vía pública: GAVINA

Número: 8bis Puerta:2

Código Postal: 07820

Superficie Construida en metros cuadrados: 152,69

---------- DESCRIPCION DE LA FINCA ----------

ENTIDAD REGISTRAL NÚMERO DOS.-VIVIENDA señalada con el NÚMERO DOS, PUERTA 2, con una superficie total construida de 152,69 metros cuadrados, de los cuales 50,41 metros cuadrados se desarrollan en planta sótano y destinan a aparcamientos y trastero, y 8,15 formando porche; 45,82 metros cuadrados se desarrollan en planta baja y se distribuyen en salón-comedor, cocina y un aseo; 45,82 metros cuadrados corresponden a la planta piso y se distribuyen en dos dormitorios dobles, uno de ellos con baño propio; un dormitorio sencillo, y un baño; y una salida a cubierta con una superficie de 6,56 metros cuadrados. - Cuenta además con una terraza en planta cubierta de uso exclusivo con una superficie de 39,26 metros cuadrados y un jardín privado de 42,00 metros cuadrados situado frente a toda la anchura de su fachada principal o Sur y que LINDA el jardín: - Norte, vivienda a la que pertenece su uso; Este, jardín de uso y disfrute privativo de la entidad registral número uno; Sur, límite del solar, y Oeste, jardín de uso y disfrute privativo de la entidad registral número tres. - CUOTA.-Se le asigna una cuota de 14,27 por ciento en los elementos comunes.

CARGAS

UNA hipoteca A FAVOR DE SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA, POR UN PRINCIPAL DE 250.000 euros; 49.000 euros DE INTERESES ORDINARIOS; 49.000 euros DE INTERESES DE DEMORA; 25.000 euros PARA COSTAS Y GASTOS; CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA AUTORIZADA POR EL/LA NOTARIO DE IBIZA, JUAN ACERO SIMÓN, EL 23/02/07, PROTOCOLO 518, CON UN PLAZO DE AMORTIZACIÓN DE 360 MESES , A CONTAR DESDE EL 1 DE MARZO DE 2009 CON FECHA DE VENCIMIENTO DEL 31 DE AGOSTO DE 2041, QUE MOTIVO LA INSCRIPCIÓN 2ª EN FECHA 05/06/2007. TASADA LA FINCA A EFECTOS DE SUBASTA EN 312.661 euros. Mediante escritura autorizada por el mismo Notario señor Acero Simón, el 17 de septiembre de 2009, número 2169 de orden, que causó la inscripción 2ª, se modifica en cuanto al plazo y tipo de interés. Mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid don José Angel Martínez Sanchiz el 21 de diciembre de 2012, número 2757 de orden complementada por acta 3.180 del Notario de Barcelona don Sergi González Delgado, el 10 de octubre de 2013, se ha transmitido al actual titular según la inscripción 4ª

7.3. Entidad registral n.º 3

DATOS DE LA FINCA

FINCA DE SANT ANTONI DE PORTMANY Nº: 22067

NÚMERO IDUFIR: 07037000686371

Referencia Catastral: NO CONSTA

URBANA: Vivienda adosada

Cuota de participación:catorce enteros, veintiséis centésimas por ciento Orden:TRES

Obra nueva en construcción

LOCALIZACIÓN

Vía pública: GAVINA

Número: 8bis Puerta:3

Código Postal: 07820

Superficie Construida en metros cuadrados: 152,72

---------- DESCRIPCION DE LA FINCA ----------

ENTIDAD REGISTRAL NÚMERO TRES.-VIVIENDA señalada con el NÚMERO TRES, PUERTA 3, con una superficie total construida de 152,72 metros cuadrados, de los cuales 50,41 metros cuadrados se desarrollan en planta sótano y destinan a aparcamientos y trastero, y 8,23 formando porche; 45,82 metros cuadrados se desarrollan en planta baja y se distribuyen en salón-comedor, cocina y un aseo; 45,82 metros cuadrados corresponden a la planta piso y se distribuyen en dos dormitorios dobles, uno de ellos con baño propio; un dormitorio sencillo, y un baño; y una salida a cubierta con una superficie de 6,56 metros cuadrados. - Cuenta además con una terraza en planta cubierta de uso exclusivo con una superficie de 39,26 metros cuadrados y un jardín privado de 42,14 metros cuadrados situado frente a toda la anchura de su fachada principal o Sur y que LINDA el jardín: - Norte, vivienda a la que pertenece su uso; Este, jardín de uso y disfrute privativo de la entidad registral número dos; Sur, límite del solar, y Oeste, jardín de uso y disfrute privativo de la entidad registral número cuatro. - CUOTA.-Se le asigna una cuota de 14,26 por ciento en los elementos comunes

CARGAS

UNA hipoteca A FAVOR DE SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA, POR UN PRINCIPAL DE 250.000 euros; 49.000 euros DE INTERESES ORDINARIOS; 49.000 euros DE INTERESES DE DEMORA; 25.000 euros PARA COSTAS Y GASTOS; CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA AUTORIZADA POR EL/LA NOTARIO DE IBIZA, JUAN ACERO SIMÓN, EL 23/02/07, PROTOCOLO 518, CON UN PLAZO DE AMORTIZACIÓN DE 360 MESES , A CONTAR DESDE EL 1 DE MARZO DE 2009 CON FECHA DE VENCIMIENTO DEL 31 DE AGOSTO DE 2041, QUE MOTIVO LA INSCRIPCIÓN 2ª EN FECHA 05/06/2007. TASADA LA FINCA A EFECTOS DE SUBASTA EN 312.661 euros. Mediante escritura autorizada por el mismo Notario señor Acero Simón, el 17 de septiembre de 2009, número 2169 de orden, que causó la inscripción 2ª, se modifica en cuanto al plazo y tipo de interés. Mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid don José Angel Martínez Sanchiz el 21 de diciembre de 2012, número 2757 de orden complementada por acta 3.180 del Notario de Barcelona don Sergi González Delgado, el 10 de octubre de 2013, se ha transmitido al actual titular según la inscripción 4ª

7.4. Entidad registral n.º 4

DATOS DE LA FINCA

FINCA DE SANT ANTONI DE PORTMANY Nº: 22068

NÚMERO IDUFIR: 07037000686395

Referencia Catastral: NO CONSTA

URBANA: Vivienda adosada

Cuota de participación:catorce enteros, veintiséis centésimas por ciento Orden:CUATRO

Obra nueva en construcción

LOCALIZACIÓN

Vía pública: GAVINA

Número: 8bis Puerta:4

Código Postal: 07820

Superficie Construida en metros cuadrados: 152,72

---------- DESCRIPCION DE LA FINCA ----------

ENTIDAD REGISTRAL NÚMERO CUATRO.-VIVIENDA señalada con el NÚMERO CUATRO, PUERTA 4, con una superficie total construida de 152,72 metros cuadrados, de los cuales 50,41 metros cuadrados se desarrollan en planta sótano y destinan a aparcamientos y trastero, y 8,23 formando porche; 45,82 metros cuadrados se desarrollan en planta baja y se distribuyen en salón-comedor, cocina y un aseo; 45,82 metros cuadrados corresponden a la planta piso y se distribuyen en dos dormitorios dobles, uno de ellos con baño propio; un dormitorio sencillo, y un baño; y una salida a cubierta con una superficie de 6,56 metros cuadrados. - Cuenta además con una terraza en planta cubierta de uso exclusivo con una superficie de 39,26 metros cuadrados y un jardín privado de 42,14 metros cuadrados situado frente a toda la anchura de su fachada principal o Sur y que LINDA el jardín: - Norte, vivienda a la que pertenece su uso; Este, jardín de uso y disfrute privativo de la entidad registral número tres; Sur, límite del solar, y Oeste, jardín de uso y disfrute privativo de la entidad registral número cinco. - CUOTA.-Se le asigna una cuota de 14,26 por ciento

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
ES CAMI DE BAIX S.L.	B57447120	2022	383	80	1

CARGAS

UNA hipoteca A FAVOR DE SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA, POR UN PRINCIPAL DE 250.000 euros; 49.000 euros DE INTERESES ORDINARIOS; 49.000 euros DE INTERESES DE DEMORA; 25.000 euros PARA COSTAS Y GASTOS; CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA AUTORIZADA POR EL/LA NOTARIO DE IBIZA, JUAN ACERO SIMÓN, EL 23/02/07, PROTOCOLO 518, CON UN PLAZO DE AMORTIZACIÓN DE 360 MESES , A CONTAR DESDE EL 1 DE MARZO DE 2009 CON FECHA DE VENCIMIENTO DEL 31 DE AGOSTO DE 2041, QUE MOTIVO LA INSCRIPCIÓN 2ª EN FECHA 05/06/2007. TASADA LA FINCA A EFECTOS DE SUBASTA EN 312.661 euros. Mediante escritura autorizada por el mismo Notario señor Acero Simón, el 17 de septiembre de 2009, número 2169 de orden, que causó la inscripción 2ª, se modifica en cuanto al plazo y tipo de interés. Mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid don José Angel Martínez Sanchiz el 21 de diciembre de 2012, número 2757 de orden complementada por acta 3.180 del Notario de Barcelona don Sergi González Delgado, el 10 de octubre de 2013, se ha transmitido al actual titular según la inscripción 4ª

7.5. Entidad registral n.º 5

DATOS DE LA FINCA

FINCA DE SANT ANTONI DE PORTMANY Nº: 22069

NÚMERO IDUFIR: 07037000686401

Referencia Catastral: NO CONSTA

URBANA: Vivienda adosada

Cuota de participación:catorce enteros, veintiséis centésimas por ciento Orden:CINCO

Obra nueva en construcción

LOCALIZACIÓN

Vía pública: GAVINA

Número: 8bis Puerta:5

Código Postal: 07820

Superficie Construida en metros cuadrados: 152,72

---------- DESCRIPCION DE LA FINCA ----------

ENTIDAD REGISTRAL NÚMERO CINCO.-VIVIENDA señalada con el NÚMERO CINCO, PUERTA 5, con una superficie total construida de 152,72 metros cuadrados, de los cuales 50,41 metros cuadrados se desarrollan en planta sótano y destinan a aparcamientos y trastero, y 8,23 formando porche; 45,82 metros cuadrados se desarrollan en planta baja y se distribuyen en salón-comedor, cocina y un aseo; 45,82 metros cuadrados corresponden a la planta piso y se distribuyen en dos dormitorios dobles, uno de ellos con baño propio; un dormitorio sencillo, y un baño; y una salida a cubierta con una superficie de 6,56 metros cuadrados. - Cuenta además con una terraza en planta cubierta de uso exclusivo con una superficie de 39,26 metros cuadrados y un jardín privado de 42,14 metros cuadrados situado frente a toda la anchura de su fachada principal o Sur y que LINDA el jardín: - Norte, vivienda a la que pertenece su uso; Este, jardín de uso y disfrute privativo de la entidad registral número cuatro; Sur, límite del solar, y Oeste, jardín de uso y disfrute privativo de la entidad registral número seis. - CUOTA.-Se le asigna una cuota de 14,26 por ciento

CARGAS

UNA hipoteca A FAVOR DE SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA, POR UN PRINCIPAL DE 250.000 euros; 49.000 euros DE INTERESES ORDINARIOS; 49.000 euros DE INTERESES DE DEMORA; 25.000 euros PARA COSTAS Y GASTOS; CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA AUTORIZADA POR EL/LA NOTARIO DE IBIZA, JUAN ACERO SIMÓN, EL 23/02/07, PROTOCOLO 518, CON UN PLAZO DE AMORTIZACIÓN DE 360 MESES , A CONTAR DESDE EL 1 DE MARZO DE 2009 CON FECHA DE VENCIMIENTO DEL 31 DE AGOSTO DE 2041, QUE MOTIVO LA INSCRIPCIÓN 2ª EN FECHA 05/06/2007. TASADA LA FINCA A EFECTOS DE SUBASTA EN 312.661 euros. Mediante escritura autorizada por el mismo Notario señor Acero Simón, el 17 de septiembre de 2009, número 2169 de orden, que causó la inscripción 2ª, se modifica en cuanto al plazo y tipo de interés. Mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid don José Angel Martínez Sanchiz el 21 de diciembre de 2012, número 2757 de orden complementada por acta 3.180 del Notario de Barcelona don Sergi González Delgado, el 10 de octubre de 2013, se ha transmitido al actual titular según la inscripción 4ª

7.6. Entidad registral n.º 6

DATOS DE LA FINCA

FINCA DE SANT ANTONI DE PORTMANY Nº: 22070

NÚMERO IDUFIR: 07037000686418

Referencia Catastral: NO CONSTA

URBANA: Vivienda adosada

Cuota de participación:catorce enteros, veintiséis centésimas por ciento Orden:SEIS

Obra nueva en construcción

LOCALIZACIÓN

Vía pública: GAVINA

Número: 8bis Puerta:6

Código Postal: 07820

Superficie Construida en metros cuadrados: 152,72

---------- DESCRIPCION DE LA FINCA ----------

ENTIDAD REGISTRAL NÚMERO SEIS.-VIVIENDA señalada con el NÚMERO SEIS, PUERTA 6, con una superficie total construida de 152,72 metros cuadrados, de los cuales 50,41 metros cuadrados se desarrollan en planta sótano y destinan a aparcamientos y trastero, y 8,23 formando porche; 45,82 metros cuadrados se desarrollan en planta baja y se distribuyen en salón-comedor, cocina y un aseo; 45,82 metros cuadrados corresponden a la planta piso y se distribuyen en dos dormitorios dobles, uno de ellos con baño propio; un dormitorio sencillo, y un baño; y una salida a cubierta con una superficie de 6,56 metros cuadrados. - Cuenta además con una terraza en planta cubierta de uso exclusivo con una superficie de 39,26 metros cuadrados y un jardín privado de 42,14 metros cuadrados situado frente a toda la anchura de su fachada principal o Sur y que LINDA el jardín: - Norte, vivienda a la que pertenece su uso; Este, jardín de uso y disfrute privativo de la entidad registral número cinco; Sur, límite del solar, y Oeste, jardín de uso y disfrute privativo de la entidad registral número siete. - CUOTA.-Se le asigna una cuota de 14,26 por ciento

CARGAS

Afecta por 5 años a contar desde el 14/10/2009 al pago de las liquidaciones complementarias por razón del acto objeto de la Inscripción/Anotación 3.

UNA hipoteca A FAVOR DE SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A., POR UN PRINCIPAL DE 259.000 euros; 50.764 euros DE INTERESES ORDINARIOS; 50.764 euros DE INTERESES DE DEMORA; 25.900 euros PARA COSTAS Y GASTOS; CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA AUTORIZADA POR EL/LA NOTARIO DE IBIZA, JUAN ACERO SIMÓN, EL 23/02/07, PROTOCOLO 518, CON UN PLAZO DE AMORTIZACIÓN DE 360 MESES CON FECHA DE VENCIMIENTO DEL 31 DE AGOSTO DE 2041, QUE MOTIVO LA INSCRIPCIÓN 2ª EN FECHA 05/06/2007. TASADA LA FINCA A EFECTOS DE SUBASTA EN 312.661 euros. Mediante escritura autorizada por el mismo Notario señor Acero Simón, el 17 de septiembre de 2009, número 2169 de orden, que causó la inscripción 2ª, se modifica en cuanto al plazo y tipo de interés. Mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid don José Angel Martínez Sanchiz el 21 de diciembre de 2012, número 2757 de orden complementada por acta 3.180 del Notario de Barcelona don Sergi González Delgado, el 10 de octubre de 2013, se ha transmitido al actual titular según la inscripción 4ª

7.7. Entidad registral n.º 7

DATOS DE LA FINCA

FINCA DE SANT ANTONI DE PORTMANY Nº: 22071

NÚMERO IDUFIR: 07037000686425

Referencia Catastral: NO CONSTA

URBANA: Vivienda adosada

Cuota de participación:catorce enteros, cuarenta y seis centésimas por ciento Orden:SIETE

Obra nueva en construcción

LOCALIZACIÓN

Vía pública: GAVINA

Número: 8bis Puerta:7

Código Postal: 07820

Superficie Construida en metros cuadrados: 154,57

---------- DESCRIPCION DE LA FINCA ----------

ENTIDAD REGISTRAL NÚMERO SIETE.-VIVIENDA señalada con el NÚMERO SIETE, PUERTA 7, con una superficie total construida de 154,57 metros cuadrados, de los cuales 50,50 metros cuadrados se desarrollan en planta sótano y destinan a aparcamientos y trastero, y 8,38 formando porche; 46,59 metros cuadrados se desarrollan en planta baja y se distribuyen en salón-comedor, cocina y un aseo; 46,59 metros cuadrados corresponden a la planta piso y se distribuyen en dos dormitorios dobles, uno de ellos con baño propio; un dormitorio sencillo, y un baño; y una salida a cubierta con una superficie de 6,70 metros cuadrados. - Cuenta además con una terraza en planta cubierta de uso exclusivo con una superficie de 39,89 metros cuadrados y un jardín privado de 101,99 metros cuadrados situado frente a toda la anchura de su fachada principal o Sur y que LINDA el jardín: - Norte, vivienda a la que pertenece su uso; Este, jardín de uso y disfrute privativo de la entidad registral número seis, y Sur y Oeste, límite del solar. - CUOTA.-Se le asigna una cuota de 14,46 por ciento en los elementos comunes

CARGAS

UNA hipoteca A FAVOR DE SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA SA, POR UN PRINCIPAL DE 260.000 euros; 50.960 euros DE INTERESES ORDINARIOS; 50.960 euros DE INTERESES DE DEMORA; 26.000 euros PARA COSTAS Y GASTOS; CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA AUTORIZADA POR EL/LA NOTARIO DE IBIZA, JUAN ACERO SIMÓN, EL 23/02/07, PROTOCOLO 518, CON UN PLAZO DE AMORTIZACIÓN DE 360 MESES , A CONTAR DESDE EL 1 DE MARZO DE 2009 CON FECHA DE VENCIMIENTO DEL 31 DE AGOSTO DE 2041, QUE MOTIVO LA INSCRIPCIÓN 2ª EN FECHA 05/06/2007. TASADA LA FINCA A EFECTOS DE SUBASTA EN 325.670 euros. Mediante escritura autorizada por el mismo Notario señor Acero Simón, el 17 de septiembre de 2009, número 2169 de orden, que causó la inscripción 2ª, se modifica en cuanto al plazo y tipo de interés. Mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid don José Angel Martínez Sanchiz el 21 de diciembre de 2012, número 2757 de orden complementada por acta 3.180 del Notario de Barcelona don Sergi González Delgado, el 10 de octubre de 2013, se ha transmitido al actual titular según la inscripción 4ª

Vista del estado actual de las obras



Vista del estado actual de las obras



Vista del estado actual de las obras



Vista del estado actual de las obras



Vista del estado actual de las obras



Vista del estado actual de las obras



Vista del estado actual de las obras



Entorno del complejo

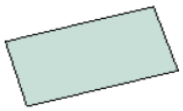


SEGUNDO: Referencia catastral: 4144045CD5144S0001LG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	4144045CD5144S0001LG
Localización	CL GAVINA 12(C) Suelo SEGR 4144013 07820 SANT ANTONI DE PORTMANY (ILLES BALEARS)
Clase	Urbano
Uso principal	Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL



Localización	CL GAVINA 12(C) SEGR 4144013 SANT ANTONI DE PORTMANY (ILLES BALEARS)
Superficie gráfica	924 m²

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4144045CD5144S0001LG

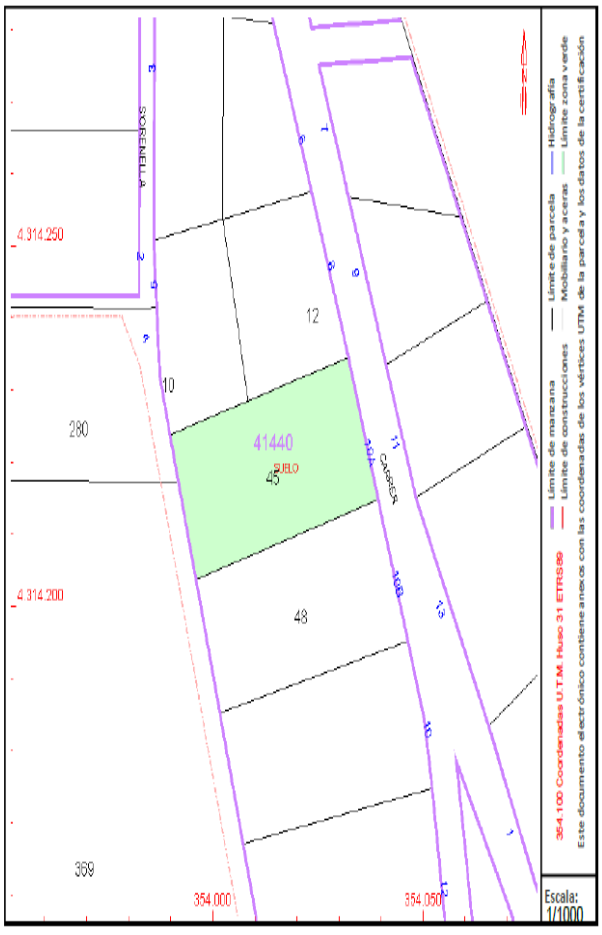
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL GAVINA 12[C] Suelo SEGR 4144013
07820 SANT ANTONI DE PORTMANY [ILLES BALEARS]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

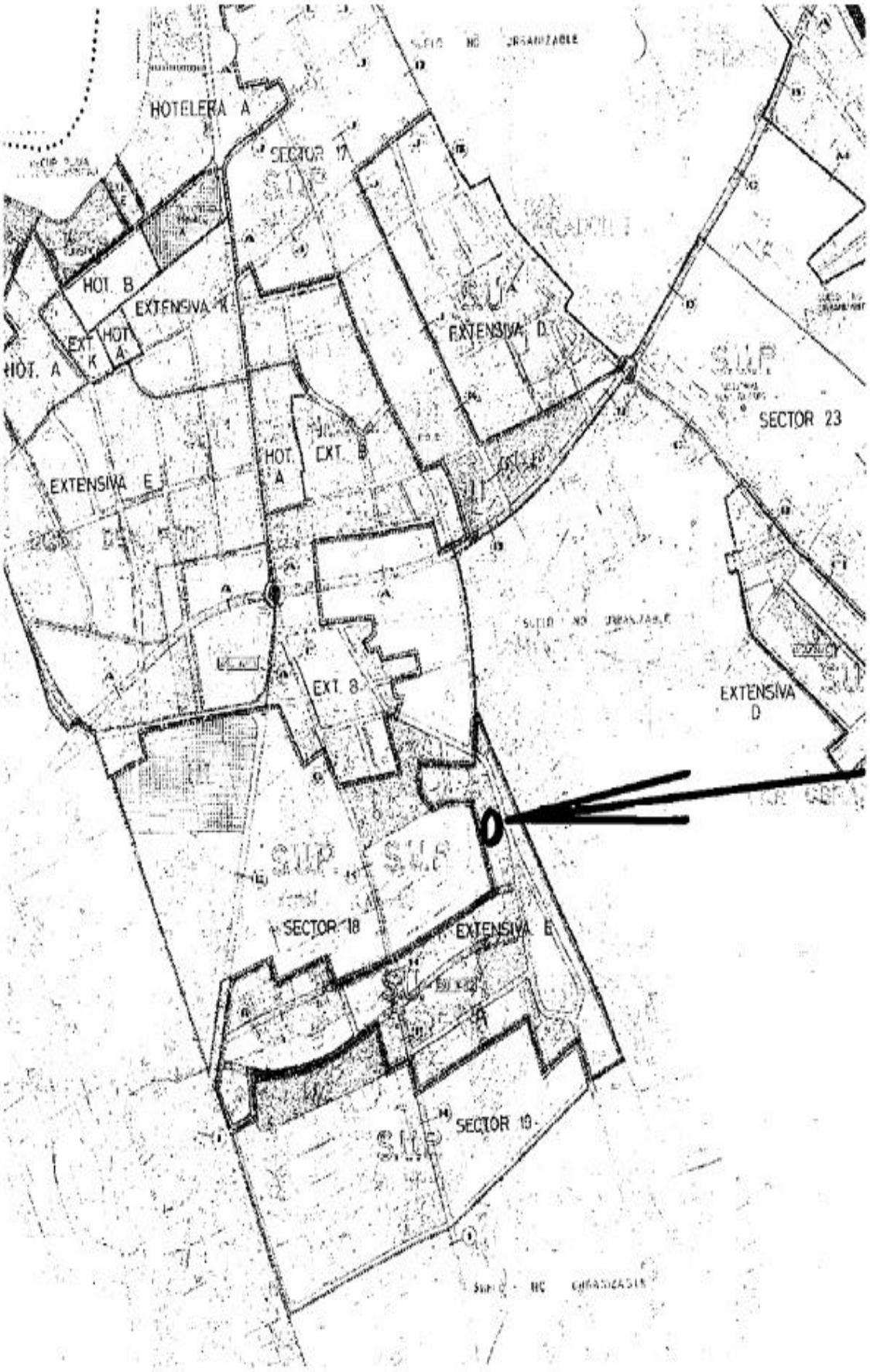
PARCELA

Superficie gráfica: 924 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



TERCERO: Aprovechamiento urbanístico. Extensiva E

Documentación acreditativa del Aprovechamiento Urbanístico



CASCO ANTIGUO 1	200	7	0	-	13.3	4	14.8	70%	70%	-	-	5	-	-	-	
CASCO ANTIGUO 2	200	7	-	-	16.4	5	17.9	100%	100%	-	-	5	-	-	-	
INTENSIVA A	200	10	-	-	13.3	4	14.8	60%	60%	-	-	5	-	-	-	
INTENSIVA B	200	10	-	-	9.6	3	11.1	60%	60%	-	-	5	-	-	-	
EXTENSIVA A	400	15	3.00	1.00	13.3	4	14.8	50%	40%	3	3	3	6	5000	-	
EXTENSIVA B	400	15	3.00	1.00	9.6	3	11.1	40%	40%	3	3	3	6	3500	-	
EXTENSIVA C	400	15	2.00	0.70	9.6	3	11.1	30%	30%	5	3	3	6	2000	-	
EXTENSIVA D	400	15	2.50	0.85	6.9	2	8.0	40%	40%	3	3	3	6	2000	-	
EXTENSIVA E	400	15	2.00	0.70	6.5	2	8.0	30%	30%	3	3	3	6	2000	-	
EXTENSIVA F	600	20	3.00	1.00	13.3	4	14.8	40%	40%	5	5	5	10	5000	60%	
EXTENSIVA G	1000	20	0.75	0.25	6.5	2	8.0	20%	50%s/PB	5	5	5	10	1000	60%	
EXTENSIVA H	2000	25	0.75	0.25	6.5	2	8.0	20%	50%s/PB	7	7	7	14	3000	60%	
EXTENSIVA I	800	20	1.10	0.37	6.5	2	8.0	25%	50%s/PB	5	3	3	6	1000	55%	(a)
EXTENSIVA J	800	20	1.25	0.42	6.5	2	8.0	25%	25%	5	3	3	6	2500	55%	
EXTENSIVA K	600	20	2.50	0.85	9.6	3	11.1	40%	30%	3	3	3	6	2000	40%	
HOTELERA A	5000	50	3.00	1.00	16.4	5	17.9	40%	30%	3	3	3	6	-	-	
HOTELERA B	10000	50	2.50	0.85	16.4	5	17.9	30%	25%	5	5	5	10	-	-	
TURISTICA	(•)	(•)	(•)		3.5	1	5.0	(•)	-	(•)	(•)	(•)	-	(•)	-	
C. VACACIONES	Unica	-	0.70	0.23	6.5	2	8.0	15%	15%	6	6	6	6	1500	20%	(b)
DEPORTIVA A	10000	100	1.00	0.25	-	2	-	15%	15%	6	6	6	6	-	-	
DEPORTIVA B	2000	20	0.30	0.10	4.0	1	4.0	15%	15%	5	3	3	6	-	20%	
ASISTENCIAL	Unica	Exil	1.00	0.25	6.5	2	8.0	15%	10%	30	20	20	-	(c)	70%	
SERVICIOS	1000	20	3.00	1.00	6.0	2	8.0	50%	50%	10	3	3	6	-	-	
INDUSTRIAL	1000	20	4.00	1.34	8.0	2	10.0	50%	50%	10	3	3	6	-	-	

(a) En Loma Pinar se permitirá 3 m en el retranqueo viás.
(b) En los edificios existentes se permitirá la altura, el volumen y los retranqueos existentes.
(c) Según planos P.G.O.U.
(•) En urbanizable las extensivas I y J, tendrán una parcela mínima de 1.200 m2.

CUARTO: Que consta en el certificado de Secretaría del Ayuntamiento de Portmany de 15/01/2026.

Ajuntament de
Sant Antoni de Portmany
Eivissa - Illes Balears

Departamento de Urbanismo y Actividades
Expediente: 16613/2025
Procedimiento: Certificado de calificación urbanística

CERTIFICADO DE SECRETARÍA

Que según consta en el informe emitido por los Servicios Técnicos municipales en fecha 14 de enero de 2026, del tenor literal siguiente:

"I···ANTECEDENTES:

Mediante escrito registrado con número de entrada 2025-E-RE-22489 en este Ayuntamiento el día 30/11/2025, se solicita informe de calificación urbanística referido a la parcela cuya localización exacta según catastro es:

CL GAVINA 12(C) Suelo SEGR 4144013, 07820 SANT ANTONI DE PORTMANY (ILLES BALEARS)

Y su referencia catastral exacta es: 4144045CD5144S0001LG

Así pues, a la vista de cuantos antecedentes han quedado expuestos, y una vez consultada la legislación que consideramos de aplicación al caso, el técnico que suscribe, en calidad de Técnico de Urbanismo y Actividades del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, tiene a bien realizar el siguiente:

INFORME

ÍNDICE

- *INFORME TÉCNICO*

Primero.....*Respecto de la normativa de aplicación.*
Segundo.....*Respecto de la documentación.*
Tercero.....*Respecto de la parcela.*
Cuarto.....*Respecto de la ordenación del ámbito.*
Quinto.....*Respecto de los parámetros urbanísticos P.G.O.U.*
Sexto.....*Respecto del concepto de solar y los servicios urbanísticos básicos (artículos 25 y 22 del P.G.O.U)*
Séptimo.....*Respecto de los usos permitidos.*
Octavo.....*Respecto de otras afecciones.*

- *OTRAS CONSIDERACIONES*

PEDRO ANGEL PARDAL BUJA (1 de 3) Arquitecto Fecha Firma: 15/01/2026
PEDRO SUEIRO FLORES (2 de 3) Secretario Fecha Firma: 15/01/2026
EVA MARIA PRATS COSTA (3 de 3) Registrador/a d'Entrada | Administració, Educació, Cultura i Patrimoni Fecha Firma: 15/01/2026
Cód. Validación: 3MKSYTXD3LGAKEBL7JQFBMC2R
Verificación: https://santantoni.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 13

PRIMERO. RESPECTO DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN:

1. Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany, aprobado definitivamente en fecha de 2 de junio de 1987 y publicado en BOCAIB n.º 90 de fecha 21 de julio de 1987, texto refundido publicado en BOIB n.º 117 de 29-09-2001 (en adelante PGOU) y sus sucesivas modificaciones.

2. Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares.

3. Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

4. Ordenanza fiscal n.º 6 reguladora de la tasa por expedición de documentos administrativos y otras licencias.

5. Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias.

6. Decreto-Ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears.

7. Plan Territorial Insular de Eivissa :

El Plan Territorial Insular de Eivissa (PTIE) fue aprobado definitivamente el 21 de marzo de 2005 (BOIB núm. 50, de 31 de marzo), con la denominación de Plan territorial insular de Eivissa y Formentera. Su Modificación número 1 fue aprobada definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Eivissa el 15 de mayo de 2019 (BOIB número 67, de 18 de mayo de 2019) y, entre otras disposiciones, dejaba constancia de que su ámbito territorial es exclusivamente la isla de Eivissa. La Modificación número 2 del PTIE fue aprobada definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Eivissa el 1 de agosto de 2025 (BOIB número 106, de 9 de agosto de 2025). Este texto incluye las innovaciones que introducen las modificaciones 1 y 2, En las siguientes notas a pié de página se señalan las innovaciones derivadas de la Modificación 2.

SEGUNDO. RESPECTO DE LA DOCUMENTACIÓN.

A efectos de identificación de la parcela sobre la que se realiza el presente informe se tendrá en cuenta la documentación técnica aportada por el interesado. Se aporta junto a la solicitud los siguientes documentos:

- Emplazamiento
- Transferencia Bancaria
- Instancia firmada
- ecibo-2025-E-RE-22489
- Liquidación tasa informe calificación urbanística

Cód. Validación: 3MKSTTXD3LGAAEBJ7XXF6MC2R
Verificación: https://santantoni.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 13

TERCERO. RESPECTO DE LA PARCELA.

La localización de la parcela objeto del presente informe es CL GAVINA 12(C) Suelo SEGR 4144013, 07820 SANT ANTONI DE PORTMANY (ILLES BALEARS)

Mostramos a continuación la CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DEL BIEN INMUEBLE (*Imagen "1", a continuación*):



Imagen 1: Consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales del bien inmueble Fuente: Catastro

Mostramos a continuación una imagen aérea de la parcela, resaltada en color rojo:

Cód. Validación: 3MFSYTXD3LGAVE6L7XXF6MK2R
Verificación: https://santantoni.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 13



Imagen 2: Vista aérea de la parcela, resaltada en color rojo. Fuente: Catastro

Mostramos a continuación unas imagenes de la estructura existente en la parcela, construida en algún periodo comprendido entre los años 2006 y 2008:





Cod. Validación: 3MFSY7XD3L5AAEBL7XXF6WC2R
Verificación: https://santantoni.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 13





CUARTO. RESPECTO DE LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO.

La clasificación del suelo en Sant Antoni de Portmany se determina según el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU). La parcela objeto de análisis, según se desprende del plano 3.4 Ordenación / San Antonio Sur, se encuentra clasificada como:

- **SUELO URBANO** con la clasificación de Zona **EXTENSIVA E**
- La parcela se encuentra parcialmente afectada por zona **VIARIA con vistas a regularizar alineaciones.**
- La parcela se ubica en un ámbito sujeto a actuaciones de transformación urbanística **A.S.U. 34/02,** en una zona denominada SA SERRA **pendiente de desarrollo.**

Cód. Validación: 3MKSYTXD3LGAKEBL7XXF6WC2R
Verificación: https://santantoni.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 13



Imagen 3: La parcela en el PGOU. Fuente: Plano 3.4 del PGOU

Respecto a la la **ASU 34/02** obra en expediente municipal 932/2024 Declaración Plenaria sobre confirmación de mantenimiento de suelo urbano de la ASU 34/02 Sa Serra respecto al Decreto ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears.

Resulta de aplicación el Decreto ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears (BOIB n. 92, de 25.05.2020), validado mediante resolución del Parlamento de 16 de junio de 2020 (BOIB n. 114, de 25.06.2020) y el Decreto-ley 10/2022, de 27 de diciembre, de medidas urgentes en materia urbanística (BOIB 169, de 29.12.2022 convalidado por Acuerdo del Parlamento de la Illes Balears, publicado por Resolución de 26 de enero de 2023 (BOIB núm. 14, de 31 de enero de 2023), sin embargo, obra en expediente municipal 932/2024 Declaración Plenaria de sesión celebrada en fecha 29 de febrero de 2024, en la que se declara que la ASU Sa Serra 34/02 de este municipio mantiene su condición de suelo urbano en la situación urbanística prevista en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Sant Antoni de Portmany y no resulta afectada por la previsión contenida en el artículo 2 Decreto ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears (BOIB n. 92, de 25.05.2020), validado mediante resolución del Parlamento de 16 de junio de 2020 (BOIB n. 114, de 25.06.2020) ni por la previsión contenida en el artículo 2 del Decreto-ley 10/2022, de 27 de diciembre, de medidas urgentes en materia urbanística (BOIB 169, de 29.12.2022 convalidado por Acuerdo del Parlamento de la Illes Balears, publicado por Resolución de 26 de enero de 2023 (BOIB núm. 14, de 31 de enero de 2023) con motivo en no concurrir las circunstancias previstas en la referida normativa para tal afección de conformidad con la motivación expuesta en la parte expositiva del presente escrito así como Acuerdo 2021000252 adoptado por la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartísti CIOTUPHA en su sesión de fecha

Cód. Validación: 3MFSYTXD3LGAKEBJ7XXF6WC2R
Verificación: https://santantoni.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 13

20.12.2021.

Las determinaciones del P.G.O.U. para la **A.S.U. 34/02** quedan recogidas en la correspondiente ficha:

ACTUACIONES EN SUELO URBANO | CODIGO 34/02

IDENTIFICACION

TIPO DE ACTUACION	SITUACION	PLANO Nº
Obtención equipamiento y apertura viales	SA SERRA	3.4

SUPERFICIES

	SUELO	SUP. (M2)
	TOTAL ACTUACION	145.000
CESIONES GRATUITAS	VIALES	8.770(*)
	EQUIPAMIENTOS	4.360
	ESPACIOS LIBRES	
	APARCAMIENTO	275
	TOTAL CESIONES	13.905
	TOTAL SUELO LUCRATIVO	[illegible]

ORDENACION

ORDENANZAS PERMITIDAS			
Extensiva E			
VOLUMETRIA ESPECIFICA PERMITIDA			
% MAX SOBRE PARCELA NETA	H. MAX. PL.	MTS.	USOS Y PARC. SEGUN ZONA

APROVECHAMIENTO

SEGUN ORDENANZA	INCENTIVO GESTION	TOTAL

GESTION Y AMBITO DE ACT

SISTEMA		ETAPA	
COMPENSACION	☐	0-2	☒
COOPERACION	☐	2-4	
EXPROPIACION	☐	4-6	
		6-8	
ACTUACION AISLADA			
UNIDAD DE ACTUACION			
POLIGONO			☒

PLANEAMIENTO

PLAN ESPECIAL	
ESTUDIO DE DETALLE	☒

OBSERVACIONES

(*) Solamente se han incluidos los de nueva creación. Para las rectificaciones de las alineaciones señaladas en el P.G.O.U., de los viales existentes, sus superficies las cuantificara el correspondiente estudio de detalle.
La gestión de la urbanización secundaria sera asumida directamente por el Ayuntamiento, con cargo a los propietarios del polígono.

Ficha correspondiente a la A.S.U. 34/02. Imagen extraída del P.G.O.U

Cód. Validación: 3MV9YTXD3LGANEBL7XVPBM23R
Verificación: https://santantoni.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 13

QUINTO. RESPECTO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL P.G.O.U.

Parametros urbanísticos PGOU

Una vez desarrollada la actuación urbanística (ASU 34/02), y la parcela cumpla con la condición de solar establecida en el artículo 25 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, estos serán los parámetros urbanísticos aplicables:

Los parámetros urbanísticos para la zona EXTENSIVA E según el artículo 231 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Sant Antoni de Portmany son los siguientes:

Parámetros urbanísticos de acuerdo el ***Artículo 231. Zonas extensivas A, B, C, D, E, F, G, H, I, J y K*** para la zona **EXTENSIVA E** del PGOU	
Superficie mínima de parcela	400 m²
Fachada mínima de parcela	15,00 m
Altura máxima en número de plantas	2
Altura máxima en metros	6,50 m
Altura total en metros	8,00 m
Coeficiente de edificabilidad neta	0,70 m²/m²
Ocupación en planta sótano cuando éstas se destinen a aparcamientos para vehículos tipo turismo y/o servicios necesarios para la edificación	60% (1*)
Ocupación en planta baja	40 %
Ocupación en otras plantas	40 %
Volumen máximo por edificio	2.000 m²
Retranqueo a vías y áreas públicas	3 m
Retranqueo a linderos y fondo	3 m
Superficie mínima ajardinada	-
(1) Solo cuando esta ocupación se destine como uso principal a aparcamientos para vehículos tipo turismo y, como complemento, a trasteros e instalaciones propias de la edificación no computarán como a edificabilidad y a efecto de poder agotar la ocupación permitida, cuando no sobresalga del terreno natural o de la rasante del vial, podrán ocupar el retranqueo al espacio público.* *En todo caso la ocupación de la planta baja y piso se situará sobre la ocupación permitida en planta sótano.*	

Tabla 01: Parámetros urbanísticos según artículo 231 del PGOU.

Los parámetros urbanísticos para la **zona VIARIA** según el artículo 253 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Sant Antoni de Portmany son los siguientes:

Cód. Validación: 3MKSYTXD3LGAWE6L7JQFBMC2R
Verificación: https://santantoni.sedelectronica.es
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 13

" Condiciones de Edificabilidad.

No se establecen condiciones de edificabilidad, permitiéndose únicamente construcciones e instalaciones al servicio del mismo, las cuales vendrán reglamentadas por las disposiciones vigentes en la materia. "

SEXTO. RESPECTO DEL CONCEPTO DE SOLAR Y LOS SERVICIOS URBANÍSTICOS BÁSICOS (ARTÍCULOS 25 Y 22 DE LA L.U.I.B.)

Citamos primero textualmente los artículos para después realizar las observaciones:

"Artículo 22. *Servicios urbanísticos básicos.*

1. Los servicios urbanísticos básicos estarán constituidos por las siguientes redes de infraestructura:

a) *Viaria, pavimentada debidamente con, en su caso, aceras encintadas y que tenga un grado de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica.*

b) *Abastecimiento de agua.*

c) *Suministro de energía eléctrica.*

d) *Alumbrado público.*

e) *Saneamiento de aguas residuales.*

2. Los servicios urbanísticos básicos tendrán las características adecuadas para el uso del suelo previsto en el planeamiento urbanístico que lo clasifica.

Artículo 25. *Concepto de solar.*

1. Tendrán la consideración de solar los terrenos clasificados como suelo urbano que sean aptos para la edificación, según la calificación urbanística, y cumplan los siguientes requisitos:

a) *Linden con espacio público.*

b) *Dispongan efectivamente, a pie de la alineación de la fachada de la parcela colindante con espacio público, de los servicios urbanísticos fijados por el planeamiento urbanístico y, como mínimo, de los básicos señalados en el artículo 22 de la presente ley. Cuando la parcela linde con más de un espacio público, el requisito de los servicios de suministro y evacuación sólo será exigible en uno de ellos. El simple hecho de que el terreno linde con carreteras y vías de conexión interlocal o con vías que delimiten el suelo urbano no implicará que el terreno tenga la condición de solar.*

c) *Tengan señaladas las alineaciones y las rasantes, en el caso de que el planeamiento urbanístico las defina.*

d) *No hayan sido incluidos en un ámbito sujeto a actuaciones urbanísticas pendientes de desarrollo.*

e) *Se hayan cedido, en su caso, los terrenos exigidos por el planeamiento para destinarlos a espacios públicos con vistas a regularizar alineaciones o a completar la red viaria.*

2. Tener la condición de solar será requisito imprescindible para que se pueda otorgar la licencia de edificación. No obstante, excepcional y motivadamente, se podrán autorizar la edificación y la urbanización simultáneas en los términos que se establezcan

Cód. Validación: 3MKSYTXQ3LGAKEGL7JQF6MK2R
Verificación: https://santantoni.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 13

reglamentariamente o, en su defecto, en el plan general o en los planes de ordenación detallada, en los supuestos contenidos en las letras a), b) y d) del artículo 23.2 de la presente ley."

OBSERVACIONES:

De acuerdo a los artículos citados, la parcela no cumple la condición de solar, puesto que no se tiene constancia de la existencia/cumplimiento de los siguientes puntos:

1. En cuanto al abastecimiento de agua:

Se desconoce si la parcela cuenta con punto de conexión. No obstante, para poder determinar la suficiencia de ésta, a los efectos de considerar cumplida la condición de solar, deberá solicitarse en su caso informe a la compañía suministradora a los efectos oportunos.

2. En cuanto al suministro de energía eléctrica:

Se aprecia la existencia en el entorno de la parcela de instalación eléctrica, no obstante, para poder determinar la suficiencia de ésta a los efectos de considerar cumplida la condición de solar, deberá solicitarse en su caso informe a la compañía suministradora a los efectos oportunos (imagen siguiente):



Imagen 4: Vista de la parcela desde el n.º 11 de Carrer Sa Gavina. (Fuente: Google © 2026)

3. En cuanto al alumbrado público:

Se aprecia alumbrado público en la calle "Teulats". No obstante, para poder determinar la suficiencia de éste, a los efectos de considerar cumplida la condición de solar, deberá solicitarse en su caso informe a la compañía concesionaria, a los efectos oportunos.

4. En cuanto a saneamiento: Parece apreciarse en la calle Gavina, existencia de punto de conexión. No así en la calle Teulats. Para poder determinar la suficiencia de ésta a los efectos de considerar cumplida la condición de solar, deberá solicitarse, en su caso, informe a la compañía suministradora, a los efectos oportunos.

Cód. Validación: 3MKSYTXD3LGAVEBJ7XXPBWC2R
Verificación: https://santantoni.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 13



Imagen 5 Vista de la calle desde el n.º 9 de Carrer Sa Gavina. (Fuente: Google © 2026)

5. En el supuesto de una solicitud de licencia de edificación, o en su caso, otras intervenciones específicas que lo requieran, **se tendrán que cumplir los artículos citados.**

SÉPTIMO.- RESPECTO DE LOS USOS PERMITIDOS.

Usos permitidos según PGOU

Una vez desarrollada la actuación urbanística (ASU 34/02), y la parcela cumpla con la condición de solar establecida en el artículo 25 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, estos serán los usos permitidos:

Según el artículo 232 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Sant Antoni de Portmany, el régimen de usos permitidos en la zona EXTENSIVA E es el siguiente:

Régimen de usos permitidos de acuerdo al ***Artículo 232. Zonas extensivas A, B, C, D, E y F*** para la zona **EXTENSIVA E** del PGOU							
USOS PORMENORIZADOS	**GRUPOS**	**TAMAÑO**	**SITUACIÓN**	**PRES SON.**	**DENS POTE.**	**POTEN. MECAN.**	**NIV. SON.**
Unifamiliar	3	Todos	1, 2, 3				
Plurifamiliar	3	Todos	Todas				
Comunitario	1, 2, 3	Todos	1, 2, 3, 4				
Hotelero	1, 2, 3	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4				
Industria	1, 2, 3	1	1	1	1	1	1
Industria	1, 2, 3	1, 2	2	2	2	2	2
Almacenes	1, 2, 3	1, 2	2, 3, 4				
Talleres	1, 2, 3	1	1	1	1	1	1

Cód. Validación: 3MSYTXD3LGAVEBL7XXF6WK2R
Verificación: https://santantoni.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 13

Talleres	1, 2, 3	1, 2	2	2	2	2	2
Administrativo	1, 2, 3	Todos	1, 2, 3, 4				
Comercial	1, 2, 3	1, 2, 3, 4, 5	2, 3, 4				
Aparcamiento de turismos	1, 2, 3	1, 2, 3, 4, 5, 6	1, 2, 3, 4				
Servicios del automóvil	1, 2, 3	Todos	2, 3, 4				
Docente	1, 2, 3	1, 2	1				
Docente	1, 2, 3	Todos	2, 3, 4				
Sanitario Asistencial	1, 2, 3	Todos	1, 2, 3, 4				
Socio Cultural	1, 2, 3	Todos	1, 2, 3, 4				
Deportivo	1, 2, 3	Todos	2, 3, 4				
Establecimientos públicos	1, 2, 3	Todos	1, 2, 3, 4				
Especiales y de seguridad	1, 2	Todos	1, 2, 3, 4				
Infraestructuras	1, 2, 3	Todos	2, 3, 4				
Espacios libres	1, 2, 3	Todos	-				

Tabla 02: Usos permitidos según artículo 232 del PGOU.

Según el artículo 253 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Sant Antoni de Portmany, el régimen de usos permitidos en la **zona VIARIA** es el siguiente:

" Condiciones de Uso.

Se permite únicamente los usos públicos de tránsito de vehículos y peatonales, áreas de aparcamiento, relación y descanso.

Al mismo tiempo se deberán cumplir todas las disposiciones y reglamentos que regulen la materia (Normativas sobre estaciones de servicio, Reglamentos de Actividades en la Vía Pública, servidumbres para infraestructuras, etc.) "

II. OTRAS CONSIDERACIONES

En este informe de calificación urbanística no se entra a valorar la legalidad de las construcciones existentes en las parcelas ni la posibilidad de desarrollar nuevas edificaciones, siendo estos aspectos objeto de Certificado de situación urbanística.…/"

Este certificado tiene una vigencia de seis meses.

Y para que conste, a los efectos oportunos, se emite el siguiente certificado con el visto bueno de la

Cód. Validación: 3MKSYTXD3LGAKE6L7XXF6MC2R
Verificación: https://santantoni.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 13

Concejal Delegada del Departamento de Urbanismo y Actividades, y con la rúbrica al margen del responsable técnico, en el municipio de Sant Antoni de Portmany.

QUINTO: Datos estadísticos.

DEMOGRAFÍA

A día 1 de enero de 2025, según datos del Instituto Nacional de Estadística, el padrón municipal de habitantes del municipio de Sant Antoni de Portmany tenía una población de **29.132** habitantes, de los cuales 15.155 eran hombres y 13.977, mujeres. A lo largo de todo el siglo XX, sobre todo, desde su segunda mitad, i el siglo XXI, la población ha aumentado de manera sostenida en el tiempo: en 1900 había 4.264 personas; en 1950, 6.023; en 2001, 15.081; y en 2011, 21.915 personas.

La población se concentra principalmente (más de un 80 %) en el pueblo de Sant Antoni de Portmany y los barrios de su entorno; la parroquia de Sant Rafel también concentra un número importante de población, mientras que la población de Santa Agnès y Sant Mateu es, en comparación, escasa. Solo Sant Antoni es predominantemente urbano; en los demás pueblos predomina la población dispersa.

Datos municipales por orden alfabético
Municipio: Sant Antoni de Portmany-07046

	Total
COMUNIDAD AUTÓNOMA	Balears, Illes
PROVINCIA	Balears, Illes
NÚMERO DE HABITANTES	28.609
POSICIONAMIENTO DE LA RENTA BRUTA MEDIA A NIVEL NACIONAL	363
POSICIONAMIENTO DE LA RENTA BRUTA MEDIA A NIVEL AUTONÓMICO	32
NÚMERO DE DECLARACIONES	13.635
NÚMERO DE TITULARES DE LA DECLARACIÓN	14.415
RENTA BRUTA MEDIA	32.668
RENTA DISPONIBLE MEDIA	26.294
⊟ RENTA BRUTA Y RENTA DISPONIBLE	
RENTAS DEL TRABAJO	299.946.388
RENTAS DEL CAPITAL MOBILIARIO	16.635.528
RENTAS DE BIENES INMUEBLES NO AFECTOS A ACTIV. ECONÓMICAS	43.914.550
RENTAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS	47.503.577
OTRAS RENTAS	692.434
GANANCIAS PATRIMONIALES NETAS	26.544.424
⊞ RENTAS EXENTAS	10.193.258
⊞ RENTA BRUTA	445.430.159
COTIZACIONES SOCIALES DE LA SEGURIDAD SOCIAL	17.041.109
CUOTA RESULTANTE DE LA AUTOLIQUIDACIÓN	69.894.535
⊞ RENTA DISPONIBLE	358.518.509

DATOS ECONÓMICOS Y TRIBUTARIOS DEL IMPUESTO

⊞	Número	Importe	Media
⊞ RENDIMIENTOS DEL TRABAJO (neto reducido)	11.596	236.900.477	20.429
⊞ RENDIMIENTOS DEL CAPITAL MOBILIARIO	3.697	15.148.792	4.098
⊞ RENDIMIENTOS DERIVADOS DE BIENES INMUEBLES NO AFECTOS A ACTIV. ECONÓMICAS	4.260	22.742.174	5.339
⊞ RENDIMIENTOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS	1.851	36.024.873	19.462
⊞ OTRAS RENTAS EN REGÍMENES ESPECIALES	558	12.147.758	21.770
⊞ GANANCIAS Y PÉRDIDAS PATRIMONIALES	1.800	27.152.425	15.085
⊞ BASE IMPONIBLE GENERAL Y DEL AHORRO	13.317	349.571.081	26.250
⊞ REDUCCIONES DE LA BASE IMPONIBLE	2.419	5.086.760	2.103
⊞ BASE LIQUIDABLE GENERAL Y DEL AHORRO SOMETIDA A GRAVAMEN	13.246	344.173.108	25.983
CUOTAS ÍNTEGRAS	10.714	72.752.058	6.790
⊞ DEDUCCIONES GENERALES	3.114	1.490.596	479
DEDUCCIONES AUTONÓMICAS	1.767	629.660	356
CUOTA RESULTANTE DE LA AUTOLIQUIDACIÓN	10.584	69.894.535	6.604
⊞ RETENCIONES Y DEMÁS PAGOS A CUENTA	12.617	53.086.500	4.208
RESULTADO DE LA DECLARACIÓN A INGRESAR	6.597	20.673.984	3.134
RESULTADO DE LA DECLARACIÓN A DEVOLVER	6.453	5.198.238	806

Sant Antoni de Portmany
Any: 2026

Règim TGSS	Gener
Agrari	16
Autònom	2.113
Del mar	75
General	4.777
Llar	166
Total	**7.147**

Sector econòmic	Gener
Agricultura i pesca	....
Indústria	....
Construcció	146
Serveis	221
Hoteleria	64
Comerç	39
Resta serveis	118
Total	**377**

Grup de nacionalitats	Gener
Espanyol	185
UE-27 no espanyols	36
Extracomunitaris	156
Total	**377**

	Gener			Febrer		
Tipus de contracte/sexe	**Homes**	**Dones**	**Total**	**Homes**	**Dones**	**Total**
Indefinits	237	73	310	249	92	341
Temporals	....	....	64	39	29	68
Convertits	....	....	3	0	0	0
Total	**274**	**103**	**377**	**288**	**121**	**409**

Sexe	Gener	Febrer
Home	2.043	1.792
Dona	2.449	2.289
Edat	**Gener**	**Febrer**
Menors de 25	408	386
Entre 25 i 44	2.059	1.834
De 45 anys i majors	2.025	1.861
Grup de nacionalitats	**Gener**	**Febrer**
Espanyol	2.990	2.702
UE-28 no espanyols	546	487
Extracomunitaris	956	892
Total	**4.492**	**4.081**

Sector econòmic	Gener	Febrer
Agricultura i pesca	35	32
Indústria	73	67
Construcció	181	170
Serveis	4.124	3.729
Hoteleria	2.572	2.286
Comerç	479	454
Resta serveis	1.073	989
Sense ocupació anterior	79	83
Total	**4.492**	**4.081**

Sector econòmic	Gener	Febrer
Agricultura i pesca	7	8
Indústria	13	15
Construcció	64	60
Serveis	377	361
Hoteleria	131	122
Comerç	78	78
Resta serveis	168	161
Sense ocupació anterior	36	38
Total	**497**	**482**

Grup de nacionalitats	Gener	Febrer
Espanyol	318	315
UE-28 no espanyols	56	47
Extracomunitaris	123	120
Total	**497**	**482**

EL MUNICIPIO

El municipio



El término municipal de Sant Antoni de Portmany se encuentra situado en el noroeste de la isla de Eivissa. Limita al suroeste con el municipio de Sant Josep de sa Talaia, al este con el de Santa Eulària des Riu, al noreste con el de Sant Joan de Labritja y al Sur con el de Eivissa.

El municipio tiene una superficie de 12.662 hectáreas y una población de 27.431 habitantes (datos del Instituto Nacional de Estadística, a 1 de enero de 2022).

Los pueblos que conforman el municipio son Sant Antoni de Portmany, centro administrativo y el de mayor extensión de todos, con 4089 hectáreas; Sant Rafel de sa Creu, con 3886 hectáreas; Santa Agnès de Corona, con 2,236 hectáreas; y Sant Mateu d'Albarca, con 2.451 hectáreas.

A su vez, cada uno de estos pueblos tiene una serie de vendes (las unidades territoriales tradicionales y propias de la isla en las que ésta se divide desde la creación de los quartons) , barrios y núcleos dispersos de población:

· Sant Antoni de Portmany:

Vendes: Sa Raval, Es Pla, Cas Ramons, Sa Vorera, Buscastell, Forada, Es Bessons, Es Bernats y Es Macians.

Barrios y núcleos de población: Es Putxet, S'Arenal, Sa Talaia, Ses Variadas, Caló des Moro, Sa Capella, Can Coix, Cap Blanc, Cala Gració, Cap Negret, Es Molí, Can Obrador, Es Pouet, Es Bosc d'en Frit, Es Regueró, Sa Serra, Ses Païsses, Can Bonet, Benimussa, S'Olivera, Can Tomàs, Can Pujolet, Can Germà, Cala Salada, Sa Galera, Es Broll.

· Sant Rafel de sa Creu:

Vendes: Sa Bassa Roja, Sa Creu, Forca, Es Fornàs.

Barrios y núcleos de población: Can Nebot, Can Rotes, Can Parent, s'Hort Nou, Can Llaudis, el Cor de Jesús, Can Xico Mosson, Sa Coma.

· Sant Mateu d'Albarca:

Vendes: Albarca, Besora, Cas Turs, Sa Noguera, Can Miquel Cires, Racó d'Alcalá, Benimaimó.

· Santa Agnès de Corona:

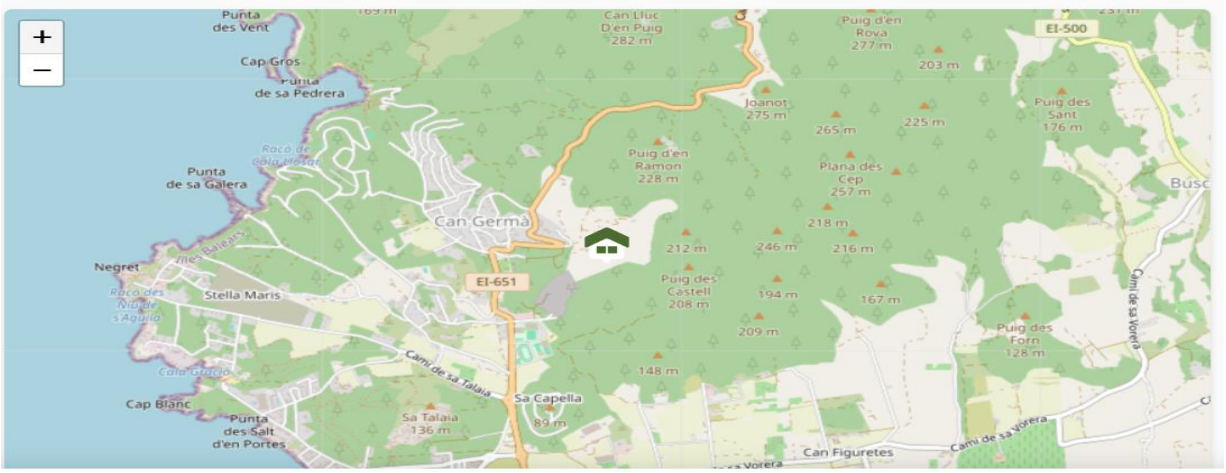
Vendes: Pla de Corona, Ses Rotes, Sant Gelabert



SEXTO: Testigos comparables.

1. **Terreno Urbanizable para comprar en Sant Antoni de Portmany-Ibiza PVP: 1.250.000€. Superficie de la parcela: 2.425m2.**
   - **Superficie edificable: 880m2**

En una de las ubicaciones más elevadas, privadas y privilegiadas del oeste de Ibiza, se encuentra esta magnífica parcela de 2.425 m^2 en calificación de TERRENO URBANO, que representa una oportunidad única para construir una villa de lujo contemporánea con vistas abiertas al mar Mediterráneo y rodeada de naturaleza.
Situada en Can Germà, una zona cada vez más demandada por su tranquilidad, belleza y cercanía a las playas más icónicas de la isla, esta propiedad combina el valor de una inversión sólida con la posibilidad de crear un hogar verdaderamente excepcional.
La parcela se entrega con un proyecto arquitectónico ya presentado (todavía modificable), desarrollado con un enfoque sofisticado y funcional que respeta el entorno natural, maximiza las vistas y propone una residencia de más de 880 m^2 distribuidos en tres niveles, perfectamente integrados en la topografía del terreno.
El diseño proyectado contempla una villa de líneas limpias y esencia mediterránea, distribuida en tres plantas con techos de altura mínima de 3 metros.
En total, contará con seis dormitorios en suite, todos con baños privados y acceso a terrazas o jardines.
Las zonas comunes han sido diseñadas para ofrecer amplitud, luz natural y confort, con un gran salón principal, comedor, cocina abierta de diseño, sala familiar y espacios exteriores que se funden con la arquitectura interior.
El acceso a la vivienda se realiza a través de un elegante vestíbulo que actúa como eje de circulación y conexión visual hacia el mar.
El nivel superior alberga tres dormitorios adicionales, todos con vistas panorámicas y máxima privacidad.
La planta semisótano ha sido pensada como un santuario de bienestar y entretenimiento, incluyendo un gimnasio completamente equipado, zona de spa con sauna y piscina interior climatizada, vestuarios, sala de cine privada, bodega, áreas de almacenamiento, cuarto técnico y un amplio garaje.
El exterior no se queda atrás: el proyecto incluye una espectacular piscina infinita de 15,60 x 4,50 metros que se extiende visualmente hacia el horizonte marino, acompañada de más de 1.300 m^2 de jardines mediterráneos con árboles autóctonos y especies maduras.
La parcela también incorpora una pista de pádel profesional de 20 x 10 metros, ideal para quienes valoran el deporte, la salud y la vida activa en un entorno exclusivo y privado.
La conexión con la naturaleza es inmediata, pero sin renunciar a la comodidad de estar a solo seis minutos del puerto de San Antonio, ocho minutos de la paradisíaca Cala Salada y veintisiete minutos del Aeropuerto Internacional de Ibiza.
Este terreno con proyecto aprobado es mucho más que una parcela: es la base para construir una propiedad excepcional, que puede adaptarse a los gustos y necesidades de su futuro propietario, con margen para personalizar materiales, distribución y acabados.



2. **Residencial en venta en Carrer del Passerell, 7, Sant Jordi de Ses Salines - Sant Francesc Sant Josep de sa Talaia**

PVP: 1.180.000€. Superficie: 900 m² terreno

Sant Josep, a 3.5km de Ibiza centro, en entorno tranquilo cerca de todos los servicios La parcela (a 150m de la carretera Ibiza – Sant Josep) goza de un entorno tranquilo. Situado a mitad camino entre el aeropuerto y el centro cuidad de Ibiza (3.5km), a 1.8km de la Playa Den Bossa.

Muy cerca: Supermercados (Eroski y Mercadona) , centros deportivos (Club de Campo – Tenis, Padel indoor, etc..), escuelas, restaurantes…



3. Terreno en venta en Sant Antoni de Portmany de 44000 m²

PVP: 1.100.000€. Superficie: 44.000 m²

Con posibilidad de construir una vivienda aislada de hasta 600m2



4. Terreno en venta en Carrer D'extremadura, 2, S'Eixample - Can Misses-Eivissa

PVP: 1.000.000€. Superficie: 2.500 m² terreno

Oportunidad bancaria. 2 terrenos en venta en Ibiza



5. **PVP: 980.000€. Superficie: 890 m² terreno**

Residencial en venta en Carrer del Passerell, 13, Sant Jordi de Ses Salines - Sant Francesc. Sant Josep de sa Talaia

Situado entre el aeropuerto y el centro cuidad de Ibiza , a 2km de la playa d´En Bossa.

Entorno tanto rustico como urbano. Supermercado y otros servicios cercanos.



6. **Terreno en venta en Sant Joan de Labritja**

PVP: 880.000€. Superficie:1.000m². Precio m2: 880€/m²

Ubicado en el encantador puerto de San Miguel, en San Juan Bautista, Islas Baleares, este terreno urbano ofrece una oportunidad única para construir la vivienda de sus sueños.

Situado a tan solo 300 metros de la playa, este solar de 1.000 m² se encuentra en una zona turística familiar tranquila, rodeada de naturaleza y perfectamente conectada con todos los rincones de la isla.

El terreno, completamente llano y de fácil acceso, está calificado para uso residencial unifamiliar, ideal para la construcción de chalets.

Cuenta con una superficie edificable de hasta 600 m² distribuidos en dos plantas, lo que permite diseñar una vivienda amplia y cómoda.

Además, dispone de servicios esenciales como alcantarillado, alumbrado público y aceras, garantizando todas las comodidades necesarias para una vida moderna.

La ubicación de este terreno es inmejorable, con vistas al campo, al jardín y a la calle, además de estar cerca de una amplia gama de servicios.

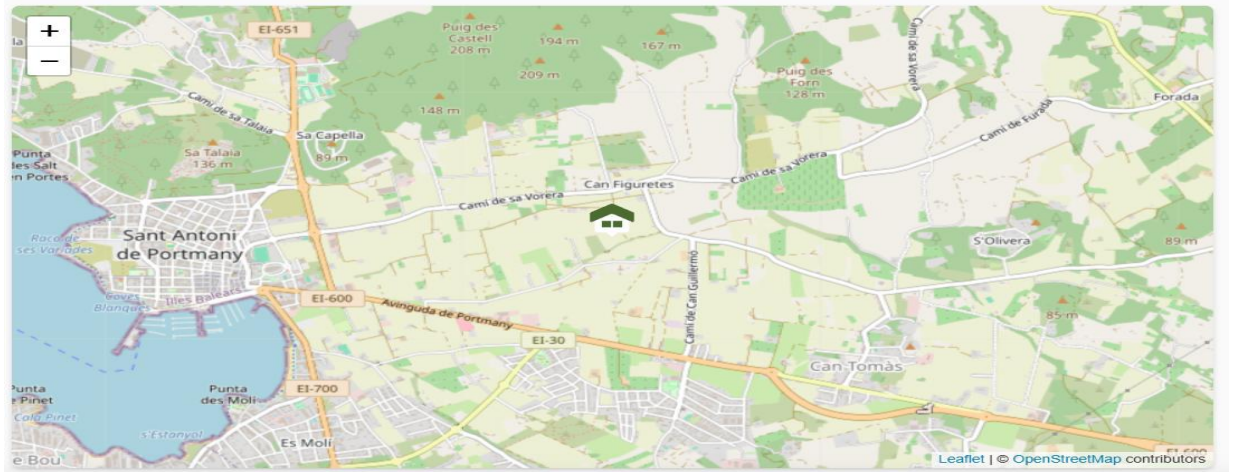
Entre ellos, se encuentran tiendas, restaurantes, un puerto y una marina, así como un parque infantil y el núcleo urbano más cercano a solo 300 metros.
También destaca su proximidad al mar y a la playa, lo que lo convierte en un lugar privilegiado para disfrutar del estilo de vida mediterráneo.
Con acceso por vía urbana y rodeado de un entorno natural, es el lugar perfecto para construir una vivienda que combine privacidad, confort y una ubicación estratégica en una de las zonas más encantadoras de Ibiza.
La categoría del terreno es E-U2, lo que asegura su idoneidad para el desarrollo residencial.
Ubicada en la encantadora localidad de San Miguel de Balansat, en el municipio de San Juan Bautista, Islas Baleares, esta parcela urbana ofrece una oportunidad única para desarrollar un proyecto residencial en una de las zonas más deseadas de la isla.
Con una superficie total de 1.000 m², el terreno está calificado para uso residencial unifamiliar, ideal para la construcción de chalets.
La parcela cuenta con una superficie edificable de 600 m², permitiendo la construcción de hasta dos plantas, lo que brinda amplias posibilidades para diseñar una vivienda espaciosa y funcional.



7. Terreno Urbanizable para comprar, Sant Antoni de Portmany

PVP: 750.000€. Superficie: 15.210m²





8. Residencial en venta en Jesús. Santa Eulària des Riu

PVP: 692.000€ Superficie: 612 m² terreno

Con una superficie de 612 m², esta parcela ofrece una oportunidad excepcional para desarrollar un proyecto residencial personalizado en una ubicación privilegiada de la isla de Ibiza.

Este terreno para construir se encuentra en una zona conveniente y buscada que combina la tranquilidad con la cercanía a servicios esenciales y al centro de la ciudad.

A solo 15 minutos de gasolineras, restaurantes, cafeterías y bares, tendrás todo lo que necesitas a tu alcance.





9. Terreno en venta en c/Francisco de Goya, 8 Sant Antoni de Portmany PVP: 360.000€. Superficie: 269 m². Precio m2: 1.338 €/m². Urbanizable

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	3848918CD5134N0001TE
Localización	CL FRANCISCO GOYA 8 Suelo 07820 SANT ANTONI DE PORTMANY (ILLES BALEARS)
Clase	Urbano
Uso principal	Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL



Localización	CL FRANCISCO GOYA 8 SANT ANTONI DE PORTMANY (ILLES BALEARS)
Superficie gráfica	269 m²

Características básicas

- Superficie total del terreno 269 m²
- Superficie mínima en venta 269 m²
- Superficie edificable 180 m²
- Acceso via urbana

Situación urbanística

- Terreno urbanizable

10. Terreno en venta en Carrer Des Torrassí, 10, Cala Vedella - Cala Tarida Sant Josep de sa Talaia

PVP: 350.000€. Superficie: 2.540m²

A la venta parcela urbana en Cala Vadella, ubicada en Calle des Torrasí, 8, en el término municipal de San José de la Atalaya.

Con una superficie de 2.540 m2 y con vistas directas a la cala.

Según la oficina del catastro del ayuntamiento de San José, sólo figuran 806 m2 como solar.

Como las superficies de catastro y escritura no coinciden, habría que presentar un expediente de exceso de cabida en el catastro para regularizar la superficie.

Una parte de la superficie de la parcela, según las NNSS, se clasifica como con pendiente superior al 40 % es decir, no edificable aunque sí disfrutable.

Según información del arquitecto del Ayuntamiento de San José, para poder edificar en esta parcela hay que presentar estudio de detalle así como proyecto de parcelación y de urbanización.

DATOS DE LA FINCA

FINCA DE SANT JOSEP DE SA TALAIA Nº: 14175
CRU: 07010000604255

Referencia Catastral:
URBANA: Terreno no edificado

LOCALIZACIÓN

SA TERRASSA DE CALA VADELLA
Vía pública: SANT AGUSTI
Código Postal: 7839
Superficie Terreno:dos mil quinientos cuarenta metros cuadrados

Linderos:
Norte, PORCION DE LA SOCIEDAD CALA VADELLA, S.A.
Sur, TIERRA DE ALFREDO PLANELLS TORRES, CAMINO MEDIANTE.
Este, EL MISMO.
Oeste, RESTANTE FINCA DE PROCEDENCIA.

---------- DESCRIPCION DE LA FINCA ----------
PARCELA DE TIERRA.




CALLE
19
17
18
05
09
10


SANT JOSEP DE SA TALAIA(ILLES BALEARS)
CALLE
19
17
18
05
IVG
10 m


8 Carrer des Torrassí
San José, Islas Baleares
Google
Street View
Vadella - View Point
Apartament
Puerto Cala
Google
Fecha de la imagen: jun 2012
© 2021 Google
España
Términos
Notificar un problema


9 Carrer des Torrassí
San José, Islas Baleares
Google
Street View
Vadella - View Point
Apartament
Puerto Cala
Google
Fecha de la imagen: jun 2012
© 2021 Google
España
Términos
Notificar un problema

SÉPTIMO: Desglose de testigos

N.º	Superficie de la parcela	Superficie Edificable M2	Ubicación	Precio €/M2	PVP
1	2.425	880	Sant Antoni de Portmany	515,46	1.250.000
2	900		Carrer del Passerell, 7, Sant Jordi de Ses Salines - Sant Francesc Sant Josep de sa Talaia	1.311,11	1.180.000
3	44.000	600	Sant Antoni de Portmany	25	1.100.000
4	2.500		Carrer D'extremadura, 2, S'Eixample - Can Misses-Eivissa	400	1.000.000
5	890		Carrer del Passerell, 13, Sant Jordi de Ses Salines Sant Francesc. Sant Josep de sa Talaia	1.101,12	980.000
6	1.000	600	Sant Joan de Labritja	880	880.000
7	15.210		Sant Antoni de Portmany	49,30	750.000
8	612		Santa Eulària des Riu	1.130,71	692.000
9	269		c/Francisco de Goya, 8 Sant Antoni de Portmany	1.338,28	360.000
10	2.540		Carrer Des Torrassí, 10, Cala Vedella Cala Tarida Sant Josep de sa Talaia	13,77	350.000
Total	70.346m2			6.764,75€/m2	8.542.000€

6.764,75€/m2: 10 = 676,47€/m2/precio real de mercado

OCTAVO: Conclusión.

Concepto Dictamen de tasación				
Entidad registral	Superficie construida	Valor de tasación Para subasta 17/09/2009 Precio/m2 2.056,83€/m2	Informe de valoración 4/12/2016 Precio/m2 627,37€/m2 -69,50% -1.429,46€/m2	Valor de tasación actual Estado de conservación MALO 11/03/2026 Precio/m2 676,47€/m2 -67,11% -1.380,36€/m2
1-22065	152,26m2	312.661€	95.523,35€	102.999,32€
2-22066	152,69m2	312.661€	95.793,12€	103.290,20€
3-22067	152,72m2	312.661€	95.811,94€	103.310,49€
4-22068	152,72m2	312.661€	95.811,94€	103.310,49€
5-22069	152,72m2	312.661€	95.811,94€	103.310,49€
6-22070	152,72m2	312.661€	95.811,94€	103.310,49€
7-22071	154,57m2	325.670€	96.972,25€	104.561,96€
Total	1.070,40m2	2.201.636€	671.536,48€	724.093,48€

Setecientos veinticuatro mil noventa y tres euros con cuarenta y ocho céntimos

Fundamentos de Derecho

- *Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.* https://www.boe.es/eli/es/rd/1976/04/09/1346/con

- *Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.* https://www.boe.es/eli/es/rd/1978/06/23/2159

- *Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.* ***https://www.boe.es/eli/es/o/2003/03/27/eco805/con***

- *Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.*

  https://www.boe.es/eli/es/o/2007/10/04/eha3011

- *Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.* ***https://www.boe.es/eli/es/o/2008/02/28/eha564***

- ***Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (BOCAIB núm. 43, de 29 de marzo de 2014)*** ***https://share.google/J4ee0L3RMtyCICaAb***

- ***Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears***

Sección 1.ª Suelo urbano

Artículo 25. *Concepto de solar.*

1. Tendrán la consideración de solar los terrenos clasificados como suelo urbano que sean aptos para la edificación, según la calificación urbanística, y cumplan los siguientes requisitos:

a) Linden con espacio público.

b) Dispongan efectivamente, a pie de la alineación de la fachada de la parcela colindante con espacio público, de los servicios urbanísticos fijados por el planeamiento urbanístico y, como mínimo, de los básicos señalados en el artículo 22 de la presente ley. Cuando la parcela linde con más de un espacio público, el requisito de los servicios de suministro y evacuación sólo será exigible en uno de ellos. El simple hecho de que el terreno linde con carreteras y vías de conexión interlocal o con vías que delimiten el suelo urbano no implicará que el terreno tenga la condición de solar.

c) Tengan señaladas las alineaciones y las rasantes, en el caso de que el planeamiento urbanístico las defina.

d) No hayan sido incluidos en un ámbito sujeto a actuaciones urbanísticas pendientes de desarrollo.

e) Se hayan cedido, en su caso, los terrenos exigidos por el planeamiento para destinarlos a espacios públicos con vistas a regularizar alineaciones o a completar la red viaria.

2. Tener la condición de solar será requisito imprescindible para que se pueda otorgar la licencia de edificación. No obstante, excepcional y motivadamente, se podrán autorizar la edificación y la urbanización simultáneas en los términos que se establezcan reglamentariamente o, en su defecto, en el plan general o en los planes de ordenación detallada, en los supuestos contenidos en las letras a), b) y d) del artículo 23.2 de la presente ley.

https://www.boe.es/eli/es-ib/l/2017/12/29/12/con

- ***Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de San Antoni de Portmany***
  https://share.google/7cSFNLSXMjiPCFs6a

- ***Aprobación definitiva del acuerdo de la modificación puntual del PGOU relativa a los artículos 71, 75, 76, 78, 90, 95, 228, 229, 231, 262. Disposición transitoria y Cuadro resumen de las normas urbanísticas, del Plan General de Ordenación Urbana de Sant Antoni de Portmany***

- Artículo 71. Obras a realizar en los edificios existentes.
- Artículo 75. Cómputo de superficies edificables.
- Artículo 76. Edificaciones en solar que incumpla requisitos de superficie o anchura mínimos.
- Artículo 78. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.
- Artículo 90. Uso colectivo (II).
- Artículo 95. Usos de equipamiento (VI).
- Artículo 228. Régimen de usos permitidos. Zona: casco antiguo CA1 y CA2.
- Artículo 229. Zonas intensivas A y B.
- Artículo 231. Zonas extensivas A, B, C, D, E, F, G, H, Y, J y K.
- Artículo 262. Composición mínima de una vivienda y superficies mínimas de habitaciones.
- Disposición transitoria. Régimen de los edificios inacabados disconformes con el planeamiento vigente.
- Cuadro resumen de normas.

Artículo 231

Zonas extensivas A, B, C, D, E, F, G, H, Y, J y K.

1. Descripción: está constituido por zonas que disponen de ordenaciones características de la edificación aislada, con espacios libres alrededor de carácter privado. La definición de Zona Extensiva responde a un menor aprovechamiento del suelo, por las menores extensiones de superficie de ocupación y menores edificabilidad y densidad.

2. Condiciones mínimas de parcela:

Superficie mínima de parcela:

Zonas Extensivas A, B, C, D, E: 400 m2

Artículo 262

Composición mínima de una vivienda y superficies mínimas de habitaciones.

Se entiende como composición mínima de una vivienda, la integrada por cocina-comedor de, al menos, 14 m2 de superficie útil; un dormitorio doble de, al menos, 10 m2 de superficie útil; un aseo con ducha, inodoro y lavabo de al menos 3 m2 de superficie útil.

Si la estancia de comedor es independiente de la cocina, ésta tendrá una superficie útil mínima de 10 m2 y, en este caso, la cocina tendrá una superficie útil mínima de 5 m2.

La superficie útil mínima para dormitorios de una plaza será de 6 m2 y en toda vivienda existirá, como mínimo, un dormitorio de 10 m2 de superficie útil.
Los pasillos tendrán una anchura mínima de 80 cm.
La superficie útil mínima para los cuartos de baño y aseo serán de 3 m2. Para los aseos sin ducha, ésta será, al menos, de 1,10 m2.

En las viviendas de 1 dormitorio es obligatorio un lavadero tendedero de, al menos, 2 m2 de superficie útil mínima y en las viviendas de más de 1 dormitorio esta superficie será de, al menos, 3 m2. El lavadero podrá integrarse en la cocina o cocina-comedor o, según el artículo 275, también situarse en planta sótano o semi sótano. En el caso de que ventile directamente a calle o patio de manzana, deberá protegerse con una celosía para evitar que la ropa tendida sea visible desde el exterior.

CUADRO RESUMEN DE NORMAS

ZONA	Parcela mínima (m2)	Fachada mínima (m)	Edificabilidad m3/m2	Aprovech. m2/m2	Altura máxima m	Altura máxima pl	Altura total m	Ocupación máxima SOT (4)	Ocupación máxima PB (2)	Ocupación máxima Otras (2)	Retranqueos Vías	Retranqueos Linderos	Retranqueos Fondo	Separación entre edificios	Volumen máximo (3)	Mínima sup. ajardinada (%)
CASCO ANTIGUO 1	200	7	0,00		13,30	4	14,8	100%	70%	70%			5			
CASCO ANTIGUO 2	200	7			16,40	5	17,9	100%	100%	100%			5			
INTENSIVA A	200	10			13,30	4	14,8	100%	(5)	60%			5			
INTENSIVA B	200	10			9,60	3	11,1	100%	(5)	60%			5			
EXTENSIVA A	400	15	3,00	1,00	13,30	4	14,8	70%	50%	40%	3	3	3	8	5.000	
EXTENSIVA B	400	15	3,00	1,00	9,60	3	11,1	60%	40%	40%	3	3	3	8	3.500	
EXTENSIVA C	400	15	2,00	0,70	9,60	3	11,1	50%	30%	30%	5	3	3	8	2.000	
EXTENSIVA D	400	15	2,50	0,85	6,50	2	8	70%	50%	50%	3	3	3	8	2.000	
EXTENSIVA E	400	15	2,00	0,70	6,50	2	8	60%	40%	40%	3	3	3	8	2.000	
EXTENSIVA F	600	20	3,00	1,00	13,30	4	14,8	60%	40%	40%	5	5	5	10	5.000	40%
EXTENSIVA G	1.000	20	0,75	0,25	6,50	2	8	40%	20%	50%≤PB	5	5	5	10	1.000	40%
EXTENSIVA H	2.000	25	0,75	0,25	6,50	2	8	40%	20%	50%≤PB	7	7	7	14	3.000	40%
EXTENSIVA I	800	20	1,10	0,37	6,50	2	8	50%	30%	50%≤PB	5	3	3	8	1.000	50% (a)
EXTENSIVA J	800	20	1,25	0,42	6,50	2	8	50%	25%	50%≤PB	5	3	3	8	2.500	50%
EXTENSIVA K	600	20	2,50	0,85	9,60	3	11,1	60%	40%	30%	3	3	3	8	2.000	40%
HOTELERA A	5.000	50	3,00	1,00	16,40	5	17,9	70%	40%	30%	3	3	3	8		
HOTELERA B	10.000	50	2,50	0,85	16,40	5	17,9	60%	30%	25%	5	5	5	10		
HOTELERA C	10.000	50	2,00		9,60	3	11,1	60%	30%	25%	0	0	0	0		
TURISTICA	(1)	(1)	(1)		3,50	1	5	(1)	(1)		(1)	(1)	(1)		(1)	
C. VACACIONES	Única		0,70	0,23	6,50	2	8	15%	15%	15%	6	6	6	8	1.500	20% (b)
DEPORTIVA A	10.000	100	1,00	0,25	0,00	2		15%	15%	15%	6	6	6	8		
DEPORTIVA B	2.000	20	0,30	0,10	4,00	1	4	15%	15%	15%	5	3	3	8		20%
ASISTENCIAL	Única	Existente	1,00	0,25	6,50	2	8	15%	15%	10%	30	20	20		(c)	70%
SERVICIOS	1.000	20	3,00	1,00	6,00	2	8	50%	50%	50%	10	3	3	8		
INDUSTRIAL	1.000	20	4,00	1,34	8,00	2	10	50%	50%	50%	10	3	3	8		

(a). En Loma Pinar se permitiran 3 m en el retranqueo a vías.

(b). En los edificios existentes se permitirá mantener la altura, el volumen y los retranqueos existentes.

(c). Según planos del PGOU.

(1). En urbanizables las zonas extensivas I y J tendrán una superficie de parcela mínima de 1.200 m2.

(2). En las zonas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de la modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA el 06.03.14), y K, los edificios exclusivamente comerciales y/o establecimientos públicos podrán tener una ocupación máxima del 60 %, condicionada a la inexistencia de restos arqueológicos que merezcan ser conservados.

(3). En las zonas B (excepto la zona señalada en el plano relativo a los artículos 231 y 232 de la modificación puntual aprobada por la CIOTUPHA el 06.03.14), y zona K, los edificios exclusivamente comerciales y/o establecimientos públicos podrán tener un volumen máximo sobre rasante por edificio de 25.000 m3. En estos casos el volumen total destinado a establecimientos públicos no podrá superar el que se especifica para cada zona en este apartado como volumen máximo por edificio.

(4). El incremento de ocupación en sótano sobre la ocupación en planta baja sólo cuando éste se destine a aparcamientos para vehículos tipo turismo. Como complementario se permiten los trasteros e instalaciones propias de la edificación y no computarán como edificabilidad. Este incremento de ocupación en planta sótano no está obligado a guardar la separación a espacio público siempre que no sobresalga del terreno natural.

(5). La ocupación en PB será del 60%, excepto para usos no residenciales que podrá ser del 100%.

Chromeextension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://transparencia.santantoni.net/storage/uploads/1728901330BOIB%20134%20DE%2012-1-2024%20CAST.pdf

- ***ORDENANZA MUNICIPAL DE OBRAS, EDIFICIOS Y SOLARES***
  BOIB núm. 88, de 18 de julio de 2000

SECION II. DE LOS EDIFICIOS Y SU MANTENIMIENTO

Art. 7º.

1. Todos los edificios sitos en zona urbana deberán ostentar la placa indicadora del número que les corresponda en la calle o plaza en que se ubiquen.

2. Dichas placas serán del modelo indicado por la Oficina Municipal de Obras, corriendo a cargo del propietario del inmueble su instalación y mantenimiento en condiciones adecuadas de conservación y visibilidad.

3. Los muros de los propios edificios estarán sujetos a la servidumbre pública de instalación de placas indicadoras de número o denominación de calles y plazas, señales de tránsito, e instalaciones de elementos para la iluminación de la vía pública.

Art. 8º.

1. Queda prohibido el vertido a la vía pública mediante gárgolas, canalones o bajantes de las aguas pluviales procedentes de las cubiertas de los edificios debiendo canalizarse a la red de pluviales en las áreas que cuenten con ella, o bajo la acera hasta el límite con la zona de rodadura.

2. Queda prohibido asimismo el vertido de dichas aguas a edificaciones o solares colindantes ajenos a la propiedad del que vierte.

3. Quedan asimismo prohibidas las instalaciones de aire acondicionado, bombas de calor o demás aparatos que viertan agua a la vía pública o sobre edificios o solares vecinos, debiendo dicha instalación dejar una altura libre superior a 2,20.

Art. 9º.

1. Las fachadas y medianeras de los inmuebles habrán de mantenerse en las debidas condiciones de ornato público, procediéndose periódicamente por parte del propietario a su arreglo, limpieza y pintado.

2. No podrán utilizarse los balcones o terrazas que dan a la vía pública como tendedero de

ropa, procediéndose a su tendido en lugares que no sean visibles desde la vía pública.

3. No podrán utilizarse los balcones, terrazas o azoteas para guarda o almacén de utensilios domésticos, herramientas o trastos.

4. El incumplimiento de los tres apartados anteriores podrá dar lugar, una vez apercibido el propietario, a la imposición de una sanción, cuyo importe dependerá de la magnitud y la reiteración de la falta, según las ordenanzas fiscales.

Art. 10º.

1. Cuando un edificio, voladizo, pared, columna o cualquier construcción resultare amenazado de ruina inminente, el propietario estará obligado a emprender con urgencia las obras para su reconstrucción o demolición.

2. El acuerdo por el cual la Alcaldía imponga esta obligación requerirá informe técnico previo, el cual expresará si para evitar los graves riesgos que se aprecien, resulta indispensable proceder a la inmediata demolición o puede consolidarse la obra mediante los trabajos que se precisarán, evitando provisionalmente dichos riesgos mediante apuntalamientos y sostenes.

3. Con arreglo a las conclusiones de dicho informe la Alcaldía obligará en su caso al propietario a efectuar con toda urgencia las obras necesarias para la consolidación de la obra ruinosa u ordenará su derribo, en cuyo supuesto la Alcaldía podrá disponer que la finca sea desalojada.

4. Si el propietario dejase de cumplir lo ordenado en el plazo fijado, se mandará ejecutar a su costa, por la Alcaldía, y para el cobro de las obras se procederá en su caso por vía de apremio administrativo.

5. En caso necesario y con carácter temporal, la Alcaldía podrá ordenar que los apuntalamientos indispensables apoyen en inmuebles vecinos.

Art. 11º.

Cuando la ruina de un edificio, aún siendo grave, no pueda estimarse como inminente a tenor del informe técnico, se instruirá el oportuno expediente, procediéndose conforme a la normativa en vigor.

SECION III. DE LOS SOLARES

Art. 12º.

1. Todos los solares no edificados existentes en el casco urbano deberán hallarse debidamente vallados con pared de bloque enlucido y pintado, con una altura mínima de un metro ochenta centímetros contados desde la acera.

2. No podrán acumularse en ellos basuras o desperdicios que provoquen malos olores, así como trastos o chatarras que, aunque no sean visibles desde la vía pública, lo sean desde las viviendas o alojamientos colindantes, debiendo mantenerse dichos solares en condiciones de orden y decoro. La anterior Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el B.O. de les Illes Balears y permanecerán vigentes hasta su posterior modificación o derogación expresa.

Contra la aprobación definitiva se podrán interponer el recurso potestativo de reposición en los términos y plazos establecidos en los artículos 11 y 117 de la ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento Administrativo Común, previo al Contencioso-Administrativo, o cualquier otro que estime procedente.

- ***ORDENANZA FISCAL NÚMERO 5***

ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO POR CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS.

ORDENANZA FISCAL NÚMERO 5

ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO POR CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS.

Artículo 1. Hecho imponible.

1. Constituye el hecho imponible del impuesto la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda al Ayuntamiento de la imposición.

2. Son actos sujetos todos aquellos que cumplan el hecho imponible definido en el apartado anterior, y, en concreto:
a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de toda clase, de nueva planta. .
b) Las obras de demolición.
c) Las obras que modifiquen la disposición interior o el aspecto exterior en los edificios.
d) Alineaciones y rasantes.
e) Las construcciones, instalaciones y obras hechas en la vía pública por particulares o por las empresas suministradoras de servicios públicos.
f) Obras de fontanería y de alcantarillado.
g) La realización de cualquier otro acto establecido por los planes de ordenación o por las ordenanzas que les sean de aplicación como sujetos a licencia municipal, siempre que se trate de construcciones, instalaciones u obras.

https://transparencia.santantoni.net/t/normativa/944

- ***ORDENANZA FISCAL NÚMERO 8 ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR LICENCIAS URBANÍSTICAS.***

Artículo 5. Base imponible

1. Constituye la base imponible de la Tasa:

a) El coste real y efectivo de la obra civil, cuando se trate de movimientos de tierra, obras de nueva planta y modificación de estructuras o aspecto exterior de las edificaciones existentes

b) El coste real y efectivo de la vivienda, local o instalación, cuando se trate de la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos.

c) El coste real en la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía publica.

d) En los actos de edificación y uso del suelo y aquellos otros previstos en el Reglamento de Disciplina Urbanística que se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se tomarán como base imponible, según los casos, los epígrafes precedentes.

e) Instalación de grúas fijas para construcción.

f) Licencia de Segregación.

g) En las prorrogas de licencia, se tomará como base el presupuesto de obra pendiente de realizar, según certificación expedida por el Director Técnico de la Obra.

Artículo 6. Cuota tributaria

1. Movimiento de tierras, obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes. Vivienda, local instalación cuando se trate de la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos
.....0,45% del coste. Mínimo.....70,00 euros
2. Actos de edificación y uso del suelo por particulares en suelo público
.....0,45% del coste. Mínimo...70,00 euros
3. Instalación de soportes o bases para la colocación de carteles de propaganda visibles desde la via publica .....0.45% del coste. Mínimo....70,00 euros
4. Instalación de grúa fija para construcción .....900,00 euros por grúa
5. Licencia de segregación .....200,00 euros por solicitud
6. Prorroga .....0,45% del presupuesto pendiente de realizar.
7. Transmisión de Licencia urbanística.....175,00 Euros

Chrome extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://transparencia.santantoni.net/storage/uploads/1743600155ORDENANZA%20FISCAL%20N%C2%BA8%20REGULADORA%20DE%20LA%20TASA%20POR%20LICENCIAS%20URBANISTICAS%202025.pdf

- ***ORDENANZA SOBRE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DE SANT ANTONI DE PORTMANY***
  BOIB núm. 138, de 13 de septiembre de 2007

Art. 2. Del deber de conservación

Se consideran contenidos en el deber de conservación:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones publicitarias y de toda clase en las condiciones particulares que le sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público.

b) Las obras en edificios no declarados en ruina que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble o plantas afectadas, determinado con arreglo a los módulos aprobados por el Colegios Oficial de Arquitectos de las Illes Balears, repongan las construcciones a sus condiciones preexistentes de seguridad, salubridad y ornato, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en la presente Ordenanza.

Art. 3. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato

Se entenderán como condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato:

a) En urbanizaciones.

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento En urbanizaciones no recepcionadas o de propiedad privada, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de las calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b) En construcciones.

1. Condiciones de seguridad: las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones, deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

2. Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las instalaciones de agua, gas y saneamiento, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

3. Condiciones de ornato: Las fachadas exteriores e interiores y medianeras visibles desde la vía pública, vallas, instalaciones publicitarias y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse en buenas condiciones mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento, sin que puedan instalarse antenas, aires acondicionados u otras instalaciones que resulten visibles desde la vía pública.

Las azoteas, terrazas y balcones deberán mantenerse en buenas condiciones, asimismo mediante limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento, desagües, antenas e instalaciones, en su caso, quedando prohibido que se realice en ellos

ningún tipo de depósito de materiales. Cuando se trate de edificios en los que se realicen obras de construcción, reparación o mantenimiento que confronten a vía pública, deberá añadirse la obligación de adoptar las medidas necesarias para evitar todo tipo de suciedad en la vía pública, incluso los provenientes de operaciones de carga, descarga, salida o entrada de cualquier vehículo a la obra, así como la de limpiar la parte de la obra y de sus elementos que se hubieran visto afectados.

c) En carteles, instalaciones publicitarias o de otra índole.

Serán de aplicación las condiciones señaladas para las urbanizaciones y para las construcciones, de acuerdo con su naturaleza.

d) En solares.

Todo solar no edificado que linde con la vía pública deberá estar vallado según las ordenanzas municipales, y deberá conservarse permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea, restos orgánicos, inorgánicos o de construcción que puedan alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

- ***Resolución de 3 de octubre de 2022, de la Secretaría General Técnica, por la que se publica el Convenio entre la Secretaría de Estado de Seguridad y el Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, en materia de seguridad.***

  https://www.boe.es/boe/dias/2022/10/10/pdfs/BOE-A-2022-16489.pdf

- *Orden ECM/599/2025, de 10 de junio, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.* **https://www.boe.es/eli/es/o/2025/06/10/ecm599**

Por lo expuesto, **SUPLICA** al Juzgado:

1. Que tenga por presentado en plazo, lugar y forma, este dictamen pericial, lo admita uniéndolo a los Autos de su razón, para su valoración posterior por su Señoría, según las reglas de la sana crítica.

2. Valor de tasación: **724.093,48€**

Concepto Dictamen de tasación				
Entidad registral	Superficie construida	Valor de tasación Para subasta 17/09/2009 Precio/m2 2.056,83€/m2	Informe de valoración 4/12/2016 Precio/m2 627,37€/m2 -69,50% -1.429,46€/m2	Valor de tasación actual Estado de conservación MALO 11/03/2026 Precio/m2 676,47€/m2 -67,11% -1.380,36€/m2
1-22065	152,26m2	312.661€	95.523,35€	**102.999,32€**
2-22066	152,69m2	312.661€	95.793,12€	**103.290,20€**
3-22067	152,72m2	312.661€	95.811,94€	**103.310,49€**
4-22068	152,72m2	312.661€	95.811,94€	**103.310,49€**
5-22069	152,72m2	312.661€	95.811,94€	**103.310,49€**
6-22070	152,72m2	312.661€	95.811,94€	**103.310,49€**
7-22071	154,57m2	325.670€	96.972,25€	**104.561,96€**
Total	1.070,40m2	2.201.636€	671.536,48€	**724.093,48€**

Setecientos veinticuatro mil noventa y tres euros con cuarenta y ocho céntimos

3. Que el presente informe consta de 58 páginas a dos caras, y no determina responsabilidades ni obligaciones de ninguna de las partes y ha sido emitido conforme a los principios siguientes que fueran aplicables: prudencia, máxima utilidad y objetividad.

4. Que el perito firmante hace constar su imparcialidad ante cualquiera de las partes actuantes en el proceso.

5. Y para que así conste a los efectos oportunos, extiendo el presente dictamen certificado, según mi leal saber y entender y a la práctica de la profesión, sometiéndolo a otro mejor fundado pericialmente, según la doctrina y/o jurisprudencia del Tribunal Supremo. Art. 1.6.-Codigo Civil.

Por ser de justicia que pido, en Pontevedra a Miércoles 11/03/2026.

Fdo. D. Oscar Castro Couceiro