



Risc Valor



INFORME DE VALORACIÓN

Inmueble: VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS

Solicitante: COLOMA TRAVERIA VIOLA

Dirección: Calle CASTELLA, Nº 7,
25737 - CUBELLS (LLEIDA)

Expediente: 002712 - 19

Referencia: RISC 240/19

INFORME DE VALORACIÓN

Calle CASTELLA, Nº 7

25737 - Cubells - Lleida

EXPEDIENTE 002712 - 19

INDICE GENERAL DEL INFORME

1. SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD
2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN
3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN
4. LOCALIDAD Y ENTORNO
5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO
6. DATOS DEL EDIFICIO
7. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN
8. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA
9. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN
10. ANÁLISIS DE MERCADO
11. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS
12. VALORES DE TASACIÓN
13. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS
14. OBSERVACIONES
15. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS
16. DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME



INFORME DE TASACIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS

Nº DE EXPEDIENTE 002712 - 19
REFERENCIA RISC 240/19

1. SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

1.1. SOLICITANTE

Entidad solicitante: VALORACION PATRIMONIAL, Oficina [0001]
Persona solicitante: COLOMA TRAVERIA VIOLA
Dirección: CI/TAMARIT.NR 72 - PL 5 - Población: BARCELONA
NIF: 35050889Q C.P.: 08004

1.2. FINALIDAD LEGAL DE LA TASACIÓN

VALOR DE MERCADO.

Valoración de fincas como asesoramiento para determinar el valor de mercado, siendo válido única y exclusivamente para la finalidad expresada anteriormente y no siendo susceptible de uso distinto sin autorización expresa de RISC VALOR, S.A.

1.3. OBSERVACIONES AL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE VALORACIÓN

La presente tasación NO se realiza para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de la Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de Marzo (BOE 09.04.2003), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (revisada por la EHA/3011/2007 de 4 de octubre y la EHA/564/2008 de 28 de febrero), si bien, Sí se utilizan los criterios de valoración y metodología de las disposiciones que contiene..

2. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

2.1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS

2.2. ESTADO DEL INMUEBLE

Terminado

2.3. DIRECCIÓN

Calle CASTELLA, Nº 7

Se valora una casa sita en la travesía Castella número 7 en el municipio de Cubells (25737), en la provincia de Lleida.

Referencia catastral: 0653505CG3305S0001QQ.

MUNICIPIO
25737 CUBELLS (Lleida)

2.4. DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad nº 1 de BALAGUER

Elemento	Finca Registral	Tomo	Folio	Libro	Inscripción	Idufir
Vivienda unifamiliar entre med	1714	2703	206	54	19ª	

- IDENTIFICACION CATASTRAL UNITARIA

Elemento	Finca Registral	Referencia Catastral
Vivienda unifamiliar entre med	1714	0653505CG3305S0001QQ

Datos obtenidos de la escritura de compraventa firmada ante el Notario Don Mariano-José Gimeno Valentín-Gamazo el día 5 de Junio de 2001 y número de protocolo 1241.

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

3.1. COMPROBACIONES REALIZADAS

Correspondencia con finca registral
 Régimen protección pública
 Comprobación Planeamiento Urbanístico
 Servidumbres visibles
 Estado de ocupación, uso y explotación
 Estado de conservación aparente
 Régimen Protección Patrimonio Arquitectónico
 Correspondencia con finca catastral
 No existe procedimiento de expropiación
 No existe Plan o Proyecto de expropiación
 No existe Resolución Administrativa que pueda dar lugar a Expropiación
 No hay incoado Expediente que pueda dar lugar a Expropiación

3.2. DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Plano de situación
 Plano urbanístico
 Croquis del inmueble
 Reportaje fotográfico
 Documentación catastral
 Fotocopia Escritura Propiedad
 Planeamiento urbanístico vigente

4. LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1. LOCALIDAD

- TIPO DE NÚCLEO

TIPO DE NUCLEO: Municipio independiente.
 DEPENDENCIA DE OTROS NÚCLEOS: No existe.

- OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

OCUPACIÓN LABORAL: Agrícola.
 NIVEL DE RENTA: El nivel de renta de la población es medio.

- POBLACIÓN

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2018: 358 habitantes de derecho.

- **EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN**

EVOLUCION DE LA POBLACION: La tendencia, respecto al padrón de 2017, es decreciente.

DENSIDAD DE POBLACION: La superficie del municipio es de 39,04 Km², teniendo una densidad de 9 hab./km².

4.2. ENTORNO

- **DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS**

DELIMITACION DEL ENTORNO: Urbano residencial de densidad media.

GRADO DE CONSOLIDACION: Medio. Entre el 40 % y el 60 %.

ORDENACION: Edificaciones de uso residencial en manzana cerrada.

NIVEL DE DESARROLLO: Bajo. No se ha detectado una actividad edificatoria considerable en este sector.

RENOVACION: Actuaciones puntuales por sustitución.

ANTIGÜEDAD CARACTERÍSTICA: Medio-alta.

- **CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA**

PAVIMENTACION: Asfaltado de viales y pavimentado de aceras con baldosa/loseta hidráulica.

ABASTECIMIENTO DE AGUA: Red general de abastecimiento de agua.

SUMINISTRO ELECTRICO: Red general de suministro eléctrico.

SANEAMIENTO: Red general de alcantarillado.

SUMINISTRO DE GAS: Red de suministro de gas natural.

ALUMBRADO PÚBLICO: Existe.

ESTADO DE CONSERVACION: Muy bueno.

- **EQUIPAMIENTO**

PAVIMENTACION: Asfaltado de viales y pavimentado de aceras con baldosa/loseta hidráulica.

ABASTECIMIENTO DE AGUA: Red general de abastecimiento de agua.

SUMINISTRO ELECTRICO: Red general de suministro eléctrico.

SANEAMIENTO: Red general de alcantarillado.

SUMINISTRO DE GAS: Red de suministro de gas natural.

ESTADO DE CONSERVACION: Muy bueno.

- **COMUNICACIONES**

METROPOLITANO: No existe.

FERROCARRIL: No existe.

AUTOBUSES: Autobuses interurbanos de línea regular.

RED VIARIA: Carreteras comarcales.

5. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1. SUPERFICIES

MEDICIÓN	CATASTRAL	REGISTRAL	PROYECTO	ADOPTADA
- - -	311 m ²	282,74 m ²	- - -	282,74 m ²

5.2. DESCRIPCIÓN

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO. Terreno de forma irregular con fachada a dos calles.

5.3. INFRAESTRUCTURAS

INFRAESTRUCTURAS DEL ENTORNO. Entorno con el 100% de la urbanización realizada.

6. DATOS DEL EDIFICIO

6.1. DIRECCIÓN DEL EDIFICIO

Calle CASTELLA, Nº 7

Se valora una casa sita en la travesía Castella número 7 en el municipio de Cubells (25737), en la provincia de Lleida.

Referencia catastral: 0653505CG3305S0001QQ.

25737 - CUBELLS

LLEIDA

6.2. DESCRIPCIÓN DE CONJUNTO O EDIFICIO

TIPOLOGÍA: Vivienda unifamiliar entre medianeras.

Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE: 3

Nº DE PLANTAS BAJO RASANTE: 1

USO PREDOMINANTE: Primera residencia.

ESTADO DEL EDIFICIO: Terminado

EQUIPAMIENTOS LÚDICOS: No existe.

6.3. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

CIMENTACION: Se desconoce.

ESTRUCTURA: Muro de carga.

CERRAMIENTOS: Fabrica de ladrillo enfoscado.

CUBIERTA: Inclínada de teja cerámica.

6.4. CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

ESTADO ACTUAL	CATEGORIA CALLE	CALIDAD EDIFICIO	PORTERIA
De Origen	Secundaria	Media	No
ZONAS COMUNES	AÑO CONSTRUCCION	AÑO REHABILITACION	PLANTA BAJO RASANTE
No	1900	0	1
ANTIGÜEDAD	ASCENSORES	COORDENADAS UTM	PLAN. SOBRE RASANTE
MAS DE 100 AÑOS	0	x: 0.957531000 y: 41.850487000	3

7. DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

7.1. DISTRIBUCIÓN

Planta Sótano	Bodega.
Planta Baja	Almacen.
Planta Primera	Dos estar-comedor, tres otross, cocina, baño, tres dormitorios, sala y pasos.
Planta Segunda	Desván.

7.2. SUPERFICIES (m²)

USO CONSIDERADO	Registral	Util Comprob.	Constru Comprob.	CCC Comprob.	R Comprob.	Constru Catastral	Adoptada
Vivienda unifamiliar entre med	251,22	800,00	894,10	894,10	1,12	926,00	894,10

Registralmente la vivienda se describe como casa compuesta de bodega, bajos, piso y desván, con su corral solarar adjunto, que mide 282,74m² de los que la casa ocupa 251,22m², y el resto el corral solarar.

7.3. ACABADOS DEL ELEMENTO

• RESIDENCIAL ENTREMEDIANERAS

PLANTA SÓTANO	PAVIMENTOS	PARAMENTOS VERTICALES	TECHOS
Bodega	En ruinas	En ruinas	En ruinas

PLANTA BAJA	PAVIMENTOS	PARAMENTOS VERTICALES	TECHOS
Almacen	En ruinas	En ruinas	En ruinas

PLANTA PRIMERA	PAVIMENTOS	PARAMENTOS VERTICALES	TECHOS
Estar-comedor	En ruinas	En ruinas	En ruinas
Otros	En ruinas	En ruinas	En ruinas
Cocina	En ruinas	En ruinas	En ruinas
Baño	En ruinas	En ruinas	En ruinas
Dormitorio	En ruinas	En ruinas	En ruinas
Sala	En ruinas	En ruinas	En ruinas
Pasos	En ruinas	En ruinas	En ruinas

PLANTA SEGUNDA	PAVIMENTOS	PARAMENTOS VERTICALES	TECHOS
Desván	En ruinas	En ruinas	En ruinas

CARPINTERÍA EXTERIOR:

Madera.

CARPINTERÍA INTERIOR:

Madera.

7.4. INSTALACIONES ESPECÍFICAS

AGUA CALIENTE. No dispone.

CALEFACCIÓN. No dispone.

CLIMATIZACIÓN. No dispone.

OTRAS. La casa no dispone de ninguna instalación.

7.5. ESTADO ACTUAL

• SITUACIÓN ACTUAL

Vivienda en estado originario carente de mejoras en mal estado de conservación. Necesita de mejoras para una correcta y completa habitabilidad.

- **ANTIGÜEDAD**

USO CONSIDERADO	AÑO CONSTRUCCIÓN	AÑO REHABILITACIÓN	Uso Ppal./Vida util
Vivienda unifamiliar entre med	1.900	- - -	Residencial/100

La antigüedad de la finca se ha estimado según documentación catastral.

8. DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan de Ordenación Urbanística Municipal de Cubells

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Zona de núcleo urbano de edificación tradicional. Clave 1.

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA: Suelo urbano.

USO CARACTERÍSTICO: Residencial.

PARAMETROS URBANÍSTICOS:

- Parcela mínima: 120m²
- Fachada mínima: 5m
- Fondo mínimo: 12m
- Altura máxima: PB+2

OBSERVACIONES: Inmueble conforme a planeamiento vigente.

Se admiten rehabilitaciones integrales de edificios con volumen disconforme siempre que se mantengan sin alteraciones las fachadas, el nivel de forjados y la configuración volumétrica del envolvente del edificio. En las grandes rehabilitaciones no se admitirán alturas reguladoras superiores a las establecidas en este artículo.

9. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

9.1. TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio): COLOMA TRAVERÍA VIOLA

Ocupado: No

Destino previsto: Desconocido

10. ANÁLISIS DE MERCADO

10.1. OFERTA

CONSIDERACIONES GENERALES:

El proceso de recuperación económica, mantenido a lo largo del pasado año, se está consolidando en los primeros meses de 2018 y tiene su reflejo en el mercado inmobiliario español que ha afianzado su ciclo de reactivación en el segmento de la vivienda. La progresión positiva del mercado de trabajo y de las condiciones de financiación aplicadas tanto a la adquisición de vivienda, como a su promoción y construcción, han favorecido que los precios de los inmuebles, y las compraventas, hipotecas y visados de nueva construcción, además de los alquileres y rentabilidades hayan crecido en numerosos municipios, en los últimos meses.

ANÁLISIS DE LA OFERTA:

Se constata la progresiva reactivación de los visados, aunque en niveles aún reducidos y concentrados en las áreas urbanas con mercados más activos y con amplia incidencia en el sector de la rehabilitación. La oferta se va

adecuando de forma gradual según la flexibilización de las condiciones financieras, y se detecta el reinicio de la actividad promotora en algunas localizaciones. El resto de indicadores de la oferta, como el empleo en la construcción y el consumo de cemento, por ejemplo, también ha tenido una buena evolución en los últimos meses.

EVOLUCIÓN DE LA OFERTA:

El mercado de la vivienda está muy segmentado y se manifiesta la recuperación de los precios de forma más notable en las zonas prime y mercados locales donde escasea la oferta, o donde más interés pueden mostrar los inversores particulares, y en ciertas localizaciones costeras, con potencial de revalorización, y donde puede incidir la creciente demanda de ciudadanos extranjeros. La recuperación se está consolidando por tanto en las regiones y ciudades con una demanda más activa, aunque se va extendiendo progresivamente a otras localizaciones. Al tiempo, también se ha reactivado el mercado de suelo, lo que es un indicador positivo.

El precio de la vivienda, mantiene una tendencia ascendente, si bien con gran disparidad en el ritmo de crecimiento de los precios según el territorio, siendo la Comunidad de Madrid, Cataluña y las Islas Baleares las comunidades autónomas donde ha sido mayor. Por primera vez en los últimos años, el crecimiento porcentual del precio de la vivienda nueva ha sido ligeramente superior al de la vivienda usada. La inversión en vivienda está siguiendo una expansión lenta pero ascendente tanto en compra como en alquiler.

CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA:

La tipología dominante en el entorno se caracteriza por distribuciones de 2-3 dormitorios y 1-2 baños.

VALORES OFERTADOS:

Los valores ofertados oscilan en función de las superficies, ubicaciones, antigüedades y calidades de los inmuebles.

10.2. DEMANDA

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

La conjunción de más empleo, más confianza, y más financiación disponible, unida a los bajos tipos de interés, impulsa la demanda inmobiliaria. Según datos del Colegio de Registradores, en el año 2017 se registraron 464.223 compraventas de vivienda, la cifra anual más elevada desde 2008, y un 14,98% superior al año anterior, constatando la excelente evolución de la demanda de vivienda durante el último año. Este incremento se ha manifestado tanto en la vivienda nueva, con un incremento anual del 11,27%, como en la vivienda usada, con una tasa del 15,79%. El mayor número de compraventas se ha registrado en Andalucía, Cataluña, Comunidad de Madrid y Comunidad Valenciana. La demanda extranjera, por su parte, ha alcanzado el 13,64% de las compras de vivienda en España, el mayor porcentaje de los ocho últimos trimestres. Las comunidades autónomas que mayor peso de compra por extranjeros han registrado durante el último trimestre han sido Baleares, Canarias, Comunidad Valenciana, Murcia, Andalucía y Cataluña.

La rentabilidad bruta por alquiler de la vivienda destaca positivamente si se compara con otras alternativas de inversión que están ofreciendo rentabilidades mínimas, lo que reforzará la demanda de este tipo de activos, siempre que no se produzcan cambios en la legislación que generen mayor incertidumbre en el alquiler.

De mantenerse la tendencia actual y siempre que exista una cierta estabilidad política, es previsible que la demanda residencial continúe creciendo en 2018, impulsada por la progresiva mejora en el empleo, los reducidos costes de financiación y el mayor atractivo de la vivienda como inversión.

EVOLUCIÓN DEMANDA DE VIVIENDA NUEVA

En el pasado año, las comunidades autónomas con mayor peso en compraventas de vivienda nueva libre han sido Galicia, Canarias, Comunidad de Madrid y Aragón, mientras que en vivienda nueva protegida han destacado Navarra, Castilla y León, Asturias y Extremadura.

En los últimos meses se ha constatado una reactivación del sector de la promoción de obra nueva, detectándose un mayor interés por parte de inversores/promotores en la compra de suelos o edificios para rehabilitar en las zonas de mayor actividad. La obra nueva que se está incorporando al mercado lo hace, en términos generales, en una situación muy diferente a la del stock de viviendas disponibles. Son viviendas que se están desarrollando en mercados donde existe una demanda activa y solvente, con unos precios accesibles para su público objetivo, y en los que se observa unos ritmos de venta muy rápidos. Esta demanda se orienta mayoritariamente a la rotación

generada por la mejora de la primera vivienda y en menor medida a la primera adquisición, y en zonas céntricas de los municipios o en la periferia más cercana de las grandes ciudades, en las que la disponibilidad actual es menor. Por otro lado, la demanda de los jóvenes va más orientada a la vivienda en alquiler por lo que es previsible que siga aumentando la demanda generada por inversores que compran pisos nuevos en busca de rentabilidades atractivas.

EVOLUCIÓN DEMANDA DE VIVIENDA DE SEGUNDA MANO

El precio de la vivienda de segunda mano, ha experimentado un progresivo aumento a lo largo de los últimos meses. La escasez de vivienda nueva en algunos entornos urbanos, obliga a la demanda a dirigirse al mercado de segunda mano, empujando al alza los precios de este segmento de mercado. Igualmente las altas rentabilidades obtenidas en viviendas de alquiler turístico en las grandes ciudades también han favorecido este encarecimiento.

A pesar de que las medidas de esfuerzo para la adquisición de una vivienda todavía siguen por encima de los ratios considerados como óptimos, para entornos socio-económicos medios-bajos, la demanda de vivienda usada está aumentando con la recuperación gradual de la confianza de los consumidores.

10.3. INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER

PRECIOS MÁS FRECUENTES:

Los precios de venta más frecuentes, oscilan entre 40.000 € y 58.000 € en viviendas y entre 5.500 y 9.000 € la unidad de garaje.

INTERVALO DE VARIACIÓN:

El intervalo de variación zonal oscila entre 500 €/m² y 800 €/m² en viviendas y entre 350 y 500 €/m² en las plazas de garaje.

10.4. EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

EXPECTATIVAS DE MERCADO:

En atención a los principales indicadores del mercado se puede estimar que en este año se seguirá consolidando la recuperación del sector. Factores positivos como la normalización de los ratios de esfuerzo financiero, la progresiva reducción del stock, la ausencia de oferta en las zonas centrales de las grandes ciudades (áreas plenamente consolidadas, que sufren una escasez de nueva oferta que presiona al alza los precios), y áreas turísticas caracterizadas por la demanda extranjera, así como los primeros aumentos en el precio del suelo, conllevarán incrementos en los precios de vivienda.

RENOVACIÓN:

Se han producido renovaciones puntuales, rehabilitaciones y sustitución de edificaciones por nuevas promociones.

AFECCIONES SOCIO-ECONOMICAS:

No se ha observado ni se prevé a medio plazo degradación del entorno por causas sociológicas o circunstancias extrínsecas al inmueble que puedan afectar al valor de tasación adoptado en el informe.

COMPETITIVIDAD DEL INMUEBLE:

Los inmuebles tasados presentan un comportamiento homogéneo con las características medias de su entorno.

11. DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

La Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de Marzo (BOE 09.04.2003), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (revisada por la EHA/3011/2007 de 4 de octubre y la EHA/564/2008 de 28 de febrero), contempla los métodos de valoración que se deben aplicar para la determinación del valor de tasación de un inmueble dentro del ámbito de aplicación de la citada Norma.

A continuación se efectúa la valoración particularizada del inmueble objeto de estudio, al efecto de determinar su valor actual de tasación, mediante la aplicación de los métodos pertinentes.

Para la valoración del inmueble se adopta el método residual y el método del coste, dado el estado de conservación

del mismo y la carencia de las condiciones mínimas de habitabilidad.

ANÁLISIS DE INVERSIONES CON VALORES ACTUALES (Método residual estático):

Este método está basado en los principios del valor residual y del mayor y mejor uso. Su aplicación permite determinar el valor de mercado de un terreno edificable o de un inmueble a rehabilitar como el precio más probable que, en el momento de su tasación pagaría por el promotor inmobiliario de tipo medio, que lo comprara y aprovechara su mejor y mayor uso. Su aplicación requiere:

- Determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar sobre el inmueble a valorar, según el principio de mayor y mejor uso. No obstante, cuando sea conocido el destino decidido por la propiedad del inmueble y no se oponga a la normativa urbanística se atenderá al mismo.
- Estimar los costes de la construcción, los gastos necesarios de promoción, financieros y de comercialización normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada. En el caso de inmuebles en rehabilitación se tendrá en cuenta a estos efectos los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto de rehabilitación. Los costes de construcción y los gastos necesarios promoción a tener en cuenta serán los definidos como tales en el apartado I.1 del presente anexo.
- Estimar el valor de mercado del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la tasación. Dicho valor será el obtenido por alguno de los métodos establecidos en los apartados precedentes de este anexo.
- Fijar el margen de beneficio del promotor atendiendo al común de las promociones de similares características y emplazamiento. Dicho margen será como mínimo el resultado de multiplicar por 1,5 el tipo de actualización que figura en la letra f) del apartado IV.1 precedente.
- Calcular el valor de mercado del terreno o del inmueble a rehabilitar aplicando a la siguiente fórmula:

$$F = VM * (1-b) - f^{\circ} Ci$$

En donde:

- F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar
- VM = Valor de mercado del inmueble terminado
- b = Margen de beneficio del promotor en tanto por uno
- Ci = Cada uno de los costes y gastos necesarios considerados

11.1. VALOR DE REPOSICIÓN

El Método del valor de reposición permite calcular el valor de reemplazamiento-reposición bruto o neto de toda clase de edificios y elementos de edificios, en proyecto, en construcción o rehabilitación, o terminados. Incluso para las hipótesis de terminación del edificio.

VALOR DE REPOSICIÓN BRUTO (V.R.B):

$$V.R.B = \text{Suelo} + \text{Construcción} + \text{Gastos Necesarios} = S + C + G_n$$

El V.R.B de un inmueble se determinará sumando al valor de mercado del terreno en el que está edificado, el de cada uno de los gastos necesarios para edificar, en dicha fecha un inmueble de dichas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero en el que se utilice tecnología y materiales de construcción actuales.

VALOR DE REPOSICIÓN NETO (V.R.N):

$$\text{V.R.N} = \text{Suelo} + \text{Construcción} + \text{Gastos Necesarios} - \text{Depreciación} = S + Ccc + Gn - D$$

El V.R.N es aplicable exclusivamente a los edificios o elementos de un edificio terminado. Su determinación se realizará deduciendo del V.R.B, calculado de acuerdo con lo dispuesto anteriormente, la depreciación física y funcional de la edificación.

• **CALCULO DEL VR (€/m²)**

MÉTODO DEL COSTE

USO CONSIDERADO	REPERC(1) (€/m ²)	C.CONST. (€/m ²)	G.NECES. (€/m ²)	E.RECUP. (€/m ²)	%Df+fu (%)	%D ER (%)	VRBf/VRN (€/m ²)
Vivienda unifamiliar entre med	28,87	45,00	6,75	---	---	---	80,62

(1) Repercusión del suelo obtenida a través del método Manual.

El valor de repercusión de suelo se obtiene por aplicación del método residual estático a partir de muestras comparables de obra nueva o rehabilitadas, deduciendo el coste de construcción correspondiente.

Para su cálculo se han estimado los siguientes datos

- Valor de mercado del inmueble terminado: 700,16 €/m²
- Margen de beneficio del promotor: 18%
- Coste de construcción: 450 €/m²
- Gastos de construcción (15% sobre costes de construcción): 67,50 €/m²
- Costes comercialización (3% sobre valor venta): 21,00 €/m²
- Costes financieros (1,5% sobre costes construcción): 6,75 €/m²

El coste de construcción adoptado representa la parte existente y se estima en un 10% del coste de construcción de obra nueva 450 €/m².

• **OBSERVACIONES SOBRE LA ANTIGÜEDAD Y CONSERVACIÓN**

11.2. METODO RESIDUAL

- **PROMOCIÓN INMOBILIARIA MÁS PROBABLE**
- **COMPARABLES RESIDUAL ESTÁTICO (€/m²)**

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m ²	V.VENTA	COEF.
T01	BISBAL, Nº 9, GUISSONA	25210	Entremedianeras	O	214,00	543,93	1,150
T02	LLEIDA, Nº 1, CASTELLDANS	25210	Entremedianeras	O	200,00	582,01	1,100
T03	CORTS CATALANES, Nº 1, PUIGVERD DE LLEIDA	25210	Entremedianeras	O	292,00	578,77	1,150
T04	LLEIDA, Nº 16, SECA DE TABAC URBANITZACIÓ LA SERRA, VILANOVA DE SEGRÀ	25210	Entremedianeras	O	332,00	617,47	1,050
T05	MAJOR, Nº 25, CASTELLSERA, CASTELLSERÀ	25210	Entremedianeras	O	240,00	637,50	1,050
T06	PICA D'ESTATS, Nº 22, BORGES BLANQUES (LES)	25210	Entremedianeras	O	240,00	929,58	1,000

Precio homogeneizado por m², Residencial **700,16 €**

- CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	T01	T02	T03	T04	T05	T06
Superficie de Vivienda	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Ubicación del Edificio	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Antigüedad del Edificio	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Calidad de Vivienda	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Anexos y Terrazas	1,15	1,10	1,15	1,05	1,05	1,00

- COSTES Y GASTOS NECESARIOS DE CONSTRUCCIÓN

CONCEPTO	VALOR UNITARIO (€/m ²)	VALOR TOTAL (€)
Demoliciones	---	---
Costes de urbanización	---	---
Costes construcción(REntremedi	405,00	362.110,50
Gastos construcción	60,75	54.316,58
Costes de comercialización	21,00	18.780,39
Costes financieros	6,08	5.431,66
TOTAL	492,83	440.639,13

- VALOR DE MERCADO PARA LA HIPÓTESIS DE EDIFICIO TERMINADO DE LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA MÁS PROBABLE

USO CONSIDERADO	EDIFICABILIDAD (m ²)	VALOR UNITARIO (€/m ²)	VALOR TOTAL (€)
Residencial Entremedianeras	894,10	700,16	626.013,06
TOTAL			626.013,06

- BENEFICIO DEL PROMOTOR Y VALOR DE MERCADO

ELEMENTO	Bº PROMOTOR (%)	REPERCUSIÓN (€/m ²)	TOTAL RESIDUAL (€)
Vivienda unifamiliar entre med	18,00	81,30	72.690,33

Para obtener el valor de mercado del inmueble terminado se aportan muestras de viviendas de obra nueva, reciente construcción y rehabilitadas.

Se estima un beneficio del promotor (1ª residencia) del 18%.

El coste de construcción adoptado se corresponde con el coste de construcción de obra nueva 450 €/m², teniendo en cuenta que la obra existente representa un 10% aproximadamente de dicho coste. Por tanto se adopta un coste de construcción de 405,00 €/m².

11.3. RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	COSTE	R. ESTÁTICO	SUELO	SEGURO
1714	Vivienda unifamiliar entre med	72.082,34	72.690,33	25.812,67	46.877,66

12. VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	M	SUPERF. (m ²)	V.ADOPTADO (€/m ²)	V.UNIDAD (€)	V.AGRUPACIÓN (€)
Vivienda unifamiliar entre med	SE	894,10	81,30	72.690,33	72.690,33

TOTAL 72.690,33 €

Método (M):

(SE): Residual Estático

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de: 72.690,33 € (SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA EUROS CON TREINTA Y TRES CENT.)

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . 46.877,66 €

13. CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

13.1. CONDICIONANTES

No existen para el caso concreto de este informe

13.2. ADVERTENCIAS GENERALES

No existen para el caso concreto de este informe

14. OBSERVACIONES

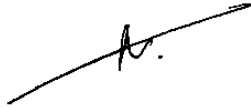
JUICIO CRÍTICO: Se valora una vivienda unifamiliar entre medianeras situada en el municipio de Cubells en la provincia de Lleida. Se trata de una casa compuesta de planta sótano, baja, primera y desván. Se encuentra en un mal estado de conservación.

15. FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

El presente informe se emite con fecha 2 de Marzo de 2020 y consta de 15 páginas mas 42 páginas de anexos
Fecha límite de validez: 2 de Septiembre de 2020

El inmueble ha sido visitado por última vez el 08/01/2020
Tasador

Firma del Representante de Risc Valor, S.A.



Albert Farre Viles
Arquitecto Técnico
Col. Nº 804, Aparejadores y Arquitectos
Técnicos de Lleida

Miguel Lorente Sibina
Representante de Risc Valor, S.A.

16. DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME

Ver anexos aportados en la documentación.

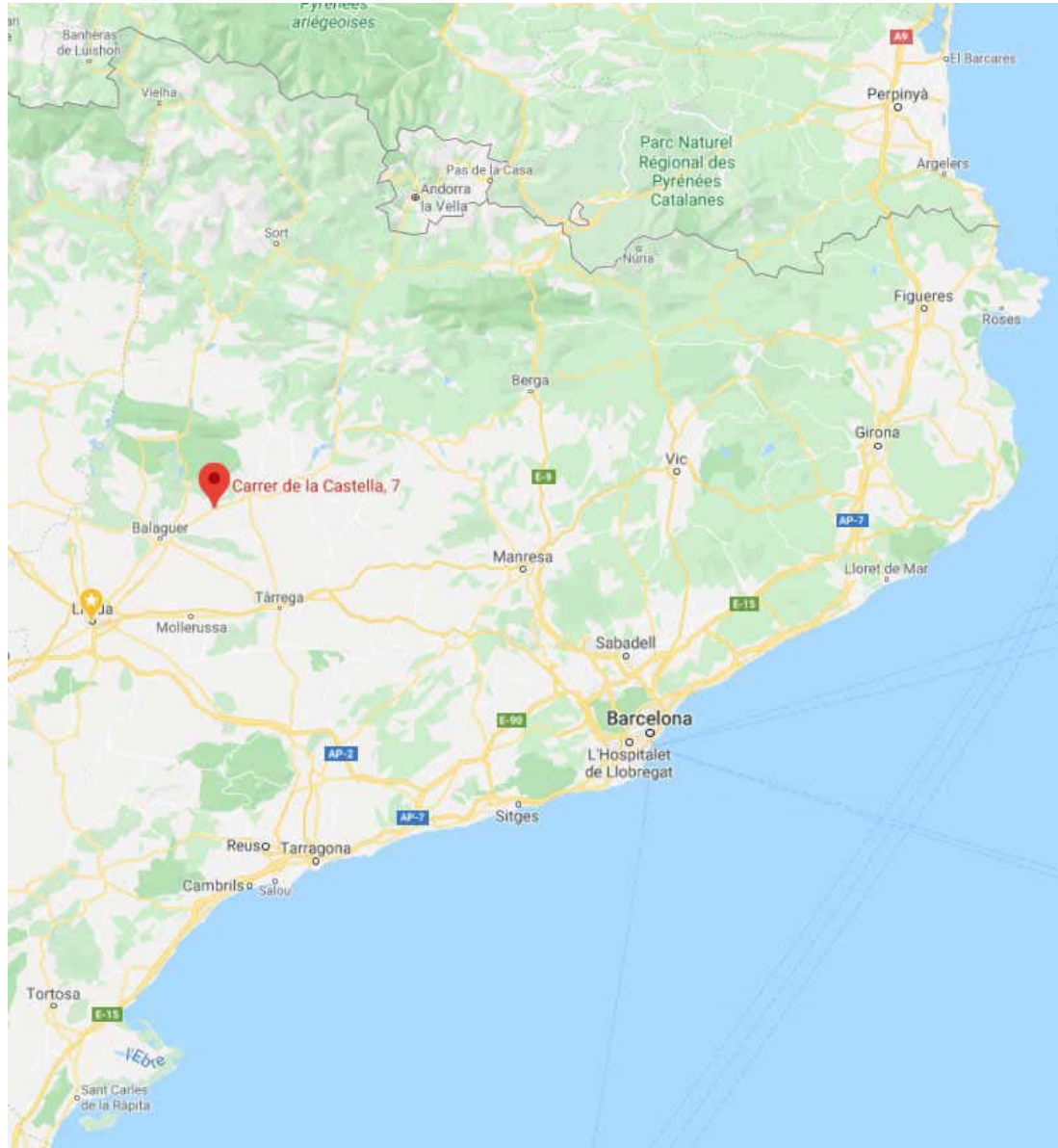


ANEXOS

- EMPLAZAMIENTO	-----	1 Pag.
- SITUACIÓN	-----	2 Pag.
- MUNICIPIO	-----	3 Pag.
- CALLE	-----	4 Pag.
- PLANO URBANISMO	-----	5 Pag.
- FOTOGRAFIA EXTERIOR	-----	6 Pag.
- FOTOGRAFIA EXTERIOR	-----	6 Pag.
- FOTOGRAFIA EXTERIOR	-----	7 Pag.
- FOTOGRAFIA EXTERIOR	-----	7 Pag.
- FOTOGRAFIA INTERIOR	-----	8 Pag.
- FOTOGRAFIA INTERIOR	-----	8 Pag.
- FOTOGRAFIA INTERIOR	-----	9 Pag.
- FOTOGRAFIA INTERIOR	-----	9 Pag.
- FOTOGRAFIA INTERIOR	-----	10 Pag.
- FOTOGRAFIA INTERIOR	-----	10 Pag.
- FOTOGRAFIA INTERIOR	-----	11 Pag.
- FOTOGRAFIA INTERIOR	-----	11 Pag.
- FOTOGRAFIA INTERIOR	-----	12 Pag.
- CROQUIS	-----	13 Pag.
- CROQUIS	-----	14 Pag.
- CROQUIS	-----	15 Pag.
- CROQUIS	-----	16 Pag.
- NOTA SIMPLE	-----	17 Pag.
- CATASTRO	-----	41 Pag.
- FICHA URBANISMO	-----	42 Pag.

DOCUMENTACION APORTADA

EMPLAZAMIENTO



DOCUMENTACION APORTADA

SITUACIÓN



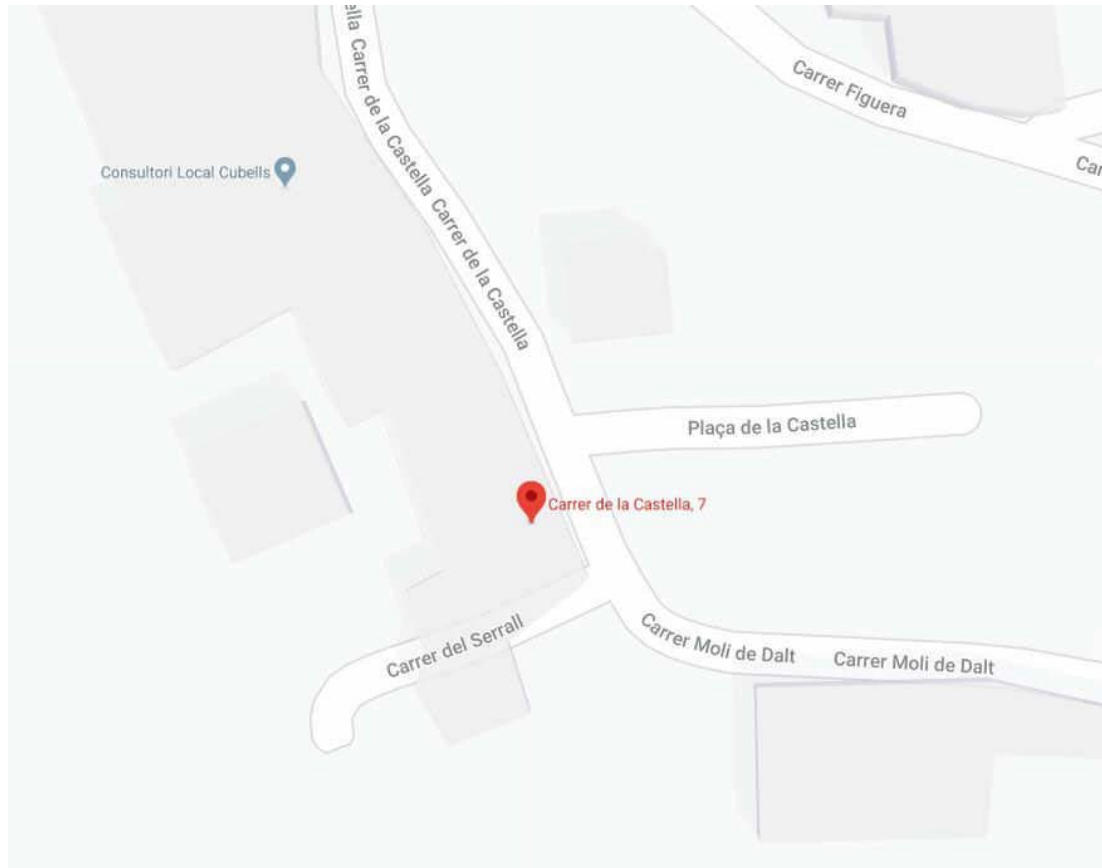
DOCUMENTACION APORTADA

MUNICIPIO



DOCUMENTACION APORTADA

CALLE



DOCUMENTACION APORTADA

PLANO URBANISMO



DOCUMENTACION GRÁFICA



FOTOGRAFIA EXTERIOR



FOTOGRAFIA EXTERIOR

DOCUMENTACION GRÁFICA



FOTOGRAFIA EXTERIOR



FOTOGRAFIA EXTERIOR

DOCUMENTACION GRÁFICA



FOTOGRAFIA INTERIOR



FOTOGRAFIA INTERIOR

DOCUMENTACION GRÁFICA



FOTOGRAFIA INTERIOR



FOTOGRAFIA INTERIOR

DOCUMENTACION GRÁFICA



FOTOGRAFIA INTERIOR



FOTOGRAFIA INTERIOR

DOCUMENTACION GRÁFICA



FOTOGRAFIA INTERIOR



FOTOGRAFIA INTERIOR

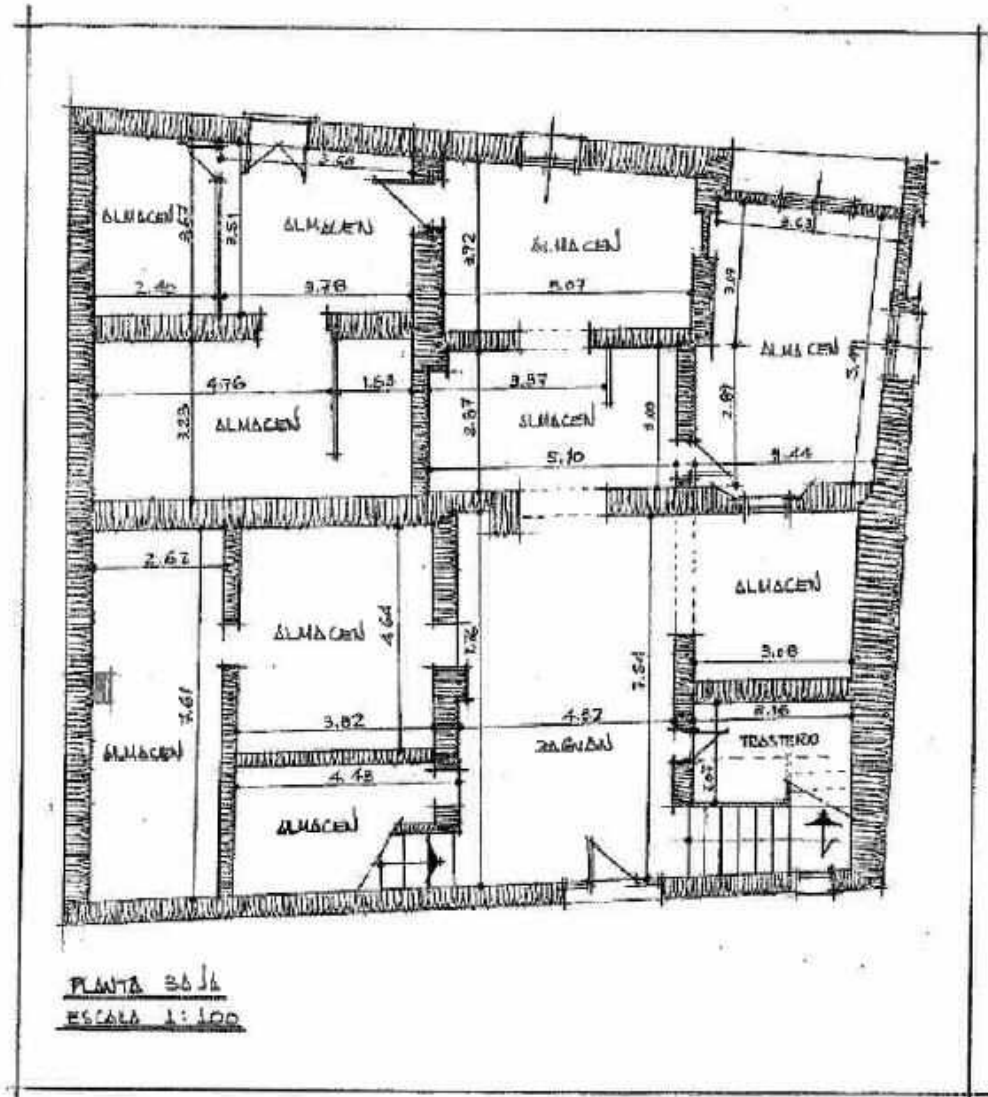
DOCUMENTACION GRÁFICA



FOTOGRAFIA INTERIOR

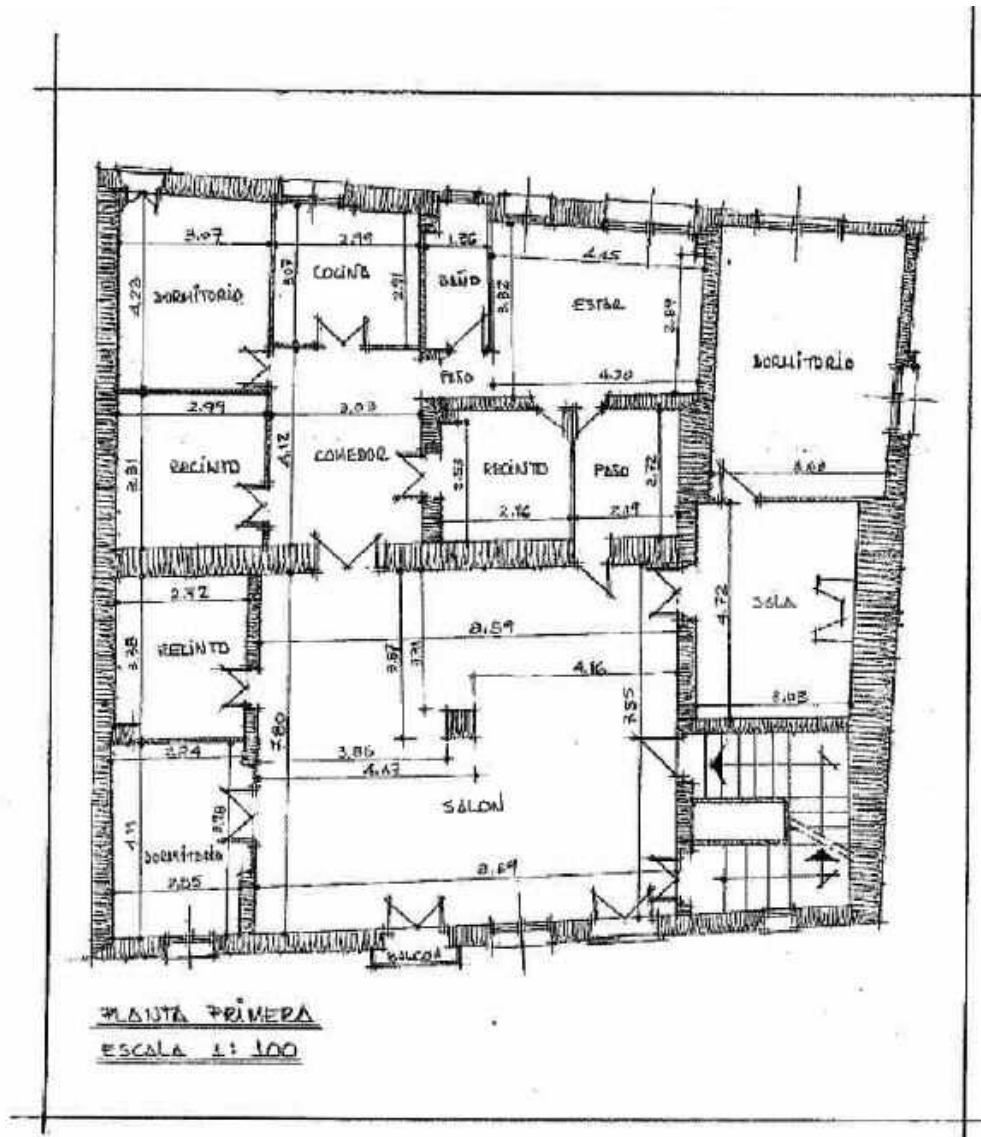
DOCUMENTACION APORTADA

CROQUIS



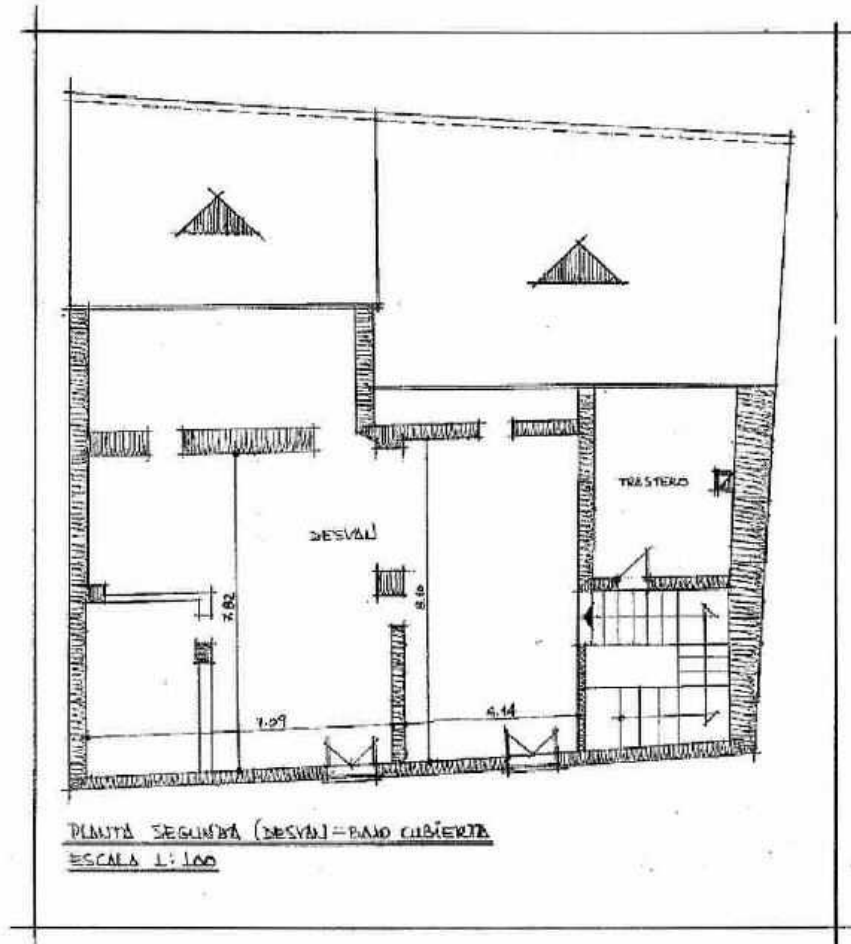
DOCUMENTACION APORTADA

CROQUIS



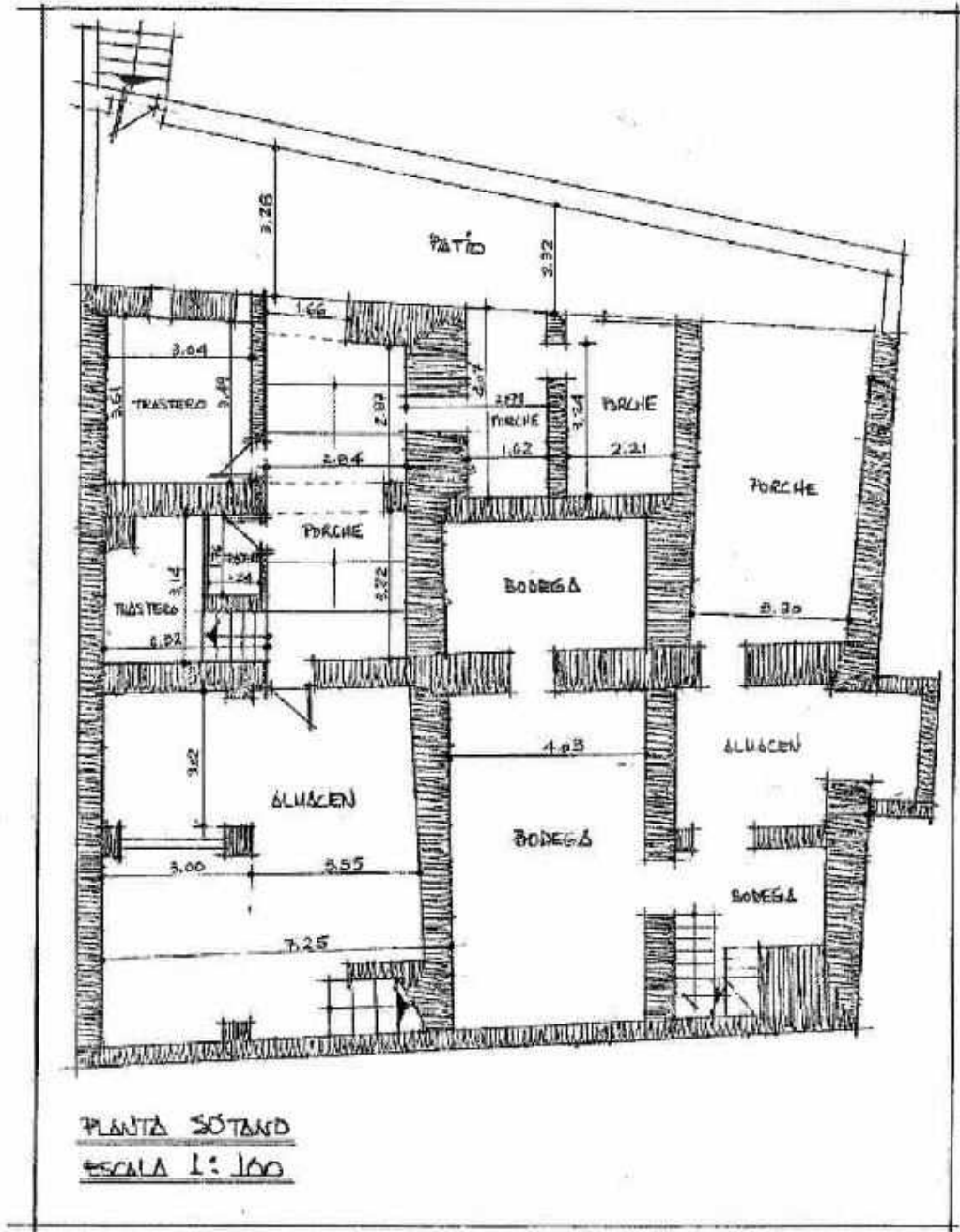
DOCUMENTACION APORTADA

CROQUIS



DOCUMENTACION APORTADA

CROQUIS



DOCUMENTACION APORTADA

NOTA SIMPLE

3T5776500

NUMERO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y UNO. -----

ESCRITURA DE COMPRAVENTA

En Barcelona, mi residencia, a cinco de junio de dos mil uno. -----

Ante mí, MARIANO-JOSE GIMENO VALENTIN-GAMAZO, Notario del Ilustre Colegio Notarial de Cataluña, -

COMPARECEN:

COMO PARTE VENDEDORA:-----

DOÑA MONTSERRAT GATNAU POCH, mayor de edad, de nacionalidad andorrana, casada en régimen legal de separación de bienes, vecina de Andorra Lá Vella, con domicilio en la calle Príncep Bell-Lloch número 71 3º-2ª y con pasaporte andorrano número 18.288. ----

COMO PARTE COMPRADORA:-----

DOÑA COLOMA TRAVERIA VIOLA, mayor de edad, de vecindad civil catalana, soltera, vecina de Barcelona, con domicilio en la calle Tamarit número 72 5º-2ª, y con DNI/NIF número 35.050.889-Q. -----

Les identifico por sus documentos de identidad antes consignados. -----

-1-

DOCUMENTACION APORTADA

NOTA SIMPLE

Intervienen en su propio nombre y derecho. ---

Tienen, a mi juicio, capacidad legal suficiente para el otorgamiento de la presente escritura de COMPRAVENTA y a tal fin, -----

EXPONEN:

I.- Que Doña Montserrat Gatnau Poch, es dueña del pleno dominio de las siguientes FINCAS, sitas en Cubells: -----

Tom. 2703
Libro 54
Folio 206
Finca 1714
Insc. 190.000

1) URBANA.- CASA compuesta de bodega, con su lagar y tres cubas, bajos, un piso y desván, con su corral solanar adjunto, sita en el pueblo de Cubells, calle de la Castella, señalada con el número 7; que mide doscientos ochenta y dos metros, setenta y cuatro decímetros cuadrados, de los que la casa ocupa doscientos cincuenta y un metros veintidós decímetros cuadrados, y el resto el corral solanar; LINDA: por delante, con dicha calle; por la derecha, con viuda de Juan Camps; por la izquierda, con viuda de Juan Farré; y por la espalda, con camino y Francisco Fontanet. -----

INSCRIPCIÓN: En el Registro de la Propiedad de Balaguer, al Tomo 2703, libro 54, folio 206, finca número 1714. -----

Referencia catastral: La que resulta del docu- -----

DOCUMENTACION APORTADA

NOTA SIMPLE

3T5776499



mento que me entregan y dejo incorporado a la presente matriz. -----

Tomo	2444
Libro	51
Folio	126
Finca	2561
Ins.	4115
Cubells	

= 2) RÚSTICA.- PIEZA DE TIERRA, campa, secano, sita en el término de Cubells, partida La Trilla, de cabida un jornal, igual a cuarenta y tres áreas cincuenta y ocho centiáreas. LINDA: Este, con Juan Eroles; por Sur, con camino de Camarasa; y por Oeste y Norte, con Pedro Codern. -----

INSCRIPCIÓN: -----

En el Registro de la Propiedad de Balaguer, al Tomo 2444, libro 51, folio 126, finca número 2561.

TÍTULO: Le pertenecen en virtud de escritura de aceptación de herencia autorizada el día 26 de septiembre de 1996, por el Notario de Igualada, Don José Bauzá Gaya. -----

CARGAS: Libres de cargas y gravámenes, según manifiesta la parte vendedora, sin que el título que me exhibe lo contradiga. A estos efectos yo, el Notario, hago constar que estas mismas circunstancias resultan

DOCUMENTACION APORTADA

NOTA SIMPLE

de notas de información registral de fechas 31 de mayo de 2001 y 5 de junio de 2001, obtenidas por mí mediante telefax, y que incorporo a esta matriz. Asimismo les advierto, que la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la Propiedad de la copia autorizada de esta escritura, prevalece sobre cualquier manifestación o información recogida en la presente. -----

Igualmente manifiesta la parte vendedora que las fincas se encuentran libres de arrendatarios y que la finca registral 2561 lo ha estado los últimos seis años. -----

II.- Que llevan a efecto esta escritura, con arreglo a las siguientes -----

ESTIPULACIONES:**PRIMERA.-** -----

Doña Montserrat Gatnau Poch VENDE a Doña Coloma Travería Viola, que COMPRA, la plena propiedad de las fincas descritas. -----

SEGUNDA.- -----

El precio total de la presente compraventa, que la parte vendedora confiesa recibir de la parte compradora, por lo que otorga a su favor carta de pago,

DOCUMENTACION APORTADA

NOTA SIMPLE

3T5776498

es el de OCHO MILLONES DOSCIENTAS CINCUENTA MIL PESE-
TAS (equivalente a 49.583,50 EUROS). -----

TERCERA.- -----

Todos los gastos e impuestos que se ocasionen
por el otorgamiento de la presente escritura, serán
de cuenta de la parte compradora. -----

El impuesto municipal sobre el incremento del
valor de los terrenos de naturaleza urbana (plusvalía), en su caso, será de cuenta de la parte vendedora, según expresamente se conviene. -----

CUARTA.- -----

Manifiesta la parte compradora, conocer y aceptar el estado de conservación de las fincas.

QUINTA.- -----

Manifiesta la Sra. Gatnau que la finca registral 1714 no es su vivienda habitual familiar. -----

SEXTA.- -----

La parte compradora retiene en este acto a la vendedora, la cantidad de CUATROCIENTAS DOCE MIL QUINIENTAS PESETAS (equivalente a 2.479,17 EUROS), correspondientes al CINCO POR CIENTO del precio de la

DOCUMENTACION APORTADA

NOTA SIMPLE

compraventa, para su ingreso en la Hacienda Pública, por ser la parte transmitente sujeto pasivo no residente. -----

Quedan hechas las RESERVAS Y ADVERTENCIAS LEGALES, especialmente las de carácter fiscal y expresamente la de la obligación que tienen los interesados de presentar esta escritura a liquidar el impuesto correspondiente en el plazo de treinta días hábiles a partir de hoy, así como sobre las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones o del incumplimiento de sus obligaciones tributarias. -----

ASÍ LO OTORGAN

los señores comparecientes, a quienes leo esta escritura, por la previa renuncia que hicieron al derecho del que les informé a leerla por sí, y manifestando quedar enterados de su contenido, la aprueban y firman conmigo, el Notario, que de lo consignado en este instrumento público, en el que se protocoliza un folio de papel timbrado notarial, para dar cumplimiento a lo dispuesto en la L. 8/89 y R.D. 1426/89, y que va extendido en cuatro folios de papel timbra -----

DOCUMENTACION APORTADA

NOTA SIMPLE

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

3T5776497




notarial, números 3T5779002, sus dos siguientes en orden y 2I4263545. DOY FE. - Siguen las firmas de los comparecientes. Firmado: Mariano Gimeno. Signado. Rubricado. Está el sello de la Notaria.

Nota.- La extiendo, yo, el Notario autorizante, para hacer constar que en el día de hoy ha confirmado el Registrador de la Propiedad de Balaguer, la recepción de la comunicación del artículo 249.2 del Reglamento Notarial y su decisión de practicar asiento de presentación. Barcelona, a 6 de junio de 2001. Doy fe.- M. Gimeno - rubricado. -----

DOCUMENTOS UNIDOS

DOCUMENTACION APORTADA

NOTA SIMPLE



Sucursal: BALAGUER, URB. URGEL, 10 8 Juny 2000 Full núm. 1

URGEL, 10 Codi Compte Client (CCC)

25600 BALAGUER Entitat|Oficina|D.C.|Núm. de compte

Telèfon: 973 446 048 0049 0655 11 2090878927

Titulars del compte:

Doña MONTSERRAT GATNAU POCH 9609-0655 9609-25-0655

Don RICARDO MARTI SOLA Doña MONTSERRAT GATNAU POCH


B.C.H. URGEL, 10

25600 BALAGUER

LLEIDA

DIGUI'NS LA QUOTA MENSUAL QUE ESTÀ DISPOSAT A PAGAR I ADQUIREIXI JA EL COTXE QUE LI AGRADA AMB EL PRÉSTEC CREDIEXPRES CONSUM

Totes les referències a Banco Central Hispanomercantil, S.A., s'entenen feses a Banco Santander Central Hispano, S.A. Pl. de Perada, 9 - 12, Santander. CIF A-3909017. R.M. de Santander. Hoja 288. Folio 64. Libro 2º de Sociedades Inscrip. 1º



CÁRREC PER DOMICILIACIONS

655 BALAGUER, URB. URGEL, 10 1-06-00

Codi Compte Client (CCC)

Entitat|Oficina|D.C.|Núm. de compte

0049 0655 11 2090878927

ENTITAT PRESENTADORA: P7500015H001 2100-0004 ORGANISME AUTONOM DE GESTIO I RECAPTACIO		TITULAR: RICART SOLE JAIME	
MUNICIPI : CUBELLS	EXERCICI : 2000	EMISSIO : 001	
CONCEPTE : IMPOST BEVS IMMOBLES URBANA	D.N.I. : 40741467A		
SUBJECTE : RICART SOLE JAIME	NÚM. REBUT : 6927846		
OBJECTE : TR CASTELLA 7 T OD OS	REF. CADASTRAL : 0653505CG33055 0001 Q Q		
NO. FINE REBUT : 23180135	VAL. CONSTR. :		
VAL. CADASTR. : 4.149.768 VAL. SOL. :	BASE LIQUIDABLE : 4.149.768	TIPUS : 0,5000 X QUOTA :	20.749
ANY ÚLTIMA REVISIÓ : 1990	PRIMER PERIODE - QUOTA :	10.375	

PER A QUAalsevol aclariment adreceu-vos amb aquesta nota de càrrec a l'entitat indicada, la qual ha facilitat aquesta informació	VALOR	IMPORT
	01-06-00	TOTAL
		10.375,00

EQUIVALENCIA EN EURO

Totes les referències a Banco Central Hispanomercantil, S.A., s'entenen feses a Banco Santander Central Hispano, S.A. Pl. de Perada, 9 - 12, Santander. CIF A-3909017. R.M. de Santander. Hoja 288. Folio 64. Libro 2º de Sociedades Inscrip. 1º

DOCUMENTACION APORTADA

NOTA SIMPLE

05/06/: 1	12: 02	REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BALAGUER	P. 02/04
		Fecha : 05-06-2001 Hora: 09:00 Pagina: 1/3	
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BALAGUER Avinguda Pere III, nº 39 25600 BALAGUER (LLEIDA) Tf. 973.44.54.08 Fax 973.45.06.02		315776496	
NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS			
DATOS DEL SOLICITANTE			
Solicitante: Don Mariano-José Gimeno Valentin Gamazo Solicitud: 302/01 Referencia Registro: 001127/01			
DATOS DE LA FINCA			
Sección : CUBELLS 21		Nº Finca.: 1714	
Datos de la última Inscripción / Anotación.			
Tomo : 2703 Libro : 54 Folio : 206 Ins/Anot.:18 Fecha : 19-11-1998			
<u>Descripción</u>			
FINCA URBANA: CASA compuesta de bodega con su lagar y tres cubas, bajos, un piso y desván, con su corral solanar adjunto, sita en el pueblo de Cubells, calle de la Castella, señalada con el número siete, que mide doscientos ochenta y dos metros, setenta y cuatro decímetros cuadrados, de los que la casa ocupa doscientos cincuenta y un metros, veintidós decímetros cuadrados, y el resto el corral solanar; linda por delante con dicha calle, por la derecha con viuda de Juan Camps, por la izquierda con viuda de Juan Farré y por la espalda con camino y Francisco Fontanet.			
DATOS DE LOS TITULARES			
----- TITULAR -----			
Nombre y Apellidos: Doña MONTSERRAT GATNAU POCH D.N.I. / N.I.F. : 36323545J Naturaleza Derecho: Propiedad			



DOCUMENTACION APORTADA

NOTA SIMPLE

05/06/: 1 12: 02 REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BALAGUER P. 03/04

Fecha : 05-06-2001
Hora: 09:00
Página: 2/3

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BALAGUER
Avinguda Pere III, nº 39
25600 BALAGUER (LLEIDA)
Tf. 973.44.54.08
Fax 973.45.06.02

Estado Civil : casada
con
Régimen : Separación de Bienes
Carácter : Privativo
Participación : PLENO DOMINIO

Tomo: 2703 Libro: 54 Folio: 206 Inscip. Nº: 18 Fecha Insc.:
20-11-1998

Datos del Título.

Autoridad : José Bauza Gaya
Población : Igualada
Titulo : HERENCIAS
Fecha Escritura : 26-09-1996

RESUMEN DE CARGAS

SIN CARGAS:

ASIENTOS DE PRESENTACION PENDIENTES

Sin Asientos Pendientes

(SOLICITUDES NOTAS INFORMATIVAS - 10 DIAS DE VIGENCIA)
x

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA, sin garantía, conforme al Art. 332 del
REGLAMENTO HIPOTECARIO.

Honorarios : 1.740 pesetas o 10,46 euros (IVA Incluido)

FIN DE LA NOTA SIMPLE INFORMATIVA

DOCUMENTACION APORTADA

NOTA SIMPLE

05/06/: 1	12: 03	REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BALAGUER	P. 04/04
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BALAGUER Avinguda Pere III, nº 39 25600 BALAGUER (LLEIDA) Tf. 973.44.54.08 Fax 973.45.06.02			Fecha : 05-06-2001 Hora: 09:00 Página: 3/3

315776495

(Handwritten mark)

DOCUMENTACION APORTADA

NOTA SIMPLE

Fecha : 06-07-2001
Hora : :
Página: 2/4

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BALAGUER
Av. Pere III, 39
25600 - Balaguer (Lleida)
Tf. 973.44.54.08

----- TITULAR -----

Nombre y Apellidos: Doña COLOMA TRAVERIA VIOLA
D.N.I. / N.I.F. : 35050889Q
Naturaleza Derecho: Propiedad
Estado Civil : soltera

Carácter Privativo
Participación : PLENO DOMINIO

Tomo: 2703 Libro: 54 Folio: 206 Inscip. N°: 19 Fecha Insc.:
06-07-2001

Datos del Título.

Autoridad : Mariano-José Gimeno Valentín Gamazo
Población : Barcelona
Título : COMPRAVENTAS
Fecha Escritura : 05-06-2001

RESUMEN DE CARGAS

CON CARGAS:

Afecciones

AUTOLIQUIDACION.- AFECCION durante el plazo de CINCO años, contados a partir del día seis de julio de dos mil uno, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; habiendo quedado liberada de dicha afección, por la cantidad de QUINIENTAS SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTAS PESETAS o TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA EUROS Y OCHENTA Y CUATRO CENTIMOS DE EURO, satisfechas por autoliquidación; según así resulta de nota extendida al margen de la

DOCUMENTACION APORTADA

NOTA SIMPLE

Fecha : 06-07-2001
Hora : :
Página: 3/4

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BALAGUER
Av. Pere III, 39
25600 - Balaguer (Lleida)
Tf. 973.44.54.08

inscripción 19ª de la finca nº 1714 de CUBELLS 21, obrante al folio 206 del tomo 2703 del Archivo, libro 54.

Otras Cargas

Tipo : I.R.P.F.

De conformidad con lo dispuesto en los Reales Decretos 536, 537/97 de 14 de Abril, la finca de este número queda AFECTA por el plazo de CINCO AÑOS, al pago del I.R.P.F. correspondiente.

ASIENTOS DE PRESENTACION PENDIENTES

En relación con esta finca se ha practicado con fecha 06-06-2001 el asiento 2439 0 del diario 201 que literalmente dice así: [3230/01.- Recibido via Fax presenta a las 9 horas una escritura otorgada ante el Notario de Barcelona Don Mariano-José Gimeno Valentín Gamazo el 05 de Junio de 2001, número 1242 de protocolo, por la que Doña COLOMA TRAVERIA VIOLA hipoteca/n a favor de BANCO PASTOR SA la finca 1714 de CUBELLS 21, al folio 206 del libro 54, en garantía de un préstamo de 11.000.000 pesetas de principal, de 797.500 pesetas de intereses ordinarios, de 2.475.000 pesetas de intereses de demora y de 2.140.875 pesetas para costas.]

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA, sin garantía, conforme al Art. 332 del REGLAMENTO HIPOTECARIO.

Honorarios : 580 pesetas o 3,49 euros (IVA Incluido)

FIN DE LA NOTA SIMPLE INFORMATIVA

DOCUMENTACION APORTADA

NOTA SIMPLE

31/05/:1 08:18 REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BALAGUER P.02/03

Fecha : 31-05-2001
Hora: 09:00
Página: 1/2REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BALAGUER
Avinguda Pere III, nº 39
25600 BALAGUER (LLEIDA)
Tf. 973.44.54.08
Fax 973.45.06.02

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS

DATOS DEL SOLICITANTE

Solicitante: Don Mariano-José Gimeno Valentín Gamazo
Solicitud: 283/01
Referencia Registro: 001065/01

DATOS DE LA FINCA

Sección : CUBELLS 21 Nº Finca.: 2561

Datos de la última Inscripción / Anotación.

Tomo : 2444 Libro : 51 Folio : 126 Ins/Anot.:3 Fecha : 20-11-1998

Descripción

FINCA RUSTICA: PIEZA DE TIERRA, campa, secano, sita en el término de Cubells, partida de la TRILLA, de cabida un jornal, igual a cuarenta y tres áreas, cincuenta y ocho centiáreas; linda por Este con Juan Eroles, por Sur con camino de Camarasa, y por Oeste y Norte con Pedro Codern.

DATOS DE LOS TITULARES

----- TITULAR -----

Nombre y Apellidos: Doña MONTSERRAT GATNAU POCH D.N.I. / N.I.F. :
36323545J
Naturaleza Derecho: Propiedad
Estado Civil : casada
con
Régimen : Separación de Bienes
Carácter : Privativo

DOCUMENTACION APORTADA

NOTA SIMPLE

31/05/: 1 08: 19 REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BALAGUER P.03/03
 Fecha : 31-05-2001 **315776494**
 Hora: 09:00
 Página: 2/2

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BALAGUER
 Avinguda Pere III, nº 39
 25600 BALAGUER (LLEIDA)
 Tf. 973.44.54.08
 Fax 973.45.06.02

Participación : PLENO DOMINIO

Tomo: 2444 Libro: 51 Folio: 126 Inscip. Nº: 3 Fecha Insc.: 20-11-1998

Datos del Titulo.

Autoridad : José Bauza Gaya
 Población : Igualada
 Titulo : HERENCIAS
 Fecha Escritura : 26-09-1996

RESUMEN DE CARGAS

SIN CARGAS.

ASIENTOS DE PRESENTACION PENDIENTES

Sin Asientos Pendientes

(SOLICITUDES NOTAS INFORMATIVAS - 10 DIAS DE VIGENCIA)
*

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA, sin garantía, conforme al Art. 332 del REGLAMENTO HIPOTECARIO.

Honorarios : 1.740 pesetas o 10,46 euros (IVA Incluido)

FIN DE LA NOTA SIMPLE INFORMATIVA

DOCUMENTACION APORTADA

NOTA SIMPLE

NOTA.- La extiendo yo, el Notario, para hacer constar que dejo unida a esta matriz, el presente folio de papel timbrado notarial, en el que consta la liquidación del arancel, de acuerdo con lo dispuesto en la L. 8/89, de 13 de abril y R. D. 1.426/89, de 17 de noviembre. DOY FE.-

M. Gimeno - rubricado.

APLICACION ARANCEL L. 8/89 Y R.D. 1.426/89

Base de cálculo valores declarados

Números de arancel 2,4,5,6 y 7

Derechos arancelarios 44.966 PESETAS

Este folio se protocoliza de conformidad con las mencionadas disposiciones, sin perjuicio de la correspondiente revisión, caso de variación fiscal de la base.

ES PRIMERA COPIA EXACTA de su matriz, con la

DOCUMENTACION APORTADA

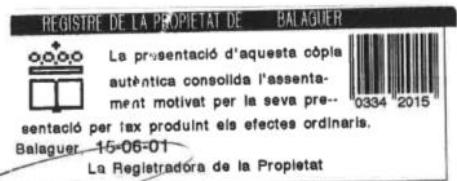
NOTA SIMPLE

3T5776493

que concuerda y que expido, yo, el Notario autorizan te, en Barcelona, a ocho de junio de dos mil uno, a instancia de Doña Coloma Traveria Viola, en ocho folios de papel timbrado notarial, serie 3T, números 5.776.500 y sus siete anteriores en orden. DOY FE.




A handwritten signature in black ink, appearing to be "Miguel Ángel...", written over a horizontal line.



DOCUMENTACION APORTADA

NOTA SIMPLE


Generalitat de Catalunya
 Departament d'Economia,
 Finances i Planificació
Direcció General de Tributs
 Delegació de Tributs de
Barcelona



493.978 / 2001 28-06-2001 **1**
 GIMENO GAMAZO MARIANO 1241 05-06-2001

Per la declaració liquidació de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, corresponent a aquest document, s'han fet els ingressos que s'especifiquen més avall. La persona interessada ha presentat una còpia del document, que es conserva en aquesta oficina, per a la comprovació de les autoliquidacions i, si escau, per a la rectificació o la pràctica de les liquidacions complementàries que siguin procedents.

Barcelona, 28 de juny de 2001

Pagament	Import PTA	Pagament	Import PTA
615311	577.500	*****	*****
*****	*****		

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BALAGUER

Calificado el precedente documento, que se presentó el día 6 de Junio de 2001, tras examinar los antecedentes del Registro, la Registradora que suscribe ha practicado las inscripciones que indican los cajetines puestos al margen de la descripción de las fincas, en virtud de las cuales ha quedado inscrito a favor de Doña Coloma Traveria Viola el dominio de las mismas.

Al margen de las inscripciones practicadas se han extendido notas de afección fiscal por plazo de cinco años.

Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales.

No podrán inscribirse o anotarse ningún otro documento de igual o anterior fecha que se oponga o sea incompatible con el derecho inscrito; para inscribir o anotar cualquier otro de fecha posterior el documento deberá ser otorgado por el titular registral o dictarse en virtud de procedimiento judicial en que dicho titular haya sido parte.

No perjudicarán al titular registral los títulos que no consten inscritos o anotados con anterioridad; salvo mala fé, el titular será mantenido en su adquisición aunque se resuelva o

DOCUMENTACION APORTADA

NOTA SIMPLE

anule el derecho de su transmitente por causas que no consten en el mismo Registro.

Si el titular registral fuese perturbado en el ejercicio del derecho inscrito a su favor, podrá poner término a la perturbación mediante el procedimiento sumario del artículo 41 de la Ley Hipotecaria.

Todo el procedimiento de apremio sobre un derecho inscrito se sobreseerá en el instante en que conste en autos, por certificación del Registrador de la Propiedad, que dicho derecho consta inscrito a favor de persona distinta de aquélla contra la cual se sigue el procedimiento. (Artículos 1, 17, 20, 32, 28 y 41 de la Ley Hipotecaria).

Balaguer, a 6 de Julio de 2001.

LA REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD ,



BASE: Declarada X Fiscal
Nº 2-2ª inciso 2º D. AD. 3ª Ley 871.989
MINUTA Nº 6635 Nº ARANCEL 1-2-3-4
HONORARIOS (incluido IVA) 22970 pts.
Según minuta que se acompaña.

DOCUMENTACION APORTADA

NOTA SIMPLE

Fecha : 06-07-2001
Hora : :
Página: 1/4

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BALAGUER
Av. Pere III, 39
25600 - Balaguer (Lleida)
Tf. 973.44.54.08

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS

DATOS DEL SOLICITANTE

DATOS DE LA FINCA

Sección : CUBELLS 21 N° Finca.: 1714

Datos de la última Inscripción / Anotación.

Tomo : 2703 Libro : 54 Folio : 206 Ins/Anot.:19 Fecha : 06-07-2001

Descripción

FINCA URBANA: CASA compuesta de bodega, con su lagar y tres cubas, bajos, un piso y desván, con su corral solanar adjunto, sita en el pueblo de Cubells, calle de la Castella, señalada con el número siete, que mide doscientos ochenta y dos metros, setenta y cuatro decímetros cuadrados, de los que la casa ocupa doscientos cincuenta y un metros, veintidós decímetros cuadrados, y el resto el corral solanar. Linda: por delante, con dicha calle; por la derecha, con viuda de Juan Camps; por la izquierda, con viuda de Juan Farré; y por la espalda, con camino y Francisco Fontanet. Referencia catastral: 0653505CG330580001QQ

DATOS DE LOS TITULARES

DOCUMENTACION APORTADA

NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BALAGUER
Av. Pere III, 39
25600 - Balaguer (Lleida)
Tf. 973.44.54.08

Fecha : 06-07-2001
Hora : :
Página: 4/4

DOCUMENTACION APORTADA

NOTA SIMPLE

Fecha : 06-07-2001
Hora : :
Página: 1/3

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BALAGUER
- Av. Pere III, 39
25600 - Balaguer (Lleida)
Tf. 973.44.54.08

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE DOMINIO Y CARGAS

DATOS DEL SOLICITANTE

DATOS DE LA FINCA

Sección : CUBELLS 21 N° Finca.: 2561

Datos de la última Inscripción / Anotación.

Tomo : 2444 Libro : 51 Folio : 126 Ins/Anot.:4 Fecha : 06-07-2001

Descripción

FINCA RUSTICA: PIEZA DE TIERRA, campa, seco, sita en el término de Cubells, partida de la TRILLA, de cabida un jornal, igual a cuarenta y tres áreas, cincuenta y ocho centiáreas. Linda: Este, con Juan Eroles; por Sur, con camino de Camarasa; y por Oeste y Norte, con Pedro Codern.

DATOS DE LOS TITULARES

----- TITULAR -----

Nombre y Apellidos: Doña COLOMA TRAVERIA VIOLA

DOCUMENTACION APORTADA

NOTA SIMPLE

Fecha : 06-07-2001
Hora : :
Página: 2/3

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BALAGUER
- Av. Pere III, 39
25600 - Balaguer (Lleida)
Tf. 973.44.54.08

D.N.I. / N.I.F. : 35050889Q
Naturaleza Derecho: Propiedad
Estado Civil : soltera

Carácter Privativo
Participación : PLENO DOMINIO

Tomo: 2444 Libro: 51 Folio: 126 Inscrip. N°: 4 Fecha Insc.:
06-07-2001

Datos del Título.

Autoridad : Mariano-José Gimeno Valentín Gamazo
Población : Barcelona
Título : COMPRAVENTAS
Fecha Escritura : 05-06-2001

RESUMEN DE CARGAS

CON CARGAS:

Otras Cargas

Tipo : I.R.P.F.

De conformidad con lo dispuesto en los Reales Decretos 536, 537/97 de 14 de Abril, la finca de este número queda AFECTA por el plazo de CINCO AÑOS, al pago del I.R.P.F. correspondiente.

Afecciones

AUTOLIQUIDACION.- AFECCION durante el plazo de CINCO años, contados a partir del día seis de julio de dos mil uno, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre

DOCUMENTACION APORTADA

NOTA SIMPLE

Fecha : 06-07-2001
Hora : :
Página: 3/3

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BALAGUER
Av. Pere III, 39
25600 - Balaguer (Lleida)
Tf. 973.44.54.08

Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; habiendo quedado liberada de dicha afección, por la cantidad de QUINIENTAS SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTAS PESETAS o TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA EUROS Y OCHENTA Y CUATRO CENTIMOS DE EURO, satisfechas por autoliquidación; según así resulta de nota extendida al margen de la inscripción 4ª de la finca nº 2561 de CUBELLS 21, obrante al folio 126 del tomo 2444 del Archivo, libro 51.

ASIENTOS DE PRESENTACION PENDIENTES

Sin Asientos Pendientes

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA, sin garantía, conforme al Art. 332 del REGLAMENTO HIPOTECARIO.

Honorarios : 580 pesetas o 3,49 euros (IVA Incluido)

FIN DE LA NOTA SIMPLE INFORMATIVA

DOCUMENTACION APORTADA

CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0653505CG3305S0001QQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
TR CASTELLA 7
25737 CUBELLS [LLEIDA]

USO PRINCIPAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1900

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
TR CASTELLA 7
CUBELLS [LLEIDA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 926 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 311 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1	-1	01	262
ALMACEN	1	00	01	139
VIVIENDA	1	01	01	140
ALMACEN	1	02	01	139
VIVIENDA	1	00	02	123
ALMACEN	1	01	02	123

ELEMENTOS COMUNES

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

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

Lunes , 27 de Enero de 2020

330.550 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
--- Límite de Manzana
--- Límite de Parcela
--- Límite de Construcciones
--- Mobiliario y aseras
--- Límite zona verde
--- Hidrografía

DOCUMENTACION APORTADA

FICHA URBANISMO



Generalitat de Catalunya
**Departament de Territori
 i Sostenibilitat**

**Informació Urbanística**

Coordenades UTM: 330603,61 - 4635339,4

Municipi 25079 Cubells

Classificació

Codi Ajuntament	SUC	Sòl Urbà Consolidat
Codi MUC	SUC	Sòl urbà

Qualificació

Codi Ajuntament	1	Zona de nuclis urbà d'edificació tradicional
Codi MUC	R1	Residencial, Nucli antic

Planejament territorial

Pla territorial parcial de Ponent (Terres de Lleida)

Categoria d'espais oberts:	Sòl de protecció preventiva
Subcategoria original:	Sòl de protecció preventiva
Subcategoria sintètica:	Sòl de protecció preventiva

Planejament general

Expedient	Tipus
2014/55732/L	Pla d'ordenació urbanística municipal

Planejament derivat

Expedient	Tipus
2012/48320/L	Pla especial urbanístic
2012/48332/L	Pla especial urbanístic

Cadastre

Referència Cadastral: 0555912CG3305N
 CL MURALLA 32 CUBELLS (LLEIDA)