# TASACION DE PISO EN CL CARO 9 PL:01 PT:C - PALMA




**Peticionario: Hermanos LLINAS FERRER**

**Fecha: 18/10/2023**

## INDICE DE CONTENIDOS


PORTADA
CERTIFICADO
CONTENIDO (este índice)
TEXTO DEL INFORME
SOLICITANTE
1. FINALIDAD
    1.1. Finalidad de la tasación
2. IDENTIFICACION
    2.1. Tipo de inmueble
    2.2. Municipio
    2.3. Ubicación
    2.4. Datos registrales
    2.5. Identificación Catastral
3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACION
    3.1. Comprobaciones
    3.2. Documentación
4. LOCALIDAD Y ENTORNO
    4.1. Tipo de núcleo
    4.2. Número de habitantes
    4.3. Crecimiento de la población
    4.4. Delimitación del entorno
    4.5. Actividad dominante
    4.6. Nivel de Renta
    4.7. Rasgos urbanos del entorno
        4.7.1. Significación
        4.7.2. Infraestructura
        4.7.3. Equipamiento
        4.7.4. Comunicaciones
    4.8. Consolidación
5. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO
    5.1. Descripción y usos
    5.2. Tipología
    5.3. Características constructivas
        5.3.1. Estructura
        5.3.2. Cerramientos Exteriores y Cubierta
    5.4. Antigüedad del edificio
    5.5. Situación actual
6. CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA
    6.1. Descripción
    6.2. Superficies
    6.3. Situación Actual
    6.4. Evaluación de los materiales empleados
7. SITUACION URBANISTICA
8. CALCULO DE LOS VALORES UNITARIOS
    8.1. Valor de Reemplazamiento Bruto (VRB)
    8.2. Valor de Reemplazamiento Neto (VRN)
9. INFORMACION DE MERCADO
    9.1. Análisis de mercado
    9.2. Inmuebles comparables utilizados
    9.3. Valor de Mercado (VM)
    9.4. Coeficiente de mercado (K)
10. VALOR DE TASACION
11. OBSERVACIONES, CONDICIONANTES y ADVERTENCIAS
12. FECHA DE EMISION Y FIRMA
ANEXO - DOCUMENTACION GRAFICA
ANEXO - CALCULO HOMOGENEIZACION

## CERTIFICADO DE TASACION

Que emite D. Miguel Oliver Vicens, N.I.F. 43074153Y. Colegiado API nº 566, con domicilio profesional en C/ Jesús, 38, 4º de Palma, Illes Balears España.

De este informe de tasación deberían deducirse en su caso aquellas cargas o limitaciones que puedan recaer sobre el bien no incluidas en la documentación utilizada o motivadas por vicios ocultos no detectados en la inspección visual realizada.

El objeto del presente informe es la valoración del bien a efectos de determinar su valor de mercado a fecha de valoración, con finalidad de compraventa. La valoración no se realiza para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de la orden ministerial ECO 805/2003 del 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, no obstante se utilizan los criterios de valoración de las disposiciones que contiene.

## CERTIFICA

Que el inmueble del tipo piso, inscrito en el tomo 3654, libro 420, folio 190, finca 4346, inscripción 4, sito en CL CARO 9 Pl:01 Pt:C de Palma, tiene un valor de 478.725,63 € (CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS VEINTICINCO EUROS CON SESENTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO.)

Lo cual hago constar, sometiendo a criterio de mejor consideración, en Palma, a 18 de octubre de 2023.

OLIVER VICENS MIGUEL ZOURAB - 43074153Y

Firmado digitalmente por OLIVER VICENS MIGUEL ZOURAB - 43074153Y
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-43074153Y, givenName=MIGUEL ZOURAB, sn=OLIVER VICENS, cn=OLIVER VICENS MIGUEL ZOURAB - 43074153Y
Fecha: 2023.10.19 08:27:55 +02'00'

Fdo.: Miguel Oliver Vicens

Observaciones, condicionantes y advertencias: Existe una habitación con entrada por el piso contiguo, la entrada está con un tabique.

**INFORME DE TASACION**

Que emite D. Miguel Oliver Vicens, N.I.F. 43074153Y. Colegiado API nº 566, con domicilio profesional en C/ Jesús, 38, 4º de Palma, Illes Balears España.

De este informe de tasación deberían deducirse en su caso aquellas cargas o limitaciones que puedan recaer sobre el bien no incluidas en la documentación utilizada o motivadas por vicios ocultos no detectados en la inspección visual realizada.

El objeto del presente informe es la valoración del bien a efectos de determinar su valor de mercado a fecha de valoración, con finalidad de compraventa. La valoración no se realiza para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de la orden ministerial ECO 805/2003 del 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, no obstante se utilizan los criterios de valoración de las disposiciones que contiene.

**SOLICITANTE:**

Hermanos LLINAS FERRER

## 1. FINALIDAD:

### 1.1. Finalidad de la tasación:

Se realiza la misma para determinar la cuantía del patrimonio del interesado.

## 2. IDENTIFICACION:

### 2.1. Tipo de inmueble:

Piso o vivienda en edificio plurifamiliar.

### 2.2. Municipio:

Palma (las Islas Baleares), código postal 07013.

### 2.3. Ubicación:

CL CARO 9 Pl:01 Pt:C (en la zona de Santa Catalina).

### 2.4. Datos registrales:

Inscrita en el Registro Palma 11 tomo 3654, libro 420, folio 190, finca 4346, inscripción 4.

### 2.5. Identificación Catastral:

Número de referencia catastral: 9005303DD6890E0036QP.

## 3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACION:

### 3.1. Comprobaciones:

Se han realizado las siguientes comprobaciones: identificación física in situ, estado de ocupación y uso y protección pública o patrimonio arquitectónico.

### 3.2. Documentación:

Se adjuntan identificación catastral y nota simple informativa.

## 4. LOCALIDAD Y ENTORNO:

### 4.1. Tipo de núcleo:

Se trata de la capital de la provincia.

### 4.2. Número de habitantes:

La población de derecho se encuentra en torno a 372.525 habitantes, pero la población real o de hecho es de 419.366 habitantes.

### 4.3. Crecimiento de la población:

En líneas generales no se producen alteraciones significativas en el número de habitantes.

### 4.4. Delimitación del entorno:

Por la posición que ocupa en la población, podemos decir que el inmueble se halla dentro del casco urbano de la misma.

### 4.5. Actividad dominante:

La ocupación predominante de los residentes en esta población es el comercio.

### 4.6. Nivel de Renta:

Dado que para la realización de este informe hemos estudiado los precios de inmuebles en la zona, ello nos ha permitido conocer también el nivel de renta de los habitantes de dicho entorno, que puede calificarse como medio.

### 4.7. Rasgos urbanos del entorno:

Dado que uno de los factores que condicionan el valor de un inmueble es el entorno próximo, entendiendo como tal el área que resulte homogénea con el emplazamiento del inmueble, hemos de establecer qué rasgos específicos tiene.

Centraremos la caracterización del entorno en tres aspectos: Significación o tipo de edificación predominante, infraestructura existente, y por último equipamiento y comunicaciones.

#### 4.7.1. Significación:

El entorno próximo al inmueble es de carácter claramente residencial.

#### 4.7.2. Infraestructura:

Las infraestructuras o servicios urbanísticos con los que cuenta son pavimentado de calzadas, encintado de aceras, alumbrado público, red de alcantarillado, red eléctrica de baja tensión, suministro de agua potable, tendido telefónico, red de fibra óptica, cobertura de telefonía móvil y canalización de gas.

#### 4.7.3. Equipamiento:

Distinguimos dos tipos de equipamientos: unos que denominaremos necesarios, por ser fundamentales para el desarrollo de una población, y otros no necesarios o lúdicos, que, aunque contribuyen a dicho desarrollo, no son

estrictamente imprescindibles.

En lo referente a los primeros, la zona cuenta con comercial necesario, sanitario, policía, educativo, administrativo, bomberos, farmacia, guardería, gasolinera y reparación automóviles.

Respecto a equipamientos secundarios se observa que los equipamientos lúdicos de que dispone son parque público, zonas deportivas, cine, teatro, bares y restaurantes, biblioteca y centro comercial.

#### 4.7.4. Comunicaciones:

En cuanto a comunicaciones urbanas dispone de autobuses urbanos, tren subterráneo o metro, aparcamiento público, parada de taxis cercana y carril bici. Respecto a las interurbanas, cuenta con paso de autovía, carretera local o comarcal y estación de tren.

### 4.8. Consolidación:

El nivel de consolidación del entorno es del 95 %.

## 5. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO:

### 5.1. Descripción y usos:

Se trata de un edificio compuesto de planta baja destinada a uso de comercial y cuatro plantas altas con cuatro viviendas por planta. Existe además una planta bajo rasante destinada a garaje.

Solo cuenta con un ascensor.

El zaguán de entrada puede ser calificado como amplio y con acabados de calidades sencillas.

La escalera de acceso a las viviendas es amplia y con materiales actuales de buena calidad.

### 5.2. Tipología:

Se trata de una edificación entre medianeras.

### 5.3. Características constructivas:

#### 5.3.1. Estructura:

La estructura del edificio es porticada, mediante pilares y jácenas de hormigón armado.

#### 5.3.2. Cerramientos Exteriores y Cubierta:

Fachada con enfoscado de mortero de cemento y cubierta plana, transitable, tipo azotea.

### 5.4. Antigüedad del edificio:

Tiene cuarenta y un años.

### 5.5. Situación actual:

En el momento de realizar la presente tasación el edificio se encuentra en un estado aceptable para su antigüedad, sin grandes síntomas de deterioro.

## 6. CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA:

### 6.1. Descripción:

Interiormente la vivienda se distribuye en cocina, lavadero, salón comedor, tres dormitorios y dos baños.

La carpintería interior es de madera de embero y la exterior de aluminio.

El mobiliario de cocina es de laminado plástico.

En cuanto al revestimiento de suelos, todo el pavimento es de madera.

En el apartado de instalaciones dispone de portero automático y gas ciudad.

Para terminar con los acabados interiores, sobre los paramentos verticales interiores se ha aplicado pintura lisa.

### 6.2. Superficies:

Distinguimos entre superficie útil y construida, incluyendo esta última, si procede, la parte proporcional de los elementos comunes del edificio.

Superficie útil: 98,26 m².

Superficie construida: 113,00 m².

Superficie Construida sin elementos comunes: 143,00 m².

Superficie Registral: 122,00 m².

Superficie Catastral: 113,00 m².

Superficie Comprobada: 110,00 m².

### 6.3. Situación Actual:

En la actualidad el inmueble se encuentra en buen estado de conservación.

### 6.4. Evaluación de los materiales empleados:

Como conclusión obtenida tras el estudio de los diferentes elementos constructivos del inmueble, puede afirmarse que los materiales empleados son de buena calidad.

## 7. SITUACION URBANISTICA:

La edificación se encuentra en suelo urbano y se adecúa totalmente al planeamiento urbanístico de Palma.

## 8. CALCULO DE LOS VALORES UNITARIOS:

### 8.1. Valor de Reemplazamiento Bruto (VRB):

VRB = S + Cc + G .

Siendo:

S : Repercusión de suelo urbanizado por m² construido.

Cálculo de la repercusión del solar.

S = Valor de mercado del solar / Sup. Const. sobre rasante.

Valor solar = (715,00 m² x 11.812,00 €) = 8.445.580,00 €

S = 8.445.580,00 € / 2.750,00 m²

S = 3.070,00 €/m²

Cc : Coste de construcción, considerado como el necesario para realizar la edificación expresado en €/m² construido.

Desglose del Coste de Construcción (Cc).

Cc = Ce + Cg + Cb

Siendo:

Ce : Coste de Ejecución Material.

Cg : Coste de los Gastos Generales (13%).

Cb : Beneficio Industrial. (6%)

Valores:

Ce = 1.300,00 €/m²

Cg = 169,00 €/m²

Cb = 78,00 €/m²

Cc = 1.300,00 €/m² + 169,00 €/m² + 78,00 €/m²

Cc = 1.547,00 €/m²

G : Gastos necesarios para la construcción del inmueble (impuestos, honorarios técnicos, etc...).

Desglose de Gastos (G).

G = Gi + Gh + Gt + Gs + Gl + Ga + Ge

Siendo:

Gi : Impuestos.

Gh : Honorarios Técnicos.

Gl : Licencias y Tasas.

Gs : Seguros e inspecciones.

Ga : Gastos de administración del promotor.

Ge : Estudios necesarios.

Valores:

Gi = 26,00 €/m²

Gh = 26,00 €/m²

Gl = 65,00 €/m²

Gs = 65,00 €/m²

Ga = 26,00 €/m²

Ge = 13,00 €/m²

G = 26,00 €/m² + 26,00 €/m² + 65,00 €/m² + 65,00 €/m² + 26,00 €/m² + 13,00 €/m²

G = 221,00 €/m²

VRB = 3.070,00 €/m² + 1.547,00 €/m² + 221,00 €/m²

VRB = 4.838,00 €/m²

### 8.2. Valor de Reemplazamiento Neto (VRN):

VRN = VRB - Da - Df .

Siendo:

VRB: Valor de Reemplazamiento Bruto.

Da : Depreciación por antigüedad.

El cálculo puede hacerse en base a la vida útil del inmueble o estimando los gastos necesarios para su rehabilitación. En este caso hemos elegido la primera opción, también conocida como

depreciación lineal:

Da = CcA x D .

CcA : Coste de construcción actualizado. Es el Valor de Reemplazamiento Bruto, pero sin la parte correspondiente al solar, ya que el suelo no se deprecia por antigüedad.

D : Coeficiente de depreciación lineal por uso y antigüedad. Será el cociente resultante de dividir la edad actual del inmueble entre su vida útil total, que para viviendas se estima de 100 años.

D = edad / vida útil .

D = 41 años / 100 años.

Da = 1.768,00 €/m² x 0,41.

Da = 724,88 €/m².

Df : Depreciación funcional.

Df = 0,00 €/m².

VRN = 4.838,00 €/m² - 724,88 €/m² - 0,00 €/m²

VRN = 4.113,12 €/m²

## 9. INFORMACION DE MERCADO:

### 9.1. Análisis de mercado:

Las edificaciones del entorno son de características y calidades similares al inmueble tasado.

El intervalo de precios en la zona para este tipo de inmueble se encuentra en el rango comprendido entre 3.657,08 €/m² y 4.470,59 €/m².

Existen operaciones de compraventa en el entorno pero la oferta y la demanda están equilibradas, por lo que no se prevén variaciones significativas de valor.

### 9.2. Inmuebles comparables utilizados:

A continuación, incluimos un resumen de las operaciones utilizadas en la comparativa.

Testigo Nº 1:

Fecha Operación: 19/09/2023;

Superficie Útil: 98,26 m²;

Superficie Construida: 113,00 m²;

Antigüedad: 63 años;

Situación: Monterrey, 45;

C. Postal y Población: 07013 - Palma;

Procedencia: Idealista.com;

URL: https://www.idealista.com/inmueble/102345385/;

Referencia y datos adicionales: Tel.  871 18 55 65  Ref. SHCSM;

Valor de comparación: 413.250,00 €

Testigo Nº 2:

Fecha Operación: 19/09/2023;

Superficie Útil: 86,96 m²;

Superficie Construida: 100,00 m²;

Antigüedad: 30 años;

Situación: Monsenyor Palmer;

C. Postal y Población: 07013 - Palma;

Procedencia: Idealista.com;

URL: https://www.idealista.com/inmueble/102373464/;

Referencia y datos adicionales: Tel.  871 24 05 96  Ref. P-3094;

Valor de comparación: 375.250,00 €

Testigo Nº 3:

Fecha Operación: 19/09/2023;

Superficie Útil: 95,65 m²;

Superficie Construida: 110,00 m²;

Antigüedad: 56 años;

Situación: Sta Catalina;

C. Postal y Población: 07013 - Palma;

Procedencia: Idealista.com;

URL: https://www.idealista.com/inmueble/102583975/;

Referencia y datos adicionales: Tel.  871 24 06 25  Ref. P0T141;

Valor de comparación: 427.500,00 €

Testigo Nº 4:

Fecha Operación: 19/09/2023;

Superficie Útil: 95,65 m²;

Superficie Construida: 110,00 m²;

Antigüedad: 28 años;

Situación: Soler;

C. Postal y Población: 07013 - Palma;

Procedencia: Idealista.com;

URL: https://www.idealista.com/inmueble/102531134/;

Referencia y datos adicionales: Tel.  919 38 11 70  Ref. H0700010D;

Valor de comparación: 446.500,00 €

Testigo Nº 5:

Fecha Operación: 19/09/2023;

Superficie Útil: 102,61 m²;

Superficie Construida: 118,00 m²;

Antigüedad: 48 años;

Situación: Sta Catalina;

C. Postal y Población: 07013 - Palma;

Procedencia: Idealista.com;

URL: https://www.idealista.com/inmueble/101270954/;

Referencia y datos adicionales: Tel.  871 18 57 41  Ref. 101270954;

Valor de comparación: 474.050,00 €

Testigo Nº 6:

Fecha Operación: 19/09/2023;

Superficie Útil: 88,70 m²;

Superficie Construida: 102,00 m²;

Antigüedad: 56 años;

Situación: Despuig;

C. Postal y Población: 07013 - Palma;

Procedencia: Idealista.com;

URL: https://www.idealista.com/inmueble/102122275/;

Referencia y datos adicionales: Tel. 871 24 02 68 Ref. P230-V;

Valor de comparación: 456.000,00 €

### 9.3. Valor de Mercado (VM):

VUH: Valor Medio de Mercado Homogeneizado

VUM: Es el valor medio por m² resultante del estudio de mercado realizado. Como las distintas muestras y el inmueble a tasar difieren entre sí se han homogeneizado para obtener un Valor Homogeneizado, que es el que usaremos como Valor Unitario de Mercado. Los coeficientes de cálculo utilizados se detallan en un cuadro al final del informe (en el último anexo).

VUH = 4.236,51 €/m²

VUM = VUH

VUM = 4.236,51 €/m²

VM = Superficie construida * VUM.

VM = 113,00 m² * 4.236,51 €/m²

VM = 478.725,63 €

### 9.4. Coeficiente de mercado (K):

Los valores de coste y de venta normalmente difieren. Al resultado de dividir el valor de mercado (VM) entre el Valor de Reemplazamiento Neto (VRN) lo denominaremos coeficiente K, siendo el indicador de qué parte importante del valor de mercado está compuesta por el coste de promoción y construcción del inmueble. Para este caso concreto K tiene un valor de 1,03.

K = VUM / VRN .

K = 4.236,51 €/m² / 4.113,12 €/m²

K = 1,03 .

## 10. VALOR DE TASACION:

Basamos nuestra valoración en su valor de mercado, respaldando el mismo con el cálculo del reemplazamiento neto o coste, que representa la mayor parte de dicho valor.

VT = Superficie construida * Vr

VT = 113,00 m² * 4.236,51 €/m²

VT = 478.725,63 €

**IMPORTE TOTAL DE TASACION: 478.725,63 €**

Asciende el importe de la presente tasación a la expresada cantidad de CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS VEINTICINCO EUROS CON SESENTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO.

## 11. OBSERVACIONES, CONDICIONANTES y ADVERTENCIAS:

Existe una habitación con entrada por el piso contiguo, la entrada está con un tabique.

## 12. FECHA DE EMISION Y FIRMA:

Este informe se ha emitido en Palma, a fecha 18 de octubre de 2023.

Fdo.: Miguel Oliver Vicens

El inmueble fue visitado el día 13/09/2023 y este informe tiene validez hasta el día 19/03/2024.

**FOTOS E IMAGENES**




*Fachada*




*Fachada*




*Fachada*

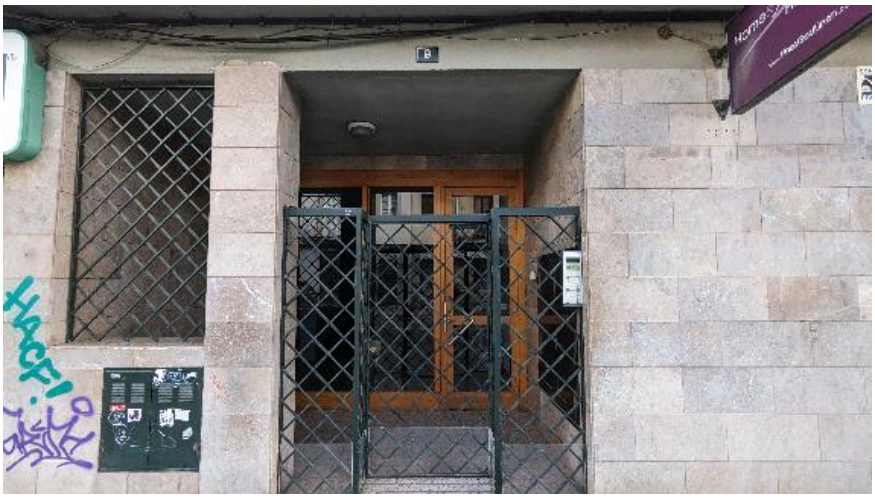
**FOTOS E IMAGENES**



*Alrrededores*



*Alrrededores*



*Prtal*

**FOTOS E IMAGENES**



*Entrada*



*Entrada*



*Entrada*

**FOTOS E IMAGENES**



*Recibidor*



*Salón Comedor*



*Salón Comedor*

**FOTOS E IMAGENES**



*Distribuidor*



*Baño*



*Distribuidor*

**FOTOS E IMAGENES**



*Habitación*



*Distribuidor*



*Cocina*

**FOTOS E IMAGENES**



*Coladuría*



*Baño*



*Entrada Habitación Ciega*

**FOTOS E IMAGENES**



*Habitación*



*Habitación Ciega*



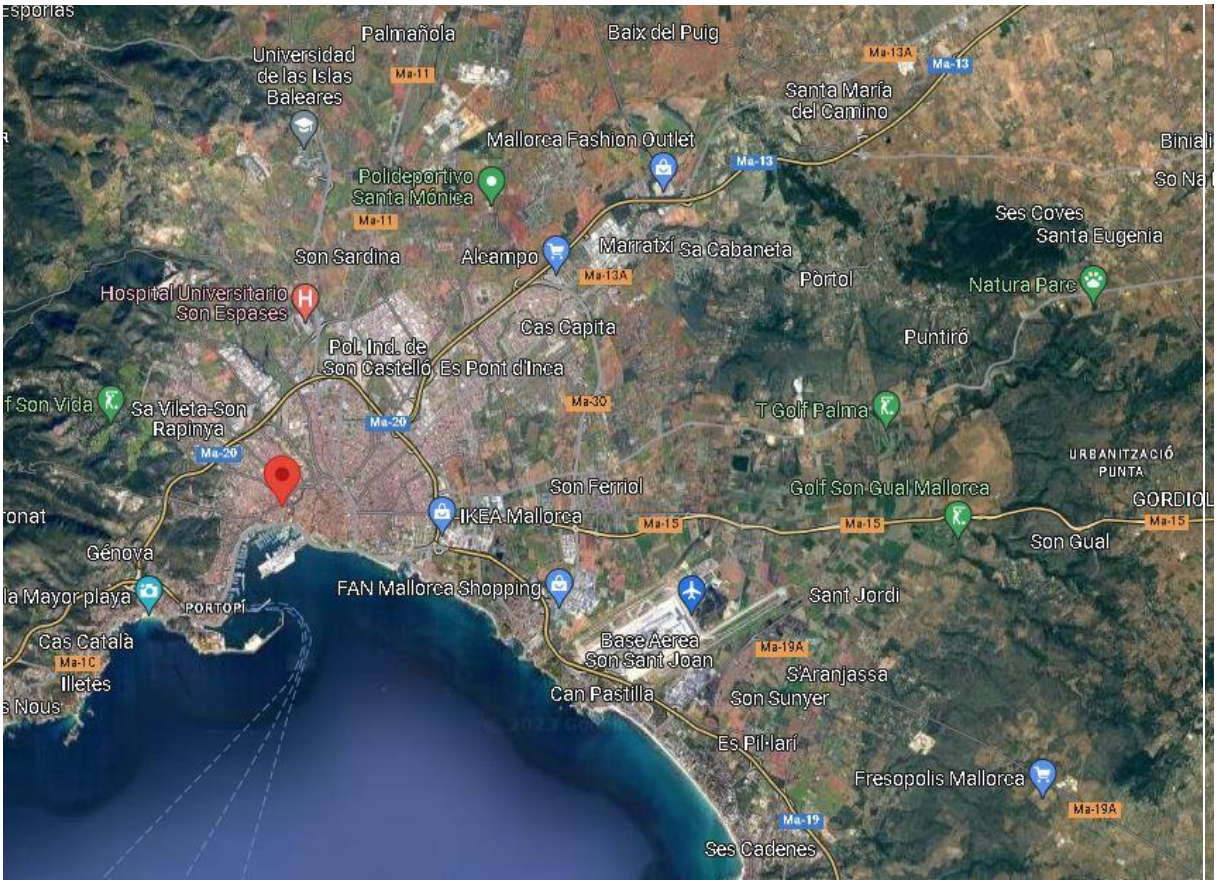
*Habitación Ciega*

## DOCUMENTACIÓN GRÁFICA




*Local*

## DOCUMENTACIÓN GRÁFICA




*Municipio*

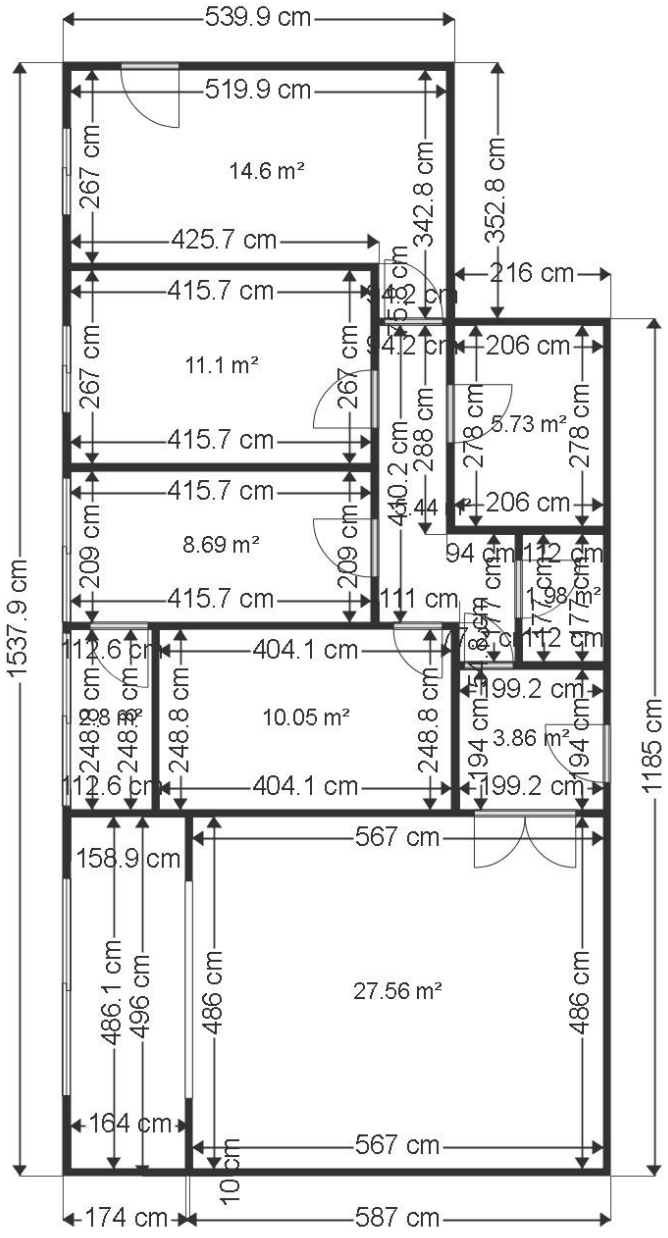
## DOCUMENTACIÓN GRÁFICA




*Provincia*

*Documento: Croquis*

# Croquis



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**Referencia catastral:** 9005303DD6890E0036QP

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**

CL CARO 9 Pl:01 Pt:C

07013 PALMA [ILLES BALEARS]

**Clase:** URBANO

**Uso principal:** Residencial

**Superficie construida:** 143 m2

**Año construcción:** 1982

**Construcción**

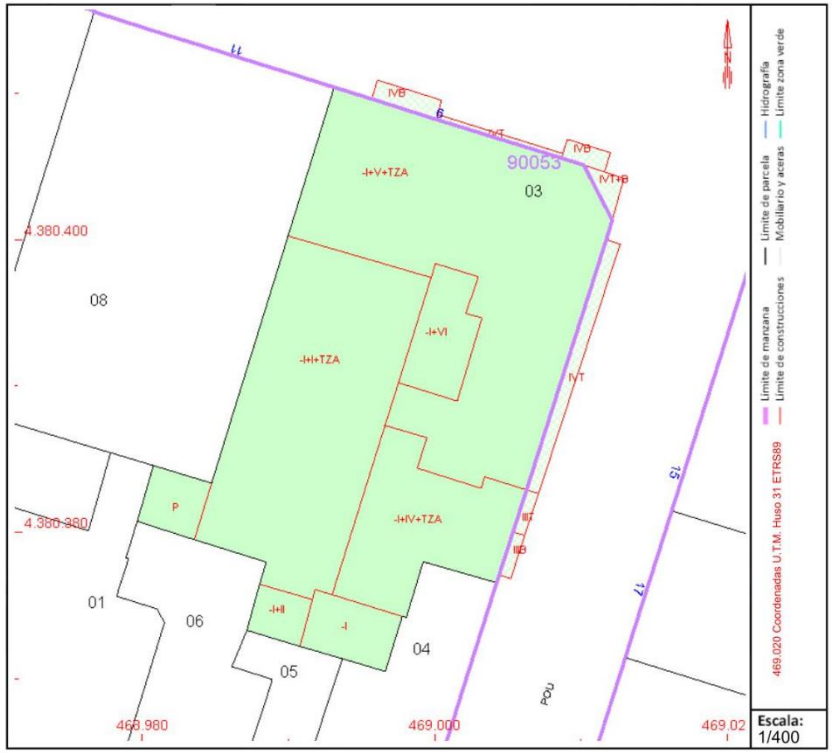
| Destino | Escalera / Planta / Puerta | Superficie m² |
|---|---|---|
| VIVIENDA | /01/C | 113 |
| Elementos comunes | | 30 |

## PARCELA

**Superficie gráfica:** 715 m2

**Participación del inmueble:** 5,00 %

**Tipo:** Parcela con varios inmuebles [division horizontal]




Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves , 24 de Agosto de 2023

Documento: 9005303dd6890e0036qp

*Nota Caro 9 (Pg.1)*



Información Registral expedida por

**JOSE MIGUEL BAÑON BERNAD**

Registrador de la Propiedad de PALMA DE MALLORCA 11

Fluvia, 1 3º - PALMA DE MALLORCA

tlfno: 0034 971 706904

correspondiente a la solicitud formulada por

**ANTONIO GARAU MULET**

con DNI/CIF: 41318113Q

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: F09NN37C6

**Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.**



La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
**CSV: 9211900109443706**
**Huella: 85b30492-b474da05-df7fbe3e-c7cced25-a32f1620-62de24de-fe70b540-65d0ea86**

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PALMA DE MALLORCA NUMERO 11**

**_____ DESCRIPCION DE LA FINCA _____**

**IDUFIR: 07026000090844**
**FINCA DE PALMA DE MALLORCA 11 SECC 6ª Nº: 4346**

**URBANA. NUMERO TREINTA Y SEIS DE ORDEN. Vivienda letra C de la planta alta primera, con acceso por el zaguán, escalera y ascensor señalado con el número 9 de la calle Caro, de esta capital, y también con el número 16 de la calle Pou según el Registro. Mide 90 metros cuadrados útiles y tiene una superficie cosntruida de 122 metros cuadrados. Mirando desde la calle Pou, linda: frente, con vuelo de dicha calle, por la derecha, con la vivienda letra B de la misma planta, por la izquierda, con la vivienda letra D de la misma planta, y por el fondo, con pasillo y vivienda letra D de la misma planta. Le corresponde una cuota del 5 por ciento.**

**_____ TITULARIDADES _____**

| NOMBRE TITULAR | N.I.F. | TOMO | LIBRO | FOLIO | ALTA |
|---|---|---|---|---|---|
| FERRER ALCOVER, LUISA | 41171811V | 3654 | 420 | 190 | 4 |

100,000000% del pleno dominio con carácter privativo.

**TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON RAIMUNDO CLAR GARAU, en PALMA, el día 15/07/96**

**_____ CARGAS _____**

**NO hay cargas registradas**

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

**NO hay documentos pendientes de despacho**

**AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIECINUEVE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE, antes de la apertura del diario.**

**MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).**

## ADVERTENCIAS

**- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (articulo 225 de la Ley Hipotecaria).**

**- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informaticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).**



La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
**CSV: 9211900109443706**
**Huella: 85b30492-b474da05-df7fbe3e-c7cced25-a32f1620-62de24de-fe70b540-65d0ea86**

**- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.**

**- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do.**



La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
**CSV: 9211900109443706**
**Huella: 85b30492-b474da05-df7fbe3e-c7cced25-a32f1620-62de24de-fe70b540-65d0ea86**

*Fitxa Resum D'informació Urbanística (Pg.1)*



GOVERN ILLES BALEARS
CONSELLERIA MEDI AMBIENT I TERRITORI
DIRECCIÓ GENERAL ORDENACIÓ TERRITORI

MUIB
mapa urbanístic de les Illes Balears

SERVEI INFORMACIÓ TERRITORIAL ILLES BALEARS

# FITXA RESUM D'INFORMACIÓ URBANÍSTICA

Aquesta fitxa té caràcter informatiu. No supleix la necessitat de consultar l'aprovada i publicada per l'organisme competent.



## Dades de situació

X: 468998
Y: 4380399
**Municipi:** Palma
**Referència cadastral:** 9005303DD6890E

## Qualificació en sòl urbà o urbanitzable

**Intensiva plurifamiliar**
**Codi MUIB:** RE_IP_B4a
**Codi Ajuntament:** B4a
**Nom Ajuntament:** Plurifamiliar amb Alineació Façana B4a

| | Denominació MUIB | Valor | Unitats | Règim específic |
|---|---|---|---|---|
| PARAMETRE DE PARCEL·LA | PM: Parcel·la mínima | 320 | m2 | Sense règims específics |
| | AM: Amplada mínima de façana de parcel·la | 14 | m | Sense règims específics |
| PARAMETRE D'EDIFICACIÓ | NP: Nombre de plantes | 4 | plantes | Sense règims específics |
| | HR: Altura reguladora | 13.3 | m | Sense règims específics |
| | HT: Altura total | 15.3 | m | Sense règims específics |
| | IRP: Índex d'intensitat d'ús | 23 | m2/habitatge | Sense règims específics |
| ÚS RESIDENCIAL | RE-UN: Residencial Unifamiliar | Compatible | | Sense règims específics |
| | RE-PL: Residencial Plurifamiliar | Predominant | | Sense règims específics |

*Fitxa Resum D'informació Urbanística (Pg.2)*



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | RE-CO: Residencial comunitari | Compatible | | Sense règims específics |
| ÚS TURÍSTIC | TU-AT: Allotjament turístic | Compatible | | Sense règims específics |
| ÚS TERCIARI | TE-CO: Comercial | Compatible | | Sense règims específics |
| | TE-AP: Administratiu privat | Compatible | | Sense règims específics |
| | TE-RE: Recreatiu | Compatible | | Sense règims específics |
| ÚS INDUSTRIAL | IN-IG: Productiu | Compatible | | Sense règims específics |
| | IN-MA: Emmagatzematge | Compatible | | Sense règims específics |
| ÚS DOTACIONAL COMUNICACIONS | CO-AP: Aparcament de vehicles | Compatible | | Sense règims específics |
| ÚS DOTACIONAL INFRAESTRUCTURES O SERVEIS URBANS | IS-CT: Comunicacions i telecomunicacions | Compatible | | Sense règims específics |
| ÚS ESPAI LLIURE | EL-EL: Espai lliure | Compatible | | Sense règims específics |
| ÚS EQUIPAMENTS | EQ-DO: Docent | Compatible | | Sense règims específics |
| | EQ-CU: Cultural | Compatible | | Sense règims específics |
| | EQ-ES: Esportiu | | | Sense règims específics |
| | EQ-RL: Religiós | Compatible | | Sense règims específics |
| | EQ-AI: Administratiu-institucional | Compatible | | Sense règims específics |
| | EQ-SA: Sanitari | Compatible | | Sense règims específics |

**ALTRES PARÀMETRES NO NORMALITZATS**

| Denominació municipal | Valor | Règim específic |
|---|---|---|
| Sense paràmetres definits | | |

**Observacions:** Sense observacions

## Categoria en sòl rústic

Error recuperant les dades de la base de dades null

## Unitat de gestió

**Gestió**
**Codi MUIB:** A_R_E_25_01
**Codi Ajuntament:** ARE 25-01
**Nom Ajuntament:** ARE de Santa Catalina

| Denominació MUIB | Valor | Unitats | Règim específic |
|---|---|---|---|
| Sense paràmetres definits | | | |

**ALTRES PARÀMETRES NO NORMALITZATS**

| Denominació municipal | Valor | Règim específic |
|---|---|---|
| Sense paràmetres definits | | |

**Observacions:** 2.Condiciones para la redacción del Plan Especial: 2.1 Incluirá un estudio histórico, urbanístico, arquitectónico, arqueológico y ambiental 2.2 Delimitará las zonas que tienen características de conjunto arquitectónico (tramos de las c/ Anibal, Pursiana y Fábrica entre otros) y establecerá medidas de protección 2.3 Revisará el catálogo y establecerá otros grados de protección para edificios que por sus características arquitectónicas ambientales se tengan que considerar estructurantes en cuanto al carácter del barrio 2.4 Estudiará la retícula y establecerá condiciones de ocupación tanto en cuanto a la anilla como en cuanto al patio de manzana 2.5 Valorará la posibilidad de mantener los aprovechamientos del PGO vigente a pesar de que se tendrán que suprimir las plantas áticos 2.6 En cuanto a las condiciones de estética de las nuevas edificaciones: Limitará el voladizo máximo (que tendrá que ser abierto) Potenciará el plan de fachada Determinará condiciones de composición y proporciones de fachada Regularizará alturas y cornisas Definirá materiales y acabados de fachada Impedirá el cableado por fachadas Regulará los letreros, la colocación de toldos y el mobiliario de vía pública Estudiará la solución de las esquinas y se valorará la posibilidad de recuperar la esquina redondeada 2.7 En relación al patio de manzana tendrá que estudiar una solución adecuada para mantener su carácter como espacio libre privado, valorando la posibilidad de sustituir la profundidad edificable por parámetros de ocupación y altura 2.8 Establecerá condiciones para potenciar el uso de energías alternativas y el aprovechamiento racional de los recursos naturales 2.9 Estudiará la población definiendo las características y la cuantificación, valorando los techos poblacionales admisibles en el barrio, corrigiendo a la baja, si procede, los Irp definidos en el PGO 2.10 Regulará las actividades relacionándolas con los sistemas locales de infraestructuras, dotacionales, residenciales y productivas 2.11 Establecerá condiciones de actividades para potenciar ejes cívicos en el barrio evitando zonas acústicamente contaminadas 2.12 Incrementará y potenciará los recorridos para peatones y ciclistas creando continuidades espaciales y funcionales de trayectorias seguras, todo y atendiendo a la necesaria relación entre equipamientos, actividades y espacios libres y determinará condiciones para reducir las barreras arquitectónicas 2.13 Incrementará y potenciará las zonas arboladas 2.14 Adoptará medidas para evitar contaminación lumínica 2.15 Dará solución a la selección y recogida de residuos 2.16 Respecto de la

*Fitxa Resum D'informació Urbanística (Pg.3)*



plaza del Progreso: Estudiará un tratamiento formal unitario que potencie su uso, analizando alternativas de tráfico así como la posibilidad de reubicar o suprimir la estación de servicio que actualmente ocupa parte de este espacio libre. Adoptará medidas para potenciar el uso de este espacio por parte de la infancia

NOTA: Aquesta fitxa només mostra la informació de que disposa el MUIB, i pot no incloure altres informacions que poden ser rellevants com, per exemple, si està sobre un espai natural protegit, un LIC o ZEPA, etc.

.

*Testigos (Pg.1)*



**Piso en palma, Sta Catalina - El Jonquet, Palma de Mallorca**

**499.000 €**

3 hab. 118 m² Planta 1ª exterior con ascensor

El apartamento está situado en las afueras de Santa Catalina, el Soho de Palma de Mallorca. El apartamento tiene un total de 118 m2 de superficie habitable con una gran sala de estar, una cocina abierta equipada con...

Ver teléfono Contactar



**Piso en calle de Monterrey, 45, Sta Catalina - El Jonquet, Palma de Mallorca**

**435.000 €**

3 hab. 113 m² Planta 2ª exterior con ascensor

Palma Santa Catalina - Precioso apartamento con gran terraza privada. Este luminoso y encantador apartamento está situado en el corazón de Palma, en el cotizado barrio de Santa Catalina. Con su ubicación...

Ver teléfono Contactar



**Piso en calle de Monsenyor Palmer, Sta Catalina - El Jonquet, Palma de Mallorca**

**395.000 €**

1 hab. 100 m² Planta 4ª exterior con ascensor

Luminoso apartamento situado en la mejor zona del paseo marítimo, en una posición privilegiada frente al mar dentro de una comunidad residencial con piscina, gym, salón social, etc La vivienda se distribuye en...

Vistas al mar

Ver teléfono Contactar

Destacado



**Piso en Sta Catalina - El Jonquet, Palma de Mallorca**

**450.000 €**

2 hab. 110 m² Planta 5ª exterior con ascensor

¡Descubre tu nuevo hogar en el corazón de Palma de Mallorca! Este espacioso piso te ofrece comodidad y estilo de vida en una ubicación privilegiada, Santa Catalina. Está situado en la 5ª planta de una finca tranqui...

Ver teléfono Contactar



**Piso en calle Soler, Sta Catalina - El Jonquet, Palma de Mallorca**

**470.000 €**

2 hab. 110 m² Planta 2ª exterior con ascensor

Homes by Gestilar te ofrece la oportunidad de vivir en pleno corazón del barrio de Santa Catalina, en Palma de Mallorca. Esta espectacular vivienda exterior de 110m2 se encuentra RECIÉN REFORMADA y se sitúa en u...

Ver teléfono Contactar



**Piso en Despuig, Sta Catalina - El Jonquet, Palma de Mallorca**

**480.000 €**

3 hab. 102 m² Planta 5ª exterior con ascensor

Se vende piso en Santa Catalina, situado en una zona tranquila, con vistas despejadas sobre jardines de los vecinos del entorno. Se trata de un edificio bien conservado ya que se aprecia una cierta calidad en su...

Ver teléfono Contactar

## RELACION DE TESTIGOS - CALCULO HOMOGENEIZACION

| Muestra | Dirección | Valor Total | Precio Unitario | Coef. | Homogen. |
|---|---|---|---|---|---|
| **Principal** | CL CARO 9 Pl:01 Pt:C | 478.849,93 | 4.237,61 | 1,0000 | 4.237,61 |
| **1** | Monterrey, 45 | 413.250,00 | 3.657,08 | 1,2200 | 4.461,64 |
| **2** | Monsenyor Palmer | 375.250,00 | 3.752,50 | 0,9360 | 3.512,35 |
| **3** | Sta Catalina | 427.500,00 | 3.886,36 | 1,1703 | 4.548,15 |
| **4** | Soler | 446.500,00 | 4.059,09 | 0,8853 | 3.593,70 |
| **5** | Sta Catalina | 474.050,00 | 4.017,37 | 1,0914 | 4.384,56 |
| **6** | Despuig | 456.000,00 | 4.470,59 | 1,1017 | 4.925,25 |

**COMPARACION POR CRITERIOS** En cada línea anotamos arriba el valor y debajo el coeficiente a aplicar.

| Muestra | Sup. | Hab. | Bñ. | As. | Asc. | Ref. | Cal. | Ant. | Ubic. | Park. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Principal** | 113,00 | 3 | 2 | 0 | SI | NO | Igual | 1982 | Igual | NO |
| **1 Valor** | 113,00 | 3 | 2 | 0 | SI | NO | Igual | 1960 | Igual | NO |
| **Coef** | 1,000 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1,22 | 1 | 1 |
| **2 Valor** | 100,00 | 1 | 1 | 0 | SI | NO | Igual | 1993 | Igual | NO |
| **Coef** | 0,954 | 1,06 | 1,04 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0,89 | 1 | 1 |
| **3 Valor** | 110,00 | 2 | 2 | 0 | SI | NO | Igual | 1967 | Igual | NO |
| **Coef** | 0,988 | 1,03 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1,15 | 1 | 1 |
| **4 Valor** | 110,00 | 2 | 2 | 0 | SI | NO | Igual | 1995 | Igual | NO |
| **Coef** | 0,988 | 1,03 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0,87 | 1 | 1 |
| **5 Valor** | 118,00 | 3 | 2 | 0 | SI | NO | Igual | 1975 | Igual | NO |
| **Coef** | 1,020 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1,07 | 1 | 1 |
| **6 Valor** | 102,00 | 3 | 2 | 0 | SI | NO | Igual | 1967 | Igual | NO |
| **Coef** | 0,958 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1,15 | 1 | 1 |

## ACLARACIONES SOBRE EL CALCULO

Hemos multiplicado el precio unitario de cada testigo por los coeficientes de cada criterio, hasta obtener su precio unitario homogeneizado. La suma de todos los precios homogeneizados dividida entre el número de testigos nos dan el precio medio homogeneizado que hemos aplicado al Principal.

Puede darse una pequeña diferencia entre este precio medio calculado y el precio unitario utilizado en la valoración. De existir dicha variación será debida a que en la valoración el precio unitario se obtiene a partir de otras operaciones cuyos redondeos pueden suponer una pequeña desviación.